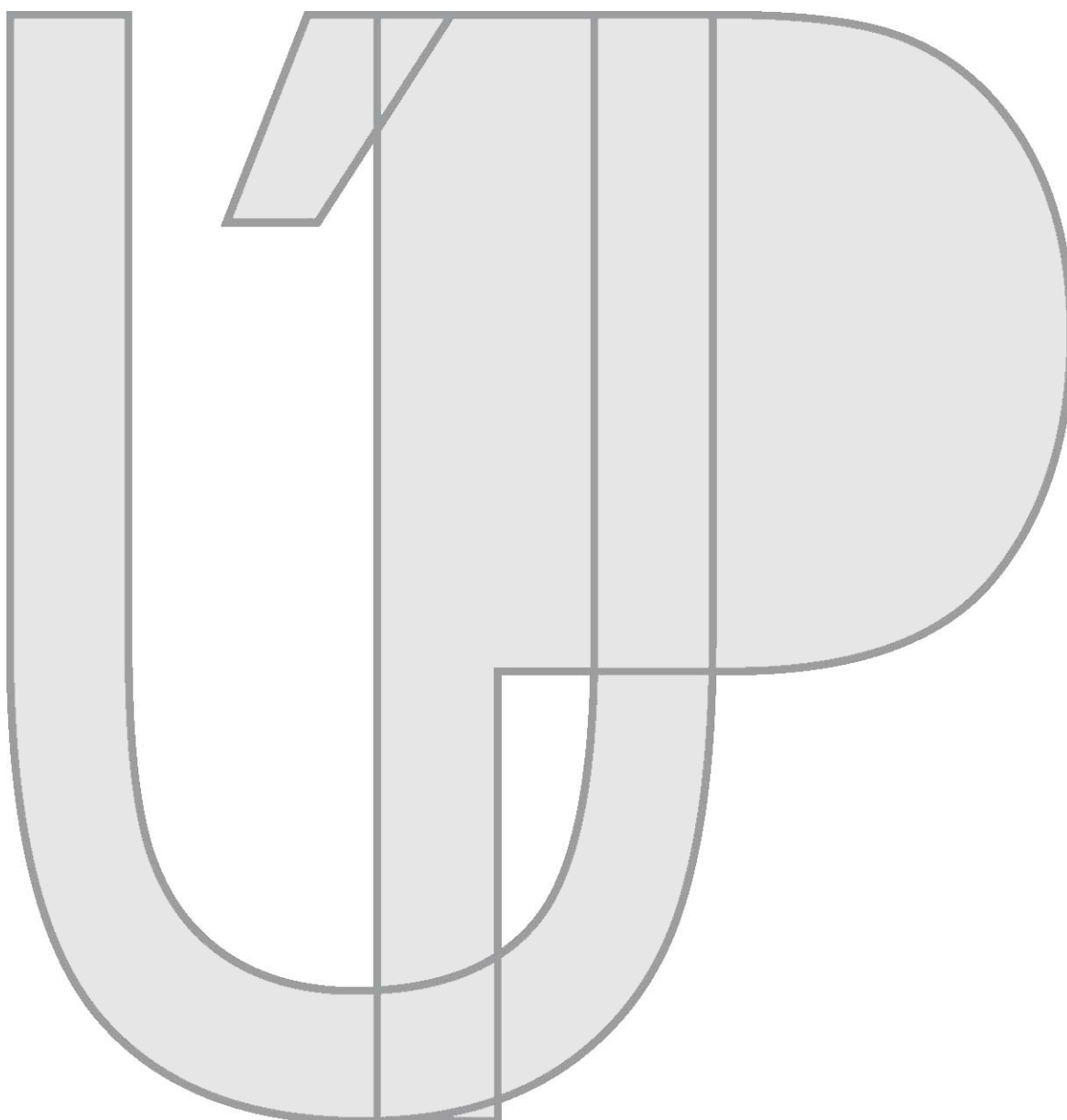


ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST



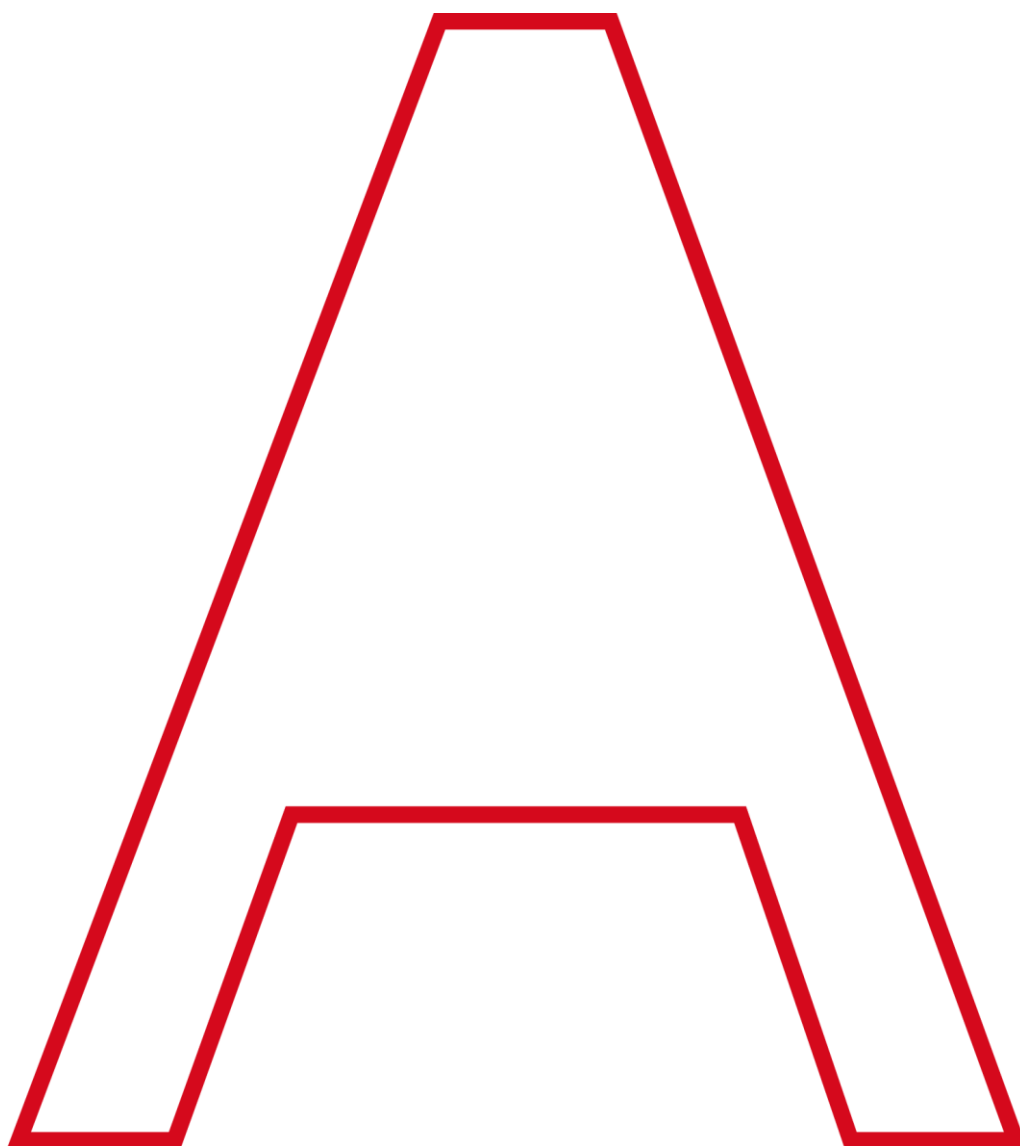
1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A.	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	A1
1.	Postup pořízení územního plánu	A2
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	B1
1.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	B2
2.	Soulad s požadavky stavebního zákona	B6
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	C1
1.	Soulad s požadavky jiných právních předpisů	C2
2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	C2
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	D1
1.	Soulad s politikou územního rozvoje	D2
2.	Soulad Územním rozvojovým plánem	D12
3.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	D14
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM A NÁSLEDNÝMI POŽADAVKY	E1
1.	Požadavky vyplývající ze zadání Územního plánu Kobylnice	E2
2.	Požadavky na úpravu územního plánu Kobylnice po společném jednání	E27
3.	Požadavky na drobné úpravy Územního plánu Kobylnice po veřejném projednání	E35
F.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	F1
1.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	F2
G.	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	G1
1.	Zohlednění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	G2
H.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO	H1
1.	Stanovisko krajského úřadu podle §100 odst. 1 stavebního zákona	H2
2.	Zohlednění stanoviska krajského úřadu	H21
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	I1
1.	Vymezení zastavěného území	I2

2.	Základní koncepce rozvoje území obce	I3
3.	Urbanistická koncepce	I23
4.	Koncepce veřejné infrastruktury	I30
5.	Koncepce uspořádání krajiny	I63
6.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	I74
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	I83
8.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	I87
9.	Členění území podle převažujícího charakteru na lokality	I87
10.	Vymezení zastavitelného území	I87
11.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	I87
12.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	I88
13.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	I90
14.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	I92
15.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické studie	I92
16.	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	I92
17.	Stanovení pořadí provádění změn v území	I93
18.	Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu	I94
19.	Pojmy	I94
J.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	J1
1.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	J2
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	K1
1.	Východiska hodnocení	K2
2.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	K2
3.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	K4
L.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	L1
1.	Výčet prvků regulačního plánu	L2
2.	Odůvodnění vymezení prvků regulačního plánu	L3
M.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	M1

1.	Zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	M2
2.	Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	M11
3.	Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa	M34
4.	Tabulková část vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	M34
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	N1
1.	Vyhodnocení připomínek	N2
O.	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	O1
1.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	O2

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Úvod a zadání

Pořízení nového územního plánu Kobylnice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kobylnice na dne 14. 2. 2019 pod usnesením č. 8.

Pořizovatelem je Obecní úřad Kobylnice, který dle § 24 odst. 1 stavebního zákona, zajišťuje výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 stavebního zákona.

Pořizovatelem byl dle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem, v souladu s ust. § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vypracován návrh zadání územního plánu Kobylnice (dále též „návrh zadání“). Projednání návrhu zadání bylo v souladu s ust. § 47 odst. 2 a podle ust. § 20 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. Kob/745/2019 ze dne 19. 12. 2019. Návrh zadání byl podle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona vystaven k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky a dále po dobu 30 dnů (od 29. 12. 2019 do 29. 01. 2020). Oznámení bylo zveřejněno na klasické úřední desce a také elektronické úřední desce obce Kobylnice, což umožňovalo dálkový způsob nahlížení. K nahlédnutí byl návrh zadání v tištěné podobě na Obecním úřadu obce Kobylnice a v elektronické podobě, jako příloha veřejné vyhlášky. V souladu s ust. § 47 stavebního zákona zaslal pořizovatel také jednotlivě návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Lhůta pro uplatnění připomínek, požadavků a podnětů k návrhu zadání byla stanovena v souladu s ust. § 47 stavebního zákona - pro veřejnost 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce, pro dotčené orgány, sousední obce a krajský úřad do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání.

Návrh zadání byl po ukončení projednání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona na základě uplatněných požadavků a podnětů upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce, kdy k tomuto došlo dne **6. 2. 2020**.

Návrh územního plánu Kobylnice podléhá posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 16. 1. 2020 č. j. JMK 8287/2020 uplatnil požadavek na zpracování SEA vyhodnocení

Jako zpracovatel návrhu byla vybrána společnost **LÖW & spol., s. r. o., Ing. arch. Karel Bařínka, autorizovaný architekt**.

Projednání dle § 50 stavebního zákona

Obecní úřad Kobylnice jako pořizovatel Územního plánu Kobylnice dle § 6 odst. 2 a § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), oznámil veřejnou vyhláškou dne 10. 5. 2021 v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 a § 50 odst. 3 stavebního zákona, že návrh Územního plánu Kobylnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, jsou vystaveny k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky v období od 10. května 2021 do 24. června 2021 na Obecním úřadu Kobylnice, Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem

umožňujícím dálkovým přístup na webových stránkách obce <https://www.kobylnice.cz/> v sekci „Územní plán“ odkaz „Pořizování nového územního plánu 2020“ pod odkazem „Návrh Územního plánu Kobylnice – projednání dle § 50 stavebního zákona“. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona mohl každý ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne doručení této veřejné vyhlášky, kterou se návrh Územního plánu Kobylnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území doručuje, tedy do 24. 6. 2021 uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky.

Obecní úřad Kobylnice jako pořizovatel Územního plánu Kobylnice dle § 6 odst. 2 a § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil jednotlivě dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, místo a dobu konání společného jednání o návrhu Územního plánu Kobylnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. Společné jednání se konalo v úterý 25. května 2021 od 10 hod. na Obecním úřadu Kobylnice, Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice. Oznámení obdrželi jednotlivě dotčené orgány dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, krajský úřad, sousední obce dle § 50 odst. 2 stavebního zákona a obec pro kterou se územní plán pořizuje. Dotčené orgány byly vyzvány, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání a to do 24. 6. 2021 uplatnili svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce mohli nahlížet do návrhu Územního plánu Kobylnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území od 10. května 2021 do 24. června 2021 na Obecním úřadu Kobylnice, Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem umožňujícím dálkovým přístup na webových stránkách obce <https://www.kobylnice.cz/> v sekci „Územní plán“ odkaz „Pořizování nového územního plánu 2020“ pod odkazem „Návrh Územního plánu Kobylnice – projednání dle § 50 stavebního zákona“.

Krajský úřad – nadřízený orgán

Dne 25. 8. 2021 pod č. j. JMK 125970/2021 vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko se závěrem, že KrÚ z hlediska souladu návrhu ÚP Kobylnice s PÚR ČR, ZÚR JMK a koordinací širších vztahů nemá připomínky.

Krajský úřad – stanovisko SEA

Dne 10. 1. 2023 pod č. j. JMK 4822/2023 pořizovatel obdržel stanovisko SEA krajského úřadu se závěrem, že je souhlasné s uplatněním požadavků k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí viz odůvodnění územního plánu.

Výsledky projednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb.

Dne 6. 1. 2022 byly pořizovatelem zpracovány „Požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Kobylnice po projednání dle § 50 stavebního zákona (společné jednání)“, které byly doplněny dne 24. 3. 2022.

Změna zpracovatele + nový zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákona

Dne 12. 2. 2024 schválila rada obce smlouvu s novým zpracovatelem návrhu územního plánu Kobylnice, kterým se stala společnost **knesl kynčl architekti s.r.o., zodpovědný projektant Ing. arch. Jakub Kynčl.**

Vzhledem k tomu, že nebylo zahájeno veřejné projednání návrhu do 1.7.2024, postupuje se dále v procesu pořízení **dle přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon**, v účinném znění (dále také „nový stavební zákon“) a tedy při úpravě návrhu pořizovatel zajistí soulad obsahu návrhu územního plánu nebo jeho změny s novým stavebním zákonem (§ 323 odst. 8 stavebního zákona). **Veřejné projednání se uskuteční v rozsahu vyžadovaném novým stavebním zákonem** (mj. již nebudou uplatňovány námitky), vyhodnocení vlivů se znovu neprojednává (neupravuje se podle nového stavebního zákona a zveřejňuje se vyhodnocení vlivů zpracované podle zákona č. 183/2006 Sb.). Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny.

Veřejné projednání

Obecní úřad Kobylnice jakožto úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") za použití ust. § 316 odst. 2 stavebního zákona, oznámil veřejnou vyhláškou OÚKob/566/2025 ze dne 19. 3. 2025 v souladu s ust. § 93 odst. 5 písm. c) za použití ust. § 323 odst. 8 stavebního zákona konání veřejného projednání o návrhu Územního plánu Kobylnice (dále jen "návrh"). Veřejné projednání se uskutečnilo ve středu 16. 04. 2025 od 16 hodin v sále Sokolovny, U Sokolovny 223, 664 51 Kobylnice. Návrh včetně vyhodnocení vlivů byl v souladu s ust. § 43 odst. 1 a 2 stavebního zákona za použití ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na Obecním úřadu Kobylnice, Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem umožňujícím dálkový přístup na <https://www.kobylnice.cz/> v sekci „Obec a Obecní úřad“ záložka „Územní plán“ odkaz „Návrh Územního plánu Kobylnice – veřejné projednání“. Při projednání návrhu bylo uplatněno přechodné ustanovení obsažené v § 323 odst. 8 stavebního zákona, kdy přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona bylo zahájeno společné jednání o návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které bylo dokončeno úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě byl zajištěn soulad obsahu návrhu se stavebním zákonem. Veřejné projednání se bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném stavebním zákonem a dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy do 2. 5. 2025, uplatnit k návrhu, písemně své připomínky.

Dotčené orgány byly obeslány jednotlivě oznámením ze dne 19. 3. 2025 a mohly uplatnit do 2. 5. 2025 stanoviska k částem návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny. Přehled změn provedených po společném jednání byl obsažen v kapitole E.2 POŽADAVKY NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBYLNICE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ v textové části odůvodnění Územního plánu Kobylnice na str. E27.

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem starostou obce vyhodnotil uplatněná stanoviska viz kapitola odůvodnění soulad se stanovisky dotčených orgánů a byl zpracován návrh vyhodnocení připomínek, který byl žádostí ze dne 11. 8. 2025 odeslán k projednání s dotčenými orgány.

Krajský úřad – stanovisko SEA

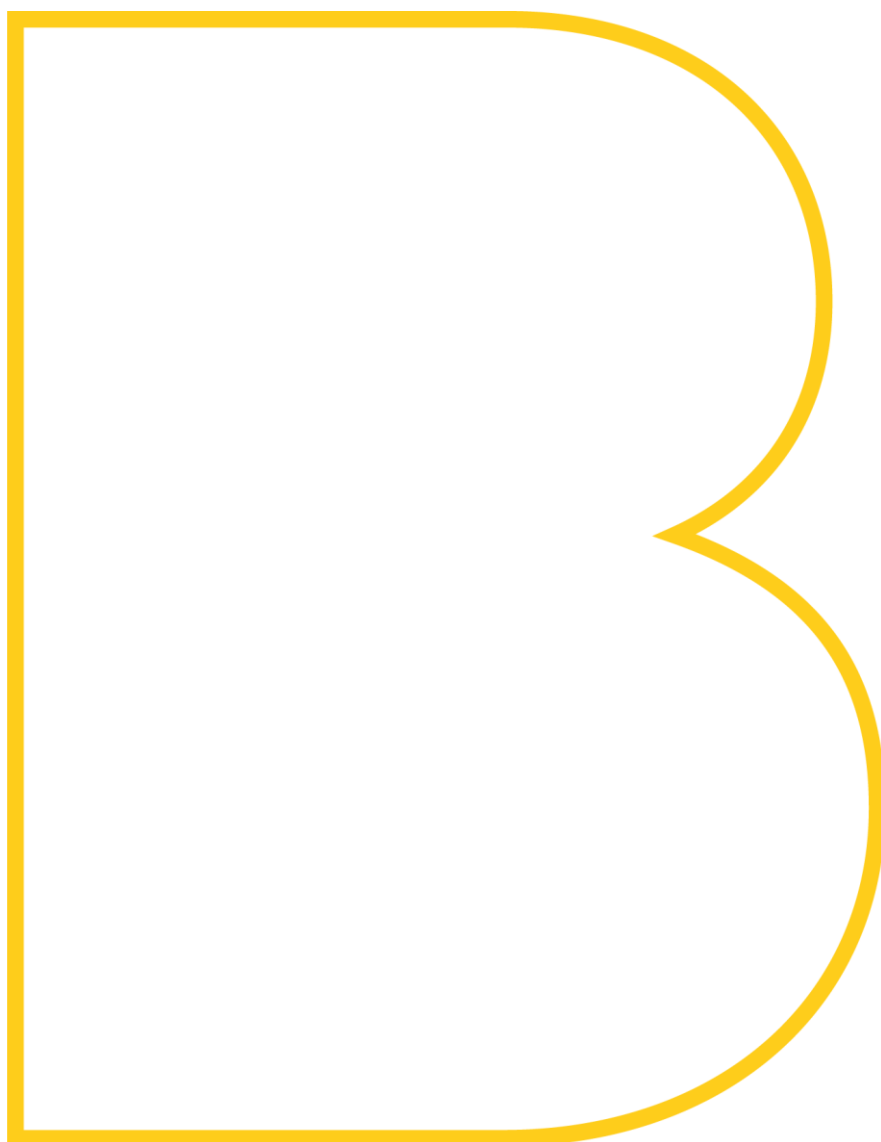
Dne 10. 1. 2023 pod č. j. JMK 4822/2023 pořizovatel obdržel stanovisko SEA krajského úřadu se závěrem, že je souhlasné s uplatněním požadavků k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí viz odůvodnění územního plánu.

Krajský úřad – nadřízený orgán

Dne 25. 8. 2021 pod č. j. JMK 125970/2021 vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko se závěrem, že KrÚ z hlediska souladu návrhu ÚP Kobylnice s PÚR ČR, ZÚR JMK a koordinací širších vztahů nemá připomínky včetně Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno ze dne 30.04.2025 č. j. JMK 65389/2025.

Vzhledem k tomu, že po veřejném projednání nebylo nutné v návrhu územního plánu provádět podstatné úpravy, byl návrh včetně odůvodnění předložen schvalujícímu orgánu.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA



1. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních případech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v §38 a §39 Stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v Územním plánu Kobylnice.

1.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

> Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání komplexně řeší funkční využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání. Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající hodnoty území a nebyl narušen krajinný ráz. Vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé, vytváří územní plán vhodné podmínky pro zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje obce. Navržené řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj území obce v budoucích cca 20 až 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

> Řešení územního plánu vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Na základě prognózy demografického vývoje a prognózy vývoje bytového fondu, vycházející z údajů českého statistického úřadu, byl odhadnut rozvoj obce a její další vývoj na příštích cca 20 až 30 let.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

> Územní plán stanovením základní koncepce rozvoje zvyšuje kvalitu prostředí obce a vytváří podmínky pro funkční a harmonické prostředí. Výrazně je posílena identita obce.

- (4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

> Územní plán definuje základní koncepci rozvoje území, která stanovuje ochranu a rozvoj v území (viz Článek 2. výrokové části ÚP), ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz Článek 3. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění obce v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. K odůvodnění ÚP).

- (5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

> Bez požadavků pro územní plán.

1.2. Úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:*

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;*
- b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území;*
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území;*
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*
- e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*
- f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce⁶⁷⁾ a klimatické cíle státu,*
- g) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,*
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*
- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*
- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

> Řešení územního plánu:

- a) Při zpracování územního plánu byl zjištěn a posouzen stávající stav území, včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.**
- b) Územní plán určuje koncepci využití a rozvoje obce zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, rekreace, podnikatelských aktivit a pro ochranu volné krajiny, a to s ohledem na podmínky a hodnoty území a také její historický vývoj.**
- c) Územní plán prověřil a posoudil potřebu změn v území. S ohledem na přínosy, problémy, rizika a ochranu veřejných zájmů bylo navrženo řešení, které je z hlediska využívání území nejhospodárnější a nejvíce odpovídá prognóze rozvoje obce.**
- d) Územní plán určuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně funkčních požadavků a podmínek prostorového upořádání (viz zejména oddíl VI. výrokové části ÚP).**
- e) Územní plán stanovením podmínek ploch umožňuje hospodárné využití zastavěného území a využití stavebních proluk. V územním plánu jsou navrženy plochy transformační určené pro přestavbu a revitalizaci stávajících a nevyužívaných areálů.**
- f) Územní plán vymezuje plochy smíšené výrobní pro stávající výrobu a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje drobnou výrobu bez rušivých vlivů i v jiných plochách. Stanovením podmínek ploch s rozdílným**

způsobem využití územní plán vytváří podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie.

- g) Územní plán stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj obce, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a to zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek (viz zejména Článek 43. – 58. výrokové části ÚP).
- h) V územním plánu byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území a byly stanoveny jejich podmínky. V místech, kde je to účelné, byly vymezeny plochy územních studií. Pro plochy smíšené obytné venkovské byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz zejména Článek č. 43 výrokové části ÚP).
- i) V územním plánu bylo stanoveno provedení pořadí změn v území (viz Oddíl XVII. výrokové části ÚP).
- j) Územní plán koordinuje veřejný zájem a podněty na provedení změn v území.
- k) V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).
- l) Územní plán stanovením Konceptce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) a stanovením podmínek ploch s různými způsoby využití vytváří podmínky pro snižování nebezpečí v území.
- m) V územním plánu jsou uplatněny požadavky na adaptaci sídel. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením Konceptce uspořádání krajiny a konceptce technické infrastruktury a zelené infrastruktury (viz zejména Článek 24. – 38. výrokové části ÚP) vytváří územní plán podmínky pro adaptaci na změny klimatu.
- n) Návrhem rozvoje v návaznosti na zastavěné území a návrhem rozvoje veřejné infrastruktury v rozsahu odpovídajícím současným potřebám obce a jejímu uvažovanému rozvoji, vytváří územní plán podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území.
- o) Územní plán respektuje požadavky na zajištění obrany a bezpečnosti státu a na zajištění civilní ochrany.
- p) Územní plán vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území a tím předchází důsledkům způsobených náhlými hospodářskými změnami. V územním plánu byly prověřeny a následně vymezeny zastavitelné a transformační plochy (viz Hlavní výkres).
- q) V územním plánu byly vymezeny plochy transformační. Jedná se zejména o změny z důvodu kvalitnějšího funkčního využití pozemků v zastavěném území (viz zejména Výkres základního členění území).
- r) V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro využití přírodních a nerostných zdrojů.
- s) Územní plán díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF).

2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz bod 1. této kapitoly Odůvodnění územního plánu).

2.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ



1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je z hlediska požadavků vztahující se k jeho obsahu zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

2.1. Společné jednání

V rámci společného jednání byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1;
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1;
3. Městský úřad Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
 - a. odbor životního prostředí
 - b. odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče
 - c. odbor výstavby – silniční správní úřad;
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10;
5. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, 602 00 Brno;
6. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno;
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno;
 - a. koordinované stanovisko;
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno;
9. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO;
Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno – Židenice;
10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno
11. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha, Pobočka Brno;
12. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1;
13. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno;
14. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2;

15. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno;
16. Úřad pro civilní letectví ČR, provozní inspektorát, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6.

Stanoviska a vyjádření uplatnili následující dotčené orgány:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, stanovisko KrÚ JMK, odboru dopravy ze dne 17.06.2021;
2. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů ze dne 17.06.2021;
3. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, stanovisko k návrhu územního plánu Kobylnice ze dne 22.06.2021;
4. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor stavebního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, stanovisko krajského úřadu k návrhu územního plánu Kobylnice ze dne 25.08. 2021;
5. Povodí Moravy, vyjádření správce povodí a správce vodních toků ze dne ze dne 17.06. 2021;
6. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno ze dne 22.06.2021;
7. Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice ze dne 18.06.2021;
8. Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, ze dne 07.06.2001.

Návrh byl upraven na základě následujících požadavků dotčených orgánů:

- A. Na základě stanoviska **odboru dopravy KÚ JMK** ze dne 17.06.2021, a to:
 1. Koridor pro novou trasu silnice III/4171 do obchvatu Šlapanic je v návrhu územním plánu (textová i grafická část) uváděn jako územní rezerva s R2.
 1. Prostorový vztah koridoru CNZ.01 (záměr nového vedení VVN 110 kV) a územní rezervy R1 (záměr prodloužení silnice II/152) je návrhem koordinován a upraven).
 2. Veřejně prospěšné stavby pro záměr prodloužení silnice II/152 do Kobylnic (územní rezerva R1) a záměr přeložky silnice III/4171 do obchvatu Šlapanic (územní rezerva R2 z návrhu územního plánu vypuštěny.)
 3. U ploch veřejných prostranství všeobecné PU duplněna u přípustného využití odrážka „průjezdni úseky silnic II. a III. třídy“ (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).
 4. Požadavky na úpravu textové a výkresové části byly do návrhu územního plánu zapracovány.
 5. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnici II/417 nejsou z hlediska hlukové ochrany návrhem územního plánu oslabovány.
- B. Na základě stanoviska **odboru životního prostředí KÚ JMK** ze dne 17.06.2021, a to:

1. Z návrhu územního plánu jsou vypuštěny plochy Z129/BI, Z130/BI a Z147SV. Plocha Z135/BI u pozemku p. č. 676/169 v k. ú. Kobylnice u Brna je navržena k využití v souladu s platným územním plánem (viz kapitola M odůvodnění ÚP).
2. Etapizace postupné výstavby bydlení je z hlediska ochrany ZPF územním plánem stanovena (viz Oddíl XVII. výrokové části ÚP a kapitola I odůvodnění ÚP).
3. Požadavky na úpravu textové části byly do návrhu územního plánu zapracovány.
- C. Na základě stanoviska **odboru regionálního rozvoje KÚ JMK** ze dne 22.06.2021, jsou v návrhu územního plánu zapracovány cyklotrasy a cyklokoridoru na základě uvedených podkladů (viz kapitola I odůvodnění ÚP a výkresová část odůvodnění ÚP).
- D. Na základě stanoviska **odboru stavebního plánování a stavebního řádu KÚ JMK**, ze dne 25.08.2021, je v návrhu územního plánu aktualizována nadřazená dokumentace – PÚR ČR a ZÚR JMK (viz kapitola D odůvodnění ÚP).
- E. Na základě stanoviska **Povodí Moravy** ze dne 17.06.2021, jsou v návrhu územního plánu zapracovány podmínky pro zastavitelné plochy vyplývající ze stanoveného záplavového území vodního toku Říčka (viz Oddíl XVII. výrokové části ÚP a kapitola I odůvodnění ÚP). Požadavek na omezení výstavby a terénní úpravy pro zastavitelnou plochu dopravy Z350 (plocha vymezená nadřazenou dokumentací pro modernizaci mezinárodního letiště) územní plán vzhledem k nejasnosti budoucího možného konkrétního záměru nestanovuje.
- F. Na základě stanoviska **Hasičského záchranného sboru JMK** ze dne 22.06.2021, jsou v návrhu územního plánu požadované úpravy textu zapracovány (viz kapitola I odůvodnění ÚP).
- G. Na základě stanoviska **Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, oddělení památkové péče** ze dne 07.06.2021 byly v návrhu územního plánu upraveny nepřesnosti a byly doplněna textová část (viz kapitola I odůvodnění ÚP).

2.2. Veřejné projednání

V rámci veřejného projednání byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	DS: bxtaaw4
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1	DS: n75aau3
3. Městský úřad Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice	DS: 2xfbbgj
4. Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice	DS: 2xfbbgj
5. Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice	DS: 2xfbbgj
6. Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby – silniční správní úřad, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice	DS: 2xfbbgj
7. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10	DS: 9gsaax4
8. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy IV, Mezírka 1, 602 00 Brno	DS: 9gsaax4
9. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	DS: jaaai36

10. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno DS: x2pbqzq
11. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno DS: x2pbqzq
12. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno DS: x2pbqzq
13. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor kultury a památkové péče, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno DS: x2pbqzq
14. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno DS: ybiaiuv
15. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha DS: hjyaavk
16. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno DS: 95zadtq
17. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha, Pobočka Brno DS: z49per3
18. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1 DS: me7aazb
19. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno DS: hq2aev4
20. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřídél, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2 DS: pv8aaxd
21. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno DS: yq78byg
22. Úřad pro civilní letectví ČR, provozní inspektorát, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6 DS: v8gaaz5
23. Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, Praha 170 34 DS: 6bnaawp

Stanoviska a vyjádření uplatnili následující dotčené orgány včetně vyhodnocení:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno ze dne 30.04.2025 č. j. JMK 65389/2025 obsahující dílčí stanoviska:

- Stanovisko odboru životního prostředí – *souhlasné stanovisko bez požadavků*
- Stanovisko odboru dopravy – *souhlasné stanovisko bez požadavků*
- Stanovisko odboru územního plánování - upozorňuje, že byla schválena usnesením vlády č. 64 ze dne 29.01.2025 Změna č. 9 PÚR ČR a dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025.

Vyhodnocení: *Do kapitoly D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ bylo doplněno posouzení souladu návrhu ÚP s aktuální podobou Politiky územního rozvoje ČR a podobou nadřazených dokumentací.*

2. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno ze dne 23.04.2025 HSBM-8-37/2025 – *souhlasné stanovisko bez požadavků*;
3. Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, Praha 170 34 ze dne 28. 4. 2025 č. j. MV- 56182-4/OSM-2025 – *souhlasné stanovisko bez požadavků*;

4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno ze dne 7. 4. 2025 KHSJM 16831/2025/BM/HOK – *souhlasné stanovisko bez požadavků*;
5. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01 ze dne 16. 4. 2025 Čj. MO 360526/2025-1322 - Žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.

V tomto území lze povolit veškerou nadzemní výstavbu, železniční trakce, souvislé kovové konstrukce včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Vyhodnocení: *Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.*

- **Koridor RR směřů - zájmové území pro nadzemní stavby**, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Vyhodnocení: *Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována textová poznámka „Celé správní území obce je situováno v koridoru RR směřů – zájmovém území Ministerstva obrany“.*

6. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 ze dne 19. 3. 2025 č. j. MPO 33493/2025 - *souhlasné stanovisko bez požadavků*;
7. Městský úřad Šlapanice, Odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice ze dne 15.04.2025 č. j. SLP-OŽP/23484-25/MAK:

MěÚ Šlapanice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství a příslušný vodoprávní úřad souhlasí s předloženým Návrhem územního plánu Kobylnice.

Příslušný orgán ochrany přírody a orgán státní správy lesů nesouhlasí s návrhem lokality T.5 - rozvojové území „Pod Mohylou“ (plocha OK.054 v rámci transformační plochy T.5). Plocha je určena jako Návrhová plocha občanského vybavení komerčního. Plocha je navržena pro služby včetně služeb výrobních, stravování, ubytování, obchod, to vše včetně skladů nezbytných pro jejich provozování. MěÚ Šlapanice, OŽP nesouhlasí s návrhem výše uvedené plochy z těchto důvodů:

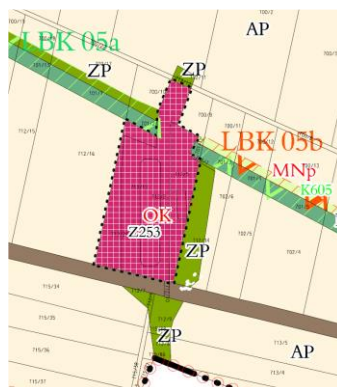
- Plocha přímo sousedí s lesními pozemky.
- Nevyužitá lokalita se sukcesními procesy stala zcela zarostlou dřevinami a tvoří „ostrůvek“ zeleně uprostřed polností, kterým prochází lesní pozemky (větrolam). Plochu by bylo vhodné navrhnout k využití spíše přírodního charakteru nikoli komerčního.

Jakákoliv stavba, tím spíše stavba komerčního charakteru by narušovala a negativně ovlivňovala krajinný ráz tohoto východního cípu katastrálního území Kobylnice. Výstavba objektu již by sama o sobě negativně ovlivnila sousedící lesní porost. Místem navíc prochází biokoridor, který je v nynější podobě větrolamu zcela nepřerušen a byl by tímto způsobem využití naprosto zničen.

Vyhodnocení:

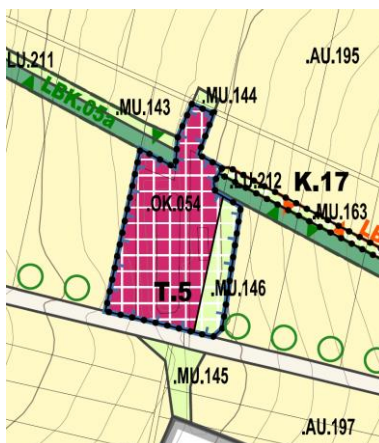
Ke stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody a orgánu státní správy lesů pořizovatel uvádí, že k tomuto nelze přihlížet, neboť dle ust. § 323 odst. 8 stavebního zákona platí, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona tedy 1. 7. 2024 zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, což je případ územního plánu Kobylnice (společné jednání probíhalo v květnu na červnu 2021), dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem. **Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny.**

V případě plochy OK.054 nedošlo od společného jednání k žádné věcné změně, kdy v návrhu pro projednání dle ust. § 50 zákona č. 183/2006Sb. byla shodně vymezena plocha Z253 s funkčním využitím OK – občanské vybavení komerční viz výřez níže:



Výřez z hlavního výkresu návrhu ÚP Kobylnice pro společné jednání (07/2020)

Toto řešení bylo věcně převzato do návrhu pro veřejné projednání a pouze vzhledem k novému stavebnímu zákonu a nutnosti převést územní plán do jednotného standardu dle ust. § 59 stavebního zákona resp. při úpravě návrhu před veřejným projednáním musel být zajištěn soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem, pouze formálně došlo k přejmenování plochy na OK.054 viz výřez níže:

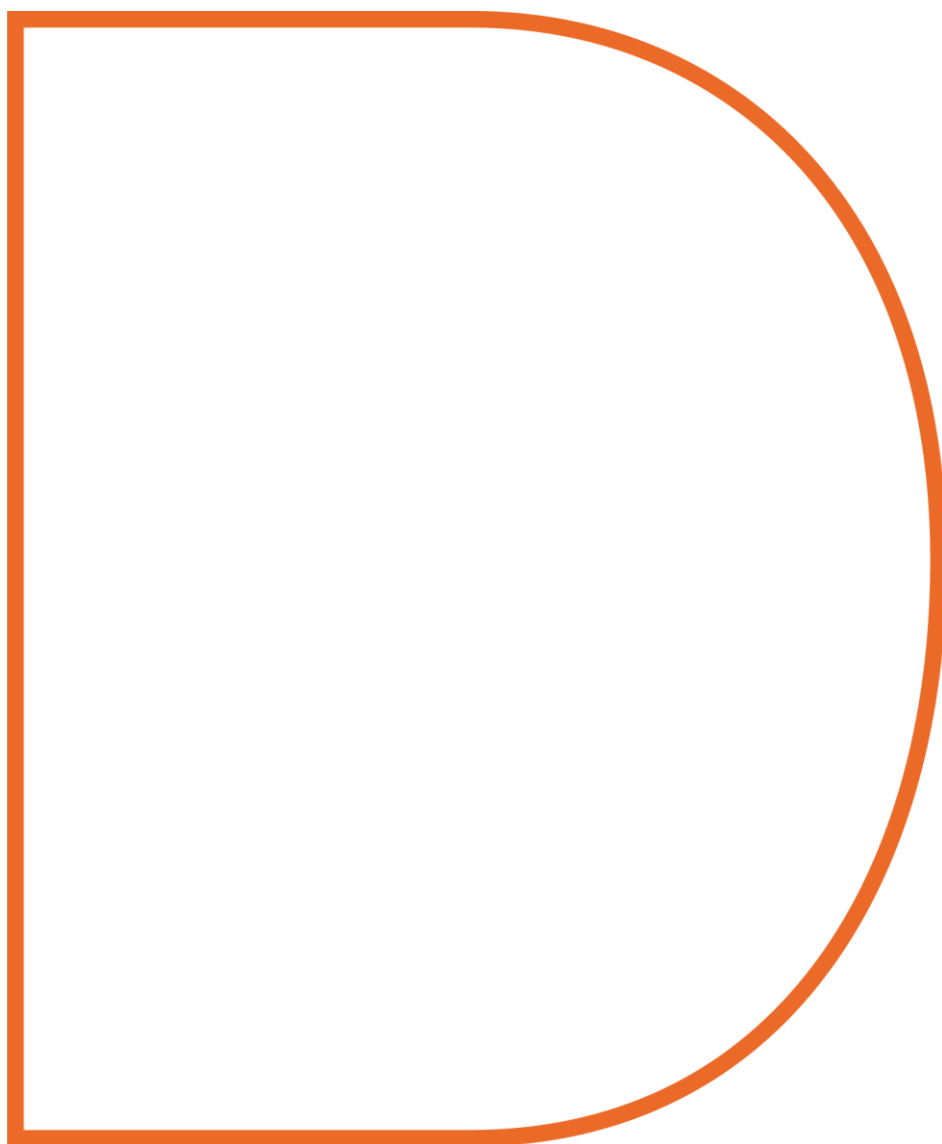


Výřez z hlavního výkresu návrhu ÚP Kobylnice pro veřejné projednání (02/2025)

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že v případě plochy OK.054 nedošlo od společného jednání k žádné věcné změně a pokud v rámci společného jednání ve svém stanovisku ze dne 18. 6. 2021 č. j. SLP-OŽP/37116-21/MAK MěÚ Šlapanice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, orgán státní správy lesů a vodoprávní úřad souhlasil s návrhem Územního plánu Kobylnice a vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, a to bez připomínek, nemá nyní ve fázi veřejného projednání zákonnou pravomoc s touto plochou nesouhlasit.

Proto v souladu s ust. § 323 odst. 8 stavebního zákona a obdobně za použití ust. § 103 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel k předmětnému stanovisku nemůže přihlížet.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ



1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila svým usnesením č. 929 ze dne 2. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618/2021, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 14. července 2022 č. 597/2022 a Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89/2024. Dne 29. 1. 2025 Vláda ČR usnesením č. 64/2025 schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (dále je PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 3. 2025.

Územní plán Kobylnice je v souladu s požadavky aktuálně platné PÚR ČR, konkrétně viz dále vypsané požadavky PÚR ČR související s řešeným územím.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k řešenému území a obsahu ÚP Kobylnice:

- čl. (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
- čl. (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- čl. (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- čl. (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os-a záměrů-vymezených v PÚR ČR.
- čl. (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- čl. (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- čl. (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- čl. (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- čl. (20) **Z**áměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- čl. (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- čl. (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- čl. (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými

cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- čl. (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávajících i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- čl. (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- čl. (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- čl. (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
- čl. (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit

zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- čl. (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- čl. (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- čl. (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- čl. (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- čl. (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Rozvojové oblasti

- čl. (42) **OB3** Metropolitní rozvojová oblast Brno, ovlivněná rozvojovou dynamikou krajského města Brna (Katastrální území Kobylnice je součástí území ORP Šlapanice, které mimo jiné leží v rozvojové oblasti s označením OB3).

Specifické oblasti

- čl. (75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (Katastrální území Kobylnice je součástí území ORP Šlapanice, které mimo jiné leží ve specifické oblasti s označením SOB9).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- čl. (75c) **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (katastrální území Kobylnice je součástí území ORP Šlapanice, které leží bez obcí v severní části ve specifické oblasti s označením SOB10).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo

koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
 - e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
 - f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.
- čl. (75d) **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (katastrální území Kobylnice je součástí území ORP Šlapanice, které leží bez obcí v severní části ve specifické oblasti s označením SOB11).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

> **Řešení Územního plánu:**

Územní plán Kobylnice je v souladu s aktuálně platnou PÚR ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č.9) a respektuje republikové priority platné PÚR ČR.

- ad (14) Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Rozvíjí a zachovává ráz urbanistické struktury území a jedinečné kulturní krajiny. Uplatněn byl také přístup k udržitelnosti rozvoje venkovského charakteru řešeného území. Ochrana venkovské krajiny byla prioritou při rozhodování o rozvoji území.

Ochrana a rozvoj hodnot území je v územním plánu zajištěna stanovením Základní koncepce rozvoje obce (viz Oddíl II výrokové části ÚP). V této koncepci je zahrnuta ochrana zahrnuta sídla, krajiny, historických i kulturních hodnot.

ad (14a) Rozvoj území v návaznosti na zastavěné území obce je řešen úměrně s ohledem na ochranu orné půdy a ekologických funkcí krajiny. V zastavěném území je pro transformaci navrženo využití volných parcel, resp. proluk, většina návrhových ploch je pak navržena v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Rozvoj obce je možný prakticky pouze směrem východním, částečně při jižním okraji obce.

Územní plán vytváří předpoklady pro existenci a rozvoj zemědělské výroby, a to především vymezením ploch zemědělských a ploch smíšených výrobních všeobecných a stanovením podmínek jejich využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP). Zároveň zohledňuje ochranu lesních porostů a vodních ploch především vymezením ploch lesních všeobecných a vodních a vodohospodářských všeobecných a stanovením podmínek jejich využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) a umožňuje rozvoj ekologických funkcí krajiny, např. stanovením Koncepce uspořádání krajiny nebo vymezením územního systému ekologické stability (viz Oddíl V. výrokové části ÚP).

- ad (15) Územní plán vytváří rovnocenné podmínky pro všechny sociální vrstvy, nenavrhuje prostorově segregovaná území s negativním vlivem na soudržnost obyvatel. Plochy pro rozvoj jsou dle možností řešeny rovnoměrně po celém území většinou ve vazbě na stávající zastavěné území. Rozsah rozvojových ploch odpovídá podmínkám a charakteru území.
- ad (16) Územní plán byl zpracován jako komplexní dokument s vazbami na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, územně plánovací dokumentaci okolních obcí a územně plánovací podklady, řeší komplexně využití území a byl zpracován ve spolupráci s jeho obyvateli a uživateli a v souladu s PÚR ČR.
- ad (16a) Územní plán zohlednil komplexně a objektivně prostorové, odvětvové a časové hlediska rozvoje území. Rozvoj navrhuje realizovat rovnoměrně dle podmínek a potřeb v jednotlivých lokalitách.
- ad (17) V územním plánu jsou územní podmínky a lokalizace zastavitelných ploch nastaveny tak, aby nabízely řešení problémů a důsledků hospodářských změn v území. Funkční využití zastavitelných ploch nabízí polyfunkční využití, které může napomoci řešení těchto problémů. Navrhován je dostatek ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit (předpoklad zvýšení zaměstnanosti) v řešeném území. Podnikatelské aktivity a výroba je soustředěna především do okrajové východní části obce a částečně do stávajících areálů. Doplněny jsou plochy pro občanskou vybavenost a služby.
- ad (18) Územní plán posiluje polycentrický rozvoj sídelní struktury zejména prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch, které umožňují existenci a rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit, občanského vybavení a veřejné infrastruktury a tím podporuje „samostatnost“ obce (na odpovídající úrovni) v rámci systému osídlení (viz Hlavní výkres a bod Oddíl VI. výrokové části ÚP).

ad (19) Na území obce se nachází areál bývalého zemědělského družstva, které má charakter plochy brownfields. Územní plán vymezuje tuto plochu jako plochu transformace k novému využití. Územní plán návrhem transformačních ploch vytváří

předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, přičemž klade důraz na zachování kompaktního tvaru zástavby, který umožňuje efektivní využití území a hospodárné nakládání s veřejnou infrastrukturou a na polyfunkční využití území (tedy mísení funkcí, které nejsou ve vzájemném střetu). V zastavěném území je navrženo využití proluk a jsou nastaveny podmínky pro využití veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Nové rozvojové plochy byly navrženy výhradně ve vazbě na stávající zastavěné území bez nutnosti výstavby rozsáhlé dopravní a technické infrastruktury.

ad (20) Územní plán respektuje veřejné zájmy např. na ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytváří územní podmínky pro zvyšování ekologické stability a zajišťování ekologických funkcí, pro implementaci a respektování ÚSES i další úpravy krajiny směřující ke zvýšení její rozmanitosti a odolnosti vůči erozi (viz Oddíl V. výrokové části ÚP). Většina návrhových lokalit byla navržena v těsné vazbě na současně zastavěné území, nebo uvnitř zastavěného území. Plochy bydlení a občanské vybavenosti jsou řešeny tak, aby minimálně narušovaly krajinný ráz. V Územním plánu jsou respektovány všechny oblasti s ochranným režimem a ochranná pásma. Vymezením těchto oblastí územní plán přispívá k jejich ochraně.

- ad (20a) Územní plán vytváří dobré podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka a pro předcházení environmentálních problémů (viz Oddíl V. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Územním plán nenavrhuje řešení, ve kterém by docházelo ke srůstání jednotlivých sídel.
- ad (21) Územní plán vytváří podmínky pro pestrou a dobře prostupnou krajinu, včetně vymezení ploch pro doplnění prvků ÚSES. Vymezuje plochy, které mohou sloužit krátkodobé rekreaci. Návrh Územního plánu stabilizuje plochy s pozemky lesa a místních i účelových komunikací, tím vytváří podmínky pro rozvoj lesních porostů a prostupnosti krajiny a různé formy rekreace (viz Oddíl V. výrokové části ÚP).
- ad (22) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu včetně pobytové rekreace, rekreace v krajině, turistiky nebo cykloturistiky a svým řešením podporuje propojení zajímavých míst. Obec a její okolí je atraktivním územím z hlediska lokálního cestovního ruchu, těžící zejména z kvalitních přírodních podmínek, památkové ochrany Slavkovského bojiště a blízkosti metropolitní rozvojové oblasti Brna. V tomto území je vedeno poměrně rozsáhlá síť cykloturistických tras. Územní plán vytváří podmínky pro další rozvoj, a to zejména ve vazbě na okolní obce (viz Hlavní výkres a Oddíly V. a VI. výrokové části ÚP).
- ad (23) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní dostupnost území zejména vymezením ploch dopravní infrastruktury, včetně vymezení územní rezervy pro územní rezervy pro přeložku silnice II. třídy v západní části katastrálního území, který vyvede tranzitní dopravu mimo zastavěné území a včetně zajištění územních podmínek pro statickou dopravu (viz koncepce dopravní infrastruktury – Oddíl IV. výrokové části ÚP a Hlavní výkres) a zabezpečuje prostupnost územím. ÚP vytváří dobré podmínky pro technickou infrastrukturu stanovením koncepce technické infrastruktury a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití (viz Oddíl IV. a VI. výrokové části ÚP). V Územním plánu je navrženo souběžné vedení dopravní a technické infrastruktury a tím minimalizování fragmentace krajiny.

- ad (24) Územní plán vymezuje stabilizované i návrhové plochy pro veřejná prostranství a dopravu, koridory pro dopravní infrastrukturu a stanovuje podmínky ploch tak, aby byla zajištěna plynulost dopravy a bezpečnost obyvatelstva. Stanovením koncepce dopravní infrastruktury (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro všechny druhy dopravy a dostupnost území.
- ad (24a) V řešeném území nejsou lokality s dlouhodobě překračovanými zákonem stanovenými mezními hodnotami imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nová obytná zástavba je převážně navržena v dostatečném odstupu od ploch výroby. Územní plán vytváří vhodné podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a dopravy na bydlení (viz Oddíl III. a VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). v Územním plánu jsou plochy bydlení navrženy s dostatečným odstupem od areálů s výrobní činností.
- ad (25) Územní plán zajišťuje územní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz Oddíl V. výrokové části Územního plánu). Stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro možnost realizace protipovodňových opatření i opatření na zadržení vody v krajině. Územní plán vytváří i podmínky pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod.
- ad (26) Vodní tok Říčka má vyhlášené záplavové území Q 100, které návrh územního plánu respektuje. Územní plán vymezuje převážnou část rozvojových ploch mimo záplavového území. Rozvojové plochy dotčené záplavovým územím mají stanoveny podmínky pro jejich využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP). Podmínky všech ploch umožňují v případě potřeby realizaci ochranných protipovodňových opatření bez nutnosti změny ÚP.
- ad (27) Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dostupnosti obce a navrhuje veřejnou infrastrukturu koordinovaně v přiměřeném rozsahu vzhledem k velikosti sídla a jeho infrastruktury (viz koncepce dopravy a technické infrastruktury – Oddíl IV. výrokové části).
- ad (28) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území z dlouhodobého hlediska a navrhuje komplexní řešení ve spolupráci s veřejností a soukromým sektorem.
- ad (29) Územní plán stabilizuje stávající způsob obsluhy území dopravní infrastrukturou, vytváří podmínky pro rozvoj hromadné, pěší a cyklistické dopravy (viz Oddíl IV. výrokové části Územního plánu) a doplňuje plochy pro obsluhu území v návaznosti na rozvojová území.
- ad (30) Územní plán vymezuje plochy pro zajištění dobrých podmínek pro dodávky vody a také odkanalizování území. Stabilizuje stávající systém zásobování vodou a odkanalizování území a navrhuje koncepci pro nově navržené plochy.
- ad (31) Územní plán vytváří dostatečné podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů. Využití obnovitelných zdrojů energie je možné (a upřednostňované) v rámci jednotlivých funkčních ploch jako integrovaná součást jednotlivých objektů.

- ad (42) Územní plán zohledňuje polohu obce Kobylnice v Metropolitní rozvojové oblasti OB3 a navrhuje rozvoj obce tak, aby odpovídal jejímu postavení v rámci této oblasti a její velikosti.
- ad (75b) Územní plán Kobylnice vytváří podmínky pro zachování a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině, pro vznik pestré a členité smíšené krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi, pro revitalizaci vodních toků a řešení problému sucha.

Územní plán vytváří podmínky pro revitalizaci vodních toků apod.

Vytvořeny jsou rovněž územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích. Územní plán uvádí podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami pro návrhové plochy (viz bod 4.5 kap. I odůvodnění ÚP).

Stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování odolnosti půdy.

Stanovením Koncepce veřejné infrastruktury – koncepce technické infrastruktury (viz Oddíl IV výrokové části) a stanovením podmínek využití ploch (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury.

- ad (75c) Územní plán Kobylnice nevymezuje plochy nebo koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. V územním plánu nejsou vymezeny plochy ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury, ve kterých by bylo možné umístit fotovoltaiku. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, v rámci kterých je možné fotovoltaiku na území obce Kobylnice realizovat.
- ad (75c) Územní plán Kobylnice nevymezuje plochy nebo koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, v rámci kterých je možné obnovitelné zdroje na území obce Kobylnice realizovat.

2. SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Vláda České republiky vydala svým usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 Územní rozvojový plán (v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), formou opatření obecné povahy.

Pro Územní rozvojový plán platí následující ust. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění:

§ 319, Územní rozvojový plán

(5) Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

§ 73, Forma a závaznost územně plánovací dokumentace

(2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

(3) Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

Územní plán Kobylnice je v souladu s ÚRP, konkrétně viz dále vypsane požadavky ÚPR související s řešeným územím.

kap. I.1.a. Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich

- čl. (1) Územní rozvojový plán (dále také jen ÚRP) vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

kap. I.1.a1.3. Letecká doprava

- čl. (53) **DL03**

Název: **Prodloužení a rozšíření stávající vzletové a přistávací dráhy, vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Brno-Tuřany včetně nutného zvětšení samotného zázemí letiště**

Vymezení: Na území Jihomoravského kraje:

Na území obcí: Šlapanice, Kobylnice.

kap. I.1.b. Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

- čl. (100) ÚRP vymezuje územní systém ekologické stability ve skladebných částech nadregionálního významu, včetně vložených regionálních biocenter, která jsou součástí složeného nadregionálního biokoridoru. Vymezují se tyto skladebné části:

kap. I.1.b.2. Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter)

- čl. (237) **NRBK13-63-107**

Název: **Vrapáč – Doubrava (13) – Vojenský (Repešský) Žleb (63) – Přední kout (107).**

Vymezení: Na území Jihomoravského kraje:

Na území obcí: Březina, Podivice, Drysice, Pustiměř, Zelená Hora, Radslavice, Vyškov, Drnovice, Račice-Pístovice, Luleč, Nemojany, Olšany, Habrovany, Rousínov, Pozoříce, Viničné

Šumice, Sivice, Tvarožná, Hostěnice, Ochoz u Brna, Mokrý-Horákov, Brno, Podolí, Velatice, Blažovice, Holubice, Křenovice, Zbýšov, Hostěrádky-Rešov, Prácheň, Kobylnice, Sokolnice, Újezd u Brna, Otnice, Těšany, Bošovice, Borkovany, Klobouky u Brna, Diváky, Boleradice..

kap. I.1.c. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- čl. (406) Vymezují se tyto veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

kap. I.1.c1 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

- čl. (407) **DL03**

Název VPS: **Prodloužení a rozšíření stávající vzletové a přistávací dráhy, vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Brno-Tuřany včetně nutného zvětšení samotného zázemí letiště**

Dotčené obce: Šlapanice, Kobylnice.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Kobylnice je v souladu s ÚRP. První Územní rozvojový plán přebírá záměry ze ZÚR JMK, se kterými je ÚP Kobylnice v souladu.

- ad (53) Územní plán vymezuje plochu dopravy všeobecné pro záměr modernizace veřejného mezinárodní letiště Brno Tuřany (viz Oddíl VI., článek 51 výrokové části ÚP a Hlavní výkres).
- ad (100) Územní plán vymezuje plochy regionálního biocentra RBC Prácheň (viz Oddíl V. výrokové části ÚP a Hlavní výkres).
- ad (407) Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro dopravní infrastrukturu - veřejné mezinárodní letiště Brno Tuřany, modernizace (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy dne 5. října 2016. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 formou opatření obecné povahy dne 17. září 2020. Aktualizace č. 1 a 2 ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 3a formou opatření obecné povahy dne 25. 04. 2024. Aktualizace č. 1, 2 a 3a ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 15. 06. 2024.

Dne 5. 9. 2024 byla Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydána Aktualizace 3b.

Dne 24. 2. 2025 byla Zastupitelstvem Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy vydána Aktualizace č. 4.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění) nabyly účinnosti dne 18. 4. 2025.

Územní plán Kobylnice je v souladu s platnými ZÚR JMK, konkrétně viz dále vypsané požadavky ZÚR JMK související s řešeným územím.

kap. A Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK) k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje:

- čl. (1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.
- čl. (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.
- čl. (3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:
 - a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického a hospodářského prostředí s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
 - b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
 - c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska;

- čl. (4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.
- čl. (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).
- čl. (6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.
- čl. (7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony. U dálnic a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí.
- čl. (8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
 - b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
 - c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;
 - e) vytváření územních podmínek pro řešení návazností jednotlivých druhů dopravy v multimodálních uzlech s efektivními přestupními vazbami a s podporou veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy.
- čl. (9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje, včetně digitální technické infrastruktury. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími

vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.

- čl. (10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- čl. (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.
- čl. (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. Přitom zohledňovat dlouhodobé potřeby rozvoje území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství.
- čl. (13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo.
- čl. (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.
- čl. (15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy, lesních porostů a vodních ploch a ekologickou funkci krajiny.
- čl. (16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
 - b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů (včetně brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského nebo jiného původu) před výstavbou ve volné krajině;
 - c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

- čl. (17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech;
 - b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.
- čl. (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území.
- čl. (19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.
- čl. (20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje. Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami (vsakování, zadržování) jako jednoho z prostředků k adaptaci na změnu klimatu.
- čl. (21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.
- čl. (22) Podporovat zapojení orgánů územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinaci.
- čl. (23) Podporovat pořízení a vydání územních plánů pro obce na území Jihomoravského kraje.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Kobylnice je v souladu se ZÚR JMK v platném znění (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b) a respektuje priority platných ZÚR JMK. Konkrétně:

- ad (čl. 1) Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce, jako součásti ekonomicky prosperujícího regionu, a pro kvalitní život jeho obyvatel (viz Oddíl II. výrokové části ÚP). Stanovuje koncepci rozvoje obce a ochrany a rozvoje jejích hodnot, dále urbanistickou koncepci (zejména koncepci bydlení a koncepci výroby), koncepci veřejné infrastruktury i koncepci krajiny (viz zejména Oddíly III., IV. a V. výrokové části ÚP). Doplněny jsou zejména plochy pro bydlení a částečně také plochy pro občanskou vybavenost, podnikatelské aktivity a plochy v krajině.
- ad (čl. 2) Územní plán vytváří vhodné podmínky pro rozvoj území obce stanovením urbanistické koncepce (zejména koncepce bydlení a koncepce výroby) a koncepce veřejné infrastruktury (viz zejména Oddíly III. a IV. výrokové části ÚP). Navržena jsou opatření podporující snížení územních disparit rozvoje. Prioritou bylo zkvalitnění

podmínek života v obci, vymezení nových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity.

- ad (čl. 3) Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce s důrazem na vyvážení jednotlivých funkcí v území. Vytváří dobré podmínky pro provázání s okolními sídly, a to například stanovením koncepce dopravní infrastruktury (včetně dopravy cyklistické) – viz Oddíl IV. výrokové části a Hlavní výkres.
- ad (čl. 4) Územní plán vytváří podmínky pro smysluplný, komplexní a koordinovaný rozvoj sídla odpovídající jeho významu a potenciálu v sídelní struktuře (viz zejména Oddíl VI. výrokové části a Hlavní výkres). Požadavky na vyvážený rozvoj obce byly s obyvateli a dalšími uživateli území koordinovány a dle možností zohledněny.
- ad (čl. 5) Územní plán je v souladu s tímto požadavkem. Vytváří podmínky pro integrovaný rozvoj území a jeho koordinaci v širších vztazích (viz zejména Oddíl IV., V. a VI. výrokové části a Hlavní výkres).
- ad (čl. 6) Urbanistická koncepce řešeného území zohledňuje charakteristiku části kraje i specifické podmínky pro využívání území. Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce s přihlédnutím ke všem pilířům udržitelného rozvoje území – tj. jak pro socioekonomické aktivity, tak pro zachování a posílení přírodních hodnot, aby a podporuje tak jejich vzájemnou vyváženost.
- ad (čl. 7) Územní plán stanovuje Koncepci veřejné infrastruktury – koncepci dopravní infrastruktury a vymezuje stabilizované i návrhové plochy pro dopravní infrastrukturu místního i nadmístního významu pro zajištění kvalitního dopravního napojení. Vymezena byla územní rezerva pro novou trasu silnice II. třídy (viz zejména Oddíl IV. a VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres).
- ad (čl. 8) Územní plán vymezuje plochy pro dopravní infrastrukturu (stabilizované i návrhové). Vymezením ploch pro dopravu vytváří podmínky pro rozvoj a zkvalitnění silniční dopravy. V řešeném území se nenachází stavby železniční infrastruktury. Stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením zejména ploch veřejných prostranství všeobecných vytváří územní plán podmínky pro rozvoj a zkvalitnění cyklistické i pěší dopravy. Pro rozvoj IDS je stanovena zejména koncepce hromadné dopravy (viz zejména Oddíl IV. výrokové části ÚP).
- ad (čl. 9) Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obsluhu území sítěmi technické infrastruktury a stanovuje podmínky pro zastavitelné plochy (viz zejména Výkres technické infrastruktury, Oddíl IV. výrokové části ÚP a bod 4.5 kap. I odůvodnění ÚP).
- ad (čl. 10) Územní plán vytváří podmínky pro přístupnost a prostupnost území (i krajiny), a to především vymezením ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, prvků pěších propojení a stanovením podmínek využití ploch situovaných zejména v nezastavěném území (viz zejména Hlavní výkres, Oddíly IV. a VI. výrokové části ÚP).
- ad (čl. 11) Územní plán vytváří podmínky pro existenci i rozvoj občanského vybavení odpovídajícího významu a velikosti obce, a to zejména vymezením ploch veřejného vybavení a ploch komerčního vybavení a stanovením podmínek jejich využití (viz zejména Hlavní výkres a Oddíly III. IV. a VI. výrokové části ÚP).

- ad (čl. 12) Územní plán prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek vytváří základní předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí (zejména ochranu před hlukem). Obecně je pak realizace staveb či pozemků s chráněnými prostory podmíněna prokázáním splnění hlukových limitů (viz zejména Hlavní výkres a Oddíl VI. výrokové části ÚP a bod 2.10 kap. I odůvodnění). ÚP navrhuje plochy zeleně podél ploch dopravní infrastruktury i veřejných prostranství, které mají estetickou a hygienickou funkci s cílem zlepšit životního prostředí.
- ad (čl. 13) Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití respektuje tento požadavek. Plochy, kde je možný rozvoj bydlení, jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od potenciálních zdrojů imisního zatížení, průkaz splnění konkrétních hygienických limitů je součástí navazujících správních řízení (viz zejména Hlavní výkres a Oddíl VI. výrokové části ÚP).
V řešeném území nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Minimalizace potenciálních vlivů nových záměrů byla zohledněna.
- ad (č. 14) Územní plán respektuje současné hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich posílení a pro případný vznik hodnot nových a to zejména stanovením Základní koncepce rozvoje území obce (viz např. Oddíl II. výrokové části ÚP).
- ad (čl. 15) Územní plán s ohledem na význam a velikost obce vytváří podmínky pro rozvoj pestré krajiny s důrazem na respektování krajinné památkové zóny a její rekreační využití při zachování její produkční funkce (viz zejména Hlavní výkres a Oddíl II., V. a VI. výrokové části ÚP).
- ad (čl. 16) Územní plán vytváří komplexní řešení, které vychází ze současného stavu území a aktuálních podmínek, odpovídá velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj obce a krajiny ve všech směrech a vznik polyfunkční struktury, která dobře odolává sociálním i ekonomickým změnám ve společnosti (viz Hlavní výkres a Oddíl VI. výrokové části ÚP) při současném respektování charakteru území a jeho hodnot.
- ad (čl. 17) Není relevantní pro územní plán Kobylnice, obec neleží ve specifické oblasti vymezené ZÚR JMK.
- ad (čl. 18) Územní plán řešením koncepce veřejné infrastruktury a protipovodňové, protierozní a retenční ochrany a stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz přípustné využití všech typů ploch Oddíl VI. výrokové části ÚP) vytváří dobré podmínky pro zajištění ochrany území před přírodními katastrofami.
- ad (čl. 19) Územní plán Kobylnice s ohledem na charakter a limity území vytváří podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie. Vytvořeny jsou podmínky pro realizaci fotovoltaických elektráren jako technických součástí budov, případně jako součástí areálů. Monofunkční plochy pro solární elektrárnu nebo větrný park nebyly územním plánem navrženy.
- ad (čl. 20) Územní plán respektuje současné vodní útvary nacházející se v řešeném území, jednotlivé limity ochrany vod a vytváří podmínky pro ochranu a revitalizaci vodních útvarů v území (viz zejména Hlavní výkres, Koordinační výkres a podmínky

využití ploch vodních a vodohospodářských všeobecných v Oddíle VI. výrokové části ÚP). Zároveň jsou vytvořeny podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami.

- ad (čl. 21) Územní plán respektuje požadavky na ochranu obyvatel a vytváří podmínky pro její zajištění, a to vymezením ploch a stanovením podmínek jejich využití (viz zejména podmínky využití ploch v Oddíle VI. výrokové části ÚP a bod 2.10.5. kap. I odůvodnění ÚP).
- ad (čl. 22) Není relevantní pro územní plán Kobylnice, týká se orgánů územního plánování.
- ad (čl. 23) Územní plán Kobylnice je v souladu s tímto požadavkem, jedná se o pořízení nového ÚP v souladu s platnou legislativou.

kap. B Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

B 1. Rozvojové oblasti podle politiky územního rozvoje

Metropolitní rozvojová oblast

- čl. (25) ZÚR JMK zpřesňují vymezení OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, vymezené v politice územního rozvoje územím obcí ze správních obvodů obcí s rozšířenou působností Brno, Blansko, Ivančice, Kuřim, Pohořelice, Rosice, Slavkov u Brna, Šlapanice, Tišnov a Židlochovice.
- čl. (26) ZÚR JMK stanovují požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování takto:
Požadavky na uspořádání a využití území:
 - Podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Brna a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí.
 - Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené síti a železnici.
 - Podporovat realizaci dopravní infrastruktury:
 - o modernizace veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany.
 - Podporovat v silniční dopravě průchod nadřazené dopravní sítě metropolitní rozvojovou oblastí a rozvedení dopravních proudů do koridorů, které budou schopny ochránit dotčená sídla metropolitní rozvojové oblasti, a zvláště město Brno, před nadbytečnou dopravou při maximální eliminaci negativních dopadů dopravy na životní prostředí a lidské zdraví.

Úkoly pro územní plánování:

- Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou.

- Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vírského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody.

> Řešení územního plánu:

- Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce. Vymezeny jsou jak plochy pro rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury, tak pro rozvoj podnikatelských aktivit, což vytváří vhodný rámec pro „soběstačnost“ sídla (viz Hlavní výkres).
- Na území obce Kobylnice se nachází areál bývalého zemědělského družstva, které má charakter plochy brownfields. Územní plán vymezuje tuto plochu jako plochu transformace k novému využití (viz Hlavní výkres).
- Územní plán vymezuje plochu dopravy všeobecné pro záměr modernizace veřejného mezinárodního letiště Brno Tuřany (viz Oddíl VI., článek 51 výrokové části ÚP a Hlavní výkres).
- Územní plán vymezuje územní rezervy pro realizaci dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR JMK.
- Územní plán vymezuje rezervy pro rozvoj silniční sítě mimo zastavěné území obce.
- Územní plán vymezuje pro záměr posílení obslužnosti integrovaným dopravním systémem plochu dopravy všeobecné pro točnu autobusové dopravy a parkování (viz kap. I 4.4. odůvodnění ÚP a Hlavní výkres výrokové části ÚP).
- Územní plán stanovením koncepce technické infrastruktury (viz kap. I 4.5. odůvodnění ÚP) vytváří podmínky stabilizace pro zásobování vodou z Vírského oblastního vodovodu.

kap. C Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

> Pro Územní plán Kobylnice nevyplývají žádné požadavky.

kap. D Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

D 1.5. Letecká doprava

- čl. (151) Koncepce letecké dopravy Jihomoravského kraje stanovuje podmínky pro podporu a rozvoj mezinárodního letiště Brno-Tuřany jako součást multimodálního dopravního systému Jihomoravského kraje s republikovým a nadnárodním významem v rámci sítě TEN-T.

Plochy a koridory podle politiky územního rozvoje (na území Kobylnic):

- čl. (152) ZÚR JMK zpřesňují plochu mezinárodního letiště L3 z politiky územního rozvoje vymezením plochy DL01 Veřejné mezinárodní letiště Brno-Tuřany, modernizace (veřejně prospěšná stavba).
- čl. (153) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše pro modernizaci veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany se stanovují požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování takto:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro modernizaci veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno.
- Minimalizovat negativní vlivy na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.

Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit a vymezit plochu s cílem minimalizace negativních vlivů na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.

> Řešení Územního plánu:

- **Územní plán vymezuje pro záměr rozvoje mezinárodního letiště Brno-Tuřany plochu dopravy všeobecné, při minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí (viz kap. I 4.4. odůvodnění ÚP a Hlavní výkres výrokové části ÚP).**

D 1.8. Cyklistická doprava

- čl. (163) Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje je součástí multimodálního dopravního systému kraje, republiky a dálkových tras EuroVelo. ZÚR JMK vytváří předpoklady pro systémovou podporu a rozvoj infrastruktury a podmínek pro každodenní cyklistickou dopravu na kratší vzdálenosti a pro rekreační cyklistickou dopravu, atraktivní pro zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.

Plochy a koridory nadmístního významu (na území Kobylnice)

EuroVelo 4

- čl. (165) Na území Jihomoravského kraje v koridoru hranice s Krajem Vysočina – Nedvědice – Tišnov – Kuřim – Brno – Sokolnice – Slavkov u Brna – Brankovice – Snovídky – Bohuslavice – Kyjov – Vacenovice – Strážnice – Veselí nad Moravou – hranice se Zlínským krajem.
- čl. (168) Pro územní vymezení koridorů EuroVelo 4, EuroVelo 9 a EuroVelo 13 v ÚPD dotčených obcí se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na evropskou síť EuroVelo a ostatní mezinárodní síť cyklistických koridorů.

Úkoly pro územní plánování:

- V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení koridorů EuroVelo 4, EuroVelo 9 a EuroVelo 13 v souladu se související zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridoru v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů v územních plánech dotčených obcí.
- čl. (178) ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě cyklistických koridorů, na území JMK specifikované a územně vymezené takto:

Troubsko – Brno, Bystrc – Brno, Mokrý Hora – Brno, Soběšice – Adamov – Bílovice nad Svitavou – Brno, Líšeň – Šlapanice

- čl. (179) Pro územní vymezení krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí se stanovují tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Úkoly pro územní plánování:

- V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.

> Řešení Územního plánu:

- **Stanovením koncepce cyklistické dopravy (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP) územní plán přispívá k vytvoření podmínek pro vymezení cyklistických koridorů (tras) na území obce. Územní plán vymezuje jako stabilizované plochy stávající cestní síť, která zajišťuje vedení cyklistických koridorů. Z hlediska dalšího rozvoje cyklistické dopravy územní plán vymezuje návrhové plochy pro vedení nových cyklistických tras. Tyto jsou vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy. (viz kap. I 4.4. odůvodnění ÚP a Výkres širších vztahů).**

D 2.1. Elektroenergetika

Plochy a koridory nadmístního významu (na území Kobylnice)

Vedení VVN 110 kV a el. stanice

- čl. (199) ZÚR JMK vymezují koridor TEE13 TS 110/22 kV; TR Šlapanice + nový přívod vedením 110 kV takto:
 - Šířka koridoru – 300m.
- čl. (212) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridorech vedení VVN 110 kV a plochách el. stanic se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro vedení koridorů vedení VVN 110 kV a pro umístění el. stanic.

Úkoly pro územní plánování:

- Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů vedení VVN 110 kV a ploch pro el. stanice v ÚPD dotčených obcí.

> Řešení Územního plánu:

- **Územní plán zpřesňuje a vymezuje koridor pro vedení VVN 110 kV (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Územní plán se svým návrhem snaží minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní infrastruktury.**

D 3. Územní systém ekologické stability

- čl. (261) ZÚR JMK vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, takto:
 - plochy pro nadregionální a regionální biocentraV plochách pro nadregionální a regionální biocentra je při upřesňování nadregionálních a regionálních biocenter přípustné, pro zachování kontinuity ÚSES, vymezit i příslušný nadregionální nebo regionální biokoridor.

Plochy pro regionální biocentra (na území Kobylnice)

RBC 193 Pracký kopec

> Řešení Územního plánu:

Územní plán zpřesňuje a vymezuje skladebné části regionálního ÚSES a doplňuje ho o prvky lokálního ÚSES (viz Oddíl V. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Územní plán se svým návrhem snaží minimalizovat střety s liniovými stavbami technické a dopravní infrastruktury.

D 4. Územní rezervy

Silniční doprava

Silnice II. a III. třídy

- čl. (300) ZÚR JMK vymezují územní rezervy RDS27 – RDS30, RDS32, a RDS35 pro přestavbu silnic II. a III. třídy takto:
 - **RDS32** - Tuřany – Kobylnice, prodloužení II/152
 - **RDS35** - III/4171 Šlapanice, obchvat
- čl. (301) ZÚR JMK vymezují územní rezervy silniční dopravy RDS27 – RDS30, RDS32 a RDS35 takto:
 - Šířka koridoru – silnice II. třídy RDS32
300 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce Kobylnice;
minimálně 30 m, pouze ve výjimečných a konkrétními místními podmínkami daných úsecích.
 - Šířka koridoru – silnice III. třídy RDS35
200 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce Kobylnice;
minimálně 30 m, pouze ve výjimečných a konkrétními místními podmínkami daných úsecích.
- čl. (302) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v územních rezervách RDS27 – RDS30, RDS32 a RDS35 pro silniční dopravu nadmístního významu – přestavby silnic II. a III. třídy se stanovují.
- tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:
Požadavky na uspořádání a využití území:
 - Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků územních rezerv pro silniční dopravu nadmístního významu RDS27 – RDS30, RDS32 a RDS35 pro zkvalitnění silniční infrastruktury krajského významu k zajištění potřebné obsluhy území a návaznosti na nadřazenou silniční síť.

Úkoly pro územní plánování:

- Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy pro silniční dopravu nadmístního významu zohledňovat podmínku minimalizace vlivů na obytnou funkci a lidské zdraví.
- V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervy pro přestavbu silnic II. a III. třídy a stanovit podmínky pro jejich využití.

> **Řešení Územního plánu:**

- **Územní plán zpřesňuje záměr ZÚR a vymezuje územní rezervy dopravy všeobecné (viz Oddíl IV. a XI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres).**

kap. E Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

- čl. (338) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje je stanovena na základě cílené snahy o zachování jejich vybraných částí, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

E.1. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- čl. (340) Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.
- Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.
- Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.

Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.
- Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.

> **Řešení územního plánu:**

Územní plán vytváří podmínky pro šetrné formy využívání území, zvyšování biodiverzity území, pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch (viz Oddíl V. výrokové části ÚP).

E.2. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

- čl. (342) Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Podporovat obnovu a udržování kulturních hodnot kraje.

- Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot.
- Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

> Řešení územního plánu:

Územní plán vytváří podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje a území významných urbanistických hodnot. Zároveň vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu v podobě koncepce cyklistické dopravy (viz Oddíl II. výrokové části ÚP).

E.3. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

- čl. (344) Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Podporovat rozvoj center osídlení.
- Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.
- Podporovat zachování zemědělského charakteru v jižní části kraje.

Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

> Řešení územního plánu:

Územní plán vytváří územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou. (viz Oddíl II. a IV. a výrokové části ÚP).

kap. F Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

- čl. (345) ZÚR JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajin na území JMK stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky jako části území Jihomoravského kraje, jejichž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině). Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit jednotlivých krajinných celků se stanovují požadavky a úkoly zabezpečující ochranu a zachování význačných nebo charakteristických rysů krajiny, možný udržitelný rozvoj (zajišťující harmonizaci změn způsobených sociálními, hospodářskými a environmentálními procesy) a vytváření kvalit krajin do budoucna. Stanovené cílové kvality krajinných celků se opírají o identifikované krajinné, přírodní a kulturně historické hodnoty krajiny a reagují na zjištěné negativní nebo rušivé jevy v krajině. Stanovené cílové kvality krajiny akceptují činnost člověka v území jako zásadní podmínku pro zachování kulturní krajiny.
- čl. (346) Pro každý z vymezených krajinných celků jsou stanoveny územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit dělící se na obecnější „požadavky na uspořádání a využití území“ a konkrétnější „úkoly pro územní plánování“, kterými jsou vyjádřena územně

plánovací opatření podporující ochranu, správu a plánování krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině.

Řešené území obce Kobylnice je dle ZÚR JMK zařazeno do těchto krajinných celků:

▪ čl (377) **15. krajinný celek Šlapanicko-slavkovský**

Cílová kvalita krajiny:

- Krajina plochého až mírně vlněného reliéfu s dominantním zastoupením středně velkých bloků orné půdy v ukloněných polohách s pestřejší strukturou využití.
 - Krajina s malým podílem lesních porostů.
 - Pohledově otevřená krajina s výraznou krajinou dominantou Prackého kopce s Mohylou míru a významnou stavební dominantou kostela Zvěstování Panny Marie v Tuřanech.
 - Krajina historicky významné události (Areál bitvy u Slavkova).
- čl. (378) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Šlapanicko-slavkovský se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území.
- Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny, včetně zachování dominant Mohyly míru a kostela Zvěstování Panny Marie v Tuřanech.
- Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.
- Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny a její rázovitosti.
- Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

> **Řešení Územního plánu:**

- **Územní plán stanovením Základní koncepce rozvoje území obce charakterizuje základní principy ochrany a rozvoje správního území obce Kobylnice (viz Hlavní výkres a Oddíl II. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek územní plán podporuje zachování ekosystémů, opatření pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, protierozních opatření a zachování zemědělské výroby a lesního hospodářství (viz Oddíl V. výrokové části ÚP). Při ochraně krajiny a přírodních a kulturněhistorických hodnot zároveň vytváří i podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.**

kap. G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- čl. (425) ZÚR JMK vymezují na území JMK veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, včetně všech souvisejících staveb a objektů (dále VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPS podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odejmout nebo omezit.

G.1.1. Dopravní infrastruktura

- čl. (426) Dopravní infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. ZÚR JMK vymezují níže uvedené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (ve správním území obce Kobylnice):

DL01- veřejné mezinárodní letiště Brno-Tuřany, modernizace

G.1.2. Technická infrastruktura

- čl. (427) Technická infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. ZÚR JMK vymezují níže uvedené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (ve správním obce Kobylnice)

TEE13 - TS 110/22 kV; TR Šlapanice + nový přívod vedením 110 kV

> Řešení územního plánu:

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro uvedené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury DL01 a TEE13 (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

kap. H Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů

- čl. (432) ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymezit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci (ve správním území obce Kobylnice):

DL01

TEE13

RBC 193

> Řešení územního plánu:

Návrhem územního plánu nedochází k překryvu uvedených ploch a koridorů a tudíž k potřebě jejich koordinace (viz Hlavní výkres výrokové části ÚP).

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

- čl. (433) ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.8. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivity takto (ve správním území obce Kobylnice):

EuroVelo 4

krajská síť cyklostezek

> Řešení územního plánu:

Územní plán vymezuje plochy a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byly respektovány a mohly být využívány cyklostezky a cyklistické koridory vymezené ZÚR JMK (viz Oddíl IV. a Oddíl VI. výrokové části ÚP).

H.3. Požadavky na koordinaci územních rezerv

- čl. (434) ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení územních rezerv, uvedených v kap. D.4. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymezit územní rezervy pro příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci (ve správním území obce Kobylnice):

RDS32

RDS35

> Řešení územního plánu:

Územní plán zpřesňuje a vymezuje výše uvedené koridory územních rezerv (viz Oddíl IV. a XI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres).

kap. I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

- čl. (436a) ZÚR JMK vymezují v jihovýchodním kvadrantu OB3 metropolitní rozvojové oblasti plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií:

Územní studie Jihovýchod.

> Řešení územního plánu:

Území obce Kobylnice je součástí území, které řeší Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém územní OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, 04/2019. Pro návrh územního plánu Kobylnice nevyplynuly z územní studie žádné další požadavky nad rámec ZÚR JMK.

kap. J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

> Pro územní plán Kobylnice nevyplyvají žádné požadavky.

kap. K Zadání regulačního plánu pro plochu nebo koridor vymezený podle kapitoly J.

> Pro územní plán Kobylnice nevyplývají žádné požadavky.

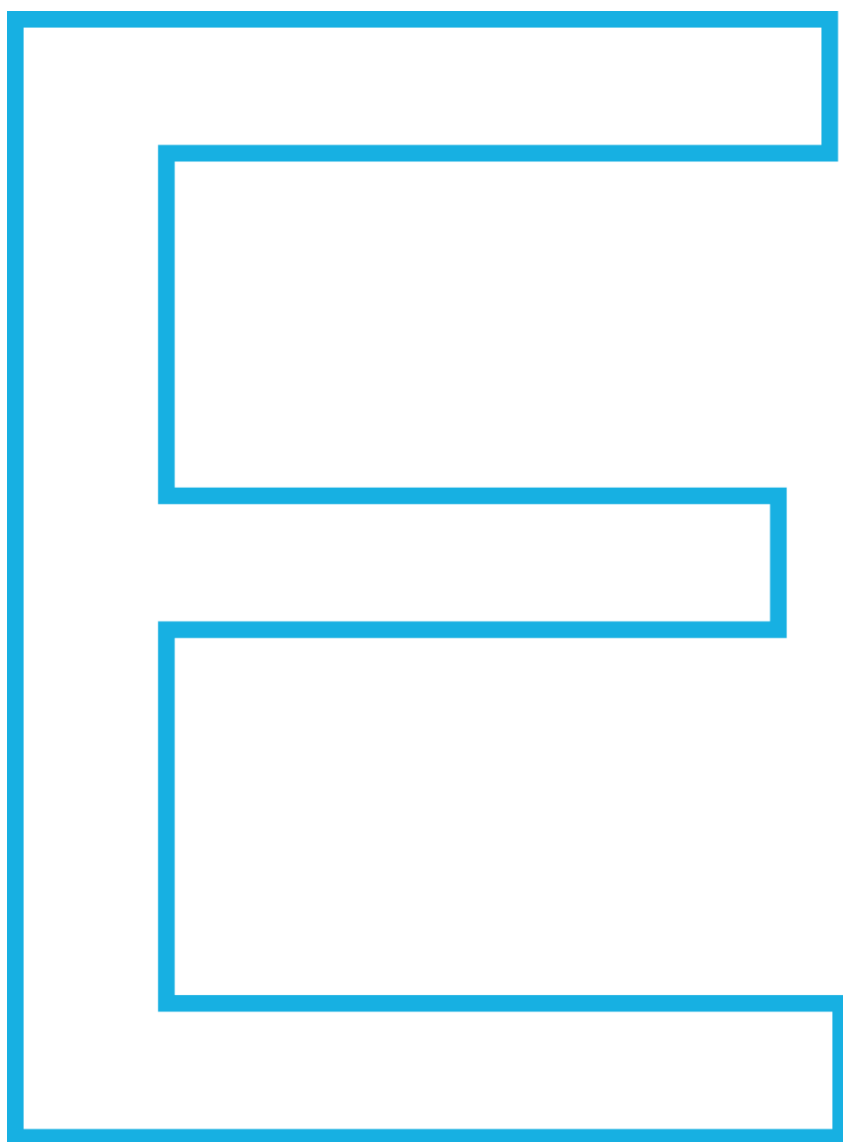
kap. L Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

> Pro územní plán Kobylnice nevyplývají žádné požadavky.

kap. M Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona.

> Pro územní plán Kobylnice nevyplývají žádné požadavky.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM A NÁSLEDNÝMI POŽADAVKY



1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBYLNICE

Zadání Územního plánu Kobylnice bylo schváleno na 8. zasedání Zastupitelstva obce Kobylnice dne 06.02.2020.

Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Kobylnice byly splněny, viz následující body. Původní číslování zadání je uvedeno v závorkách nadpisů.

V textu je uveden odkaz na text zadání, k jednotlivým částem je **tučně** doplněno vyhodnocení jejich splnění v ÚP.

Základní údaje o územním plánu obce a jeho platných změnách

Platný územní plán obce Kobylnice byl schválen 24.04.2003. Územní plán obce Kobylnice prošel 1 změnou, která byla schválena dne 22.04.2010, a která nabyla účinnosti dne 08.05.2010.

Důvody pro pořízení územního plánu obce

Hlavním cílem zpracování a pořízení nového územního plánu Kobylnice je aktualizovat rozvojové záměry a tendence obce, koncepčně a všestranně řešit území obce územně plánovací dokumentací zpracovanou dle platných právních předpisů a vyhlášek na základě které, bude možné jednoznačně rozhodovat v území, chránit jeho hodnoty a umožnit rozvoj obce v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

Pořízení nového územního plánu Kobylnice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kobylnice na 3. zasedání konaném dne 14.02.2019 pod usnesením č. 8.

1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (a)

1.1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů (a.1)

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (a.1.1)

- Při zpracování územního plánu Kobylnice respektovat Politiku územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, ve znění aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 276 a aktualizace č. 2 a č. 3 schválené usnesením vlády ČR dne 2. 9. 2019 č. 629 a 630.
- Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se týkají urbanistické koncepce obce a jsou převzaty do Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a upřesněny.
- Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění po Aktualizacích č. 1, 2 a 3 je správní území obce Kobylnice zařazeno do Rozvojové oblasti OB3, Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Jde o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak I. tranzitním železničním koridorem.
- Mimo vyhodnocení naplnění priorit územního plánování je třeba vyhodnotit i další kapitoly např. kap. 5 Koridory a plochy dopravní infrastruktury a kap. 6 Koridory a plochy technické infrastruktury.

- Navrhované řešení bude vycházet z obecných zásad stanovených v PÚR ČR v kap. 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole D tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Územní plán Kobylnice je v souladu s PÚR ČR v úplném znění.
- PÚR ČR v úplném znění zahrnuje i následné Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 je závazná ke dni 1. 3. 2024.
- Dne 1. července 2024 nabyl účinnosti nový Stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve kterém jsou cíle a úkoly územního plánování uvedeny v § 38 a § 39. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování dle nového Stavebního zákona je uvedeno v kapitole B tohoto odůvodnění.
- Územní plán Kobylnice zohledňuje polohu obce v Metropolitní rozvojové oblasti OB3 a navrhuje rozvoj obce tak, aby odpovídal jejímu postavení v rámci této oblasti a její velikosti.
- Územní plán Kobylnice vytváří podmínky pro zachování a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině, pro vznik pestré smíšené krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi, pro revitalizaci vodních toků apod. Tyto podmínky jsou stanoveny především v Koncepti uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) a v rámci podmínek využití ploch v nezastavěném území (plochy smíšené krajinné všeobecné MU, plochy zemědělské všeobecné AU, viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem (a.1.2)

- Při zpracování nového územního plánu Kobylnice respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, (dále také ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 na jeho 29. zasedání usnesením č. 2891/16/Z29 a nabýly účinnosti dne 3. 11. 2016.
- ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole D tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Územní plán Kobylnice je v souladu se ZÚR JMK v úplném znění.

- ZÚR JMK v úplném znění zahrnují i následné Aktualizace č.1,2,3a a 3b, a nabyly účinnosti dne 25. 10. 2024.
- Územní plán vytváří v rámci OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno podmínky pro komplexní rozvoj obce. Vymezeny jsou jak plochy pro rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury, tak pro rozvoj podnikatelských aktivit, což vytváří vhodný rámec pro „soběstačnost“ sídla.
- Územní plán vymezuje plochu dopravy pro záměr modernizace veřejného mezinárodního letiště Brno Tuřany, vymezené v ZÚR JMK (DL01).
- Územní plán přispívá k vytvoření podmínek pro vymezení cyklistických koridorů (tras) na území obce pro vedení cyklistické dopravy nadmístního významu vymezené v ZÚR JMK (EuroVelo 4, krajské cyklistické koridory).
- Územní plán vymezuje územní rezervy pro realizaci dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR JMK (RDS32 a RDS35).
- Územní plán zpřesňuje a vymezuje koridor pro vedení VVN 110 kV, vymezená v ZÚR JMK (TEE13 TS110/22 kV).
- Územní plán zpřesňuje a vymezuje skladebné části regionálního ÚSES, vymezené v ZÚR JMK (RBC 193 Pracký kopec) a doplňuje ho o prvky lokálního ÚSES.

Zpracované platné strategické programy a koncepční dokumenty Jihomoravského kraje

V územním plánu zohlednit platné koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady Jihomoravského kraje.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady jsou v návrhu zpracovány v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (a.1.3)

- K řešenému území se vztahují územně analytické podklady Jihomoravského kraje – čtvrtá aktualizace 2017 (ÚAP JMK), která byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Aktualizace ÚAP JMK určuje obecné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, zahrnující zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.
- Z ÚAP Jihomoravského kraje vyplývá, pro ORP Šlapanice vztaženo i k obci Kobylnice:
 - urbanistická závada a to suburbanizace v území Brněnského metropolitního regionu;
 - hygienická závada a to zatížení území imisemi, zatížení území hlukem;
 - znečištění vodních toků;

- prohlubování závislosti širšího spádového regionu Brna na ekonomice jádrového města.
- Územně analytické podklady byly pro úřad územního plánování ORP Šlapanice aktualizovány v roce 2016. Pro Obec Kobylnice z nich vyplývají důležité požadavky na řešení problémů v rámci ÚPD. Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:
 - prostřednictvím ÚPD usměrňovat suburbanizaci;
 - u záměrů dbát na soulad s územním plánem;
 - v ÚPD navrhovat koncepci plošného a prostorového uspořádání s ohledem na historický vývoj obce;
 - v ÚPD identifikovat browfieldy, navrhovat je jako plochy přestavby a určit jejich nové využití;
 - při územně plánovací činnosti a v územních řízeních respektovat režimy stanovených záplavových území, v aktivních zónách neumísťovat nové stavby;
 - neumísťovat FVE na zemědělskou půdu, preferovat umístění fotovoltaiky na budovách;
 - v ÚPD navrhovat obchvaty obcí a cyklostezky mimo silnice;
 - v ÚPD, pokud lze, neumísťovat zastavitelné plochy na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na lesních pozemcích, v sesuvných a poddolovaných územích.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole D a kapitole I tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Požadavky vyplývající z ÚAP JMK byly aktualizovány vzhledem ke skutečnosti, že proběhla pátá úplná aktualizace ÚAP Jihomoravského kraje.
- Územní plán Kobylnice je v souladu s ÚAP Jihomoravského kraje 2021.
- Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Šlapanice byly aktualizovány vzhledem ke skutečnosti, že proběhla pátá úplná aktualizace ÚAP ORP Šlapanice 2020.
- Územní plán Kobylnice je v souladu s ÚAP ORP Šlapanice.

1.1.2. Další požadavky (a.2)

Další požadavky na urbanistickou koncepci (a.2.1)

- Bude aktualizováno zastavěné území striktně v souladu s § 58 stavebního zákona.
- Provést stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.
- Navrhnout koncepci rozvoje obce vč. využití krajiny s dlouhodobou perspektivou a s ohledem na historický vývoj sídla. Identifikovat místní urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty (genius loci). Respektovat původní půdorysné uspořádání, charakter zástavby a místní stavební tradici.

- V územním plánu vyznačit všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, zpracovat tabulku s jejich výčtem, výměrou a charakteristikou.
- Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního účelu využití (jeden hlavní účel), přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití. Stanovit podmínky pro posuzování podmíněně přípustnosti a vysvětlit pojmy formulované v územním plánu.
- Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání i pro stabilizované území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu pro zastavěné území (například výškovou regulaci zástavby, intenzitu využití ploch, způsob zástavby apod.), pro ochranu hodnot zejména v centrální části obce.
- Územním plánem budou respektovány a případně do územního plánu zapracovány všechny vydaná územní rozhodnutí, územní souhlasy, kterými byly umístěny stavby na území obce Kobylnice.
- Budou prověřeny a vhodně upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (zejména pro plochy, které jsou součástí nezastavěného území), v těchto plochách nebude umožněno umísťovat záměry podléhající následnému posuzování vlivů na životní prostředí.
- Obnovit společenský význam návsi, nápaditě utvářet veřejná prostranství. Navrhnout kompaktní a polyfunkční uspořádání zástavby s účelnými provozními vazbami uvnitř sídla (pěší průchody). Neroztahovat obec do krajiny podél průjezdných silnic. Upřednostnit řadovou zástavbu s větší hloubkou pozemků pro efektivní využití dopravní a technické infrastruktury. Upřednostnit přestavbu nevyužitých nebo devastovaných ploch, areálů a budov před výstavbou „na zelené louce“. Identifikovat případné místní brownfieldy, vymezit je jako plochy přestavby a navrhnout jejich nové využití. Zastavitelné plochy, pokud lze, nevymezovat na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany.
- Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití, a aby byly minimalizovány negativní vlivy sídla na okolní nezastavěné území.
- Stanovit koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí; v řešeném území zejména posilovat hospodářský a sociální pilíř udržitelného rozvoje, využívat potenciál silného environmentálního pilíře.
- Zachovat stávající sídelní strukturu.
- Nerealizované zastavitelné plochy z dosud platného ÚPO Kobylnice převzít do návrhu územního plánu, ale přitom prověřit jejich aktuálnost, vhodnost nebo rozsah.
- Územní plán Kobylnice bude moci obsahovat i prvky regulačního plánu.
- Prověřit následující návrhy na změny v ÚP (tabulka viz. Zadání ÚP).

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **Navržená koncepce dalšího rozvoje obce navazuje na předchozí územní plán.**

- Návrhem územního plánu je navrženo kompaktní a polyfunkční uspořádání zástavby. Stávající charakter sídla je zachován a s respektem doplněn.
- Posílena je funkce a forma veřejného vybavení, které koresponduje v veřejných prostranstvích a vnitřními vazbami sídla.
- Navrženy jsou části územního plánu s prvky regulačního plánu.
- Návrhy na změny v územním plánu byly posouzeny a případně zapracovány.

Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny (a.2.2)

- Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

- Respektovat významné krajinné prvky dle ustanovení § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – lesy, vodní toky.

Registrované VKP v řešeném území:

VKP Pracký kopec, VKP Sokolnická bažantnice

Evidované VKP:

VKP Nad rybníkem, VKP Na Zlatém potoce, VKP Kobylnický náhon, VKP V Rozvíchách.

- Je nutno postupovat v souladu s § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu tak, aby byla zajištěna ochrana zemědělské půdy. Pořizovatelé a projektanti územní plánovací dokumentace jsou povinni řídit se zásadami této ochrany dle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jinou možnou variantou, výhodnou i z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu. Je nutné dodržet postupy dané § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu k zajištění zájmů ochrany zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Při vyhodnocování potřeby záboru zemědělské půdy je současně nezbytné vycházet z čl. II. Metodického pokynu MŽP OOLP/1067/96, kdy se tato zjištění musí zapracovat do podkladů předloženého návrhu. V případě převzatých ploch je nezbytné v tabulkovém přehledu tyto plochy vyznačit tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o plochy již v předchozí, platné dokumentaci projednané. Současně je však třeba zkoumat do jaké míry se jedná o požadavky stále aktuální, kde byly případně učiněny již postupy umožňující realizaci stavby v území (úkony prováděné stavebním úřadem), a to tak, aby bylo možno vyhodnotit nezbytnost převodu těchto ploch do návrhu územního plánu.
- Je třeba důsledně dodržet Čl. II Metodického pokynu MŽP ČR OOLP/1067/96, ve vztahu k zásadám a povinnostem stanoveným v § 4 a 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.
- Respektovat Vyhlášku č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu mimo jiné upravuje v ust.
 - § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
 - § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,

- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

- Návrh územního plánu zpracovat dle společného metodického doporučení k dispozici na webové stránce Ústavu územního rozvoje (<http://www.uur.cz>) je v sekci „Stanoviska a metodiky v oblasti územního plánování“, pod odkazem „8. Ostatní stanoviska a metodiky“ zveřejněna aktuální verze společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, verze srpen 2013.
- Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.
- V tabulce záborů ZPF bylo u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace v poznámce uvedeno původní funkční využití a původní výměra.
- Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a o změně některých dalších zákonů; řešit návaznost na plánování orgánu ochrany ovzduší.
- Respektovat stávající meliorační zařízení.
- Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- Územním plánem budou vytvořeny předpoklady pro **respektování a ochranu krajinného rázu v KPZ Bojiště u Slavkova** a nemovitých kulturních památek zapsaných v Památkovém katalogu nemovitých kulturních památek.
- obci jsou zapsány v Památkovém katalogu (seznamu nemovitých kulturních památek) 3 nemovitosti:

Zvonice (Panny Marie Sněžné)

katalogové číslo: 1000135245

památková ochrana: KP číslo ÚSKP: 24198/7-773

Kamenný kříž

katalogové číslo: 1000125027

památková ochrana: KP číslo ÚSKP: 14631/7-774

Poklona

katalogové číslo: 1000453529

památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 51569/7-9023

- V pohledově exponovaných územích a horizontech, či v územích navazujících či pohledově propojených se stávajícími, přírodními historickými a kulturními dominantami stanovit výškové a objemové regulace pro zástavbu v návrhových plochách a v

odůvodněných případech použít pro návrhové plochy index zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu a charakteru zástavby.

- Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.
- Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.
- Při vymezování ploch pro změnu využití bude zohledněna také přítomnost hodnotných liniových a plošných prvků veřejné zeleně. V rámci návrhu systému zeleně sídla a krajinné zeleně bude věnována pozornost návrhu nových plošných a liniových prvků zeleně kompenzujících úbytek zeleně.
- Podmínky pro využití ploch lesních budou vycházet z požadavků lesního zákona a grafická část bude obsahovat také zákres ochranného pásma lesa (PUPFL) majícího vliv na využití navazujících pozemků. O zásahu do stávajících lesních pozemků a jejich jiném využití (např. pro stavby pro rekreaci) bude uvažováno pouze výjimečně.
- Pro navržené plochy zastavitelného území stanovit limit - 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- V souladu s ustanovením § 14 lesního zákona jsou pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější. Pokud dojde k dotčení PUPFL je nutné respektovat požadavky lesního zákona a vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na PUPFL. Pokud nedojde k dotčení PUPFL je nutné tuto skutečnost uvést v textu územně plánovací dokumentace.
- Případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou - umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- Navrhnout opatření pro zlepšení prostupnosti krajiny.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, prioritně využívat rezervy zastavěného území a nevyužívané plochy.
- Navrhnout řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území.
- Posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu.
- Podporovat zvyšování retenční schopnosti krajiny, možnost realizace protierozních opatření, opatření na zabránění nebezpečí vzniku zrychleného odtoku vody při přívalových srážkách, nebezpečí vzniku lokální povodně v krajině.
- V souladu s ust. § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb. a ust. § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 395/1992 Sb.) bude jako součást územního

plánu vymezen územní systém ekologické stability krajiny, včetně místní úrovně, který bude navazovat na územní systém ekologické stability krajiny vymezený v územních plánech okolních obcí.

- V souladu s ust. § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb. bude územní systém ekologické stability krajiny vymezen v grafické části územního plánu jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu a umožňují migraci organismů, tzn., aby bylo trasování územního systému ekologické stability krajiny graficky vyznačeno i v místech křížení s jinými plochami s rozdílným způsobem využití.
- Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky využití budou ve vymezeném územním systému ekologické stability krajiny stanoveny tak, aby byly v souladu s ust. § 3 odst. 1 písm. a) a ust. § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., tzn, že bude respektováno, že územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu a umožňují migraci organismů.
- Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky využití budou ve významných krajinných prvcích dle ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. (les, vodní tok a údolní niva) stanoveny tak, aby byly v souladu s ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., tj. aby nebyla narušena obnova významných krajinných prvků a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.
- Zlepšovat prostupnost území, prověřit síť místních a účelových komunikací a v případě potřeby navrhnout jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Respektovat stávající síť prvků ÚSES a prověřit tuto síť s ohledem na její provázanost s navazujícími územními plány a funkčnost a případně navrhnout její vhodné doplnění a úpravy.
- Respektovat při tvorbě ÚPD limit ochrany významných krajinných prvků (VKP) a nenavrhovat nové rozvojové plochy v kolizi s těmito prvky (např. obora, rybníky s navazující infrastrukturou pro agroturistiku apod.).
- Při stanovení urbanistické koncepce rozvoje území respektovat chráněné kulturní hodnoty jak urbanistické, architektonické, tak i krajinné.
- Požadavky ochrany krajinného rázu:
 - a. při tvorbě územního plánu respektovat limity ochrany dochované hodnoty krajinného rázu
 - b. návrh nových za stavitelných ploch (nové zástavby) podřídit dochované urbanistické struktuře sídla a charakteru zástavby, návrhové plochy na okrajích sídla vymezovat tak, aby zůstal zachován vnější obraz sídla
 - c. nevymezovat zastavitelné plochy mimo zastavěné území obce ve volné krajině
 - d. navrhnout minimální velikost stavebních parcel
 - e. pro bydlení a občanskou vybavenost (včetně agroturistiky) přednostně využívat rezervy v rámci zastavěného území, nové zastavitelné plochy vymezovat především v

návaznosti na zastavěné území při zohlednění podmínek ochrany přírodních a estetických hodnot krajiny (změna obrazu sídla v krajině, měřítko, vztahy atd.)

- Provéřít možnost vymezení ploch pro zadržení vody v krajině.
- Zajistit ochranu přirozených sběrnic dešťových vod schopných zasakování dešťových vod a nepřipouštět obecně zatrubňování vodních toků a přirozených sběrnic, pouze ve výjimečných a odůvodněných případech v nezbytně nutném rozsahu.
- Aktualizovat ÚSES včetně návrhu nových skladebných částí (také IP).
- V návrhu ÚP respektovat migrační koridory vyšších savců a nevytvářet bariéry pro tuto migraci.
- Vodní tok Říčka má vyhlášené záplavové území Q 100 (včetně aktivní zóny). Toto záplavové území zasahuje především do severní části k.ú. a na západní okraj zastavěného území, je třeba jej respektovat.
- Respektovat vodní tok Pracký potok.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **Podrobné řešení ochrany ZPF a vyhodnocení jeho záborů je uvedeno v kapitole M tohoto odůvodnění.**
- **Územním plán svým návrhem respektuje stávající kulturní a historické hodnoty.**
- **Územní plán respektuje významné krajinné prvky, registrované VKP Pracký kopec a VKP Sokolnická bažantnice jsou součástí Koordinačního výkresu II/01 odůvodnění ÚP.**
- **Návrh územního plánu chrání volnou krajinu, posiluje její polyfunkčnost, navrhuje její prostupnost, respektuje vodní toky a navrhuje doplnění ÚSES.**
- **Návrhem kompaktního sídla s vnějšími „zelenými pásy“ jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu stávajícího i budoucího krajinného rázu.**

Další požadavky na koncepci veřejné infrastruktury (a.2.3)

- **Dopravní infrastruktura**
 - navrhnout obchvat obce;
 - ulice navrhovat jako veřejná prostranství, pouze částečně sloužící pro silniční dopravu;
 - vyžadovat parkování a odstavování vozidel na pozemcích staveb;
 - navrhnout pěší a cyklistické propojení mezi sídly a s přírodou, cyklostezky trasovat mimo silnice;
 - prověřit možnosti řešení lokálních dopravních závad (nevyhovující rozhledové poměry, šířkové a směrové parametry apod.) na silniční síti a v případě potřeby navrhnout odpovídající řešení;
 - zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém a v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch;

- nově vymezené zastavitelné plochy, zasahující do ochranného pásma silnic vyznačit jako podmíněně přípustné s podmínkou následného prověření negativních vlivů z provozu dopravy - zejména hluku, kdy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech;
- respektovat ochranná pásma silnic dle § 30 Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů;
- při návrhu je nutné postupovat v souladu s §12 „Podmínky pro připojení sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím“ a s § 11 „Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací“ vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a v souladu s ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“ v jejich aktuálním znění;
- veškeré zastavitelné plochy a jejich připojení k silniční síti musí být vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kterou se provádí Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zejména § 20, a dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména §§ 11 a 12, kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- Prověřit možnosti doplnění cyklotras a cyklostezek s propojením na okolní obce.
- **Technická infrastruktura**
 - zastavitelné plochy přednostně situovat ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury;
 - prověřit možnosti rozvoje technické infrastruktury v návaznosti na dostupnost systémů TI a stanovit uvažovaný plošný rozvoj (zohlednit ekonomický a ekologický aspekt);
 - navrhnout trasy vodovodních řadů dle PRVK JMK.
 - respektovat ochranná pásma energetických zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. resp. zákona č. 670/2004 Sb., o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), případně navrhnout jejich přeložky;
 - respektovat ochranná pásma podzemních komunikačních vedení ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, případně navrhnout jejich přeložky;
 - respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.
 - zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚP.
 - pro obnovu a údržbu plynárenského zařízení respektovat stavební a pracovní manipulační pruh v potřebné šíři dle TPG 70204, ČSN EN 1610 a ostatních předpisů tak, aby byl zajištěn průchod územím.
- **Občanské vybavení**
 - respektovat stabilizované plochy občanského vybavení a prověřit potřebu jejich plošného rozvoje;

- podporovat polyfunkční využívání ploch občanského vybavení;
- prověřit nutnost vymezení dalších samostatných ploch pro zařízení občanského vybavení především v návaznosti na rozvoj bydlení, případně umožnit jejich rozvoj v rámci jiných ploch (zejména pro bydlení).
- Veřejná prostranství
 - respektovat stávající systém veřejných prostranství a upřednostnit jejich kvalitativní rozvoj;
 - v zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace).
- Ochrana ovzduší

Při tvorbě ÚP zohlednit dokumenty v oblasti ochrany ovzduší: „Střednědobá strategie (do roku 2020) zlepšení kvality ovzduší v ČR“ schválena dne 2. 12. 2015 usnesením vlády ČR č. 979, „Národní program snižování emisí České republiky“ Strategie schválen dne 2. 12. 2015 usnesením vlády ČR č. 978.

„Návrh územního plánu Kobylnice“ musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č. j. 30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.
- Civilní ochrana:
 - 1) Nový ÚP Kobylnice posoudit z hlediska dopadu rozvojových záměrů na vytváření podmínek stability a bezpečnosti obyvatel regionu ve vazbě na rozvoj a modernizaci prvků bezpečnosti území. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).
 - 2) Vyhodnotit v návrhu ÚP řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“), vyhodnotit, případně navrhnout nové plochy pro požadované potřeby:
 - d) – evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události,
 - g) – záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se především o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů.
 - i) – nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Jedná se především o vymezení ploch nebo stanovení objektů, vhodných pro ustavení prostředků nouzového zásobování pitnou vodou, případně prostředků náhradního zásobování elektrickou energií.
- Hospodaření s dešťovými vodami

- Zajistit koncepční řešení hospodaření s dešťovými vodami v území a to:
- v zastavěném území eliminovat navyšování odvádění srážkových vod, při nové zástavbě v již zastavěném území postupovat z hlediska hospodaření s dešťovými vodami jako u ploch zastavitelných.
- Při odvodňování nových rozvojových lokalit ctít principy hospodaření s dešťovou vodou, tzn. upřednostňovat řešení blízká přírodě a uplatňovat zejména zásadu, že odtok srážkových vod z urbanizovaného území by měl probíhat stejně, jako by voda odtékala z území s přirozeným zemským povrchem.
- V zastavitelných plochách zdůraznit upřednostnění likvidace srážkových vod jejich provozním využitím, následně z jednotlivých stavebních pozemků a staveb vsakem a zadržováním. Jen výjimečně umožnit částečné odvádění srážkových vod do vod povrchových (recipientu) prostřednictvím dešťové kanalizace.
- Jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech umožnit odvádění srážkových vod do jednotné kanalizace.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **V návaznosti na ZUR JMK a územním plánem navržených rezerv pro nadřazený systém dopravy, návrh územního plánu nenavrhuje východní obchvat obce.**
- **Podrobné řešení civilní ochrany je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění.**

Další požadavky vyplývající z projednání (a.2.4)

- 1) Respektovat vyhlášené záplavové území vodního toku Říčka včetně stanovené aktivní zóny.
- Při zpracování návrhu územního plánu Kobylnice je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019 dále upravuje v ustanovení:

- § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
- § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k návrhu územního plánu Kobylnice na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu územního plánu.

V souladu s čl. II odst. 1 metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 01.10.1996 č.j. OOLP/1067/96, k odnímání půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF, projednává OŽP lokality s výměrou nad 10 ha s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí (MŽP).

OŽP upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen.

OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

- 3) Při zpracování návrhu územního plánu Kobylnice je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP).

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že „Návrh územního plánu Kobylnice“ musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j. 30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.

- 4) Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění uplatňuje v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona následující požadavky na obsah územního plánu:

V návrhu ÚP budou zohledněny stávající silnice II. třídy č. 417 a III. třídy č. 4171, č. 4174, č. 4176 a č. 4183 procházející řešeným územím.

V návrhu ÚP budou vymezeny územní rezervy pro územní ochranu výhledových přestaveb silnic II. a III. třídy vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK), tj. RDS32 pro záměr Tuřany – Kobylnice, prodloužení II/152 a RDS35 pro záměr III/4171 Šlapanice, obchvat. Pro uvedené územní rezervy budou stanoveny podmínky využití.

V návrhu zadání ÚP bude z hlediska řešení silnic II. a III. třídy zásadně upraven popis požadavků vyplývajících ze ZÚR JMK, Kapitoly D. Požadavek na vymezení koridoru DS34 pro přestavbu krajského tahu silnice II. třídy vyplývajících ze ZÚR JMK musí být vypuštěn, protože ZÚR JMK žádný takový záměr neobsahuje. Naopak musí být v návrhu zadání ÚP doplněn požadavek na řešení/vymezení územních rezerv RDS32 a RDS35, viz bod výše.

Prověření silničního obchvatu obce bude v návrhu ÚP řešeno maximálně vymezením koridoru územní rezervy v dostatečných šířkových parametrech odpovídajících trasové příslušným ČSN a při zohlednění plánovaného rozvoje silniční sítě silnic II. a III. třídy v zájmovém území vyplývajících ze ZÚR JMK.

Návrhové kategorie silnic II. a III. třídy budou mimo průjezdní úseky řešeny v šířkovém uspořádání v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK (2008). Dokument je k dispozici na webových stránkách JMK www.kr-jihomoravsky.cz.

Průjezdní úsek silnice II/417 bude z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravován v souladu s ČSN 736110, Tab. 1 ve funkční skupině B jako sběrná komunikace a průjezdní úseky silnic III. třídy (č. 4174 a č. 4183) budou z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravovány ve funkční skupině C jako obslužné komunikace.

Dopravní napojení pro zajištění přístupu k návrhovým plochám ze silnic II. a III. třídy bude v návrhu ÚP řešeno a popsáno na úrovni ÚP v intencích ČSN 736101 a ČSN 736110. Přímé napojování nemovitostí v návrhových plochách na průjezdní úsek silnice II/417 bude navrhováno pouze v odůvodněných případech (proluky, doplnění zástavby apod.). V případech vymezení návrhové plochy změny podél silnice a současně místní komunikace bude upřednostňováno dopravní napojení plochy na komunikaci s nižším dopravním významem.

Plošně rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení (např. v ulici Zapletalova) situované podél dopravně zatížené silnice II/417 řešit s koncepčním způsobem dopravní obsluhy, tj. systémem obslužných komunikací, umožňující případný další rozvoj plochy do hloubky zástavby pro umožnění dalšího rozvoje území společně se zásadou uvedenou v návrhu zadání ÚP „Upřednostnit řadovou zástavbu s větší hloubkou pozemků pro efektivní využití dopravní a technické infrastruktury“.

Návrhové plochy přiléhající k dopravně zatížené silnici II/417, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích.

Bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy a v případě potřeby navržena příslušná opatření na úrovni ÚP.

Bude prověřeno stávající otáčení autobusů v obci, pokud se prokáže nevyhovujícím, budou navržena opatření na úrovni ÚP (např. plochy na rozšíření nebo nové obratiště).

KrÚ JMK OD upozorňuje na dílčí požadavky na návrh ÚP pro umístění zpravidla samostatných staveb RD uvedených v tabulce bodu 15 kapitoly Další požadavky na urbanistickou koncepci, situovaných podél silnic II. a III. třídy mimo jádrové území obce v osamocených lokalitách, které jsou v rozporu s obecnou zásadou/požadavkem

uvedeným v návrhu zadání ÚP Kobylnice „Neroztahovat obec do krajiny podél průjezdných úseků silnic“. Návrh zadání ÚP Kobylnice je těmito současně uvedenými požadavky z hlediska urbanistické koncepce z hlediska řešení silnic II. a III. třídy vnitřně rozporný.

KrÚ JMK OD dále z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území obce Kobylnice vyplývající ze ZÚR JMK doplňuje, že stávající silnice II/417 procházející řešeným územím je dle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu krajského významu.

- 5) Respektovat, že celé katastrální území Kobylnice u Brna leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“. Na celém území obce umožnit umístění průzkumných a těžebních zařízení, tzn. pracovní plochy, vrtý/sondy, technologie.
- 6) Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je nutné respektovat ochranu nemovitých kulturních památek evidovaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.
rejstř.č. ÚSKP ČR - objekt
24198 / 7- 773 - zvonice
14631 / 7 - 774 - Kamenný kříž
51569 / 7- 9023 - poklona
- 7) Požadujeme zakreslení umístění kulturních památek do výkresové dokumentace dalšího stupně ÚPD.
- 8) Na základě vyhlášky Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 je část katastrálního území Kobylnice součástí památkové zóny území Bojiště bitvy u Slavkova. Z toho důvodu podléhá část katastrálního území režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- 9) Katastrální území obce Kobylnice můžeme klasifikovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu je povinností investora již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.
- 10) Požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu územního plánu Kobylnice:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Koridoru RR směrů - zájmovém území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v koridoru RR směrů - zájmovém území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby“.

- 11. Správní území obce zasahuje do ochranných pásem (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany, a to konkrétně do OP s výškovým omezením, do OP proti nebezpečným a klamavým světlům, do OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, do vnitřního i vnějšího pásma ornitologického a do OP se zákazem laserových zařízení - sektor A.
 - 12. Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory definované ustanovením § 30 odst. (3) zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“), které budou navrhovány do území zatíženého zdroji hluku (tj. v blízkosti komunikací, železničních drah, stacionárních zdrojů hluku), bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na ustanovení § 77 odst. (4) zákona č. 258/2000 Sb., dle něhož:
 - žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst. (3) zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. (1) zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.
 - v odůvodněných případech budou stanoveny podmínky primárně směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. (4) zákona č. 258/2000 Sb. resp. v souladu s ustanovením § 3 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb. k omezení střetů vzájemně neslučitelných činností na předemětných plochách, případně bude stanoven požadavek na prověření na základě územní studie dle části I. odst. (2) písm. c) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a dle části I. odst. (2) písm. e) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. bude stanovena etapizace tak, aby realizace protihlukového opatření předcházela realizaci konkrétních záměrů resp. staveb.
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory, které budou vymezovány v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo

drahách, bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na ustanovení § 77 odst. (2) zákona č. 258/2000 Sb., dle něhož:

- v případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, nelze ke stavbě, která by mohla být tímto hlukem či vibracemi dotčena, vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, aniž by u ní byla přijata opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi.
- v odůvodněných případech budou stanoveny podmínky primárně směřující v souladu s ustanovením § 3 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb. k omezení střetů vzájemně neslučitelných činností na předmětných plochách resp. k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. (4) zákona č. 258/2000 Sb., případně bude stanoven požadavek na prověření na základě územní studie dle části I. odst. (2) písm. c) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a dle části I. odst. (2) písm. e) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. bude stanovena etapizace tak, aby realizace protihlukového opatření předcházela realizaci konkrétních záměrů resp. staveb.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na § 77 odst. (3) a (4) (druhá věta) zákona č. 258/2000 Sb. s tím, že bude stanovena podmínka související s vymezením pojmu imisní hygienický limit dle § 30 odst. (2) zákona č. 258/2000 Sb., a to, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci.
- nepřípustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezené v územně plánovací dokumentaci nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. (Podmíněnou přípustnost je nutno aplikovat i v případě umístění průzkumných a těžebních zařízení v extravilánu obce za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu.)
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů.

Při vymezení ploch občanského vybavení příp. při stanovení přípustnosti umístit zařízení občanské vybavenosti v ostatních funkčních plochách vymezených dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutno vzít v úvahu fakt, že dle ustanovení § 6 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. mohou plochy občanského vybavení zahrnovat pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní

služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Při zpracování návrhu územního plánu je nutno z hlediska předběžné opatrnosti vyhodnotit, zda konkrétní vymezení nepredikuje střet zájmů, resp. vzájemně neslučitelných činností ve smyslu § 3 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb. mj. v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a v souladu s částí I. odst. (1) písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanovit související podmínky.

V případě, kdy v rámci zpracování návrhu bude mj. posuzována možnost situování bytu správce, majitele, ostrahy apod., je nutno stanovit podmínku, že umístění těchto zařízení je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že:

- v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů 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,
- takové byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám.
- vzhledem k dosavadní praxi při aplikaci přípustného využití staveb pro bydlení majitele, správce objektů, nezbytného technického personálu apod. na plochách výroby a skladování, a především pak s následným užíváním těchto staveb, upozorňujeme, že podmíněně přípustné využití pro umístění tohoto typu stavby na plochách Výroby a skladování není přípustné, a to s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb., neboť § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., na rozdíl od § 12, dle něhož plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, pozemky pro bydlení na plochách výroby a skladování nepřipouští.

Při posuzování případné potřeby na rozšíření hřbitova nutno respektovat ustanovení § 17 ve spojení s ustanovením § 18 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že v územním plánu je nutno upozornit na požadavek na využití ploch ve smyslu níže uvedeného:

- budou-li součástí nově vzniklé části hřbitova hroby, bude za účelem ověření vhodnosti tohoto způsobu pohřbívání v předmětné části hřbitova proveden hydrogeologický průzkum, jehož výsledky budou jedním z podkladů pro stanovení tlecí doby v řádu veřejného pohřebiště.
- Odbor životního prostředí zdejšího městského úřadu, jako příslušný vodoprávní úřad, posoudil předložený záměr podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen vodní zákon) a upozorňuje, že:
 - Pozemky 764/1; 764/2; 767/9; 767/12 a část pozemků 827/2; 827/6 – Jedná se o aktivní zónu záplavového území - V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která

jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

- Pozemek 804/1 se nachází v záplavovém území, mimo aktivní zónu, v záplavovém území stanoví vodoprávní úřad podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení opatřeními obecné povahy omezující podmínky. Při změně podmínek je může stejným postupem změnit nebo zrušit. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

- Na části pozemků 649/1; 649/2; 649/3 se nachází RVS Kobylnice, nutno respektovat ochranné pásmo. Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihledne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob. V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy, jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy.

- 14. U parcel p. č. 97, 100/1, 100/2, 712/2, 712/3, 712/5, 712/13 a 712/24 požadujeme vyznačit v grafické části a poznamenat v textové části ÚP ochranné pásmo lesa.
- 15. Předložený záměr se dotýká zájmů chráněných orgánem ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění.:
 - Upozorňujeme, že p. č. 800 je součástí VKP Nad rybníkem.
 - Nesouhlasíme s výstavbou RD na pozemcích p. č. 652/31 a 652/32 z důvodu ochrany krajinného rázu.
 - Nesouhlasíme s převedením pozemků p. č. 652/17 a 651 na plochu pro bydlení z důvodu ochrany krajinného rázu.
 - U pozemků 631/2, 632/3 souhlasíme s plochou pro bydlení pouze, vyčlení-li se do těchto ploch pouze 1/3 plochy pozemků, a to třetina nacházející se v blízkosti komunikace z jižní strany parcel 631/2 a 632/3. Zástavba by měla být situována u komunikace tak, jako v okolní zástavbě. Se změnou p. č. 633/2 na plochu pro bydlení nesouhlasíme.
- 16. Respektovat prognózní zdroj cihlářské suroviny č. 9022800 Sokolnice.

- 17. V zájmovém území návrhu ÚP Kobylnice (katastrální území Kobylnice u Brna) se dle našich podkladů nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci. HOZ požadujeme respektovat a zachovat jeho funkčnost.

Jedná se o tuto stavbu HOZ:

„KOBYLNICE“, evidované pod č. ID 5010000010-11201000, ČHP 4-15-03-104, otevřený kanál v celkové délce 1,504 km, z roku 1960.

Tato stavba HOZ je v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřeného HOZ 6 m oboustranný manipulační pruh. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

Na uvedeném vodním díle HOZ je zajišťována běžná údržba, např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ.

Trasa HOZ bude zpracovatelem územního plánu doplněna do koordinačního výkresu.

- 18. Požadavky správce toku:
 - a) Další rozšiřování zastavitelných ploch požadujeme zařadit do územního plánu až po vybudování příslušných protipovodňových opatření. Protipovodňová opatření považujeme za vhodné umožnit jako přípustná v rámci regulativů všech ploch.
 - b) Nové zastavitelné plochy budou vymezeny nejbližší 8 m (u VVT) a nejbližší 6 m (u DVT) od břehové hrany vodního toku. Důvodem je možnost zachování přístupu správce k vodnímu toku v souladu s §49, odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění.
 - c) Správcům vodních toků nesmí být znemožněn přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou, tato možnost by měla být zakotvena v regulativech využití ploch a to např. i ploch zeleně, biokoridorů atp. Umístění prvků ÚSES požadujeme ošetřit tak, aby neznemožňovaly nebo administrativně nekomplikovaly správci vodního toku příjezd k vodnímu toku za účelem údržby.
- Do ploch individuální rekreace nebudou umístovány stavby pro trvalé bydlení, které by vyžadovaly napojení na technickou infrastrukturu (zásobování vodou a likvidaci odpadních vod). V opačném případě je nutno plochu řádně odkanalizovat napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci obce. V plochách rekreace požadujeme stanovit jako nepřípustné využití pro bydlení nebo pobytovou rekreaci v rámci staveb.
- e) Pro nové zastavitelné plochy je třeba vymezit koridory, příp. páteřní trasy dopravní a technické infrastruktury, tyto koridory musí být ponechány jako veřejně přístupné. Technickou a dopravní infrastrukturu považujeme za vhodné umožnit jako přípustnou v rámci regulativů všech ploch.
 - f) Zdůrazňujeme, že rozvoj obce je limitován možnostmi v dané lokalitě (potřeba zajištění pitné vody, kapacita kanalizace popř. nutnost jejího vybudování vč. ČOV, dodávka médií, dopravní infrastruktura, apod.). Napojením dalších zdrojů odpadních vod nesmí dojít ke

zhoršení poměrů ve stávající kanalizační síti s následným nepříznivým ovlivněním vodních toků. Předpokládaný nárůst množství odpadních vod je třeba schválit provozovatelem kanalizace. Další rozšiřování zastavitelných ploch požadujeme zařadit do územního plánu až po zvýšení kapacity/vybudování veřejné kanalizace a ČOV.

g) Rozvojové lokality výstavby je třeba navrhovat v návaznosti na zastavěné území obce, aby bylo možné napojení odpadních vod do veřejné kanalizace. Rozvojové plochy výstavby požadujeme odkanalizovat oddílným systémem. Podporujeme odvádění splaškových vod veřejnou splaškovou kanalizací k centrálnímu čištění na dostatečně množstevně a látkově kapacitní veřejné mechanicko-biologické ČOV, popř., do doby jejího vybudování, jejich odvážení k centrálnímu čištění či vypouštění předčištěných odpadních vod do vod povrchových.

h) Územní plán musí obsahovat koncepci řešení odvodu dešťových vod. Nakládání se srážkovými (dešťovými) vodami musí být řešeno v souladu s § 5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně dle TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“. Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech objektů musí být přednostně zasakovány, využívány (např. pro zálivku zeleně) a zadržovány v jednotlivých lokalitách staveb. Pro hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v rámci ploch veřejných prostranství nebo ploch technické infrastruktury, popř. ploch zeleně vymezeny volné plochy. Ponechání dostatečných volných ploch pro HDV musí být dodrženo i v rámci vymezení ploch výroby a skladování.

i) U ploch bydlení, občanské vybavenosti i u ploch výroby a skladování je nutno stanovit zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě max. 40 % (vč. zpevněných ploch) pro možnost řešení HDV.

j) Do územního plánu budou doplněny názvy vodních toků a IDVT, jejich správců a vyznačena záplavová území.

19. Zachovat stávající využití pozemků p.č. 230, p.č. 229, p.č. 231/1, p.č. 231/3, p.č. 231/2 a p.č. 210/4 vše v k.ú. Kobylnice u Brna.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **Podrobné řešení ochrany ZPF a vyhodnocení jeho záborů je uvedeno v kapitole M tohoto odůvodnění.**
- **Podrobné řešení dopravy je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění.**
- **Limity a zájmy Ministerstva obrany jsou zpracovány v kapitole I tohoto odůvodnění.**

1.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit (b)

V územním plánu bude prověřena nutnost vymezení územních rezerv. Pokud budou vymezeny, budou řádně vysvětleny důvody pro nutnost jejich vymezení.

V územním plánu bude upřesněno vymezení územních rezerv RDS32 a RDS35 vymezených v platných ZÚR JMK.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno ve výrokové části ÚP a v kapitole D a I tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Územní plán Kobylnice vymezuje územní rezervu R.1. a R.2.

1.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (c)

1.3.1. Prověřit nutnost vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Upřednostnit pouze kategorii VPS a VPO, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám pouze vyvlastnit nikoli uplatnit předkupní právo.

1.3.2. V případě potřeby stanovit záměry, které bude vzhledem k jejich charakteru možné a vhodné zařadit mezi pozemky, nebo stavby, pro které bude možné uplatnit institut vyvlastnění.

1.3.3. Předkupní právo stanovit u následujícího:

676/21- Komunikace

676/62, 676/57, 676/31, 676/35, 676/36, 676/1 - Plochy pro parkování a odstavné plochy garáže) a veřejná zeleň

237/6, 237/1, 237/4, 237/7, 237/8, 694/1, 694/2 - Plochy občanské vybavenosti a veřejné zeleně

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Předkupní právo u staveb dle 1.3.3. nemohlo být stanoveno, neboť zákon 283/2021 Sb. již tento institut nezná.

Pozemek 676/21 je navržen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) bez možnosti oplocení.

Pozemky (nebo jejich části) 676/62, 676/57, 676/31, 676/35, 676/36, 676/1 pro potřeby parkování, odstavných ploch a zeleně jsou územním plánem navrženy jako plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) bez vymezení jako veřejně prospěšné stavby. Nová plocha pro potřeby realizace točny autobusu s parkováním je územním plánem navržena jako plocha dopravy všeobecní (DU) vymezená jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury (VD.2).

Pozemky (nebo jejich části) 237/6, 237/1, 237/4, 237/7, 237/8, 694/1, 694/2 pro potřeby vymezení ploch občanské vybavenosti a veřejné zeleně jsou územním plánem vymezeny jako plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) bez vymezení jako veřejně prospěšné stavby a plochy občanského vybavení veřejného (OV) vymezené jako veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (VO.1, VO.2).

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno ve výrokové části ÚP a v kapitole I tohoto odůvodnění.

1.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci (d)

Požadavky zatím nejsou stanoveny. Mohou vzniknout v průběhu projednání zadání, prací na návrhu územního plánu případně při projednání dle § 50 stavebního zákona.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno ve výrokové části ÚP a v kapitole I a L tohoto odůvodnění.

1.5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (f)

1.5.1. Územní plán Kobylnice bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s jeho prováděcími vyhláškami (vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) ve znění pozdějších předpisů.

1.5.2. Územní plán Kobylnice, bude mít dvě části:

I. Návrh (výrok) územního plánu bude obsahovat:

- I.A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- I.B Grafickou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

II. Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- II.A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dále kapitoly obsažené v § 53 odst. 4 písm. a) a b) a odst. 5 písm. b), e) a f) stavebního zákona.
- II.B Grafickou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., nad rámec požadavků zákona bude zpracován Koordinační výkres – výřez v měřítku 1 : 2000, a to vzhledem k velkému množství údajů v koordinačním výkresu je účelné pro lepší přehlednost, zvláště ve sporných záležitostech, mít pro každodenní práci stavebního úřadu zpracován výše uvedený výkres v podrobnějším měřítku.

1.5.3. Grafická část územního plánu bude zpracována digitálně na zákonem přípustných mapových podkladech. Bude zpracována nad katastrální mapou v měřítku katastrální mapy a vydána v měřítku 1:5000, případně menším, kromě výkresu širších vztahů, který bude zpracován a vydán v měřítku výkresů ploch a koridorů ZÚR Jihomoravského kraje nebo větším (1 : 100 000, 1 : 50 000)

1.5.4. Počet vyhotovení v jednotlivých fázích zpracování ÚP Kobylnice:

- Pro potřeby společného jednání vytištěn v 1 vyhotovení + pdf. na CD.
- Pro potřeby posouzení krajským úřadem vytištěn v 1 vyhotovení + pdf. na CD.
- Pro potřeby veřejného projednání vytištěn v 1 vyhotovení + v pdf. na CD.

- Výsledné opatření obecné povahy - územní plán Kobylnice bude vytištěn ve 4 vyhotoveních + 4 CD s daty ve strojově čitelném formátu.

1.5.5. Po projednání a doplnění odůvodnění pořizovatelem bude návrh k vydání zastupitelstvem obce odevzdán pořizovateli v podobě opatření obecné povahy ve čtyřech výtiscích a v digitální podobě ve formátech PDF a zdrojových formátech programů v nichž byly zhotoveny (DOC, DWG, DGN, případně dalších).

1.5.6. Územní plán bude zpracován podle metodiky MMR "Standard vybraných částí územního plánu".

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Na základě ust. § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů je zajištěn soulad obsahu návrhu územního plánu s novým stavebním zákonem.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání je uveden do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

1.6. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (h)

Je požadováno zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Kobylnice na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 16. 1. 2020 č. j. JMK 8287/2020 uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Kobylnice na životní prostředí („SEA vyhodnocení“).

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 3. 1. 2020 č. j. JMK 184125/2019 vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole F, G a H tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **Pro společné jednání bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů územního plánu obce Kobylnice na udržitelný rozvoj území. Zpracovatelem vyhodnocení je Doc. Ing. arch. Jiří Löw, autorizovaná osoba pro zpracování dokumentací a posudků dle zák. č. 100/2001 Sb.. Součástí této části je i Vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb.**

2. POŽADAVKY NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBYLNICE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Požadavky na úpravu Územního plánu Kobylnice po společném jednání byly pořizovatelem zpracovány 06.01.2022, doplněny pak 24.03.2022 a po změně zpracovatele pak byly aktualizovány 03.10.2024.

Požadavky vyplývající z „Požadavků na úpravu Územního plánu Kobylnice“ byly splněny, viz následující body. Původní číslování požadavků na úpravu je uvedeno v závorkách nadpisů.

V textu je uveden kompletní text „Požadavků na úpravu Územního plánu Kobylnice“, k jednotlivým částem je **tučně** doplněno vyhodnocení jejich splnění v ÚP.

2.1. Na základě stanovisek a vyjádření (I)

Hasičský záchranný sbor JMK ze dne 22.6.2021 (I.1)

- HZS JmK požaduje úpravu textu odůvodnění, související s požadavky ochrany obyvatelstva. V předmětném návrhu zadání územního plánu Kobylnice byly rozpracovány požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- nyní je v textové části odůvodnění na straně 34 navíc zapracován i návrh ploch pro potřeby: a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Požadujeme tento bod a) z textu vypustit.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky byly do návrhu územního plánu zapracovány.**

Krajský úřad JMK, odbor dopravy ze dne 17. 6. 2021

- V textové části i odůvodnění návrhu ÚP bude koridor pro novou trasu silnice III/4171 do obchvatu Šlapanic uváděn jako územní rezerva s příslušným kódem R003 v souladu s grafickou částí návrhu ÚP.
- V návrhu ÚP bude upraven vzájemný prostorový vztah vymezení koridoru Z354 pro záměr nového nadzemního vedení VVN 110 kV a koridoru územní rezervy R002 pro záměr prodloužení silnice II/152.
- V návrhu ÚP budou vypuštěny veřejně prospěšné stavby VD002 a VD003 pro záměr prodloužení silnice II/152 do Kobylnic a záměr přeložky silnice III/4171 do obchvatu Šlapanic.
- V přípustném využití funkčních ploch PP vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch bude doplněna odrážka „průjezdni úseky silnic II. a III. třídy“.
- Popis silničního ochranného pásma v odůvodnění návrhu ÚP bude upraven v souladu s § 30 zákona o PK.
- Ve výkresu širších vztahů bude z hlediska řešení silnic II. a III. třídy upravena legenda výkresu.
- Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnici II/417 nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání ÚP oslabovány.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravy byly do návrhu územního plánu zapracovány.**

- **Podmínky využití funkčních ploch jsou stanoveny v Podmínkách pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).**

Krajský úřad JMK, Odbor regionálního rozvoje ze dne 22. 6. 2021

- V textové části Návrhu ÚP obce Kobylnice jsou názvy cyklokoridorů uvedeny, ale není zřejmé jejich vedení přes území města Slavkov u Brna.
- V roce 2018 byla zpracována „Studie proveditelnosti cyklistických tras na území JMK“ (HaskoningDHV CZ s.r.o.), kde jsou v Přehledce 1.2: EuroVelo 4 (dále jen „EV4“): Brno – Snovídky zpracované úseky tohoto mezinárodního dálkového cyklokoridoru, jehož vedení je včetně navazujících tras navrženo přes obec Kobylnice.
- Vzhledem k výše uvedenému žádáme o doplnění trasování obou cyklokoridorů do textové části ÚP obce a o průmět jejich vedení do grafické části ÚP obce Kobylnice se zohledněním vedení dálkového cyklistického koridoru EV4 v k. ú. obce Kobylnice v souladu se „Studii proveditelnosti cyklistických tras na území JMK“.
- Návrh vedení nových cyklotras a cyklostezek musí být v souladu s Technickými podmínkami Ministerstva dopravy, Navrhování komunikací pro cyklisty, TP 179 z roku 2017 a s Konceptí rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji na období 2016-2023, která byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje v únoru 2016. V tomto dokumentu jsou uvedeny trasy mezinárodních, národních a plánovaných krajských cyklokoridorů řešících dopravní a turistické napojení v Jihomoravském kraji.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravy byly do návrhu územního plánu zapracovány.**
- **Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění.**

Krajský úřad JMK, Odbor životního prostředí ze dne 17. 6. 2021

- OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z129/BI, Z130/BI, Z147SV a dále souhlasné stanovisko ke zbývajícím návrhovým plochám „Návrhu územního plánu Kobylnice. Souhlasné stanovisko k návrhové ploše Z135/BI (částečně přebírané z platné ÚPD) je uplatněno za výslovné podmínky, že bude plocha redukována o pozemek p. č. 676/169 v k. ú. Kobylnice u Brna. V souvislosti s výše citovanou zásadou plošné ochrany ZPF, dle které je třeba „přednostně využívat nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území... proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“, je dále uplatněn požadavek na následující etapizaci:

etapa I. - plochy přestavbové P121/BI, P122/BI, P137/BI, P149/SV a dále plocha Z116, Z118

etapa II. - plocha Z117. Etapa II bude uvolněna po úplném vyčerpání ploch etapy I.

Požadavek na úpravu vzhledem k výše uvedenému:

- Z návrhu budou vypuštěny plochy Z129/BI, Z130/BI, Z147SV a bude upravena plocha Z135/BI u pozemku p. č. 676/169 v k. ú. Kobylnice u Brna, kdy část je využita pro SV (soulad s platným ÚP), část pro ZZ (plochy zeleně, sady a zahrady, bez záboru ZPF).

- Dále bude stanovena etapizace:

etapa I. - plochy přestavbové P121/BI, P122/BI, P137/BI, P149/SV a dále plocha Z116, Z118

etapa II. - plocha Z117. Etapa II bude uvolněna po úplném vyčerpání ploch etapy I.

- OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí uplatňuje následující požadavky na úpravu návrhu ÚP Kobylnice:

V textové části odůvodnění návrhu ÚP doplnit odpovídajícím způsobem kapitolu „6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.“ - podkapitolu „6.2.

Výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí“ tak, aby údaje v ní uvedené byly beze zbytku v souladu s výstupy doloženého vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravy byly do návrhu územního plánu zapracovány.**
- **Podrobné řešení územním plánem je uvedeno ve výrokové části ÚP a v kapitole F, G, H, I a M tohoto odůvodnění.**

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby oddělení územního plánování a památkové péče ze dne 7. 6. 2021

- V textové části v odstavci Ochrana kulturních hodnot požadujeme doplnit následující text včetně výčtu objektů kulturních památek a jejich rejstříkových čísel:

Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je nutné respektovat ochranu nemovitých kulturních památek evidovaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR). (nikoli v Památkovém katalogu)

- rejstř.č. ÚSKP ČR objekt

- 24198 / 7 - 773 zvonice

- 14631 / 7 - 774 kamenný kříž

- 51569 / 7 - 9023 poklona

- Východní část katastrálního území obce Kobylnice se nachází v krajinné památkové zóně (KPZ) Bojiště bitvy u Slavkova, prohlášené Vyhláškou MK ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 o prohlášení území bojiště bitvy u Slavkova za památkovou zónu. Z toho důvodu podléhá část katastrálního území režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Katastrální území obce Kobylnice můžeme klasifikovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu je povinností investora již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravu textové části byly do návrhu územního plánu zapracovány.**

- **Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění.**

Povodí Moravy ze dne 17. 6. 2021

- S uvedeným návrhem ÚP souhlasíme, požadujeme zohlednit následující připomínky:
V územním plánu je nutno respektovat stanovené záplavové území vodního toku Říčka (Zlatý potok). Do zastavitelných ploch v aktivní zóně (Z281, Z282) nebudou umísťovány žádné nadzemní objekty či stavby. V ploše Z120 je výstavba možná mimo záplavové území. Do plochy Z350 nebudou umísťovány nadzemní stavby a nebudou zde prováděny terénní úpravy, které by zhoršily odtokové poměry.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravy byly do návrhu územního plánu zapracovány.**
- **Podrobné řešení územním plánem je uvedeno ve výrokové části ÚP a v kapitole I tohoto odůvodnění.**

Krajský úřad JMK, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 25. 8. 2021

- Dne 17.08.2020 byla vládou České republiky schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky. Z Politiky územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 11.09.2020) nevyplyvají pro návrh ÚP Kobylnice nové požadavky, informaci o aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky je však nutno doplnit do odůvodnění textové části.
- Na základě požadavku vyplývajícího ze stanoviska odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu JMK (dále ORR) vydaného v rámci společného jednání je nutné doplnit průmět vedení cyklokoridorů do grafické části s tím, že „Studie proveditelnosti cyklistických tras na území JMK“ má zpracováno vedení dálkového cyklokoridoru EV4, včetně navazujících tras dotýkajících se obce Kobylnice. Se zástupci ORR bylo vyhodnoceno, že krajský cyklistický koridor Troubsko. Šlapanice se území obce Kobylnice nedotýká, vedení směřující do Šlapanic od severu už není zpřesněno přes území obce Kobylnice.
- KrÚ upozorňuje, že dne 17.09.2020 byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, u návrhu ÚP Kobylnice musí být před vydáním změny doplněno prověření souladu návrhu ÚP se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění), účinnými od 31.10.2020. KrÚ zjistil, že z Aktualizace č. 1 a č. 2 ZÚR JMK nevyplyvají pro obec Kobylnice žádné konkrétní požadavky na zpřesnění řešení ÚP, informaci o aktualizacích ZÚR JMK je však nutno doplnit do odůvodnění textové části.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- **Požadavky na úpravy související s aktualizacemi nadřazené dokumentace byly do návrhu územního plánu zapracovány.**
- **Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole D a I tohoto odůvodnění.**

Hasičský záchranný sbor JMK ze dne 22.6.2021 (I.1)

- HZS JmK požaduje úpravu textu odůvodnění, související s požadavky ochrany obyvatelstva. V předmětném návrhu zadání územního plánu Kobylnice byly rozpracovány požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- Požadavky na úpravu textové části byly do návrhu územního plánu zapracovány.
- Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v kapitole I tohoto odůvodnění.

2.2. Na základě připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu dle § 50 stavebního zákona včetně připomínek určeného zastupitele (II)

2.2.1. Na základě připomínky Ing. Martina Beneše změnit funkční využití pozemků p. č. 676/58, 676/59, 676/16, 676/15 ze současného HS – plochy smíšené výrobní výroby a služeb na funkční využití SV – smíšené obytné venkovské (II.1).

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- Požadavky na úpravy byly prověřeny a do návrhu územního plánu v případě souladu s koncepcí dalšího rozvoje obce zapracovány (viz kap. I tohoto odůvodnění a Hlavní výkres).

2.2.2. Na základě připomínky společnosti BONAGRO, a.s. změnit funkční využití pozemků p. č. 693/2, 693/3, 693/30, 693/32, 693/33 a st. 693/2 v k. ú. Kobylnice u Brna plocha P122 z navrhovaného BI – bydlení individuální na plochu VD – výroba drobná a služby (II.2).

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Řešení územního plánu:

- Požadavky na úpravy byly do návrhu územního plánu v případě souladu s koncepcí dalšího rozvoje obce zapracovány (viz kap. I tohoto odůvodnění a Hlavní výkres).

2.2.3. Zapracovat připomínky určeného zastupitele (II.3)

- A. Nesoulady v textové části I.A se zadáním ÚP
- B. Nesoulady v návrhu ÚP Kobylnice v Textová částí II. A
- C. Připomínky k návrhu územního plánu Kobylnice
- D. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k návrhu územního plánu Kobylnice
Vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu územního plánu Kobylnice
- E. Nesoulady v dokumentu Plán ÚSES k návrhu územního plánu Kobylnice
Nesoulady v koordinačním výkresu

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Plochy veřejných prostranství všeobecných PU s realizovanými a zkolaudovanými cyklostezkami jsou stabilizovány.
- Nové samostatně vymezené plochy pro vedení účelových komunikací nejsou navrhovány, jejich vedení je přípustné v plochách smíšených krajinných

všeobecných MU, .zemědělských všeobecných AU, lesních všeobecných LU, vodních a vodohospodářských všeobecných WU.

2.2.4. Odborně posoudit jednotlivé připomínky pana Michaela Ulbricha ze dne 27. 5. 2021, 21. 6. 2021 a 24. 6. 2021 a respektovat rámcové vyhodnocení uvedené u jednotlivých bodů viz. přílohy „vypořádání připomínek M. Ulbricha“ (II.4)

ze dne 27.05.2021, 1.1 – 1.21

ze dne 21.06.2021, 2.1 – 2.7

ze dne 24.06.2021, 3.1 – 3.30

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- **Stabilizované plochy lesní všeobecné LU a plochy vodní a vodohospodářské všeobecných WU jsou v drtivé většině vymezeny na základě druhu pozemku dle KN.**
- **Návrhy drobných úprav vymezených funkčních ploch, případně jejich průchodnost, jsou akceptovány a zpracovány.**
- **Návrhy úprav na jiné funkční využití u některých ploch není zapotřebí, neboť je v souladu s přípustným využitím územním plánem vymezených ploch ve kterých se nachází.**
- **Nové samostatně vymezené plochy pro vedení účelových komunikací nejsou navrhovány, jejich vedení je přípustné v plochách smíšených krajinných všeobecných MU, .zemědělských všeobecných AU, lesních všeobecných LU, vodních a vodohospodářských všeobecných WU.**
- **Navržené zastavitelné plochy BI Z129, BI Z130 a SV Z147 jsou z návrhu územního plánu vypuštěny.**
- **V návaznosti na ZUR JMK a územním plánem navržených rezerv pro nadřazený systém dopravy, návrh územního plánu nenavrhuje východní obchvat obce.**

2.3. Ostatní požadavky pořizovatele (III)

2.3.1. Do odůvodnění návrhu ÚP vhodně zpracovat stanovisko SEA ze dne 10. 1. 2023 č. j. JMK 4822/2023 v případě, že některým požadavkům z tohoto stanoviska není možné vyhovět,

případně směřují do navazujících řízení, bude toto vyhodnoceno v kapitole dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. čl. II odst. 1 písm. h) (III.1).

2.3.2. V návrhu zohlednit Plánovací smlouvy uzavřené mezi obcí Kobylnice a investory realizující v obci výstavbu rodinných domů (III.2).

2.3.3. V návrhu územního plánu zohlednit Politiku územního rozvoje ČR ve znění po Aktualizaci č. 7, které je závazné od 1. 3. 2024 (III.3).

2.3.4. Dále je třeba do návrhu územního plánu doplnit údaj o tom, že usnesením vlády č. 581/2024 ze dne 28. 8. 2024 byl schválen Územní rozvojový plán (III.4).

2.3.5. Do územního plánu bude doplněno posouzení souladu s aktuálně platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění po Aktualizacích č. 1, 2 a 3a, tedy ve znění platném ke dni 15. 6. 2024 (III.5).

2.3.6. Na základě ust. § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „NSZ“) musí být zajištěn soulad obsahu návrhu územního plánu s NSZ, a tedy návrh územního plánu pro veřejné projednání bude uveden do souladu s NSZ (příloha č. 8 k NSZ) a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (III.6).

2.3.7. Z hlediska grafické části územního plánu (III.7):

- a) nebude zpracován výřez Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 000;
- b) bude nově zpracován „Výkres základního členění území“ dle přílohy č. 8 k NSZ, který bude obsahovat vyznačení části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu a také samostatný výkres ÚP s prvky regulačního plánu v měřítku katastrální mapy, nebo v měřítku 1:1 000 nebo 1: 500;
- c) bude zpracován výkres technické infrastruktury v měřítku 1:5 000;
- d) bude v samostatném výkrese zpracována urbanistická koncepce.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu územního plánu Kobylnice

2.3.8. Bude doložen protokol o provedení průběžné kontroly dat ETL nástrojem (jednotný standard ÚPD) (III.8).

2.3.9. Do odůvodnění bude vhodně doplněna kapitola, která bude obsahovat vyhodnocení těchto požadavků a jejich splnění a konkrétní promítnutí do návrhu ÚP.

> Informace o splnění, vyplývající z řešení územního plánu:

Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Stanovisko SEA je zpracováno.
- Uzavřené plánovací smlouvy jsou v návrhu územního plánu zohledněny.

- Politika územního rozvoje ČR v aktuálním znění a Zásady územního rozvoje v aktuálním znění jsou zohledněny, údaj o schválení Územního rozvojového plánu je zpracován.
- Návrh územního plánu je uveden do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

3. POŽADAVKY NA DROBNÉ ÚPRAVY ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBYLNICE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

3.1. Požadavky vyplývající ze stanovisek

1) Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování ze dne 30. 4. 2025 č. j. JMK 65389/2025.

- Upozorňuje, že byla schválená usnesením vlády č. 64 ze dne 29.01.2025 Změna č. 9 PÚR ČR a dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025.
- Požadavek: Do kapitoly D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ je nutno doplnit posouzení souladu návrhu ÚP s aktuální podobou Politiky územního rozvoje ČR a podobou nadřazených dokumentací..

> **Řešení:**

- **Požadavek byl do územního plánu zapracován (kapitola D tohoto odůvodnění).**

2) Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 16. 4. 2025 č. j. MO 360526/2025-1322.

- Požadavek: Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámkou: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.
- Požadavek: Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámkou „Celé správní území obce je situováno v koridoru RR směrů – zájmovém území Ministerstva obrany”.

> **Řešení:**

- **Požadavky byly do územního plánu zapracovány (grafická část – Koordináční výkres).**

3.2. Požadavky vyplývající z vyhodnocení připomínek

1) Připomínka č. 1 – doplnit konkrétní důvody, proč není možné vymezit plochu SV na pozemcích 676/15 a 676/16 v k. ú. Kobylnice u Brna.

> **Řešení:**

- **Požadavek byl do územního plánu zapracován (kapitola I – 3.3. tohoto odůvodnění).**

2) Připomínka č. 3 – je třeba upravit text na str. 127, kde se hovoří o potřebě ploch pro bydlení 10,5 až 18 ha, stejně tak na str. K8. Měla by být jedna hodnota, to je obrovský rozptyl. Případně dostatečně vysvětlit, odůvodnit, uvést úvahu, jako se k těmto číslům došlo.

> **Řešení:**

- **Pro potřeby koncepční úvahy o potřebě nových rozvojových ploch bydlení se vychází z demografických prognóz nárůstů počtu obyvatel a očekávaných standardů velikosti bytu a jejich obložnosti. Na základě těchto východisek je odborně odhadnut potřebný počet nových rodinných domů. Pro tuto novou předpokládanou výstavbu je pak vypočtena celková potřeba návrhových ploch pro bydlení, a to na základě současné i předpokládané velikosti stavební parcely pro výstavbu rodinného domu v Kobylnicích.**

Předpokládá se výstavba cca 300 RD. Odbornou analýzou stávající a připravované výstavby RD v Kobylnicích byla zpřesněna velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD v Kobylnicích na 350 až 450 m². Na základě těchto hodnot vychází pak bilanční potřeba nových rozvojových ploch pro bydlení v rozsahu 10,5 - 13,5 ha.

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (kapitola I a K tohoto odůvodnění).

3) Přípomínka č. 6 – Vysvětlit, proč jsme vypustili koeficient zastavění, který byl obsažen v návrhu ÚP pro společné jednání?

> Územní plán Kobylnice nepřevzal koeficient zastavění z těchto důvodů:

- územní plán koncepčně navázal na regulativy prostorového uspořádání dosud platného územního plánu. A to jak z hlediska kontinuity, tak i z hlediska čitelnosti územního plánu pro obyvatele a samosprávu obce,
- uplatnění prostorových regulací v podobě maximální výškové hladiny, převažující výška stávající zástavby, převažující charakter a struktura zástavby jsou pro zachování obrazu obce dostačující,
- územní plán maximálně využívá možnosti vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu, kde jsou charakter a struktura zástavby určeny prostřednictvím prvků regulačního plánu,
- poměr zastavěné plochy uplatněný v návrhu pro SJ také vycházel z Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy byl stanoven poměr výměry částí pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku, a to pro samostatně stojící RD (stavbu rodinné rekreace) 0,4 a pro řadový RD a BD 0,3. V návaznosti na nový stavební zákon, nová Vyhláška č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu tento požadavek nestanovuje,
- stanovení regulace formou koeficientu zastavění je velmi problematické ve vztahu k jasnému definování stavby dle SZ. A to, jestli se jedná stavby plnící funkční účel plochy (RD, BD, atd.) nebo všechny stavby (pergola, bazén, terasa, atd.).

4) Přípomínka č. 16 a č. 17 – lépe a důkladně odůvodnit vymezení ploch PU.113, PU.112, ZP.133 a ZP.132 a jejich potřebnost pro obsluhu území včetně výpočtu potřebné plochy veřejného prostranství a odborných úvah, které vedly k tomuto řešení.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (kapitola I – 4.2.1. a 4.2.2. tohoto odůvodnění).

5) Přípomínka č. 19 – důsledně odborně odůvodnit nutnost vymezení plochy PU.114.

> Řešení:

- Požadavek byl z hlediska vymezení veřejných prostranství do územního plánu zapracován (kapitola I – 4.2.1. tohoto odůvodnění).
- Požadavek byl z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb do územního plánu zapracován (kapitola 7.6 tohoto odůvodnění).

6) Přípomínky č. 20, č. 21, č. 22, č. 23, č. 24 a č. 25 – důsledně odborně odůvodnit řešení ÚP na pozemcích p. č. 237/4, 237/1, proč je zde stanovena podmínka plánovací smlouvy, uplatněny

prvky regulačního plánu a musí být deklarován veřejný zájem v případě návrhu VPS VO.2 apod.

> Řešení:

- Požadavek byl z hlediska vymezení veřejných prostranství do územního plánu zapracován (kapitola I – 4.2.1. a 4.2.2. tohoto odůvodnění).
- Požadavek byl z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb do územního plánu zapracován (kapitola I - 7.4 tohoto odůvodnění).

3.3. Ostatní požadavky pořizovatele

1) U všech veřejně prospěšných staveb musí být uvedeno konkrétní odůvodnění nutnosti jejich vymezení vztahené vždy k dané veřejně prospěšné stavbě včetně jejího označení včetně prokázání veřejného zájmu, a to v kapitole 7. V kapitolách 4.2 atd. na které je v kapitole 7. odkazováno, konkrétní odůvodnění neobsahují.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (kapitola I - 7 tohoto odůvodnění).

2) Na str. E24 u odst. 1.3. je nutné uvést, že předkupní právo u staveb dle 1.3.3. nemohlo být stanoveno, neboť zákon 283/2021 Sb. již tento institut nezná a zda to bylo nahrazeno jiným způsobem řešení a jakým.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (odstavec 1.3 této kapitoly odůvodnění).

3) Doplnit text OOP v úvodu výrokové části.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (textová část Výroku).

4) Na závěr celé textové části odůvodnění dát text poučení.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (textová část Odůvodnění územního plánu – závěrečný samostatný list).

5) Všechny změny provedené po veřejném projednání budou, pro kontrolu pořizovatele, v textech barevně odlišeny, případně provedeny formou sledování změn v textu.

> Řešení:

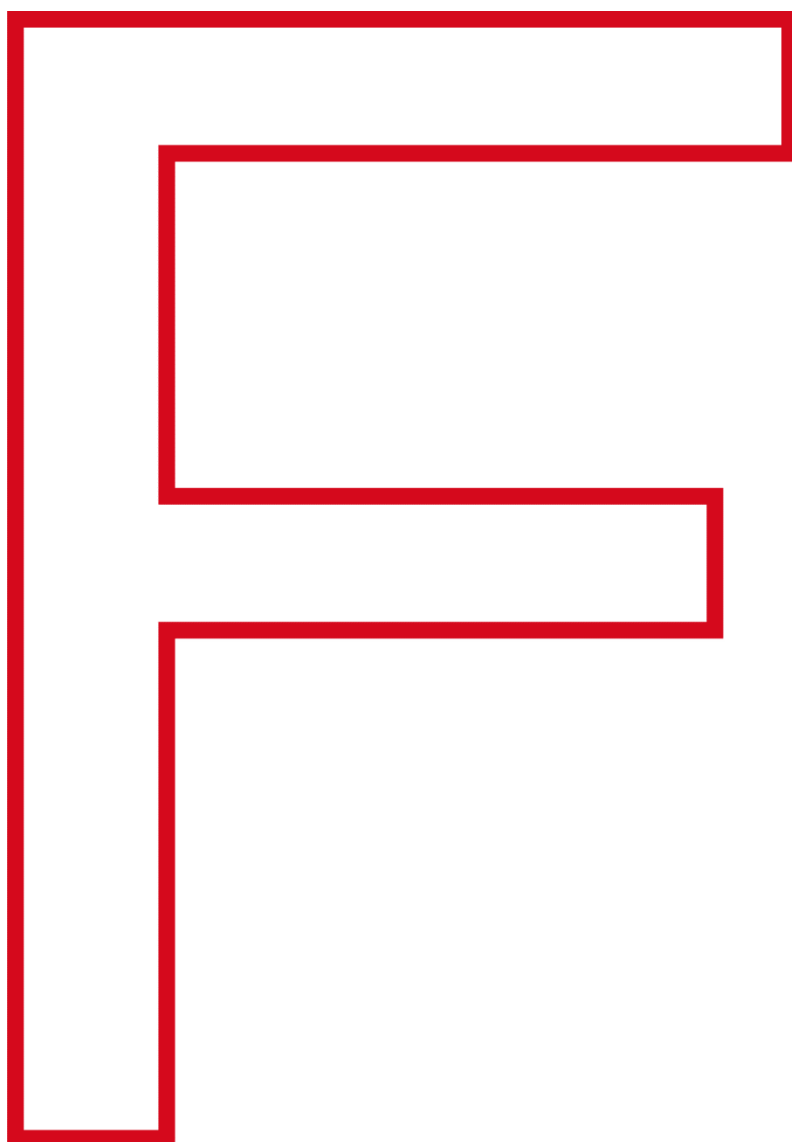
- Pro kontrolu pořizovatele byly změny po veřejném projednání barevně odlišeny.

5) Do odůvodnění do kapitoly E. odst. 3., bude doplněna podkapitola, kde bude obsaženo vyhodnocení těchto požadavků a jejich splnění a promítnutí do ÚP. Název kapitoly bude „Požadavky na drobné úpravy Územního plánu Kobylnice po veřejném projednání“.

> Řešení:

- Požadavek byl do územního plánu zapracován (podkapitola 3 této kapitoly odůvodnění).

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Potřebnost Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na životní prostředí vyplývá ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k zadání ÚP Kobylnice ze dne 16. 01. 2020 (č.j. JMK 8287/2020), kde OŽP uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Kobylnice na životní prostředí („SEA“ vyhodnocení).

Potřebnost Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti vyplývá ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k zadání ÚP Kobylnice ze dne 03.01. 2020 (č.j. JMK 184125/2019), kde OŽP vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Na základě požadavku bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na udržitelný rozvoj území, včetně Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na životní prostředí (SEA).

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na udržitelný rozvoj území obsahuje toto závěrečné shrnutí:

Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že řešení návrhu ÚP Kobylnice vytváří dostatečné předpoklady k dosažení budoucí vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, která je podstatou udržitelného rozvoje. Předpokladem pro rozvoj obce je zejména zachování kulturních a přírodních hodnot území, dobré životní podmínky obyvatel a včetně dostupnosti vyšší občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Důležité je zkvalitňování místní občanské vybavenosti a šetrné zemědělské využívání území. Navržený rozsah ploch pro bydlení je dostatečný pro zajištění potřebné regenerace bytového fondu a doplnění dalších zastavitelných ploch nepřekračuje míru, kdy by byly ohroženy jedinečné kulturní a historické hodnoty sídla a krajinného rázu. Návrh ÚP vytváří předpoklady pro vznik nových pracovních míst, spojených s vhodnými ekonomickými aktivitami a s rozvojem zařízení cestovního ruchu. Návrhy ploch byly řešeny při maximálním možném respektování všech kulturních, přírodních a civilizačních hodnot.

Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že návrh územního plánu obce Kobylnice vytváří dobré předpoklady pro budoucí hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území, při zachování podmínek pro kvalitní životní prostředí.

Návrh ÚP zohledňuje současné potřeby území a chrání nejcennější přírodní, kulturní a civilizační hodnoty pro příští pokolení. Z tohoto hlediska usměrňuje a koordinuje aktuální potřeby rozvoje území (bydlení, výrobu, rekreaci a veřejnou infrastrukturu). Při návrhu byly zohledněny všechny silné stránky a příležitosti, a také slabé stránky a ohrožení. Silné stránky a příležitosti byly v maximální možné míře využity pro návrh a dále bylo snahou slabé stránky a ohrožení v maximální míře eliminovat nebo alespoň jejich účinky zmírnit. Celý návrh byl proveden s cílem zajistit vyvážený rozvoj území při minimalizaci dopadů na životní prostředí. V průběhu tvorby návrhu ÚP byly navrhované plochy posuzovány z hlediska vlivů na ŽP a návrh byl korigován na základě doporučení SEA. Byly zpřesněny podmínky využití ploch navržených změn tak, aby neměly významný negativní vliv na životní prostředí. Navrhovaným řešením ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro dobré životní prostředí v zastavěném území obce Kobylnice a také v zastavitelných plochách.

Závěrem vyhodnocení je možno uvést, že v rámci daných limitů rozvoje území obce, jakými jsou především limity populačního potenciálu, limity ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a bariéry dané zájmy ochrany přírody, krajiny, ZPF a PUPFL, technickými limity apod., představuje územní plán komplexní dokument, vytvářející rámcové podmínky pro pozitivní řešení k harmonickému, vyváženému a dlouhodobě udržitelnému rozvoji.

Zhotovitelé Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Kobylnice na udržitelný rozvoj území neshledávají žádné zásadní problémy a důvody (mimo doporučení), proč by nebylo možné vydat souhlasná stanoviska příslušného orgánu pro vydání stanoviska o vlivech této územně plánovací dokumentace a orgánu územního plánování.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZOHLEDNĚNÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

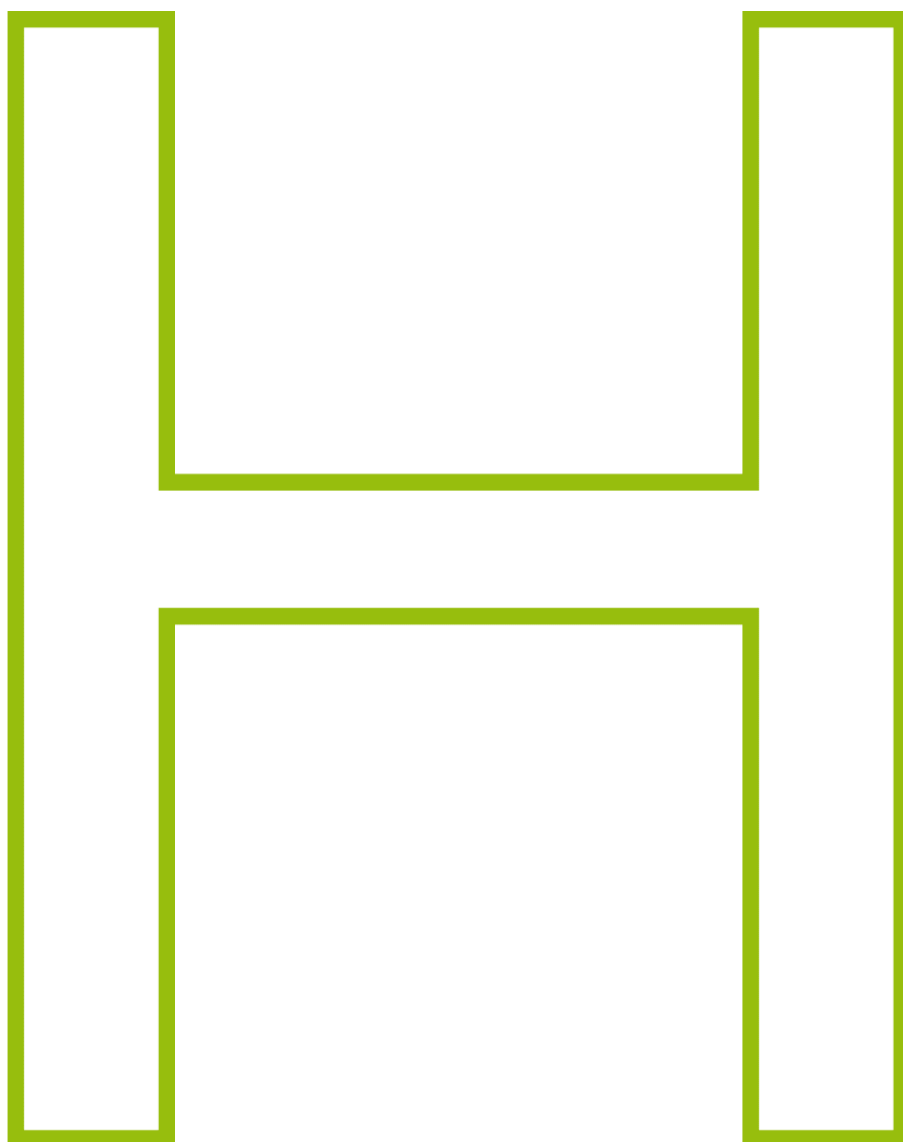
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno metodou „ex ante“, tedy v souběhu s tvorbou návrhu územního plánu.

Z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, respektive Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na životní prostředí a Vyhodnocení vlivů Územního plánu Kobylnice na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, vyplynuly opatření projektového charakteru. Ty budou brána do úvahy v navazujících správních řízeních při konkrétních záměrech v území, tudíž nejsou vložena ve výrokové části územního plánu.

Z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nevyplynuly žádné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech, které by odpovídaly podrobnosti příslušející Územnímu plánu Kobylnice.

Požadavky vyplývající ze SEA a stanoviska krajského úřadu podle § 100 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou zohledněny v kapitole H.2. tohoto odůvodnění.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO



1. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 100 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.: Kob/1022/2022
Ze dne: 14.11.2022
Č. j.: JMK 4822/2023
Sp. zn.: S-JMK 162869/2022 OŽP/Sme
Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana
Telefon: 541 652 636
Datum: 10.01.2023

Obecní úřad Kobylnice
Na Budínku 240
664 51 KOBYLNICE
(DS)

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí

– Návrh územního plánu Kobylnice

podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon“) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen „OŽP“) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona (dále také jen „SEA stanovisko“).

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh územního plánu Kobylnice

Charakter a rozsah koncepce:

Předložený návrh územního plánu (dále jen „ÚP“) Kobylnice se zabývá komplexně celým správním územím obce, které tvoří katastrální území (dále jen „k. ú.“) Kobylnice u Brna.

Předmětné k. ú. leží jihovýchodně od Brna, má mírně protáhlý tvar ve směru západ - východ a k jeho hlavním charakterizujícím rysům patří převažující plochý až mírně zvlněný reliéf a zcela dominantní zemědělské využití s velkými bloky orné půdy a velmi nízké zastoupení lesů, resp. jakékoliv rozsáhlejší dřevinné vegetace. Jediný rozsáhlejší lesní celek zabíhá do řešeného k. ú. z jižní strany - jedná se o severní cíp lesnatého areálu zámeckého parku Sokolnice.

IČ	DIČ	Telefon	ID DS	E-mail	Internet
70888337	CZ70888337	541 652 636	x2pbqzq	smetana.mirek@kr-jihomoravsky.cz	www.jmk.cz

Určitým limitem možného plošného rozvoje obce západním směrem je vodní tok Říčka (někdy též Zlatý potok), který lemuje centrální zastavěné území obce ze západní strany a pro který je v daném k. ú. vyhlášeno poměrně rozsáhlé záplavové území, včetně aktivní zóny záplavového území. Východní část k. ú. pak zasahuje do vyhlášené Krajinne památkové zóny (dále také jen „KPZ“) Bojiště bitvy u Slavkova (Vyhláška MK ČR 475/1992 Sb.), ve které je třeba klást důraz na zachování krajinneho rázu. Z hlediska krajinneho rázu je také třeba respektovat významné krajinne prvky (dále také jen „VKP“), kterých je v k. ú. vymezeno celkem šest (Pracký kopec, Sokolnická bažantnice, Nad rybníkem, Na Zlatém potoce, Kobylnický náhon, V Rozvívách).

Návrh ÚP navrhuje vymezení ploch s následujícím funkčním využitím:

- Plochy bydlení individuální **BI**
- Plochy smíšené obytné venkovské **SV**
- Plochy rekreace zahrádkové osady **RZ**
- Plochy občanského vybavení **OV, OK, OS**
- Plochy dopravní infrastruktury **DS, DX, DL**
- Plochy technické infrastruktury **TE, TO**
- Plochy veřejných prostranství **PP, PZ**
- Plochy zeleně **ZZ, ZP**
- Plochy smíšené nezastavěného území **MNp, MNo**
- Plochy přírodní **NP**

Ve struktuře osídlení obce převládá obytná funkce. Návrh ÚP proto počítá s jejím dalším rozvojem formou vymezení nových poměrně rozsáhlých ploch s obytnou funkcí. Plochy s funkcí BI jsou navrhovány především ve stávajících prolukách a při východním a jižním okraji stávajícího zastavěného území obce, výjimkou je plocha Z116, která je vymezena v severozápadním cípu k. ú. na hranici k. ú., plocha SV je vymezena při severovýchodním okraji stávajícího zastavěného území obce. Plochy občanské vybavenosti soustřeďuje návrh ÚP především do centra obce a do západní části obce kolem stávajícího sportovního areálu (jeho rozšíření plochou OS). Výjimkou je plocha Z253 s navrhovanou funkcí OK (občanské vybavení komerční), která je navrhována ve východním cípu k. ú. v lokalitě stávajícího brownfieldu. Ve východní části obce je počítáno s menším rozšířením ploch pro podnikatelské aktivity.

Návrh ÚP zároveň zohledňuje Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění jejich platných aktualizací (dále také jen „ZÚR JMK“) a vymezuje síť skladebných prvků ÚSES.

Ze ZÚR JMK jsou do návrhu ÚP přebírány a případně zpřesňovány plochy pro nadmístně významné záměry:

- „Veřejné mezinárodní letiště Brno-Tuřany, modernizace“ (V ZÚR JMK jako DL01, v návrhu ÚP jako plocha Z 350 při severní hranici k. ú.);
- „S110/22kV; TR Šlapanice + nový přívod vedením 110kV“ (V ZÚR JMK jako koridor TEE13, v návrhu ÚP jako koridor „TE“ západně od centrální zástavby obce)

- „Tuřany –Kobylnice, prodloužení II/152“ a „III/4171 Šlapanice, obchvat“ (V ZÚR JMK řešeno jako územní rezervy, v návrhu ÚP převzato jako územní rezerva DS západně a severozápadně od centrálního zastavěného území obce).

Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, k. ú.):

kraj: Jihomoravský
okres: Brno-venkov
obec: Kobylnice
k. ú.: Kobylnice u Brna

Předkladatel koncepce: Obecní úřad Kobylnice

prostřednictvím Ing. arch. Martiny Miklendové, jako kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 3 písm. a) stavebního zákona

IČ předkladatele: 00488160

Sídlo předkladatele: Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí (SEA vyhodnocení):

LÖW & spol., s r.o. – prostřednictvím osob **Doc. ing. arch. Jiří Löw** (autorizovaná osoba; osvědčení MŽP ČR č. j. 3745/595/OPV/93 ze dne 22.06.1993, prodloužené rozhodnutím MŽP č. j. 15528/ENV/16 ze dne 31.03.2016) a **Dr. Pavel Hartl, CSc., Ing. Jiří Vysoudil, Ing. Eliška Zimová**.

Zpracovatel vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území:

Ing. arch. Karel Bařinka a Ing. Eliška Zimová

Návrh zadání

Oznámení o projednání návrhu zadání ÚP Kobylnice obdržel OŽP formou interního sdělení odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje (dále jen „OÚPSŘ“) ze dne 02.01.2019.

Dne 16.01.2020 bylo pod č. j. JMK 8287/2020 k návrhu zadání ÚP vydáno OÚPSŘ souhrnné stanovisko ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), v němž OŽP, jako dotčený příslušný orgán dle zákona uplatnil požadavek na zpracování SEA vyhodnocení návrhu ÚP.

Návrh ÚP a veřejné projednání návrhu, průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

V rámci společného jednání ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnil OŽP k návrhu ÚP a doloženým podkladům své stanovisko koordinovaným dokumentem č. j. JMK 89131/2021 ze dne 17.06.2021.

V rámci tohoto stanoviska OŽP jako dotčený příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) uplatnil nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z129/BI, Z130/BI, Z147SV; podmíněně souhlasné stanovisko k návrhové ploše Z135/BI (částečně přebírané z platné ÚPD) a současně požadavky na zakotvení etapizace některých návrhových ploch předloženého návrhu ÚP.

OŽP jako dotčený příslušný orgán z hlediska zákona v rámci stejného stanoviska požadoval doplnit podkapitolu „6.2. Výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí“ textové části odůvodnění návrhu ÚP tak, aby údaje v ní uvedené byly beze zbytku v souladu s výstupy doloženého SEA vyhodnocení. Současně OŽP z hlediska zákona konstatoval, že SEA stanovisko jím bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží OŽP podklady v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona. Z hlediska ostatních zákonů na úseku ochrany životního prostředí bylo stanovisko OŽP bez připomínek.

Dne 14.11.2022 obdržel OŽP žádost pořizovatele ÚP dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání SEA stanoviska (evidována pod č. j. JMK 162869/2022); přílohami žádosti bylo doloženo: kopie připomínek (celkem 12) a kopie stanovisek (celkem 16) obdržených v průběhu projednávání návrhu ÚP; návrh ÚP (včetně SEA vyhodnocení) předložený ke společnému jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona; návrh úpravy návrhu ÚP pro předložení k veřejnému projednání ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona (uvedený termín zpracování - srpen 2022).

(pozn.: V žádosti o vydání SEA stanoviska v bodě 3. je uvedeno, že pořizovatel spolu s žádostí předkládá (cit.) „*Návrh Územního plánu Kobylnice upravený na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání (září 2022)*“.

OŽP konstatuje, že vzhledem k chronologii postupů pořizování ÚP veřejné projednání návrhu ÚP dle § 52 doposud neproběhlo a informace uvedená v žádosti (viz výše) je tudíž chybná, stejně tak neodpovídá ani datace zpracování odkazovaného podkladu. Jak je uvedeno výše, spolu s žádostí byl OŽP doložen mj. návrh úpravy návrhu ÚP pro veřejné projednání, datovaný „srpen 2022“.)

Z důvodu rozsahu dokumentů týkajících se vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí a nutného vyhodnocení námitek a stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu ÚP v rámci dosavadního projednávání, krajský úřad lhůtu pro vydání SEA stanoviska následně v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona prodloužil o 30 dnů, přičemž prodloužení lhůty

oznámil pořizovateli ÚP dopisem č. j. JMK 175806/2022 (uvedeno chybné vročení „2021“) ze dne 12.12.2022.

OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA vyhodnocení) a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví.

Z doložených podkladů vyplývá, že k návrhu ÚP byly v průběhu dosavadního projednání uplatněny následující připomínky a námitky vztahující se k SEA vyhodnocení a k oblasti vlivů návrhu ÚP na životního prostředí a veřejného zdraví:

- Obec Kobylnice, prostřednictvím A. Ulbrichové, místostarostky (ze dne 15.06.2021)

Obec konstatuje tyto nesoulady se skutečným stavem v území v roce 2021 nebo jinou částí ÚP:

- Dle obce by se z tabulky na str. 29 SEA vyhodnocení měly vyloučit plochy Z311, Z312 a Z326 - neboť tyto plochy jsou už stabilizované, protože v září 2020 byl vydán kolaudační souhlas na stavbu cyklostezky v těchto plochách.

vypořádání OŽP:

Podmínky týkající se předmětných ploch navržené v rámci SEA vyhodnocení nebyly převzaty do požadavků na řešení ÚP tohoto SEA stanoviska.

- Na str. 44 SEA vyhodnocení je uvedeno, že „Návrh ÚP nevymezuje plochu pro nakládání s odpady“. V dosud platném ÚP není žádná plocha takové technické infrastruktury (TO) uvedena, nicméně v návrhu ÚP je již zakreslena jako stabilizovaná (sběrný dvůr byl zprovozněn v roce 2020).

vypořádání OŽP:

Uvedenou nepřesnost je třeba v textu SEA vyhodnocení opravit, nicméně nemá vliv na závěry a doporučení SEA vyhodnocení ani SEA stanoviska.

- Obec konstatuje nesoulad u popisů celkem 3 skladebných prvků ÚSES uvedených v Plánu ÚSES k návrhu ÚP Kobylnice (1) Kobylnický náhon, 2) LBC2 Rozvíze, 3) krajinná zeleň - interakční prvky) s aktuálním stavem v území a požaduje proto opravu těchto popisů.

vypořádání OŽP:

Uvedené nesoulady je třeba konzultovat se zpracovatelem plánu ÚSES, přičemž je žádoucí terénní průzkum předmětných lokalit za účasti této autorizované osoby, nepřesnosti je třeba v textu SEA vyhodnocení opravit. Uvedené nicméně nemá vliv na závěry a doporučení SEA vyhodnocení ani SEA stanoviska.

- pan U. (ze dne 21.06.2021)

V bodě 2.6 své připomínky navrhuje zařazení „nových ploch zeleně“ do různých lokalit v rámci řešeného ÚP, především se jedná o lokality lemující polní cesty a účelové komunikace, případně dělicí rozsáhlejší lány obhospodařované zemědělské půdy. Jako důvod uvádí zvýšení ekologické stability daného území, přičemž zeleň by současně plnila funkci opatření proti větrné a vodní erozi.

vypořádání OŽP:

OŽP se ztotožňuje s myšlenkou, že je třeba dostupnými prostředky za podpory územního plánování zvyšovat již tak velmi nízkou ekologickou stabilitu daného území, přičemž realizace mimolesní zeleně je jednou z mnoha vhodných forem, jak toho docílit.

Danou problematiku řeší mj. část 5 „Koncepce uspořádání krajiny...“ návrhu ÚP. V této části, v podkapitole 5.3.2. Specifické podmínky pro plochy v krajině je mj. konstatováno, že (cit.) „v plochách zemědělských budou z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny, ochrany půd a zvýšení biodiverzity zachovány ev. doplněny drobné krajinné prvky, meze, vodní plochy, vodní toky a suché poldry.“ Současně je v podkapitole 5.5. Prostupnost krajiny uvedeno, že (cit.) „Silnice, místní a účelové komunikace a pěší cyklistické stezky, budou převážně doplněny krajinnou zelení nebo jiným vhodným vegetačním doprovodem.“

V podkapitole 5.6. Protierozní opatření je současně konstatováno, že konkrétní protierozní opatření a jejich umístění budou řešena především v rámci návrhu plánu společných zařízení v rámci Komplexních pozemkových úprav daného území.

Jedná se o standardní postup, kdy výstup Komplexních pozemkových úprav (včetně ploch pro realizaci protierozních opatření a opatření pro zvyšování biodiverzity území) bude následně nutné zakomponovat do ÚP, např. formou jeho změny.

- pan Ž. (ze dne 23.06.2021)

V bodě 2. svého podání upozorňuje na požadavek správce toku ve schváleném zadání ÚP, které znělo „U ploch bydlení, občanské vybavenosti i u ploch výroby a skladování je nutno stanovit zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě max. 40 % (vč. zpevněných ploch) pro možnost řešení HDV.“ a apeluje na jeho dodržení, přičemž upozorňuje, že v návrhu ÚP je u některých ploch navržený koeficient zastavění až 70 %.

vypořádání OŽP:

Dle vyjádření vodoprávního orgánu OŽP obsaženému ve stanovisku OŽP č. j. JMK 89131/2021 ze dne 17.06.2021 k návrhu ÚP předloženému ke společnému jednání je k uplatňování stanovisek k danému ÚP dle § 106 odst. 2 vodního zákona věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou

působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Šlapanice, OŽP.

Posouzení, zda je v návrhu ÚP přípustný výše uvedený rozpor s požadavkem správce toku tudíž nelze řešit tímto SEA stanoviskem.

Z doložených podkladů vyplývá, že k návrhu ÚP byla v průběhu dosavadního projednání uplatněno následující stanovisko příslušného dotčeného orgánu vztahující se k oblasti vlivů návrhu ÚP na životního prostředí a veřejného zdraví:

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP - oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, příslušný orgán ochrany ZPF (stanovisko z hlediska zákona č. 334/1992. Sb., o ochraně ZPF, v rámci koordinovaného dokumentu č. j. JMK 89131/2021 ze dne 17.06.2021)

Příslušný orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnil v rámci výše uvedeného dokumentu nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z129/BI, Z130/BI, Z147SV; podmíněně souhlasné stanovisko k návrhové ploše Z135/BI (souhlas uplatněn za výslovné podmínky redukce dané plochy o pozemek parc. č. 676/169 k. ú. Kobylnice u Brna) a dále podmíněně souhlasné stanovisko ke zbývajícím částem návrhových ploch, za výslovné podmínky zakotvení etapizace využití některých konkrétně jmenovaných ploch návrhu ÚP.

vypořádání OŽP:

Jelikož byl nesouhlas orgánu ochrany ZPF uplatněn v rámci společného jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona, není (ani nemohl být) v návrhu ÚP zatím reflektován. Z doložených podkladů - tj. z pracovní verze návrhu ÚP upraveného pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona (s barevným vyznačením změn oproti verzi návrhu předloženého ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona) je nicméně zřejmé, že stanovisko bude návrhem ÚP respektováno.

OŽP se přitom řídil úvahou, že půda obecně je jako neobnovitelný zdroj (resp. obnovitelný ve velmi dlouhém časovém horizontu) důležitou neopominutelnou složkou životního prostředí a minimalizace zástavby půdy je tak z hlediska ochrany životního prostředí jednoznačně žádoucí. Z těchto důvodů byly výše uvedené závěry orgánu ochrany ZPF (nesouhlas s některými návrhovými plochami, případně podmíněný souhlas) převzaty formou požadavků na řešení ÚP tohoto SEA stanoviska.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

SEA vyhodnocení návrhu ÚP je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení ÚP nebylo navrženo.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

V SEA vyhodnocení, při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace, bylo použito souhrnné hodnocení se zaměřením na kumulativní a synergické vlivy realizace návrhu ÚP dle jednotlivých složek životního prostředí. Dále bylo provedeno detailnější vyhodnocení (tabelární i slovní) návrhových (rozvojových) ploch a koridorů, a to ve vztahu jejich zjištěných nebo předpokládaných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí, hmotné statky a kulturní dědictví a obyvatelstvo a lidské zdraví.

Ze SEA vyhodnocení vyplynuly tyto potenciální vlivy realizace návrhu ÚP na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví:

plochy bydlení B

Plochy Z117, Z118, Z119, Z130 budou mít vzhledem k rozloze negativní vliv na krajinný ráz. Plocha Z120 je navržena v těsné blízkosti skladebné části ÚSES – LBC 1 Bažantnice a ve VKP niva, bezprostřední blízkost u pietního místa - hřbitov. Plocha Z130 výrazným způsobem zasahuje do volné krajiny. Při realizaci záměrů na větších plochách pro bydlení může dojít k částečnému ovlivnění odtokových poměrů vlivem zvětšení nepropustných zpevněných ploch, za předpokladu navržených opatření (zasakování vod) se nepředpokládá ovlivnění podzemních či povrchových vod. Plocha Z 120 je navržena v blízkosti vodního toku, je třeba respektovat ochranné pásmo 8 m od břehové hrany vodního toku (VVT Říčka). Dochází k většímu záboru ZPF na ploše 13,2481 ha, z toho 10,9036 ha v I. tř. ochrany ZPF a 2,3445 ha ve II. tř. ochrany ZPF.

plochy smíšené obytné S

Tyto plochy nemají negativní vliv na složky životního prostředí. Při realizaci záměrů na větších plochách může dojít k částečnému ovlivnění odtokových poměrů vlivem zvětšení nepropustných zpevněných ploch, za předpokladu navržených opatření (zasakování vod) se nepředpokládá ovlivnění podzemních či povrchových vod. Dochází k celkovému záboru ZPF na ploše 0,3464 ha, a to v I. tř. ochrany ZPF.

plochy rekreace R

Tato plocha nemá negativní vliv na složky životního prostředí. Za předpokladu vhodných opatření se nepředpokládá ovlivnění odtokových poměrů, podzemních a povrchových vod. Dochází k záboru ZPF na ploše 0,4101 ha, z toho 0,0837 ha ve II. tř. ochrany ZPF a 0,3264 ha ve III. tř. ochrany ZPF.

plochy občanského vybavení O

Za předpokladu vhodných opatření se nepředpokládá ovlivnění odtokových poměrů, podzemních a povrchových vod. Plochy pro sport Z281 a Z282 se nachází v aktivní zóně záplavového území Q100, bude nutno respektovat podmínky činnosti povolené vodoprávním

úřadem. Dochází k záboru ZPF na ploše 0,9092 ha, z toho 0,4615 ha v I. tř. ochrany ZPF a 0,4477 ha ve II. tř. ochrany ZPF.

plochy dopravy D

Plochy Z311, Z312 jsou navrženy ve VKP niva a sousedí se skladebnými částmi ÚSES – biocentrum, biokoridor. Plocha Z326 sousedí se skladebnými částmi ÚSES – biocentrum. Plocha Z350 DL může mít vzhledem ke svému plošnému rozsahu a charakteru negativní vliv na krajinný ráz a z hlediska předběžné opatrnosti i na zdraví obyvatel (není známa náplň vymezené plochy). Vlivem liniových dopravních staveb může dojít k ovlivnění především odtokových poměrů, rovněž provozem mohou být negativně ovlivněny podzemí vody, bude třeba navrhnout v další fázi taková opatření, aby došlo k minimálnímu ovlivnění vodohospodářských poměrů. Plocha pro leteckou dopravu Z350 se nachází částečně na ploše meliorací (odvodnění), bude třeba prověřit technický stav a funkčnost zařízení, případně navrhnout opatření. Některé plochy pro cyklostezky (Z311, Z312 a Z330) jsou situovány do záplavového území, bude nutné dodržet podmínky výstavby stanovené v rozhodnutí vodoprávního úřadu. Dochází k celkovému záboru ZPF na ploše 3,8251 ha, z toho 0,9427 ha v I. tř. ochrany a 2,8824 ha ve II. tř. ochrany ZPF.

plochy technické infrastruktury T

Plochy Z356, Z357 kříží skladebné části ÚSES – LBK. Za předpokladu vhodných opatření se nepředpokládá ovlivnění odtokových poměrů, podzemních a povrchových vod. Některé koridory TE jsou situovány do záplavového území, bude nutné dodržet podmínky výstavby stanovené v rozhodnutí vodoprávního úřadu. Nedochází k fyzickému záboru ZPF. Pro vedení VVN se v souladu s platnou metodikou uvažuje pouze zábor plochy pod jednotlivými stožáry, jejich umístění nelze v rámci koridoru stanovit. Bude se jednat o menší zábory půd II. ochrany, které jednotlivě nepřekračují plochu 30 m².

plochy veřejných prostranství P

Tyto plochy nemají negativní vliv na složky životního prostředí. Za předpokladu vhodných opatření se nepředpokládá ovlivnění odtokových poměrů, podzemních a povrchových vod. Dochází k celkovému záboru ZPF na ploše 0,7137 ha, z toho 0,6439 ha v I. tř. ochrany a 0,0698 ha ve II. tř. ochrany ZPF.

plochy zeleně Z

Tyto plochy nemají negativní vliv na složky životního prostředí. Realizace záměrů na těchto plochách bude mít pozitivní vliv především na odtokové poměry (zadržení vody v krajině, zpomalení odtoku z území, následně i na povrchové vody v krajině) a podzemní vody (zvětšení vsaku). Dochází k celkovému záboru ZPF na ploše 0,7309 ha, z toho 0,2601 ha v I. tř. ochrany a 0,4708 ha ve II. tř. ochrany ZPF. Plochy zahrad a sadů pravděpodobně nebudou vyjmuty ze ZPF (0,26).

plochy smíšené nezastavěného území M

Tyto plochy nemají negativní vliv na složky životního prostředí. Realizace záměrů na těchto plochách bude mít pozitivní vliv především na odtokové poměry (zadržení vody v krajině, zpomalení odtoku z území, následně i na povrchové vody v krajině) a podzemní vody (zvětšení vsaku). Zábor ZPF nebyl vyhodnocován (MN.p - plochy ÚSES).

plochy přírodní N

Tyto plochy nemají negativní vliv na složky životního prostředí. Realizace záměrů na těchto plochách bude mít pozitivní vliv především na odtokové poměry (zadržení vody v krajině, zpomalení odtoku z území, následně i na povrchové vody v krajině) a podzemní vody (zvětšení vsaku). Zábor ZPF nebyl vyhodnocován (plochy ÚSES).

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Hodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí bylo řešeno souborně pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí v kategoriích - zábor ZPF, veřejné zdraví, půda, podzemní vody, povrchové vody, odtokové poměry, zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, ÚSES, krajinný ráz a památková ochrana, s tím, že předmětem posouzení byly jednotlivé návrhové plochy a koridory.

Hodnoceny byly vlivy primární, sekundární, synergické, kumulativní, krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé, trvalé a přechodné.

Vyhodnocení bylo provedeno tabulkově pomocí pětistupňové škály předpokládaných vlivů realizace návrhových ploch, resp. dílčích změn na životní prostředí a následně bylo provedeno slovní shrnutí jednak dle jednotlivých funkčních typů ploch a dále dle předpokládaných synergických a kumulativních vlivů.

Každá rozvojová plocha byla podrobena hodnocení spočívající v posouzení kvality životního prostředí v okolí záměru před realizací, identifikace významných vlivů plynoucích z realizace záměru, návrhu opatření pro vyloučení či zmírnění negativních vlivů a doporučení či nedoporučení realizace (případně návrh varianty alternativní).

Autorizovaná osoba zpracovatele SEA vyhodnocení konstatuje, že vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek životního prostředí a s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem je návrh ÚP akceptovatelný, a to za předpokladu uskutečnění opatření (resp. požadavků) uvedených v návrhu SEA stanoviska

K výše uvedenému OŽP uvádí, že výše uvedený závěr SEA vyhodnocení ani toto SEA stanovisko nezbavuje případného investora/stavebníka konkrétních záměrů připravovaných či umísťovaných v plochách ÚP povinnosti postupovat v souladu se zákonem, včetně případného vyhodnocení těchto konkrétních záměrů z hlediska jejich vlivů na životní prostředí (tzv. projektová EIA).

SEA vyhodnocení obsahuje tato doporučená opatření pro zlepšení působení ÚP na životní prostředí - opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech závažných negativních vlivů na životní prostředí

Plochy bydlení B

Plochy bydlení individuální – *BI*

Doporučená opatření:

- zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci v rámci územních studií tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz,
- plochu Z119 redukovat tak, aby korespondovala s ulicí v k.ú. Dvorská (oboustranná zástavba) a navrhnout takové řešení, aby nebyl negativně ovlivněn krajinný ráz,
- plochy Z120 a Z130 vyloučit z návrhu ÚP - negativní ovlivnění skladebné části ÚSES – LBC 1 Bažantnice, nevratný zásah do VKP niva, narušení pietního místa hřbitova,
- u ploch bydlení v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala však povrchové vody do půdy.

Plochy smíšené S

Plochy smíšené obytné venkovské – *SV*

Doporučená opatření:

- plochu Z147 vyloučit nebo převést do rezerv, zasahuje do volné krajiny v krajinné památkové zóně,
- u ploch smíšených obytných v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala však povrchové vody do půdy.

Plochy rekreace R

Plochy rekreace zahrádkové osady – *RZ*

Doporučená opatření:

- plochu Z231 zachovat ve formě zahrad a sadů s minimálním podílem rekreačních objektů.

Plochy občanského vybavení O

Plochy občanské vybavení veřejné – *OV*

Plochy občanské vybavení komerční – *OK*

Plochy občanské vybavení – sport – *OS*

Doporučená opatření:

- u ploch Z281, Z282 minimalizovat negativní vliv na VKP niva.

Plochy dopravy D

Plochy dopravy silniční – *DS*

Plochy dopravy jiné – *DX*

Plochy dopravy letecké – *DL*

Doporučená opatření:

- u ploch Z311, Z312, Z326 minimalizovat negativní vliv na VKP niva a skladebné části ÚSES,

- u plochy Z350 minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz,
- u ploch pro dopravu v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala však povrchové vody do půdy,
- dotčená meliorační zařízení, potřeba navrhnout v případě střetu technická opatření pro zajištění funkčnosti odvodnění i závlahového zařízení (plocha Z350).

Plochy technické infrastruktury T

Plochy technické infrastruktury - energetika – TE

Doporučená opatření:

- u ploch Z356, Z357 minimalizovat negativní vliv na skladebné části ÚSES.

Plochy veřejných prostranství P

Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PP

Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – PZ

Doporučená opatření:

- u ploch navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod.

Plochy zeleně Z

Plochy zeleně – zahrady a sady – ZZ

Plochy zeleně přírodního charakteru – ZP

Doporučená opatření:

- u plochy K651 nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Plochy smíšené nezastavěného území M

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority – MN.p

Plochy smíšené nezastavěného území – ochrana proti ohroženosti území – MN.o

Doporučená opatření:

- v existujících skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Plochy přírodní N

Plochy přírodní – NP

Doporučená opatření:

- v existujících skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,

- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

K tomu zpracovatel SEA vyhodnocení uvádí (cit.): „Opatření ... jsou součástí regulativů a limitů vymezených v závazné části návrhu územního plánu Kobylnice. Jedná se o tzv. limity využití území vyplývající jednak z právních předpisů (např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny...) a dále mohou tyto limity být stanoveny správním rozhodnutím (např. PO vodních zdrojů, POP středisek zemědělské výroby, atd.). U všech záměrů je nutno respektovat všechna ochranná pásma a ochranné režimy (např. ochranná pásma vodních toků, vodovodů a kanalizací, inženýrských sítí) a podmínky orgánů státní správy.“

SEA vyhodnocení obsahuje tento návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

Zpracovatel SEA vyhodnocení nenavrhuje žádné požadavky nad rámec regulativů uvedených v předloženém návrhu ÚP.

Zpracovatel SEA hodnocení k tomu v části 11. SEA vyhodnocení konstatuje (cit.):

„Návrh požadavků na rozhodování vychází z popisu navrhovaných opatření a je zpracován pouze pro vybrané návrhové plochy, kde byly zjištěny možné negativní vlivy na životní prostředí. V případě, že jednotlivé projekty budou podléhat procesu EIA (posouzení vlivů záměrů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů), bude navržen detailní monitoring jednotlivých projektů v rámci tohoto procesu z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.“

SEA vyhodnocení obsahuje návrh těchto monitorovacích ukazatelů pro sledování vlivů předmětného ÚP na životní prostředí

- A. Výskyt oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší, překračování imisních limitů (Zdroj: Český hydrometeorologický ústav, Český statistický úřad, Ministerstvo životního prostředí ČR)
- B. Míra znečištění povrchových a podzemních vod (Zdroj: CENIA, Výzkumný ústav vodohospodářský – Hydroekologický informační systém)
- C. Změna výměry zemědělské půdy a PUPFL (Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální, Český statistický úřad)
- D. Podíl území s překročenými mezními hodnotami (případně počet osob zasažených překročenými mezními hodnotami) hlukové expozice (Zdroj: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje)

E. Fragmentace území dopravou a dalšími liniovými systémy (Zdroj: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Český statistický úřad)

F. Míra realizace a funkčnosti územního systému ekologické stability území (Zdroj: Stavební úřady, územní plánování, ochrana přírody)

Koeficient ekologické stability krajiny (plochy ekologicky stabilních ploch k plochám ekologicky nestabilních ploch) (Zdroj: ÚAP ORP Šlapanice)

K výše uvedenému OŽP uvádí, že v souladu s ust. § 10h zákona musí být v rámci implementace ÚP prováděno sledování a rozbor vlivů dané koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví. V případě, že předkladatel zjistí nepředvídané závažné negativní vlivy provádění koncepce na životní prostředí nebo veřejné zdraví, musí zajistit přijetí opatření k odvrácení nebo zmírnění takových vlivů, informovat příslušný úřad a dotčené orgány a současně rozhodnout o změně koncepce (ÚP). Monitorovací ukazatele se obecně využívají před realizací a po provedení změny koncepce, resp. konkrétních záměrů - ke srovnání změn, které záměr/y způsobil/y.

Různá monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy, při neukázněnosti rekreantů apod.).

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu územního plánu Kobylnice“ pro společné jednání ve smyslu ust. §50 odst. 2 stavebního zákona, jeho SEA vyhodnocené, doložených námitek, připomínek a stanovisek dotčených příslušných orgánů, OŽP jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu územního plánu Kobylnice

a uplatňuje následující požadavky na jeho řešení:

pro ÚP jako celek

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nebezpečných pozemků.
- Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.
- Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
- U pořizovaných **územních studií (US001 - Z116, Z117, vč. Z401, Z502; US002 - Z118, Z251, Z255, Z416, P252, vč. P418, P402, P406; US003 - P121, P122, vč. P417, P403; US004 - Z123, Z135, vč. Z404, Z405)** stanovit do cílů hledisko ochrany krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

pro konkrétní plochy a skupiny ploch

- **Plochu Z119** redukovat tak, aby korespondovala s ulicí v k.ú. Dvorská (oboustranná zástavba) a navrhnout takové řešení, aby nebyl negativně ovlivněn krajinný ráz.
- **Plochu Z129** vyloučit z návrhu ÚP.
- **Plochy Z120 a Z130** vyloučit z návrhu ÚP (negativní ovlivnění skladebné části ÚSES – LBC 1 Bažantnice, nevratný zásah do VKP niva, narušení pietního místa hřbitova).
- **Plochu Z135** redukovat o pozemek parc. č. 676/169 k. ú. Kobylnice u Brna.
- Do ÚP zakotvit povinnost etapizace reálného využití ploch níže uvedených ploch, a to následovně:
 - etapa I. - plochy přestavbové **P121/BI, P122/BI, P137/BI, P149/SV** a plochy **Z116 a Z118**
 - etapa II. - **plocha Z117**. Etapa II bude uvolněna po úplném vyčerpání ploch etapy I.

Plochy smíšené obytné S (Plochy smíšené obytné venkovské – SV)

- **Plochu Z147** vyloučit z návrhu ÚP nebo převést do rezerv (zasahuje do volné krajiny v krajinné památkové zóně – narušení krajinného rázu).

Plochy rekreace R (Plochy rekreace zahrádkové osady – RZ)

- **Plochu Z231** zachovat ve formě zahrad a sadů s minimálním podílem rekreačních objektů.

Plochy zeleně Z (Plochy zeleně přírodního charakteru – ZP)

- U **plochy K651** realizovat nové výsadby podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Plochy smíšené nezastavěného území M (Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority – MN.p, Plochy smíšené nezastavěného území – ochrana proti ohroženosti území – MN.o)

- v **existujících skladebných částech ÚSES** – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Plochy přírodní N (Plochy přírodní – NP)

- v **existujících skladebných částech ÚSES** – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Odůvodnění:

Návrh ÚP byl podroben vyhodnocení jeho potenciálních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí formou odborného posouzení autorizovanou osobou, přičemž výsledky tohoto posouzení shrnuje dokument SEA vyhodnocení.

U většiny návrhových ploch a koridorů nebyly vzhledem k jejich charakteru (viz část „Charakter a rozsah koncepce“ tohoto SEA stanoviska) identifikovány žádné významnější vlivy na složky životního prostředí, pohodu bydlení či veřejné zdraví, resp. vlivy byly autorizovanou osobou SEA vyhodnocení kategorizovány jako „bez prokazatelného vlivu“. U mnohých návrhových ploch byly identifikovány vlivy pozitivní u některým významně pozitivní (plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority, plochy přírodní). Ve vazbě na tyto dílčí změny proto nebyly v rámci SEA vyhodnocení navrženy žádné podmínky, resp. požadavky na změny řešení ÚP.

U některých ploch byly naopak identifikovány nožné negativní vlivy, klasifikované nejvíce jako „negativní“, v některých případech „významně negativní“. U identifikovaných potenciálně významně negativních vlivů se vesměs jedná o potenciální negativní vlivy na půdu (Z117 až Z119, Z123, Z135) a krajinu, resp. krajinný ráz (Z350). Identifikované potenciální negativní vlivy na složku „půda“ souvisí především s rozsahem nově navrhovaných ploch. Potenciální negativní vlivy na složku „krajina“ pak povětšinou souvisí s návrhem ploch v lokalitách s relativně vyšším ekologickým potenciálem, příp. s možností ovlivnění krajinného rázu nevhodnou zástavbou v konkrétní dané lokalitě.

Zpracovatelem SEA vyhodnocení byla navržena opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace těchto potenciálně negativních vlivů, u některých návrhových ploch byl přesto v rámci SEA vyhodnocení vznesen požadavek na jejich redukci (Z119), případně na jejich úplné vypuštění z návrhu ÚP (Z120, Z130, Z147). V těchto případech byly tyto požadavky převzaty do požadavků SEA stanoviska.

Současně je tímto SEA stanoviskem nad rámec návrhů podmínek SEA vyhodnocení uplatněn požadavek na vyřazení plochy Z129, redukci plochy Z135 a etapizaci ploch P121, P122, P137, P149, Z116, Z117 a Z118, a to v souladu se stanoviskem příslušného orgánu ochrany ZPF zdejšího krajského úřadu, uplatněným k návrhu ÚP v rámci společného jednání ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona (viz výše v textu). Je zcela na místě zdůraznit, že dle § 2 zákona jsou předmětem posouzení dle zákona vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí; zahrnují mj. také vlivy na půdu. Je přitom nade vší pochybnost, že půda je neopominutelnou důležitou součástí (složkou) životního prostředí, a proto jsou potenciální dopady realizace návrhu ÚP na půdu v souladu s výše uvedenou definicí předmětem posouzení ve smyslu zákona. OŽP se plně ztotožnil s argumenty orgánu ochrany ZPF OŽP ve výše uvedeném stanovisku, a proto dané požadavky do SEA stanoviska zařadil.

Pro posílení ochrany zemědělské půdy byly do požadavků na obsah ÚP v rámci tohoto stanoviska dále zařazeny obecně formulované požadavky na minimalizaci záborů zemědělské půdy, zachování její využitelnosti a na provádění skryvky kulturních vrstev půdy.

V rámci SEA vyhodnocení bylo identifikováno také možné ohrožení krajinného rázu při realizaci staveb v některých návrhových plochách. Povinnost zohlednění krajinného rázu a jeho ochrany před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu je primárně zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Současně dle téhož zákona platí, že krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je ÚP nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Přesto byl pro zdůraznění potřeby zachování krajinného rázu v rámci tohoto stanoviska uplatněn požadavek na řešení ochrany krajinného rázu v rámci územních studií tak, jak to doporučuje SEA vyhodnocení.

Podmínky odkazující na povinnosti plynoucí z jiných obecně závazných právních předpisů (vesměs především na zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o posuzování vlivů na životní

prostředí a stavební zákon), podmínky, které jdou nad rámec podrobnosti regulací ÚP a ty, které jsou příliš obecně formulované a reálně opakovaně nekontrolovatelné, nebyly v souladu s metodickým vedením MŽP převzaty do požadavků na řešení ÚP v rámci tohoto SEA stanoviska.

Některé podmínky navržené v rámci SEA vyhodnocení pak byly OŽP přeformulovány, při zachování jejich věcného obsahu.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení a na výše uvedená fakta OŽP vyhodnotil, že navrhovaný ÚP jako celek nemá potenciál vyvolat - při respektování zákonných požadavků a požadavků tohoto SEA stanoviska - závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

OŽP upozorňuje, že zohlednění tohoto SEA stanoviska je třeba řádně okomentovat v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh ÚP obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející z kapitol č. 10 a č. 4 SEA vyhodnocení. Ukazatele je třeba definovat tak, aby umožnily vyhodnocovat využití krajiny, případně sledovat další jevy, které zpracovatel ÚP, případně orgány obce, vyhodnotí jako důležité. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP.

OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

- Krajina - využití území:
indikátor – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy (zdroj: ÚPD, obec)
indikátor – trendy v zastoupení a v územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů (zdroj: AOPK, obec)
- Krajina – veřejná zeleň: *indikátor* – realizovaná zeleň, popř. úbytek zeleně, jednotka - m² (zdroj: ÚPD, obec)
- Vodní hospodářství a jakost vod: *indikátor* – stav koryt vodních toků, identifikace problémových úseků (zdroj: Povodí Moravy, s.p., obec)
- Biodiverzita: *indikátor* – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha případně metry nových realizovaných biocenter a biokoridorů (zdroj: ÚPD, obec)
- Půda a horninové prostředí:

indikátor – zábory půdy ZPF, jednotka – m² nových záborů půdy, % - tj. procentuální podíl nových záborů z celkové výměry zastavitelných ploch vymezených na ZPF (zdroj: ÚPD)

- **Veřejné zdraví:**

indikátor – hluk, jednotka – podíl populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (zdroj: KHS, měření v terénu)

indikátor – ovzduší, míra znečištění ovzduší (např. tuhé částice, NO_x, CO, SO₂, VOC; zdroj: ČHMÚ).

Poznámka: monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy apod.).

Obec Kobylnice žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 3 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. Mojmír Pehal, v. r.
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Mgr. Mirek Smetana

Obdrží na vědomí se žádostí o zveřejnění:

Obec Kobylnice, Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice – **DS**

Elektronický podpis - 11.1.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Mirek Smetana
Vydal : 1.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016
Platnost do : 17.3.2023 09:26:04-000 +01:00

2. ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU

Územní plán Kobylnice respektuje stanovisko Krajského úřadu JMK a požadavky z tohoto stanoviska jsou zohledněny v návrhu ÚP.

Řešení Územního plánu:

Požadavky na jeho řešení - pro ÚP jako celek

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků.

Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.

- **Požadavky jsou obsaženy v kapitole M Odůvodnění ÚP.**

Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

- **Požadavky jsou obsaženy v kapitole I Odůvodnění ÚP.**

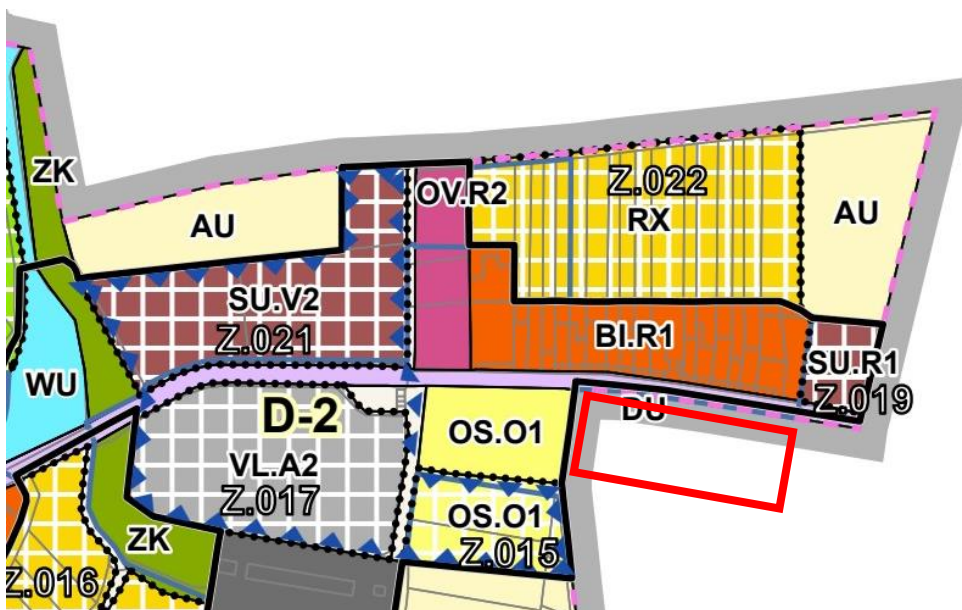
U požizovaných územních studií stanovit do cílů hledisko ochrany krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

- **Pro územní studie US.3 a US.4 je v charakteristikách vymezených ploch pro zpracování územní studie (viz Oddíl XIII. výrokové části ÚP) stanoveno, že „bude zohledněno hledisko ochrany krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu“.**

Požadavky na jeho řešení - pro konkrétní plochy a skupiny ploch

Plochu Z119 redukovat tak, aby korespondovala s ulicí v k.ú. Dvorská (oboustranná zástavba) a navrhnout takové řešení, aby nebyl negativně ovlivněn krajinný ráz.

- **Plocha SV.045 (návrh pro VP) je redukována a navržena tak, že koresponduje se stávající zástavbou ulice Zapletalova.**



Plochu Z129 vyloučit z návrhu ÚP.

- Plocha Z.129 (návrh pro SJ) je z návrhu pro VP vypuštěna.

Plochy Z120 a Z130 vyloučit z návrhu ÚP (negativní ovlivnění skladebné části ÚSES – LBC 1 Bažantnice, nevratný zásah do VKP niva, narušení pietního místa hřbitova).

- Plocha SV.029 (návrh pro VP) je navržena v souladu s územním plánem Kobylnice v platném znění (2003). Pro záměr je zpracována projektová dokumentace pro ÚR, mezi obcí a investorem je uzavřena smlouva o právu umístit a provést stavbu. Plocha Z130 (návrh pro SJ) je z návrhu pro VP vypuštěna.

Plochu Z135 redukovat o pozemek parc.č. 676/169 k. ú. Kobylnice u Brna.

- V ploše Z.3 (návrh pro VP) je na pozemku p.č. 676/169 navrženo v rámci plochy SV.031 bydlení a v rámci plochy PU.104 veřejné prostranství, jejichž rozsah je v souladu s územním plánem Kobylnice v platném znění (2010). Zbývajících část pozemku p.č. 676/169 je navržena jako plocha ZZ.118 pro veřejně využívanou zeleň. Odůvodnění zpracováno v kapitole M Odůvodnění ÚP.

Do ÚP zakotvit povinnost etapizace reálného využití ploch níže uvedených ploch, a to následovně:

- etapa I. - plochy přestavbové P121/BI, P122/BI, P137/BI, P149/SV a plochy Z116 a Z118

- etapa II. - plocha Z117. Etapa II bude uvolněna po úplném vyčerpání ploch etapy I.

- Pro plochy transformační SV (návrh pro VP) a pro plochy zastavitelné SV (návrh pro VP) je stanoveno pořadí provádění změn v území (viz Oddíl XVII. výrokové části ÚP), které je odůvodněno v kapitole M Odůvodnění ÚP.

Plochy smíšené obytné S (Plochy smíšené obytné venkovské – SV)

Plochu Z147 vyloučit z návrhu ÚP nebo převést do rezerv (zasahuje do volné krajiny v krajinné památkové zóně – narušení krajinného rázu).

- Plocha Z.147 (návrh pro SJ) je z návrhu pro VP vypuštěna.

Plochy rekreace R (Plochy rekreace zahrádkové osady – RZ)

Plochu Z231 zachovat ve formě zahrad a sadů s minimálním podílem rekreačních objektů.

- V ploše zastavitelné ploše Z.6 (návrh pro VP) je navrženo využití pro rekreaci v zahrádkářských lokalitách které minimalizuje možnosti výstavby objektů pro rekreaci, stavby pro rodinnou rekreaci nepřipouští (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).

Plochy zeleně Z (Plochy zeleně přírodního charakteru – ZP)

U plochy K651 realizovat nové výsadby podle projektové dokumentace, použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG)

- V ploše změny v krajině K.11 (návrh pro VP) je navrženo využití pro plochu smíšenou krajinnou všeobecnou. Požadavky na projektovou dokumentaci a použitý výsadbový materiál je pro plochu MU.155 (návrh pro VP) obsaženo v kapitole I Odůvodnění ÚP.

Plochy smíšené nezastavěného území M (Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority – MN.p, Plochy smíšené nezastavěného území – ochrana proti ohroženosti území – MN.o).

Plochy přírodní N (Plochy přírodní – NP).

V **existujících skladebných částech ÚSES** – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,

Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

- **Využití území skladebných částí ÚSES tvoří i plochy smíšené krajinné všeobecné MU (návrh pro VP). Požadavky na využití území v existujících skladebných částech ÚSES jsou obsaženy v kapitole I Odůvodnění ÚP.**

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

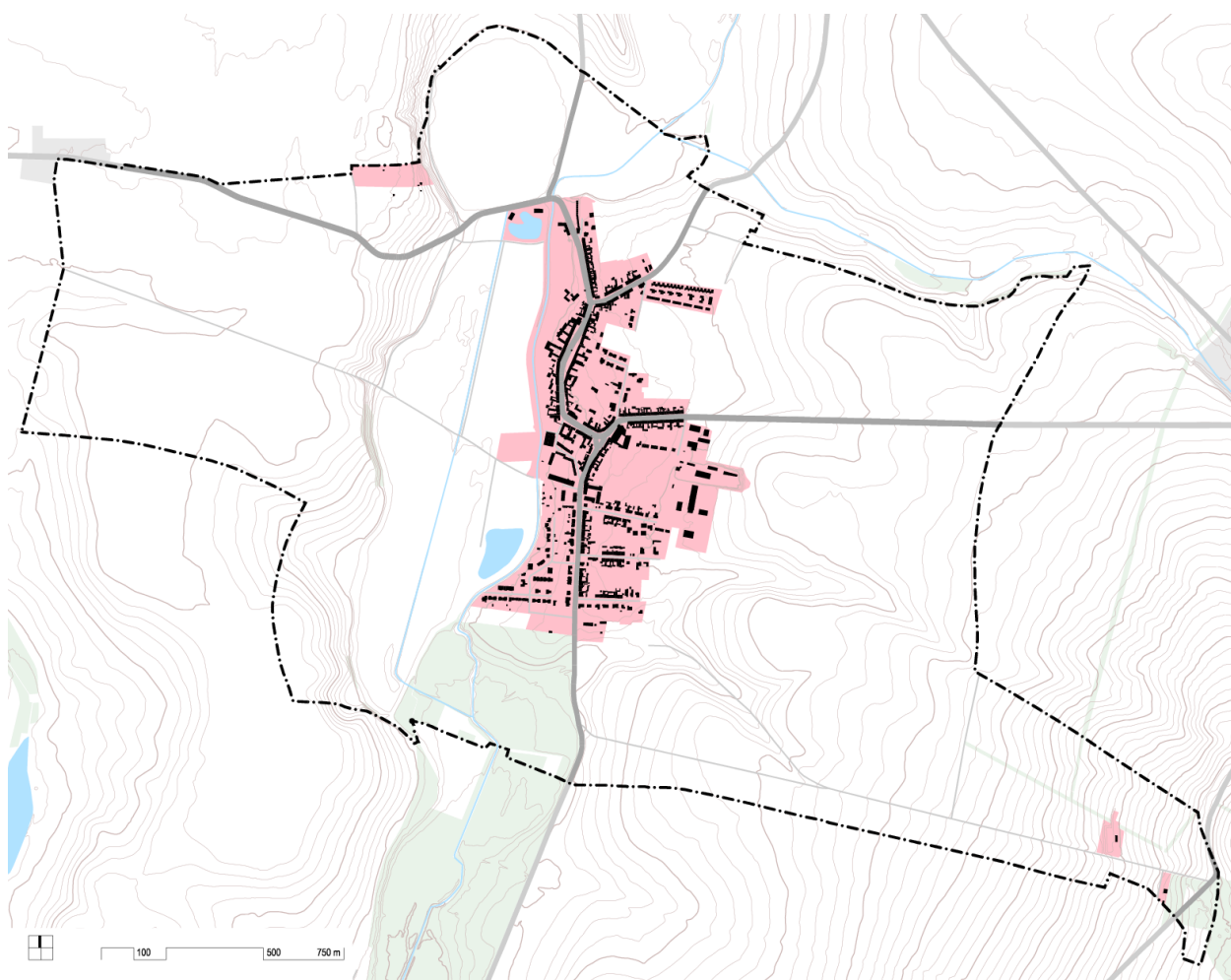


Poznámka: Struktura kapitoly I je zrcadlovým odrazem výrokové části územního plánu. Struktura a obsah výroku na úrovni oddílů odpovídá číslování kapitol odůvodnění první úrovně.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. říjnu 2024 v souladu s § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou k září 2024 získanou z ČÚZK.

Hranice zastavěného území je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I/01), v Hlavním výkrese (I/02), v Koordinačním výkrese (II/01) a ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (II/03).



Obr. I.1: Schéma zastavěného území

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Podklady

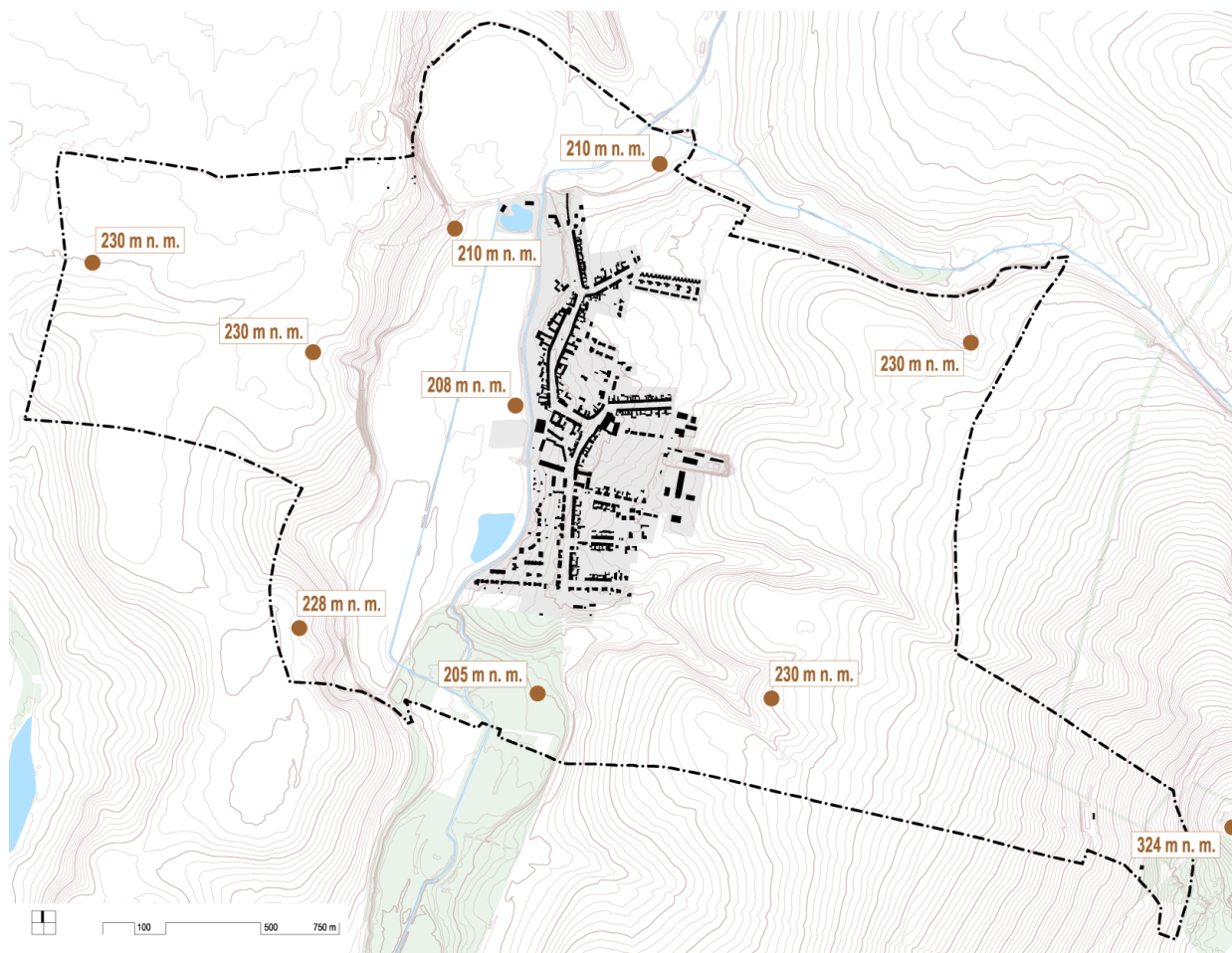
- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);
- Územní rozvojový plán (MMR ČR, 2024);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2003);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2010);
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020);
- Neprojednaný Územní plán Kobylnice – návrh pro veřejné projednání (LÖW & spol., s. r. o., 2023);
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2023 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Kobylnice (<https://www.kobylnice.cz>);
- Program rozvoje obce Kobylnice na období 2022-2027 01/2022);
- Plán rozvoje sportu 2021 – 2023 (08/2021).

2.1. Preambule (stručný úvod o stavebním vývoji obce a okolí)

Obecně

Obec Kobylnice leží v Jihomoravském kraji, 1,5 km jižně od Šlapanic, 1,5 km východně od Brna (místní část Dvorská) a 10 km západně od Slavkova u Brna. Obec Kobylnice se z hlediska správy nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-venkov a spadá pod obec s rozšířenou působností (ORP) Šlapanice. Obec se rozkládá na území o rozloze cca 509 ha, z toho zastavěné plochy tvoří cca 60 ha, v okolí obce převažuje orná půda. Celková rozloha řešeného území je 509,37 ha, v současnosti zde žije 1 199 obyvatel (k 31.12.2024).

Území obce leží v geomorfologickém celku Dyjskosvratecký úval, podcelku Pracká pahorkatina a v okrsku Šlapanická pahorkatina. Jedná se o rovinaté území s mírně zvlněnými plochami v okolí vodních toků a ploch v západní a jižní části území. Většina nezastavěného území je využívána pro zemědělství. Nejvyšší bod v dotyku s řešeným územím je Pracký kopec (324 m n. m.), nejnižší výšková úroveň řešeného území se nachází v nivě potoka Říčka (208 m n.m.).



Obr. I.2: Schéma morfologie území

Širší vztahy

Obec se rozkládá na levém břehu potoka Říčka a na jižní okraj obce navazuje obora nesoucí název Bažantnice. Jihovýchodním směrem od obce se zvedá Pracký kopec (324 m n. m.), na jehož vrcholku je vybudován památník slavkovské bitvy Mohyla míru, v sousedství se nachází multimediální expozice. Severozápadním směrem od Kobylnic je oblast Mezinárodního letiště Brno - Tuřany.

Územím obce Kobylnice prochází silnice II. třídy II/417 Brno – Tuřany – Křenovice a silnice III. třídy, III/4171, III/4174, III/4176, III/4183, které zajišťují dopravní spojení s okolními obcemi a především s městem Brnem. Obcí prochází také cyklotrasy všech kategorií, mezinárodní koridor EuriVelo 4, krajské i místní.

Historie

První písemná zmínka o naší obci prochází z roku 1306. V arcibiskupském archivu v Olomouci je uložena listina, ve které čteme: „...Biskup Jan dal scholastikovi v Olomouci farní pozemky a desátek z přífařených dědin: Šlapanic, Slatiny, Jiříkovic, Kobylnic a Ponětovic. Z dřívějšího názvu Kobylníky, případně Kobelnice se staly Kobylnice v roce 1910.

Původní tvrz z 15. století byla na místě dnešní Hasičské zbrojnice a byla obtékána potokem z druhé strany, než je tomu dnes. V té době byl v Kobylnicích dvůr, pivovar s hostincem, mlýn a 2 rybníky. Ve zdi hasičky je zazděn kámen z tvrze, který byl nalezen při zemních pracech v roce

1875 a na kterém je nápis: Za urozeného pána Jana Gbelského ze Gbelska s nápisem a na Kobylnicích léta Páně 1563.

Od nejstarších dob patří Kobylnice ke šlapanické farnosti, stejně jako Ponětovice, Jiříkovice, Bedřichovice. Dříve bývaly součástí šlapanické farnosti i Líšeň, Slatina, Podolí a další. V roce 1824 byla na návsi postavena zvonice zasvěcená Panně Marii Sněžné. V současné době je zařazena mezi kulturní památky České republiky.

První Boží muka na místě dnešní poklony byla trojboká a postavena byla v roce 1769. Později byla odstraněna a postavena trojboká Poklona, která měla na čelní straně umístěnu mramorovou desku s nápisem: „Na památku jubilea 60letého panování císaře a krále Františka Josefa I. a 50letého kněžství papeže Pia IX. Zbudoval křesť. soc. spolek a dobrodinci 1908. Brzy po vzniku samostatné Československé republiky byla deska obrácena, aby nebylo vidět nápis. Do původní polohy byla otočena při opravě v roce 2006. V roce 2002 byla Poklona prohlášena za kulturní památku.

Prvním starostou obce byl Ignác Vičar z č. p. 9 poté, co se Kobylnice staly samostatnou obcí v roce 1867 oddělením od Sokolnic. V letech 1958–1964 probíhala výstavba nynějšího obecního úřadu současně s mateřskou školou.

První škola byla v obci postavena v letech 1854–1855 a vyučovat se v ní začalo 1. září 1856. Škola byla postavena z nepálených cihel, provlhla a místnosti byly nezdravé, proto bylo r. 1888 obci nařízeno postavit školu novou. Se stavbou se započalo 3. července 1890, kdy byl posvěcen základní kámen položený v rohu při silnici a 1. září 1891 se v nové dvojtřídní škole začalo vyučovat. Ve školním roce 1912–1913 byla otevřena třetí třída.

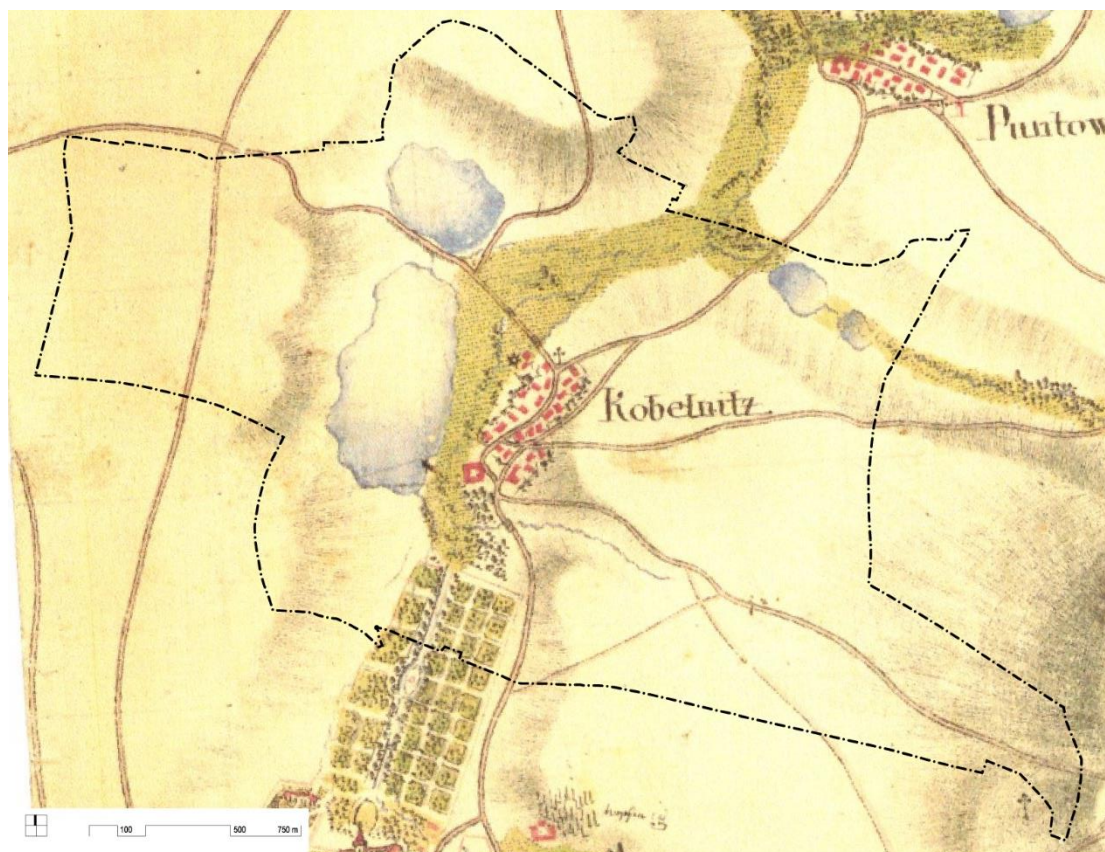
První sokolovna byla postavena v letech 1947–1952, v roce 1954 upraveno fotbalové hřiště a založen oddíl kopané. V roce 1975 bylo zřízeno osvětlení parku – bývalého výletišť – a provedena přístavba pro letní taneční zábavy. V roce 1996 byl park vybaven pevnými stoly a lavicemi a byl zřízen betonový taneční parket.

První světová válka přinesla smrt 34 kobylnickým občanům. Padlým obětem války byl odhalen pomník v roce 1919. Až do přemístění do parku před hřbitovem stál Na Návsi před domem č. p. 23. Po 2. světové válce byl pomník doplněn o vzpomínku na padlé ve druhé světové války.

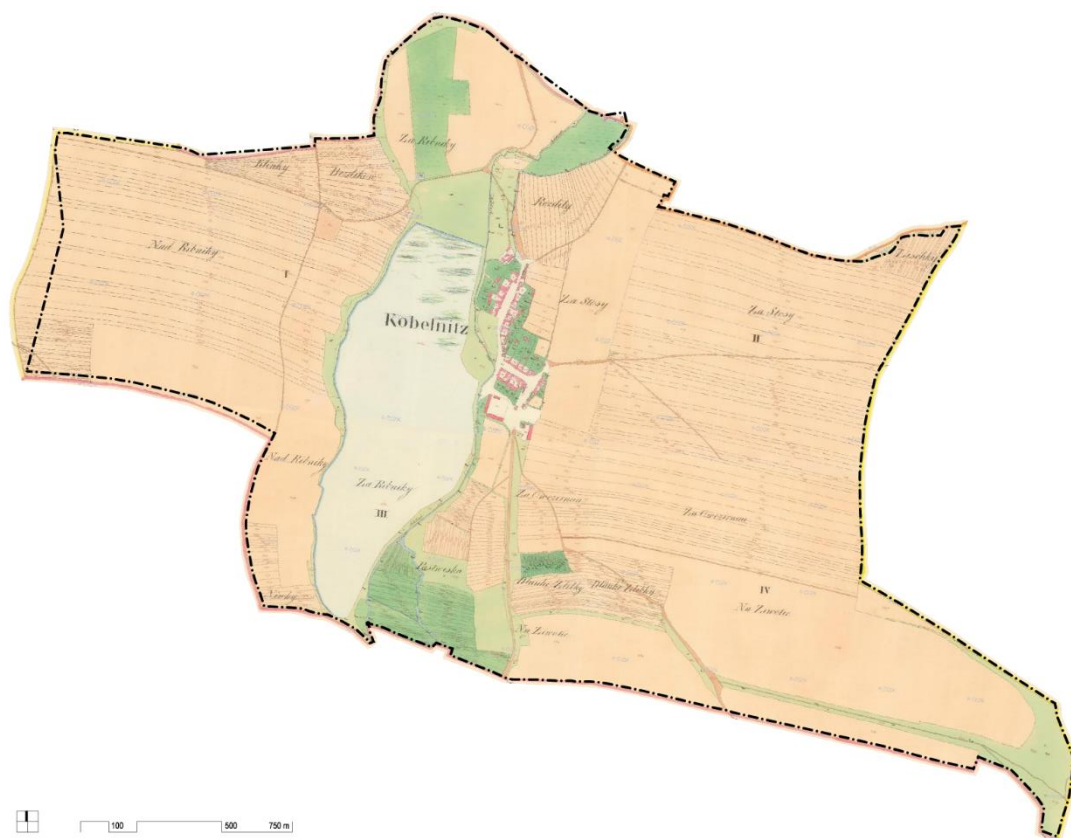
První elektrický proud byl zaveden do Kobylnic v roce 1922, kdy byla provedena elektrifikace.

První obecní knihovna byla založena v roce 1923 a umístěna v budově školy. Při zřízení byly zakoupeny knihy v celkové hodnotě 1.000 Kč. Později byla knihovna umístěna v budově obecního úřadu, v současnosti je v obecním domě č. p. 42 a je v ní k půjčování 5 000 knih. Přesto nebyla knihovnou první. Již v roce 1908 působily v obci 2 knihovny spolkové a 1 školní.

Hřbitov byl zbudován a slavnostně vysvěcen 2. října 1949. Hřbitov byl postaven za finanční podpory a mnoha hodin dobrovolné práce zdejších občanů.



Obr. I.3: I. vojenské mapování – josefské, 1764-1768 a 1780-1783; zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



Obr. I.4: Stabilní katastr (r. 1826); zdroj: <http://ags.cuzk.cz/archiv/>



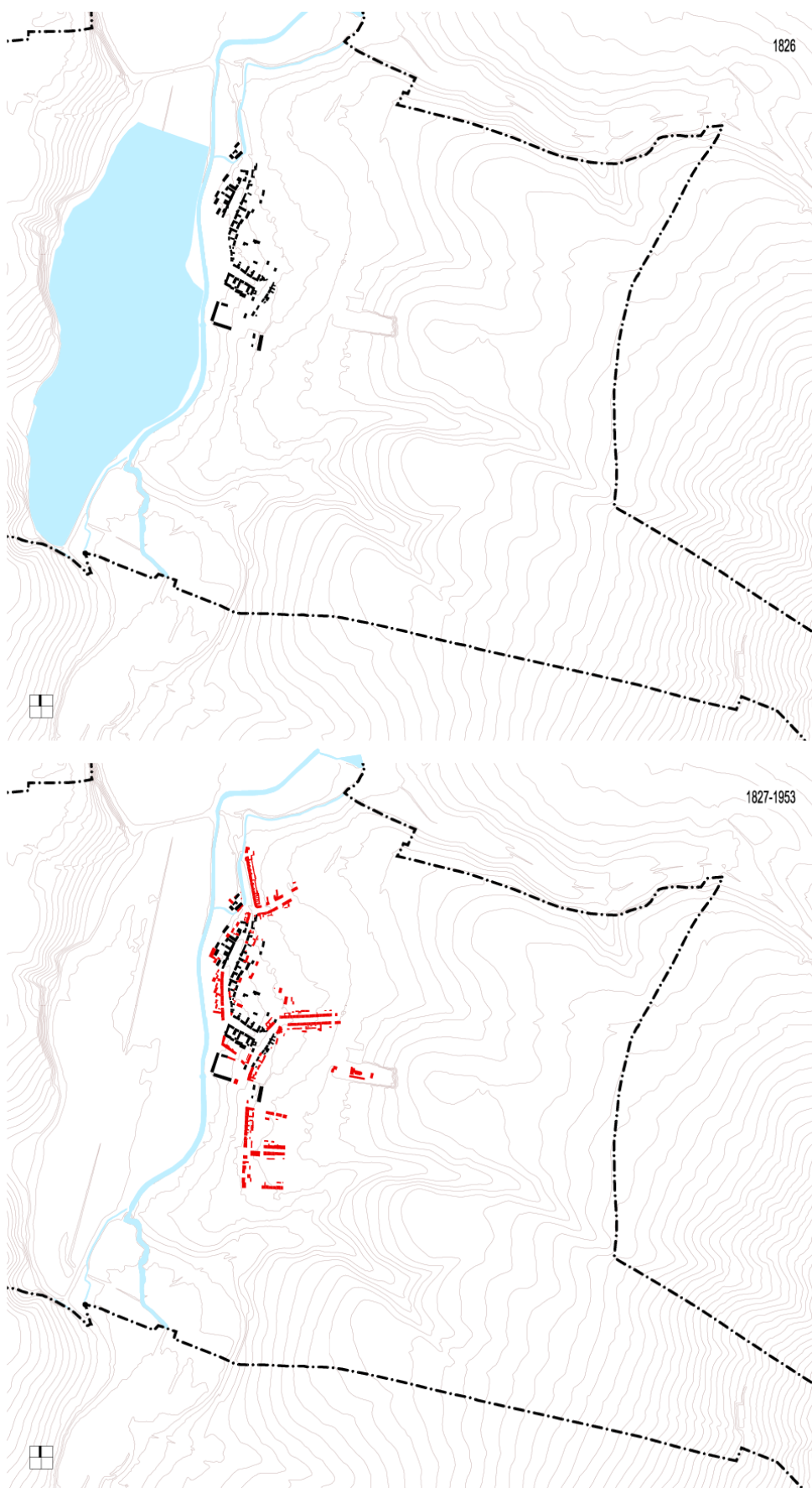
Obr. I.5: III. vojenské mapování– Františko-josefské, 1876; zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



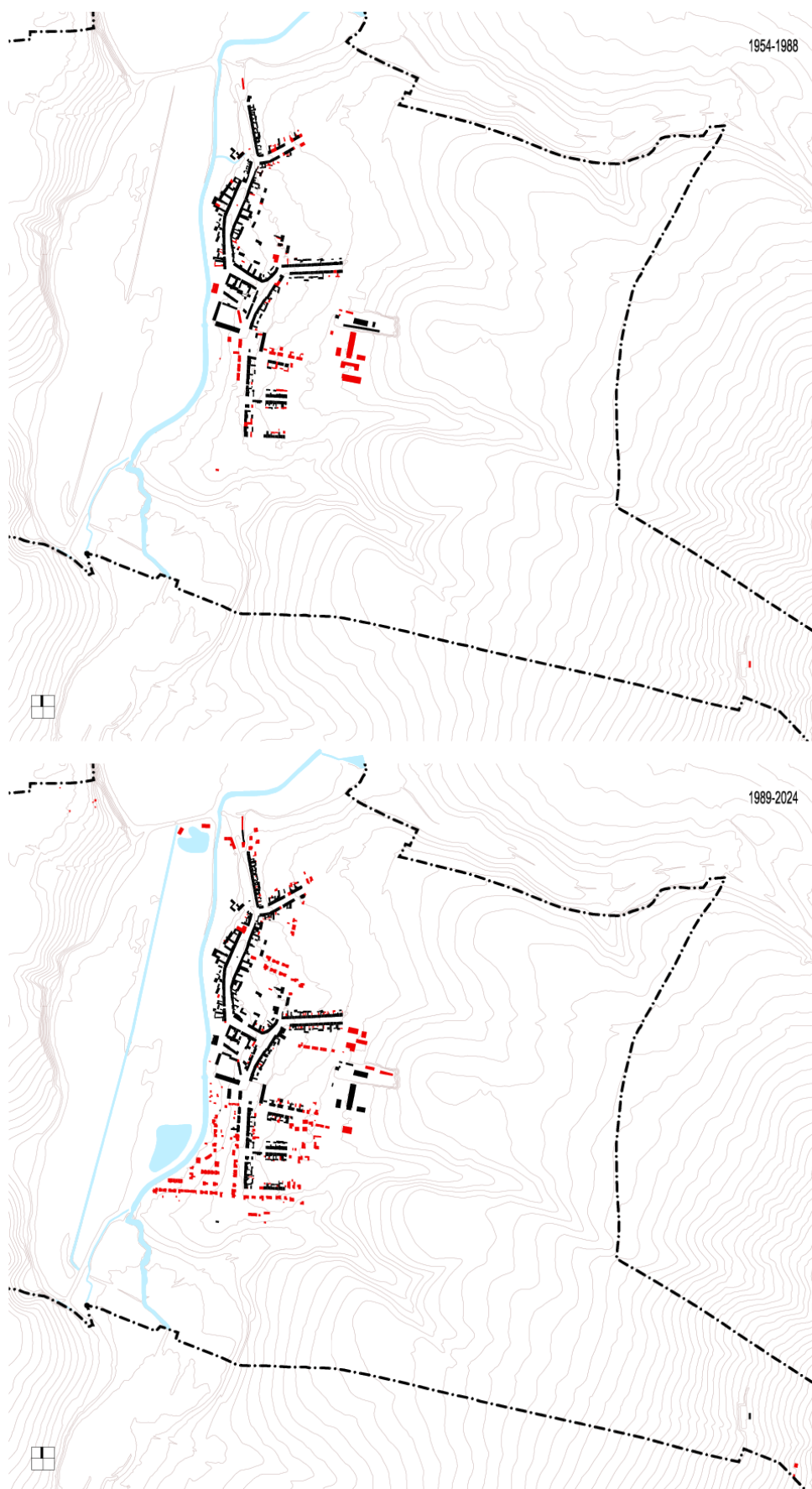
Obr. I.6: Letecká fotografie (r. 1953), zdroj: <http://ags.cuzk.cz/archiv>



Obr. I.7: Letecká fotografie (r. 2023), zdroj: <http://www.cuzk.cz>



Obr. I.8: Schéma vývoje struktury zástavby do roku 1826 a mezi lety 1827–1953



Obr. I.9: Schéma vývoje struktury zástavby mezi lety 1854–1998 a mezi lety 1989–2024

2.2. Intenzita rozvoje

Cílem územního plánu je nastavit optimální stavební rozvoj obce. Efektivní je rozvíjet jádrové sídlo a stabilizovat drobné enklávy zastavěného území. Záměrem je vytvářet ucelené prostorové celky sídla navazující na historický vývoj zástavby obce. Základním skladebným článkem tradiční urbanistické struktury vesnice je uliční prostor (případně prostor návsi) obklopený kompaktní venkovskou zástavbou. Respektem k tradiční urbanistické struktuře obce a vhodnými způsoby navázání nové zástavby na ni se předejde ztrátě identity její i celého regionu, resp. se zamezí nevhodným změnám struktury osídlení a změnám struktury samotných sídel. Snahou je podporovat rozvoj bydlení a dalších funkcí uvnitř zastavěného území obce nebo v těsné blízkosti stávající zástavby tak, aby se minimalizoval zábor ZPF a byla efektivně využívána veřejná infrastruktura (např. inženýrské sítě).

Zástavbu obce tvoří především jádrové sídlo. Nejstarší zástavba byla situovaná podél ulice Na Návsi, která tvořila i vlastní náves. Později se zástavba rozšířila podél ulic Na Budínku a Pratecká, následně pak na ulici Sokolnická. Dnes zastavěné území je určeno z velké části ke stabilizaci zástavby a částečně k jejímu vnitřnímu rozvoji (transformaci). Další rozvoj pro optimální velikosti je pak situován vně současně zastavěného území do tzv. zastavitelných ploch.

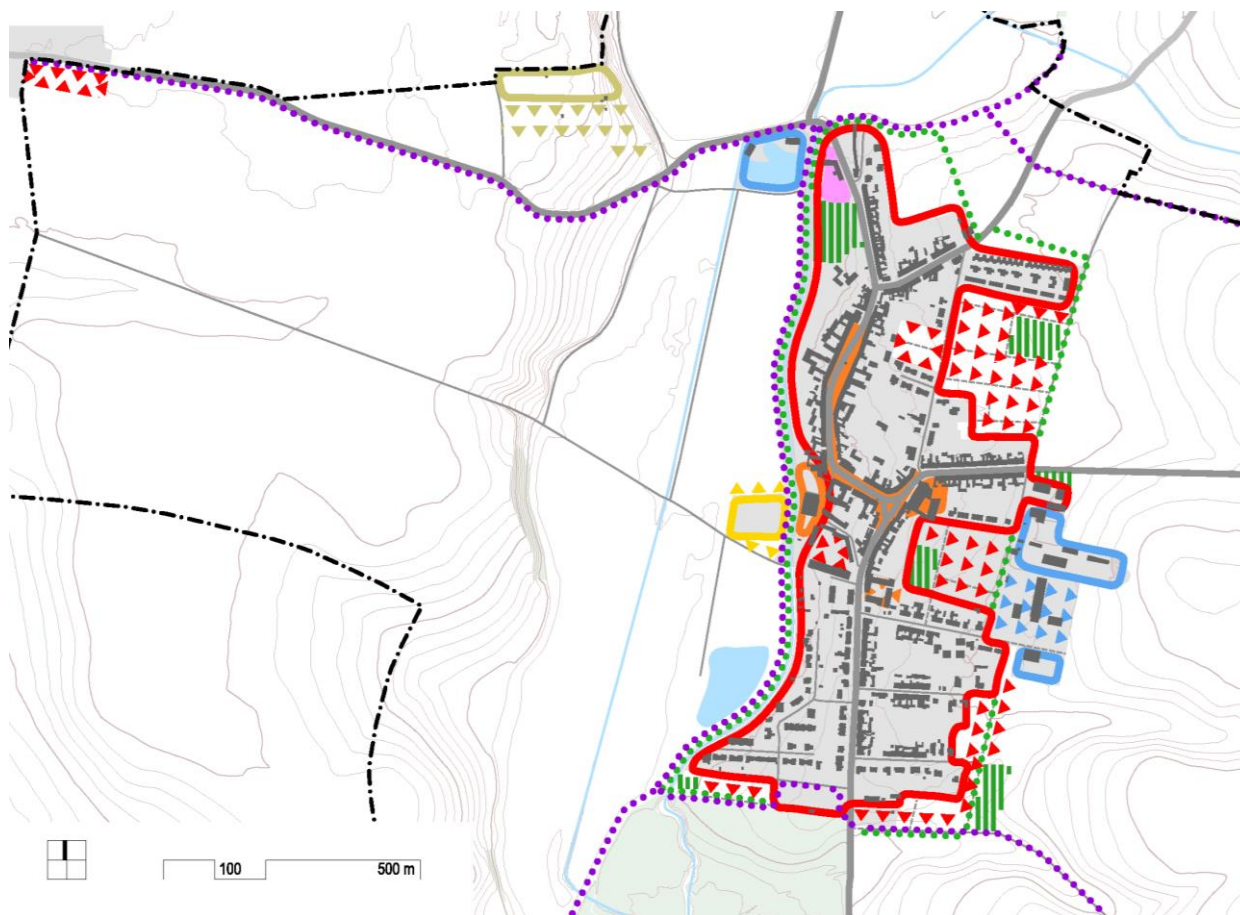
Kromě zastavěného území jádrové části obce se v řešeném území nachází tři samostatně ležící enklávy. Jedná se o zahrádkářskou osadu v lokalitě Bezděkov, areál vodohospodářského zázemí zemědělského družstva při ulici Pod Mohylou a drobná zahrádkářská osada také při ulici Pod Mohylou. Vzhledem k poloze a dopravní dostupnosti se počítá s rozvojem zahrádkářské osady v lokalitě Bezděkov, u ostatních enkláv se s žádným rozvojem nad rámec současné zástavby nepočítá (nejsou zde vymezeny nové zastavitelné plochy).

Pro ochranu kulturní krajiny je potřeba dbát na její obraz, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. kopce, údolí, přírodní dominanty) a zásahů člověka (např. zástavba, stavební dominanty). Základní ochrana měřítka zástavby v obraze krajiny je zajištěna prostřednictvím prostorové regulace – především stanovením maximální výškové hladiny zástavby v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant musí být podrobeno hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Cílem územního plánu je doplnit tvar zástavby obce do kompaktního tvaru, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury, z pohledu záboru zemědělských půd a památkové ochrany a zároveň zajistí jasnou hranici obce východním směrem do volné krajiny. V historii po obvodě venkovských sídel procházela záhumní cesta, která tvořila jasnou hranici mezi sídlem a volnou krajinou. Tento princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se územní plán snaží chránit a doplnit v místech dalšího aditivního územního rozvoje obce. Zároveň je tato hranice podpořena návrhem zeleného pásu nebo stromořadí.



Obr. I.10: Příklad záhumení cesty



Obr. I.11: Schéma koncepce rozvoje obce

2.3. Polyfunkčnost sídla a krajiny

Podmínky územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině. Cílem je umožnit návrat přirozených vazeb sídel, zhruba v takové podobě, jak se vyvíjely do poloviny minulého století a podporovat polyfunkčnost území.

Pro rozvoj kompaktního sídla je důležité podporovat jeho polyfunkční charakter. Mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přivětvivá k bydlení, práci i rekreaci. Struktura, která svojí vlastní existencí přispívá ke zmírnění dopravní zátěže v sídle a zvýšení sociální kontroly. Územní plán vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné, jejich podmínky využití tuto snahu reflektují. Rovněž důležité je optimální zastoupení občanského vybavení a zeleně pro krátkodobou rekreaci obyvatel v centru osídlení, které tím přispívají ke vzniku měst a obcí tzv. krátkých vzdáleností, tj. omezují dopravní zátěž v území a přispívají k rozvoji sociálních vazeb.

Jedním z významných prostorových prvků, které se podílejí na zkvalitňování obrazu sídla v krajině a udržování její harmonické smíšenosti je vytváření územního systému ekologické stability a výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací. Tento princip napomáhá zkvalitňovat krajinný ráz snad všech měst a obcí. Zvýšení zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, zemědělsky využívaných částech krajiny a udržování cestní sítě v krajině podpoří nejen prostupnost krajinou, její odolnost vůči nepříznivým účinkům vodní a větrné eroze, rozmanitost biotopu, ale také celkovou malebnost krajiny.

2.4. Obsluha a prostupnost území

Cílem územního plánu je zajistit obsluhu území základní veřejnou infrastrukturou v rozsahu, který vyplývá z charakteru obce (zejména velikosti) a jejího umístění v systému osídlení. Veřejnou infrastrukturou se míní celé spektrum veřejných „služeb“, tj. veřejné vybavení (školy, správa, kultura, sport apod.), veřejná prostranství (jak obslužného, tak rekreačního charakteru), dopravní infrastruktura (silniční, železniční, cyklistická, pěší), technická infrastruktura (zásobování vodou, odkanalizování, elektřinou, apod.) a zelená infrastruktura (zeleně a ÚSES). Úroveň a kvalita veřejné infrastruktury se odvíjí od současného stavu, místních zvyklostí a potřeb obce, přitom platí, že obyvatelé obce mohou využívat (a využívají) i veřejnou infrastrukturu vyšší úrovně dostupnou v okolních obcích a městech.

Jedním z úkolů územní plánování dle § 39 písm. b) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je stanovení podmínek prostupnosti území. Ochranou a rozvojem všesměrné prostupnosti sídla se míní zajištění průchodnosti obzvláště obytných území skrze vymezené plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury bez vytváření slepých ulic. Obdobně je nahlíženo i problematika prostupnosti ze sídla do krajiny a v nezastavěné krajině.

Při zajišťování průchodnosti krajinou se využívá stávajících cest, včetně polních a lesních. V místech, kde prostupnost chybí je vhodné do krajiny doplnit nové cesty. Lze k tomu často využít zaniklé, v mapách však zdokumentované historické trasy. V případě potřeby se předpokládá úprava trasování těchto historických tras při plnohodnotném zajištění jejich napojení. Toto umožňuje podmínky využití ploch

Propojení obce s okolními sídly je důležitou podmínkou pro fungování společnosti – pro obsluhu území silniční, cyklistickou a pěší dopravou, a to i pro rekreační využití. Snahou je zejména zajistit bezpečné trasy pro cyklisty a pěší mimo frekventované silniční tahy.

2.5. Koordinace veřejných a soukromých zájmů

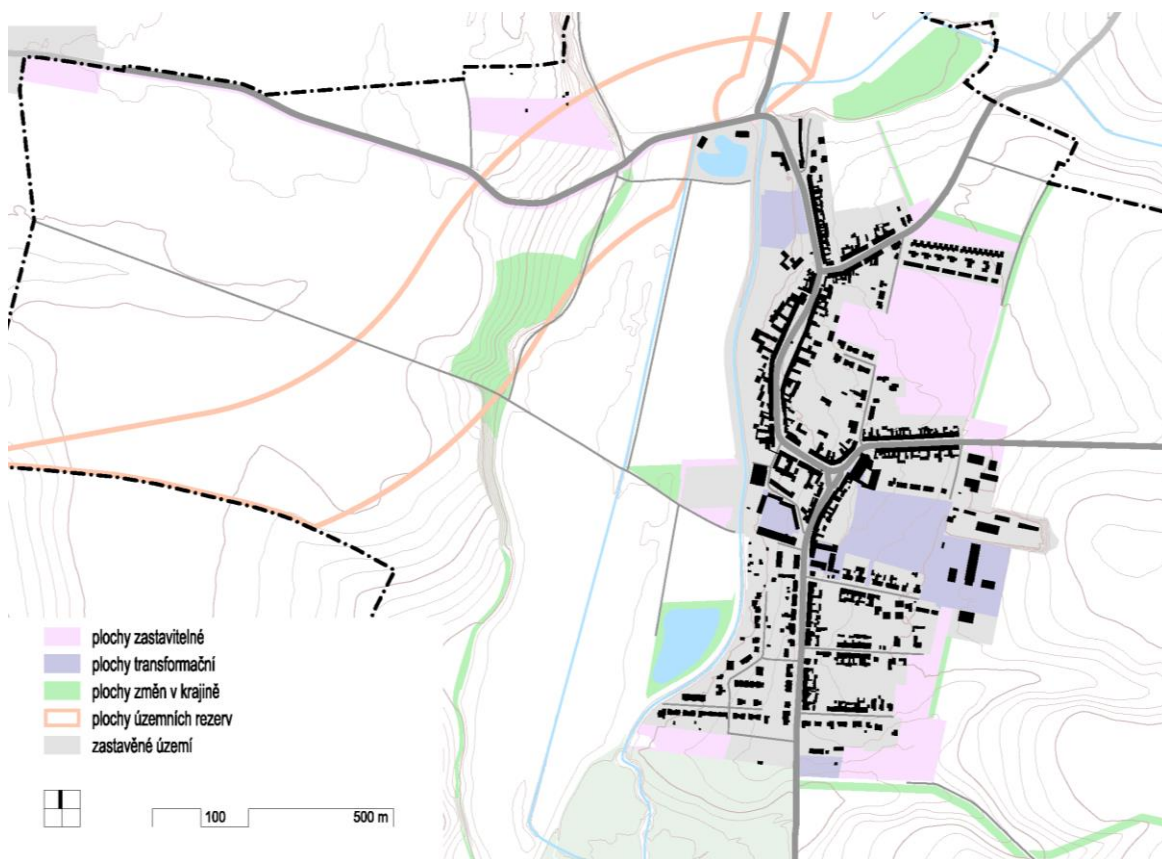
Pro kvalitní fungování veřejných prostorů a jejich dobré využívání obyvateli je důležité podporovat jejich hierarchizaci a diferenciaci. Ta spočívá v rozlišení charakteru a významu různých typů prostorů, které na sebe v systému veřejných prostranství navazují. Ulice zpravidla slouží zejména k pohybu a propojují místa aktivit, která svým vybavením umožňují časově delší využití (pro rekreaci, sport, odpočinek atd.). Významu a funkci prostranství pak odpovídá jeho velikost a vybavení. Hierarchie přispívá k pestrosti obytného prostředí a orientaci v daném prostoru a má vliv na oblíbenost využívání daných prostor.

Územní plán má rozvoj sídla podněcovat, ne být jeho překážkou. S tím souvisí i definování veřejného a soukromého. Veřejné by mělo být jasně popsáno a měla by pro něj být stanovena přesná pravidla. Naopak privátní by mělo mít stanoveno pouze mantinely ve vztahu ke svému okolí a v podstatně větší míře by zde měla být ponechána volnost pro přirozený růst a rozvoj obce.

Veřejné však nelze chápat čistě ve vztahu vlastnickém. Z pohledu územního plánu se jedná mnohdy především o veřejně přístupné, bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního pozemku.

2.6. Priority ochrany a rozvoje obce

Prioritou rozvoje obce Kobylnice je koordinovaný rozvoj zejména smíšené obytné zástavby a potřebné veřejné infrastruktury, při respektování památkové ochrany Bojiště bitvy u Slavkova. Priority rozvoje a ochrany obce vycházejí z umístění zástavby v krajině, z historie osídlení a novodobých potřeb rozvoje obce. Zástavba obce Kobylnice je umístěna ve svislém severo–jižním směru při hraně nivy potoka Říčka. Nezastavěnost území západně a východně od sídla je daná intenzivně využívanou zemědělskou krajinou. Západní hrana vlastní obce, tvořená potokem Říčka, je stabilizovanou hranicí mezi zastavěným a nezastavěným územím. Východní hranu zástavby je potřebné definovat. Územní plán vytváří podmínky pro vznik rekreačně vycházkové trasy kolem obce. Po severním a západním okraji obce jsou stabilizovány stávající trasy, po jižním a zvláště pak po východním okraji jsou vytvořeny předpoklady pro vedení tras nových. Stávající síť cyklostezek a cyklotras je doplněna o novou cyklostezku východním směrem do Dvorsk a západním směrem k Mohyle míru. Hlavní směr rozvoje Kobylnic, založený již v předchozím územním plánu, je navržen východním směrem. Jedná se o rozvojové území určené pro privátní obytnou výstavbu, obsahující potřebnou strukturu veřejných prostranství a veřejné zeleně tvořené především parky. Stávající plochy výroby se stabilizují a doplňují o plochu bývalého družstva, která je určena k transformaci (přestavbě) pro sofistikované formy výroby. Centrální část obce je navržena k poměrně rozsáhlé transformaci (přestavbě) pro funkce veřejného vybavení (škola, školka, obecní úřad, Sokolovna). Rozvoj sportu se odehrává na plochách přímo navazujících na stávající volnočasové aktivity. Zcela mimo vlastní obec je díky stávající podobě hranic katastru navržena dostavba dnes jednostranné zástavby ulice Zapletalovy ve Dvorskách.



Obr. I.12: Schéma ploch změn



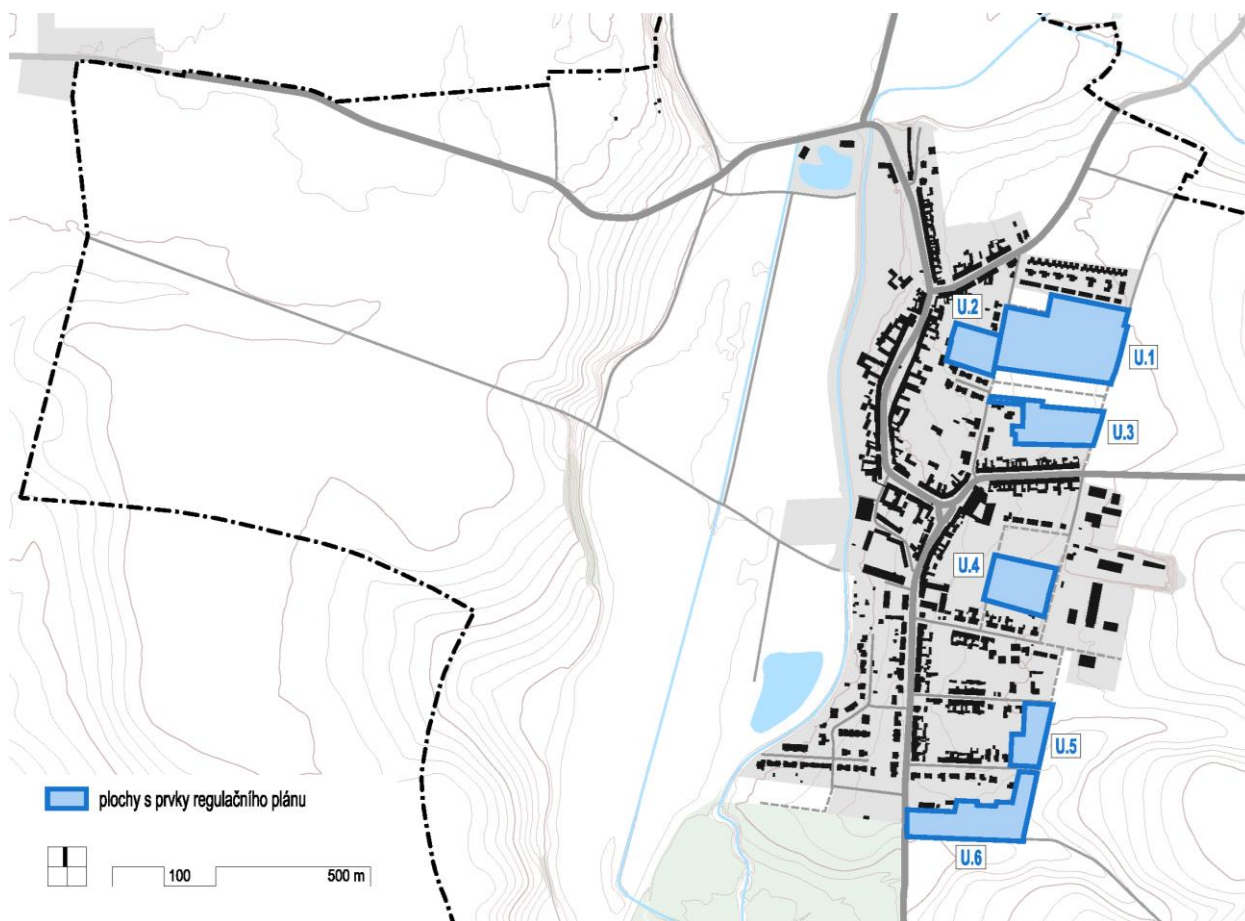
Obr. I.13: Schéma možného rozvoje zástavby

2.7. Část územního plánu s prvky regulačního plánu

Ve vybraných rozvojových územích je prostorové využití území, v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou definovány v oddíle VI. výrokové části a podrobně popsány a odůvodněny v kap. L tohoto odůvodnění. Prvky regulačního plánu jsou zobrazeny na Výkresu územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).

Konkrétně územní plán vymezuje tyto části ÚP s prvky regulačního plánu:

- U1: Za Humny - východ
- U2: Za Humny - západ
- U3: Za Prateckou
- U4: U váhy
- U5: Mezi ulicí Polní a Krátká
- U6: Žlábky



Obr. I.14: Schéma ploch s prvky regulačního plánu

2.8. Nástroje územního plánu

Nástroje územního plánu jsou míněna grafická vyjádření jevů v územním plánu, jejichž prostřednictvím je řešené území regulováno a na základě kterých dochází k posuzování souladu

záměrů v území s územním plánem. Tyto jevy jsou zobrazeny v grafické části výroku územního plánu. Základním nástrojem územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití.

Většina grafických prvků použitých v ÚP je vymezena v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu (viz její přílohy č. 12 a 13). Některé grafické prvky jsou v ÚP vymezeny nad rámec uvedené vyhlášky (např. překryvný prvek „pěší propojení“).

2.9. Metodická ustanovení

Výkresy územního plánu musí být používány pouze ve vydaných měřítkách přesto, že je grafická část zpracována digitálně a je možné výkresy na monitorech zvětšovat.

Zobrazené jevy ve výkresech tvoří komplex podmínek a požadavků, proto musí být používány všechny výkresy současně. Všechny výkresy výrokové části jsou stejně závazné a podmínky či požadavky z nich vyplývající se navzájem doplňují. Není-li uvedeno jinak, pak pro podmínky či požadavky jdoucí proti sobě platí podmínka či požadavek přísnější.

Koordinační výkres je souhrnem výrokové části územního plánu, vybraných jevů z ÚAP a případně doplňujících průzkumů a rozborů.

Skupiny zobrazených jevů ve výkresech výrokové části jsou rozděleny na tyto části:

- legenda, tj. skupina jevů, která je obsahem územního plánu, respektive jeho výrokové části, dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- informativní část, tj. skupina jevů ve výkrese, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nachází se zejména mimo řešené území (např. prvky ÚSES mimo řešené území);
- prvky mapového díla, tj. grafické vyznačení některých skutečností (parcel, vrstevnic apod.), které slouží jako podklad při zpracování územního plánu.

2.10. Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

2.10.1. Obecně

V průběhu dějin se působením přírody a člověka na území obce vytvořily jedinečné hodnoty, které jsou v této podobě a konstelaci neopakovatelné. Tento stav je živým organismem, který se stále rozvíjí. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty dle § 38 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jedním z jeho úkolů je dle § 39 písm. a) téhož zákona zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat koncepce rozvoje území s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Hodnoty dle stavebního zákona:

- přírodní (hodnoty vzniklé především bez zapříčinění člověka);
- civilizační (hodnoty vzniklé činností člověka sloužící veřejnému zájmu, např. dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení);
- kulturní (výjimečné hodnoty území, krajinných i stavebních celků a souborů poskytujících doklady předcházejícího historického vývoje).

Z hlediska tvorby územního plánu je možné od sebe odlišit dva typy hodnot:

- hodnoty, které jsou stanoveny jinými právními předpisy (např. nařízení vlády o vyhlášení kulturní památky) a jsou pro tvorbu územního plánu limitem – jsou vymezeny v ÚAP a v územním plánu jsou zahrnuty do Koordinačního výkresu; Územní plán na ně navazuje;
- hodnoty, které jsou stanoveny územním plánem a jsou pro ně stanoveny podmínky.

Územní plán navazuje svým konkrétním řešením na obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot: zejména vymezuje plochy, kterým stanovuje takové podmínky využití, které umožňují jejich rozvoj v souladu se stanovenou ochranou hodnot území. Při navazujících správních rozhodnutích je nutné respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot na území obce navazuje na ochranu různých částí životního prostředí stanovenou zvláštními právními předpisy a je zaručena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zahrnuje ochranu niv vodních toků, ochranu zemědělské krajiny, ochranu vybraných území, ochranu vybraných druhů rostlin a živočichů, ochranu lesa, zejména těmito zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu mezi nimi (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků). Současná hodnota tedy nevylučuje vznik hodnot nových. Obec je živý organismus, který se stále vyvíjí, a proto žádná epocha jeho vývoje není cennější než jiná a současnost je poslední fází tohoto vývoje.

2.10.2. Zajištění ochrany před hlukem

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nichž lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst.

1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti protihlukových opatření.

2.10.3. Památková ochrana

Východní část katastrálního území obce Kobylnice se nachází v krajinné památkové zóně (KPZ) Bojiště bitvy u Slavkova, prohlášené Vyhláškou MK ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 o prohlášení území bojiště bitvy u Slavkova za památkovou zónu. Z toho důvodu podléhá část katastrálního území režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Na správním území obce Kobylnice jsou evidovány nemovité kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR).

rejstř.č. ÚSKP ČR	objekt	číslo parcely
24198 / 7 - 773	kaple - zvonice	644
14631 / 7 - 774	kamenný kříž	595/1
51569 / 7 - 9023	poklona	399/1

Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je nutné respektovat ochranu nemovitých kulturních památek evidovaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (nikoli v Památkovém katalogu).

Katastrální území obce Kobylnice můžeme klasifikovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu je povinností investora již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. V řešeném území jsou evidovány Území s archeologickými nálezy (UAN) dle Státního archeologického seznamu České republiky I. a II. kategorie. Ostatní řešené území je zařazeno do III. kategorie.

2.10.4. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

- **OP RLP** – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o

územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany.

- **Koridoru RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území obce je situováno v koridoru RR směrů - zájmovém území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).**

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
 - výstavba vedení VN a VVN;
 - výstavba větrných elektráren;
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...);
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

2.10.5. Ochrana obyvatelstva

V územním plánu není vymezena pro tyto účely žádná nová plocha. Kapitola je zpracována pro celé správní území obce Kobylnice, na základě požadavků vyplývajících z platné legislativy.

Požadavkem civilní ochrany k územnímu plánu dle vyhlášky MV č.380/2002 Sb., § 20 je zapracování návrhů ploch pro potřeby:

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Evakuace se

provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění. Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události jsou navrženy v krizovém plánu pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- prostory ZŠ, MŠ, Sokolovna, hasičská zbrojnice,
- vhodné nebytové prostory a vhodné prostory v dalších objektech nezasažených mimořádnou událostí.

Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné,
- nepřipouští se výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě znezprůjezdnění části komunikací v obci,
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně $(v_1 + v_2)/2 + 6\text{m}$, kde $v_1 + v_2$ je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice,
- sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Šlapanice, jehož zdrojem je voda z vodárenské soustavy Březová II, VOV (Vírský oblastní vodovod).

V případě odstavení některého ze stávajících zdrojů z provozu, se budou nadále využívat ostatní zdroje, což si však vyžádá provedení opatření ve spotřebě zásobených spotřebišť. Když dojde k přerušení dodávky vody ze všech zdrojů, bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách. Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV – Mokrý-Horákov, nacházející se ve vzdálenosti cca 16 km.

Nouzové zásobování elektrickou energií nutno řešit přes dispečink EG.D, a.s., který má zpracovaný havarijní plán pro celou oblast, ne pro jednotlivé obce. Dále funguje Regionální centrum distribučních služeb (RCDs) pro mimořádnou situaci, které zajistí náhradní zdroj pro jednotlivá odběrná místa.

2.10.6. Manipulační pásmo okolo vodních toků

Pro zajištění přístupnosti břehů vodních toků ze strany jejich správců je do územního plánu vloženo upozornění vycházející z platných právních předpisů: Podle § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 8 m od břehové čáry u významných toků, 6 m od břehové čáry u drobných toků.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Obecně

Podklady:

- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);
- Územní rozvojový plán (MMR ČR, 2024);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2003);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2010);
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020);
- Neprojednaný Územní plán Kobylnice – návrh pro veřejné projednání (LÖW & spol., s.r.o., 2023);
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2023 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Kobylnice (<https://www.kobylnice.cz>);
- Program rozvoje obce Kobylnice na období 2022-2027 01/2022);
- Plán rozvoje sportu 2021 – 2023 (08/2021).

Úvod a východiska:

Hlavním cílem navržené urbanistické koncepce je vytvoření podmínek pro stabilizaci zastavěného území a budoucí rozvoj, a to zejména dostatečnou nabídku ploch pro novou obytnou výstavbu, pro rozvoj výroby, služeb a podnikatelské aktivity, a také pro rozvoj rekreačních možností území. Hlavní zásadou navrženého řešení byly požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot řešeného území.

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce. Principem urbanistické koncepce je komponovaná skladba ploch s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné zajišťují koncepci bydlení, plochy smíšené výrobní zajišťují koncepci výroby atd.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy stavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Urbanistickou koncepci tvoří:

- koncepce bydlení,
- koncepce výroby,
- koncepce komerčního vybavení,
- systém veřejných prostranství,
- systém sídelní zeleně.

V územním plánu je urbanistická kompozice zobrazena ve Schématu urbanistické kompozice (I/S), která zobrazuje v měřítku 1 : 2 500 základní uspořádání zastavěného a zastavitelného území obce.

3.2. Koncepce bydlení

a) Současný stav a východiska řešení

Stávající obytná zástavba je nejvíce soustředěna podél hlavních komunikací, zejména potom silnice II/417 v severní části a dále směrem jižním kolem silnice III/4183. Podél místních komunikací směrem východním a západním od silnice III/4183 je spíše novější zástavba. Původní zástavba je převážně řadová, novější zástavbu většinou tvoří samostatně stojící rodinné domy. V centrální části obce při silnici III/4183 je 7 bytových domů, jinak se hromadná bytová výstavba v obci neuplatňuje.

Počet obyvatel v Kobylnicích neustále narůstá. V současnosti žije v obci nejvíce obyvatel ve statisticky sledovaném období a to 1 199 (viz také kap. K.3. tohoto odůvodnění).

Obec má dobré podmínky pro další rozvoj, a to především z hlediska dobrého dopravního napojení a zajištěné potřebné veřejné občanské a technické infrastruktury. Obec leží v příznivé dojezdové vzdálenosti do města Šlapanice a Brna. Pokud tedy budou vytvořeny vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, lze předpokládat plynulý růst počtu obyvatel.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	406	514	552	569	769	843	889	845	898	931	912	848	819	996	1189
změna		+108	+38	+17	+200	+74	+46	-44	+53	+33	-19	-64	-29	+177	+193
počet domů	54	72	79	86	140	151	196	224	226	236	245	252	260	295	352
změna		+18	+7	+7	+54	+11	+45	+28	+2	+10	+9	+7	+8	+35	+57

Obr. I.15: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Kobylnice při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 15 letech (2009–2023). Mezi lety 2011 až 2020 počet obyvatel narůstal (průměrně o 18 obyvatel za rok). V roce 2021 byl zaznamenán pokles počtu obyvatel, od roku 2022 opět počet obyvatel roste na současných 1 199 obyvatel.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
počet obyvatel	951	998	1011	1032	1041	1057	1077	1096	1112	1134	1150	1189	1172	1194	1199
změna		+47	+13	+21	+9	+16	+20	+19	+16	+22	+16	+39	-17	+22	+5

Obr. I.16: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Kobylnice v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

Odůvodnění řešení

Bydlení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených obytných venkovských (SV), jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Intenzita využití jednotlivých ploch je omezena zejména stanovením výškové hladiny zástavby. Ve stabilizovaných i návrhových plochách je stanovena převažující výšková hladina 7/10 m určena pro typickou nízkopodlažní zástavbu zejména rodinných domů; ve stabilizovaných plochách je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby. U staveb, které tuto výšku přesahují, jsou přípustné dostavby při zachování jejich současné výšky. Podrobněji viz podmínky využití ploch v kap. I 6. tohoto odůvodnění.

Převážná část stávajících pozemků pro bydlení je v Územním plánu vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (bez ohledu na stavebně technický stav některých rodinných domů), což také zaručuje podmínky pro jejich další rozvoj. Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných bude probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, a případně zahušťování stávající struktury zástavby tak, aby provoz obce byl co nejšetnější; budou zastavovány proluky a nezastavěné pozemky v bezprostřední návaznosti na pozemky již zastavěné.

Návrhové plochy smíšené obytné venkovské jsou v Územním plánu určeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. V návaznosti na tyto návrhové plochy jsou v rozvojových lokalitách obvykle navrženy i návrhové plochy veřejných prostranství pro jejich obsluhu a v některých případech i návrhové plochy zeleně pro zajištění rekreačního zázemí (podrobněji viz kap. I 4. tohoto odůvodnění).

V územním plánu jsou návrhové plochy smíšené obytné venkovské v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Humny“** (plocha SV.044 v rámci zastavitelné plochy Z.4, plochy SV.034, SV.035, SV.036, SV.037, SV.038, SV.039, SV.040, SV.041, SV.042 a SV.043 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – vymezeno severně od centra obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická; rozvojové území vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu ve stávající zástavbě rodinných domů; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 91 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území, plochou parkové a parkově upravené zeleně a dále pásem zeleně; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na plochách SV.044, SV.034, SV.035, SV.036, SV.039, SV.040, SV.041 a SV.042 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
- **rozvojové území „U váhy“** (plochy SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027 v rámci transformační plochy T.1) – vymezeno západně od ulice U Řempa, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu mezi historickou a novou zástavbou rodinných domů; přímo navazuje na rozvíjející se veřejnou vybavenost obce; v tomto rozvojovém území se předpokládá

zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 38 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území a plochou parkové a parkově upravené zeleně; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na plochách SV.024 a SV.025 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

- **rozvojové území „Mezi ulicí Polní a Krátká“** (plochy SV.032 a SV.033 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – vymezeno západně od nové ulice spojující nově ulici Polní a Krátkou, čímž bude vytvořena další část nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 11 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejného prostranství všeobecného (určeného pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území a dále pásem zeleně v dotyku s krajinou; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na ploše SV.032 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch SV.032 a SV.033 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
- **rozvojové území „Žlíbky“** (plocha SV.023 v rámci transformační plochy T.2; plochy SV.030 a SV.031 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – vymezeno severně od ulice Pod Mohylou, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou jižní část obce o novou zástavbou rodinných domů; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 24 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území, plochou veřejné zeleně zahradní a sadové a dále pásem zeleně; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na plochách SV.023, SV.030 a SV.031 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch SV.023 a SV.031 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
- **rozvojové území „U Sokolnické bažantnice“** (plocha SV.029 v rámci zastavitelné plochy Z.2) – vymezeno jižně od ulice U Potoka, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou jižní část obce o novou zástavbou rodinných domů za hřbitovem, čímž bude ukončena zástavba obce před Sokolnickou bažantnicí; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby s projektovou dokumentací a vydaným povolením k realizaci; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (navrhováno je umístění 6 rodinných domů); plocha smíšená obytná venkovská je doplněna plochou veřejných prostranství všeobecných (určené pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť obce a bude sloužit k obsluze území; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu;
- **rozvojové území „Dolní dvůr“** (plocha SV.028 v rámci transformační plochy T.3) – vymezeno západně od ulice Na Budínku, kdy navrhuje k nové zástavbě dnes chaoticky využitou plochu bývalého družstva; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba bytovými a rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 23 bytových jednotek); plochy smíšené obytné venkovské; podrobnější

využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality;

- **rozvojové území „Dvorská“** (plocha SV.045 v rámci zastavitelné plochy Z.5) – vymezeno jižně od ulice Zapletalova, kdy dostavuje dosud nezastavěnou východní částí sídelní jednotky Dvorská (městská část Brno – Tuřany) o novou zástavbou rodinných domů kolem ulice, čímž bude ukončena zástavba města Brna na území Kobylnic; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (navrhováno je přibližně 22 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské; využití plochy SV.045 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba až 10,5 ha a až 13,5 ha pro bydlení (viz odůvodnění rozsahu potřebných návrhových ploch pro bydlení v kap. K 3. tohoto odůvodnění). To odpovídá vymezenému rozsahu cca 11,5 ha návrhových ploch smíšených obytných, protože plochy smíšené obytné umožňují umístění nejenom staveb pro bydlení a zařízení pro podnikání (ubytování, stravování, administrativa), ale i dalších urbanistických neobtěžujících funkcí (zeleně, veřejných prostranství apod.).

3.3. Koncepce výroby

a) Současný stav a východiska řešení

Výroba je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), jejichž podmínky obecně umožňují podnikání. Plochy se v případě Kobylnice vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu a skladování, tj. za účelem zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

V řešeném území se nachází areál Autojeřáby Beneš (včetně dalších subjektů v lokalitě), trávníková škola Květ, VYTOZ – EKO a další drobnější podnikatelské subjekty. Vedle těchto aktivních podnikatelských subjektů, se v obci nachází dva dnes nevyužití areály bývalého zemědělského družstva.

Současná lokalizace areálů výroby a skladování mimo obytnou zástavbu na okraji obce, v možné přímé návaznosti na hlavní silnici, je z hlediska urbanistického uspořádání obce vhodná. Potenciálně rušivé podnikatelské aktivity by se i nadále měly soustředit do okrajových částí území do míst s dobrou dopravní obsluhou a s minimalizací potenciálních střetů s obytným územím.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících výrobních či bývalých zemědělských provozů v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- a) Zařízení, která jsou funkčních a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy smíšené výrobní. Jsou jimi například Autojeřáby Beneš při ulici U Řempa a trávníková škola Květ na ulici Tábořská. V případě plochy HU.050 jde v kontextu s předchozím územním plánem o stabilizaci areálu výroby a služeb nacházejícího se na východním okraji obce s přímým napojením na ulici Prateckou. Tato koncepce byla (v

rozporu s platným územním plánem) narušena výstavbou bytového domu při ulici Pratecké, který je na základě reálného stavu územním plánem stabilizován. Všechny ostatní pozemky v této lokalitě jsou pak v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje obce vymezeny jako součást stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné. Společně s koncepcí územní lokalizace jednotlivých funkčních ploch v obci je stabilizace této funkční plochy, jako součást ploch výroby, potřebná i z hlediska udržitelného rozvoje obce (potřeba vytváření pracovních příležitostí v obci, při dostatku rozvojových ploch pro bydlení).

b) Zařízení, která jsou nedostatečně využívána či zanedbaná. Taková územní plán vymezuje jako transformační plochy pro nové vhodné využití ekonomických aktivit, a to jako návrhové plochy smíšenou výrobní. V případě Kobylnic je takovými zařízeními bývalý areál zemědělského družstva na ulici Krátká.

- **rozvojové území „Areál družstva“** (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve východním okraji zastavěného území na ulici Krátká; využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše; plocha smíšená výrobní; využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy; podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno využití pro výrobu také v rámci podmínek ploch smíšených obytných venkovských, tudíž drobné provozovny výroby či výrobních služeb lze realizovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích.

V územním plánu nejsou vymezeny žádné návrhové plochy smíšené výrobní všeobecné.

Odůvodnění rozsahu potřebných návrhových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. K 3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj podnikání je předpokládána potřeba cca 2,1– 6,4 ha návrhových ploch určených pro podnikatelské aktivity. V Územním plánu je vymezena transformační plocha smíšená výrobní všeobecná o rozloze 2,0 ha. Zároveň je tato transformační plocha situována v přímé návaznosti na stávající plochy pro výrobu, skladování a další podnikatelské aktivity.

3.4. Koncepce komerčního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Občanské vybavení obecně plní důležitou funkci v sídle, která je v územním plánu zajištěna vymezením ploch občanského vybavení komerčního (OK). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek pro občanské vybavení, které nespadá do množiny veřejné infrastruktury, tedy například za účelem zajištění obchodu, administrativy, stravování, služeb či lehčích výrobních služeb a skladů nerušivého charakteru apod.). Jedná se především o stavby a pozemky v obytném území, které bydlení nezahrnují, ale svým fungováním s ním nejsou ve střetu. V řešeném území se nachází jediný samostatně plochou vymezený areál Pěstitelské pánice Aromapal, včetně doprovodných aktivit.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících komerčních provozů v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- a) Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy občanského vybavení komerčního (OK). V Kobylnicích je to výše uvedený areál Aromapal.
- b) Zařízení, která jsou nedostatečně využívaná či zanedbaná. Taková územní plán vymezuje jako transformační plochy pro nové vhodné komerční využití, a to jako návrhové plochy občanského vybavení komerčního. V případě Kobylnic je takovými zařízeními bývalý areál vodního hospodářství družstva na ulici Pod Mohylou.
- c) Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregována do jiných typů ploch, jejichž podmínky jejich údržbu a rozvoj umožňují. Takovými zařízeními jsou například penziony a restaurační zařízení, která jsou povětšinou zahrnuta do ploch smíšených obytných.
- **rozvojové území „Pod Mohylou“** (plocha OK.054 v rámci transformační plochy T.5) – vymezeno ve východní enklávě řešeného území na ulici Pod Mohylou; využití území určeno k nové výstavbě na dnes nevyužitě ploše; plocha občanského vybavení komerčního; využití plochy OK.054 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy; podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umístování nových záměrů komerčního vybavení také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných venkovských. Drobné provozovny obchodů, stravování nebo služeb lze tudíž umísťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně lze komerční vybavení realizovat i v plochách smíšených výrobních.

3.5. Systém veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství je zajištěn koncepcí prostupnosti a obsluhy území. Odůvodnění viz kap. I 4.2.1. odůvodnění ÚP.

3.6. Koncepce sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je zajištěn koncepcí veřejné zeleně. Odůvodnění viz kap. I 4.2.2. odůvodnění ÚP.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Obecně

Podklady

- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);
- Územní rozvojový plán (MMR ČR, 2024);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2003);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2010);
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020);
- Neprojednaný Územní plán Kobylnice – návrh pro veřejné projednání (LÖW & spol., s.r.o., 2023);
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020);
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK, <https://www.kr-jihomoravsky.cz>, 2024);
- Koncepce rozvoje Jihomoravského kraje do roku 2030 (KPMG Česká republika, s.r.o., 2024)
- Výstavba integrované sítě cyklostezek Šlapanicko – Tuřany – Kobylnice (ADOS, 04/2024)
- Výstavba integrované sítě cyklostezek Holubicích – Tuřany – Kobylnice (ADOS, 12/2023)
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2023 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Kobylnice (<https://www.kobylnice.cz>);
- Program rozvoje obce Kobylnice na období 2022-2027 01/2022);
- Plán rozvoje sportu 2021 – 2025 (08/2021).

Úvod

Koncepce veřejné infrastruktury se v pojetí tohoto územního plánu zabývá především územními podmínkami napříč celým řešeným územím, tj. zastavěným územím, zastavitelnými plochami a nezastavěným územím).

Koncepce veřejné infrastruktury byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce. Principem koncepce veřejné infrastruktury je cílené umístění ploch s rozdílným

způsobem využití a koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití, které zajišťují obsluhu území.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy a koridory pro zajištění obsluhy území.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází z dělení veřejné infrastruktury dle § 10 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a tvoří ji:

a) Koncepce veřejných prostranství, která se dále skládá z:

- koncepce prostupnosti a obsluhy území
- koncepce veřejné zeleně

b) Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury.

c) Koncepce dopravní infrastruktury, která se dále skládá z:

- koncepce pěší dopravy
- koncepce cyklistické dopravy
- koncepce veřejné hromadné dopravy
- koncepce železniční dopravy
- koncepce silniční dopravy
- koncepce statické dopravy

d) Koncepce technické infrastruktury, která se dále skládá z:

- koncepce zásobování vodou
- koncepce odkanalizování
- koncepce zásobování elektrickou energií
- koncepce zásobování plynem
- koncepce sítí elektronických komunikací
- koncepce odpadového hospodářství

e) Koncepce zelené infrastruktury.

4.2. Koncepce veřejných prostranství

4.2.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou ulice a návsi, jsou jednou ze základních urbanistických složek v sídle. Tato složka je v ÚP zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci ulic, návší, náměstí, účelových komunikací apod. Plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území.

Sítí ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury je zajištěna základní obsluha sídla, provázanost a prostupnost řešeného území (prostupnost zástavby, prostupnost ze zástavby do krajiny a prostupnost krajiny). Pozemky státních a krajských silnic jsou vymezeny jako plochy dopravy všeobecné tak, aby bylo zaručeno fungování celostátního, regionálního i místního dopravního systému včetně dopravního spojení obce s okolím.

Místní a účelové komunikace, které zaručují provázanost sídla na celooobecní úrovni, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných. Jako plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezeny i další veřejně přístupné pozemky, které také např. zajišťují podmínky pro rekreaci obyvatel (menší parčíky, dětská hřiště) a zahrnují i pozemky s veřejnou zelení.

Struktura veřejných prostranství odpovídá historickému vývoji obce a zajišťuje kvalitní prostupnost a obsluhu území. Podobná situace je v prostupnosti nezastavěného území směrem k okolním obcím, která je kromě místních komunikací zajištěna po polních cestách a dalších účelových komunikacích. Tato propojení jsou důležitá pro naplnění rekreačního potenciálu krajiny (pro pěší i cyklistické trasy) i pro účelovou zemědělskou dopravu. Je důležité nadále rozvíjet nebo alespoň udržovat hodnoty, které zajišťují prostupnost a obsluhu území.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících veřejných prostranství v obci, lze tyto prostory ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Veřejná prostranství, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU). Jsou jimi ulice zajišťující spojení obce s okolím - Sokolnická, Pratecká, U Mlýna, Ponětovická, Tábořská; síť ulic návsi zajišťující jejich průjezdnost a obsluhu – Na Návsi, Na Budínku a ulic zajišťující obsluhu rezidenčních oblastí – např. Krátká, Uzavřená, Polní, Za Humny.
- Veřejná prostranství, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich malému rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregovány do jiných typů ploch, a jejich účel zajišťuje překryvný prvek pěší propojení. Takovými veřejnými prostranstvími jsou například průchody kolem Sokolovny, které jsou zahrnuty do ploch občanského vybavení veřejného a které jsou v rámci nich vymezeny jako prvky pěších propojení.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umísťování nových veřejných prostranství také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných venkovských. Nové ulice nad rámec vymezených ploch veřejných prostranství lze tudíž v případě potřeby umísťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích.

V územním plánu jsou pro zajištění obsluhy nově navržených návrhových ploch (zejména smíšených obytných venkovských), nebo pro zlepšení či doplnění prostupnosti území vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných (PU).

Základní principy a podmínky pro vymezení návrhových ploch veřejných prostranství všeobecných PU:

- Vymezení ploch veřejných prostranství PU. vychází z celkové koncepce rozvoje obce, která má zajistit kvalitní a systémovou obsluhu nových rozvojových území veřejnou infrastrukturou.
- Většina vymezených ploch PU se nachází v plochách, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“.

Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou.

- Pro splnění výše uvedených cílů se většina vymezených ploch PU nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství.
- Vybrané plochy PU jsou v souladu s koncepcí rozvoje obce navrženy jako veřejné záhumení cesty, které se stávají součástí pěší promenády kolem obce. Tato pěší propojení, společně se sídelní a krajinnou zelení, spoluvytváří přechod zastavěného území obce do volné krajiny.

V územním plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Humny“** (plocha plochy PU.109, PU.111, PU.112 a PU.113 v rámci zastavitelné plochy Z.1);
- **rozvojové území „U váhy“** (plochy PU.104 a PU.105 v rámci transformační plochy T.1);
- **rozvojové území „Mezi ulicí Polní a Krátká“** (plocha PU.108 v rámci zastavitelné plochy Z.3);
- **rozvojové území „Žlábky“** (plocha PU.108 v rámci zastavitelné plochy Z.3);
- **rozvojové území „U Sokolnické bažantnice“** (plocha PU.107 v rámci zastavitelné plochy Z.2);
- **rozvojové území „Areál družstva“** (plocha PU.106 v rámci transformační plochy T.4);
- **rozvojové území „Točna HD“** (plocha PU.110 v rámci zastavitelné plochy Z.10);
- **rozvojové území „Nad Humny“** (plocha PU.114 v rámci zastavitelné plochy Z.11);
- **rozvojové území „Nad Ponětovickou“** (plocha PU.115 v rámci zastavitelné plochy Z.13);
- **rozvojové území „Cyklostezka do Dvorsk“** (plocha PU.116 v rámci zastavitelné plochy Z.12).

V územním plánu jsou vymezeny návrhové plochy dopravy všeobecné (DU) pro zabezpečení podmínek mj. pro veřejná prostranství:

- **rozvojové území „Točna HD“** (plocha DU.073 v rámci zastavitelné plochy Z.10); pro točnu autobusu se zastávkou a veřejné parkoviště s charakterem veřejného prostranství.

U nových veřejných prostranství, která mají sloužit pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je Územním plánem vyžadována minimální šířka tohoto prostranství v souladu s požadavkem § 9 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při využití jednosměrné komunikace lze pozemek rodinného domu obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 6,5 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 8 m, která umožňuje obousměrný provoz (nebo pro něj do budoucna ponechává

alespoň dostatečný prostor). V případě dvousměrné komunikace lze pozemky rodinných domů obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 8 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 10 m, která umožňuje při obousměrném provozu spolu s potřebnou obslužnou infrastrukturou realizovat i výsadbu vzrostlé zeleně (zelená infrastruktura). Důvodem je zajištění kvalitních prostorových podmínek pro obsluhu území, které umožňují i do budoucna poměrně komfortní uspořádání uličního profilu. Pozemky bytových domů mají nároky na šířku obsluhujícího veřejného prostranství ještě vyšší.

Při realizaci komunikací obsluhujících území (zejména obytné) je důležité vytvářet průjezdné ulice bez výraznějších slepých záleků, které jsou problematické při obsluze území a jeho dostupnosti vozidly integrovaného záchranného systému v případě, že musí dojít k uzavření jediného vjezdu do území (např. při havárii sítí technické infrastruktury). Pokud je vytvořena dostatečně hustá síť průjezdných komunikací, není intenzita provozu na nich nijak výrazná, neboť se dopravní zátěž rozloží do více různých tras a pohoda bydlení tak nemůže být místní dopravou narušena.

4.2.2. Koncepce veřejné zeleně

a) Současný stav a východiska řešení

Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vybraných ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ), jejichž podmínky obecně umožňují výsadbu zeleně. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění dostatku hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obrazu obce.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících ploch zeleně v obci, lze tyto prostory ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zeleň, která je funkčně a prostorově stabilizovaná. Takovou územní plán vymezuje jako stabilizované plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP). Jsou jimi parčík za hřbitovem, parčík u jezu před oborou Sokolnice a parčík při ulici Tábořská na severním okraji obce. Stabilizované plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) určené pro veřejné využití územní plán nevymezuje.
- Zeleň, která je funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejímu malému rozsahu není účelné ji vymezovat jako samostatnou plochu. Taková zeleň je agregována do jiných typů ploch, zejména ploch veřejných prostranství všeobecných a ploch dopravy všeobecné. Takovou veřejnou zelení jsou pásy zeleně v rozšířených ulicích a návsi, např. ulice Na Návsi, nebo parkově upravené plochy Výletišť zahrnuté do plochy občanského vybavení veřejného.

Základní principy a podmínky pro vymezení návrhových ploch zeleně parkové a parkově upravené ZP:

- Vyhláška č. 157/2024 Sb., ust. §15 odst. 1 uvádí, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím

nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“. Naplnění tohoto požadavku je splněno v případě, že se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující územně související plochy bydlení v svébytné části obce.

- Většina vymezených ploch ZP se nachází v plochách, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejná prostranství zajišťující podmínky pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.
- Vymezení ploch zeleně parkové a parkově upravené ZP. vychází z celkové koncepce rozvoje obce. Tato koncepce je vzhledem k charakteru okolní krajiny, kterou tvoří především zemědělsky obhospodařovaná půda, založena na vymezení nových ploch veřejné zeleně, které jsou v systému fungování obce propojeny pěší promenádou.

V územním plánu jsou návrhové plochy zeleně parkové a parkově upravené vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Humny“** (plocha ZP.132 a ZP.133 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – plochy vymezeny na západním okraji obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická v návaznosti na návrhové plochy smíšené obytné venkovské; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku;
- **rozvojové území „U váhy“** (plocha ZP.129 v rámci transformační plochy T.1) – plocha vymezená západně od ulice U Řempa v návaznosti na návrhové plochy občanského vybavení veřejného a plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka);
- **rozvojové území „Park u Zlatého potoka“** (plocha ZP.130 v rámci transformační plochy T.6) – plocha vymezena mezi ulicí Tábořskou potokem Říčka (Zlatý potok); plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku při možnosti zpřístupnění vodního toku v obci; podrobnější využití a uspořádání této plochy bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality;
- **rozvojové území „Park na Pratecké“** (plocha ZP.131 v rámci zastavitelné plochy Z.14) – plocha vymezena na konci ulice Pratecké, při vstupu (vjezdu) do obce; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku;

V územním plánu jsou návrhové plochy zeleně zahradní a sadové určené pro veřejné využití vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Nad Humny“** (plocha ZZ.123 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha vymezena na konci ulice Ponětovické, při vstupu (vjezdu) do obce v návaznosti na návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu;
- **rozvojové území „Nad Ponětovickou“** (plocha ZZ.124 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – plocha vymezena na konci ulice Ponětovické, při vstupu (vjezdu) do obce v návaznosti na návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu;

- **rozvojové území „Žlíbky“** (plocha ZZ.125 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – plocha vymezena v jihovýchodním okraji obce v návaznosti na stávající a návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu, který vytvoří hranici sídla a krajiny.

Z hlediska koncepce veřejné zeleně sehrávají důležitou roli stromořadí. Stromořadí jsou územním plánem vymezena v místech, kde sehrávají důležitou roli jak z hlediska přírodního, tak z hlediska celkové kompozice sídla. Jedná se především o doplnění významných pěších a cyklistických tras na území obce. Vymezena jsou stávající i navržená stromořadí (v grafice Územního plánu není rozlišeno). Navržená stromořadí mají zajistit na úrovni koncepce územního plánu podmínky pro možnou výsadbu vzrostlé zeleně v navržených liniích. Konkrétní umístění stromořadí vůči pozemkům není určeno a může být prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Stromořadí je konkrétně vymezeno v těchto územích:

- **„Kolem potoku Říčka“** – stromořadí lemující cyklostezku podél potoku Říčka v celém průběhu kolem západní části obce až po Sokolnickou bažantnici, na plochách AU.181, AU.183 a AU.184;
- **„K Mohyle Míru“** – nové stromořadí kolem navržené pěší a cyklistické trasy od ulice Sokolnické až po Mohylu Míru, navrženo na plochách MU.160, AU.192, AU.194 a AU.196;
- **„Cyklostezka do Dvorsk“** – nové stromořadí kolem navržené cyklostezky do Dvorsk vedené v souběhu s krajskou silnicí, navrženo na ploše AU.179;
- **„Mezi ulicí Polní a Krátká“** – nové stromořadí v rámci izolační zeleň za navrhovanou výstavbou, navrženo na ploše MU.159;
- **„Za Humny“** – nové stromořadí kolem pěší promenády kolem obce. Navrženo na ploše MU.150;
- **„Nad Humny“** – nové stromořadí kolem pěší promenády kolem obce. Navrženo na ploše MU.149;
- **„Nad Ponětovickou“** – nové stromořadí kolem pěší promenády kolem obce. Navrženo na ploše MU.148;



Obr. I.17: Schéma rekreačního okruhu a tras

4.3. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

a) Současný stav a východiska řešení

Občanské vybavení veřejné infrastruktury je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV) pro stavby a zařízení užívané ve prospěch zejména vzdělávání a výchovy, veřejné správy, bezpečnosti obyvatel, sociálních služeb, kultury, sportu a pohřebnictví.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury, nebo-li veřejné vybavení, je územním plánem chápáno v souladu s § 10 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako občanské vybavení, které slouží k zajištění základních potřeb obyvatel. Stavby, zařízení a pozemky sloužící ke vzdělávání, výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV), stavby, zařízení a pozemky hřbitovů jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení hřbitovy (OH). Stavby, zařízení a pozemky sportu jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení sport (OS).

Veřejné vybavení je s ohledem na velikost obce na odpovídající úrovni. V kontextu s dalším rozvojem obce je však zapotřebí současný stav rozvíjet do podoby současných požadavků a potřeb. Zařízení veřejného vybavení vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména ve Šlapanicích a Brně. Sportovní vybavení v obci je na dobré úrovni a vhodně doplňuje funkci bydlení a rekreace. Nadále je důležité rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu sportovního vybavení s ohledem na zvýšení potenciálu a atraktivity obce a také na rostoucí zájem o trávení volného času obyvatel.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících provozů veřejného vybavení v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy OV, OS či OH. Jsou jimi Základní škola s Obecním úřadem a mateřskou školou, Sokolovna s víceúčelovým hřištěm a Výletišťem, fotbalové hřiště a hřbitov.
- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregována do jiných typů ploch, jejichž podmínky jejich údržbu a rozvoj umožňují. Takovými zařízeními jsou například ordinace, obecní knihovna, atd., která jsou povětšinou zahrnuta do ploch smíšených obytných venkovských.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umísťování nových záměrů veřejného nebo sportovního vybavení také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných venkovských. Zařízení sociálních a zdravotních služeb, kultury apod. lze tudíž umísťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně je veřejné vybavení přípustné i v plochách občanského vybavení komerčního.

V územním plánu jsou návrhové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U váhy“** (plocha OV.057 a OV.058 v rámci transformační plochy T.1 – vymezeno západně od ulice U Řempa, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu mezi historickou a novou zástavbou rodinných domů a přímo navazuje na rozvíjející se stávající veřejnou vybavenost obce; plocha OV.057 je vymezena pro novou Radnici se společenským zázemím; plocha OV.058 je vymezena pro přestavbu a dostavbu základní a mateřské školy; plochy pro občanskou vybavenost byly vymezeny i v dosud platném územním plánu;

V územním plánu jsou návrhové plochy občanského vybavení sportu vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Fotbalové hřiště - sever“** (plocha OS.062 v rámci zastavitelné plochy Z.8) – vymezeno na severním okraji stávajícího hřiště; navazuje na stávající plochy fotbalového hřiště a je určeno pro další sportovní vybavení a zařízení – dětské hřiště, víceúčelové hřiště, workoutové hřiště, rekreační plochu apod.;
- **rozvojové území „Fotbalové hřiště - jih“** (plocha OS.063 v rámci zastavitelné plochy Z.7) – vymezeno na jižním okraji stávajícího hřiště; navazuje na stávající plochy fotbalového hřiště a je určeno pro další sportovní vybavení a zařízení – dětské hřiště, víceúčelové hřiště, workoutové hřiště, rekreační plochu apod.; v dosud platném územním plánu byla tato plocha vymezena jako plocha hromadné rekreace, hřiště a sportoviště.

V územním plánu nejsou vymezeny návrhové plochy občanského vybavení hřbitovy.

4.4. Koncepce dopravní infrastruktury

4.4.1. Koncepce pěší dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pěší pohyb je v zastavěném území obce zajištěn podél silnic, místních komunikací a dalších veřejných prostranstvích. Podél většiny komunikací v zastavěném území jsou vybudované chodníky, v méně frekventovaných ulicích využívají chodci přímo vozovku.

V nezastavěném území slouží pro pěší pohyb především silnice, místní a účelové komunikace (např. polní cesty), případně cyklostezky.

Řešeným územím neprochází žádné turistické trasy.

Pěší průchodnost zastavěným i nezastavěným územím obce je na dobré úrovni.

V zástavbě je nutné dbát na to, aby nevznikaly slepé ulice a území bylo pro pěší dobře a bezpečně průchodné.

b) Odůvodnění řešení

Pěší doprava je jednou ze základních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a je doplněna o trasy pěších propojení, které vymezují prostory v sídle pro pěší průchody. Tyto plošné a liniové prvky zaručují fungování pěší dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb pěších v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Pěší propojení jsou vymezena v místech, kde není potřeba zajišťovat automobilové propojení, avšak je potřeba zajistit stávající nebo nový průchod zástavbou nebo zajistit prostupnost podél nebo kolmo na liniové nebo i plošné bariéry v území.

Může se jednat o stávající nebo navržené pěší průchody (v grafice Územního plánu není rozlišeno). V případě stávajících jde většinou o veřejně přístupné pozemky malé šířky, které není vzhledem k podrobnosti a měřítku územního plánu možné vymezit jako samostatné plochy veřejných prostranství. Navržená pěší propojení mají zajistit ve stávající nebo nové zástavbě ponechání vhodného koridoru s minimální šířkou pro veřejný průchod, přičemž jeho konkrétní umístění není určeno a bude prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Pěší propojení je konkrétně vymezeno v těchto územích:

- „**Pálenice**“ – nové pěší propojení přes plochu OK.053 pro zajištění pěší prostupnosti přes areál pěstitelské pálenice, včetně nového mostku přes potok Říčka;
- „**Sokolovna**“ – dvě pěší propojení přes plochu OV.056 pro zajištění pěší prostupnosti mezi ulicí Za dvorem, fotbalovým hřištěm a kolem potoka Říčka;
- „**K rybníku - sever**“ – nové pěší propojení z ulice Za vodárnou přes potok Říčka novým mostkem;
- „**K rybníku - jih**“ – nové pěší propojení z ulice U Potoka přes potok Říčka novým mostkem;
- „**Nad oborou**“ – pěší propojení nad jezem v oboře Sokolnice mostkem přes potok Říčka;
- „**Nová radnice**“ – nové pěší propojení přes plochu OV.057 pro zajištění pěší prostupnosti mezi ulicí Krátká a navrhovaným veřejným parkem (plocha ZP.129);
- „**Za Humny**“ – nové pěší propojení přes plochu SV.042 do plochy SV.020 pro zajištění pěší prostupnosti těchto ploch.

4.4.2. Koncepce cyklistické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné.

Řešeným územím prochází následující značené cyklotrasy:

- **EuroVelo 4** (Roscoff – Kyjev v koridoru (Německo –) Praha – Brno – Slavkov u Brna – Kyjov – Veselí nad Moravou – Ostrava (– Polsko – Ukrajina);
- „**Napoleona**“ (Santon – Tvarožná – Vinohrádky-rozcestí – Žuráň – Šlapanice – Ponětovice – Kobylnice – Sokolnice – Telnice – Žatčany – Nádražní Čtvrť (Telnice) – Pracký kopec – Prácheň – Blažovice – Tvarožná – Santon);
- **č. 5005** – Brněnské kolečko;
- **č. 5063** (Mělník – Šlapanice);
- **č. 5097** (Prácheň – U Kříže);

Značené cyklotrasy dnes územím obce procházejí kromě místních a účelových komunikací i po silnicích II. a III. třídy (v zastavěném i nezastavěném území). Problematické je vedení cyklotrasy EuroVelo 4 po silnici II. třídy v úseku mezi Kobylnicemi a Brnem. Z hlediska průjezdnosti územím chybí propojení mezi Kobylnicemi a Mohyloú Míru.

Podmínky pro cyklistickou dopravu v obci jsou na velmi dobré úrovni, ale je potřeba je dále rozvíjet. Hlavně z důvodu bezpečnosti provozu, a to zejména v případě cyklotrasy EuroVelo 4 v úseku Kobylnice – Dvůrka.

b) **Odůvodnění řešení**

Cyklistická doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a případně koncepcí silniční dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb cyklistů v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

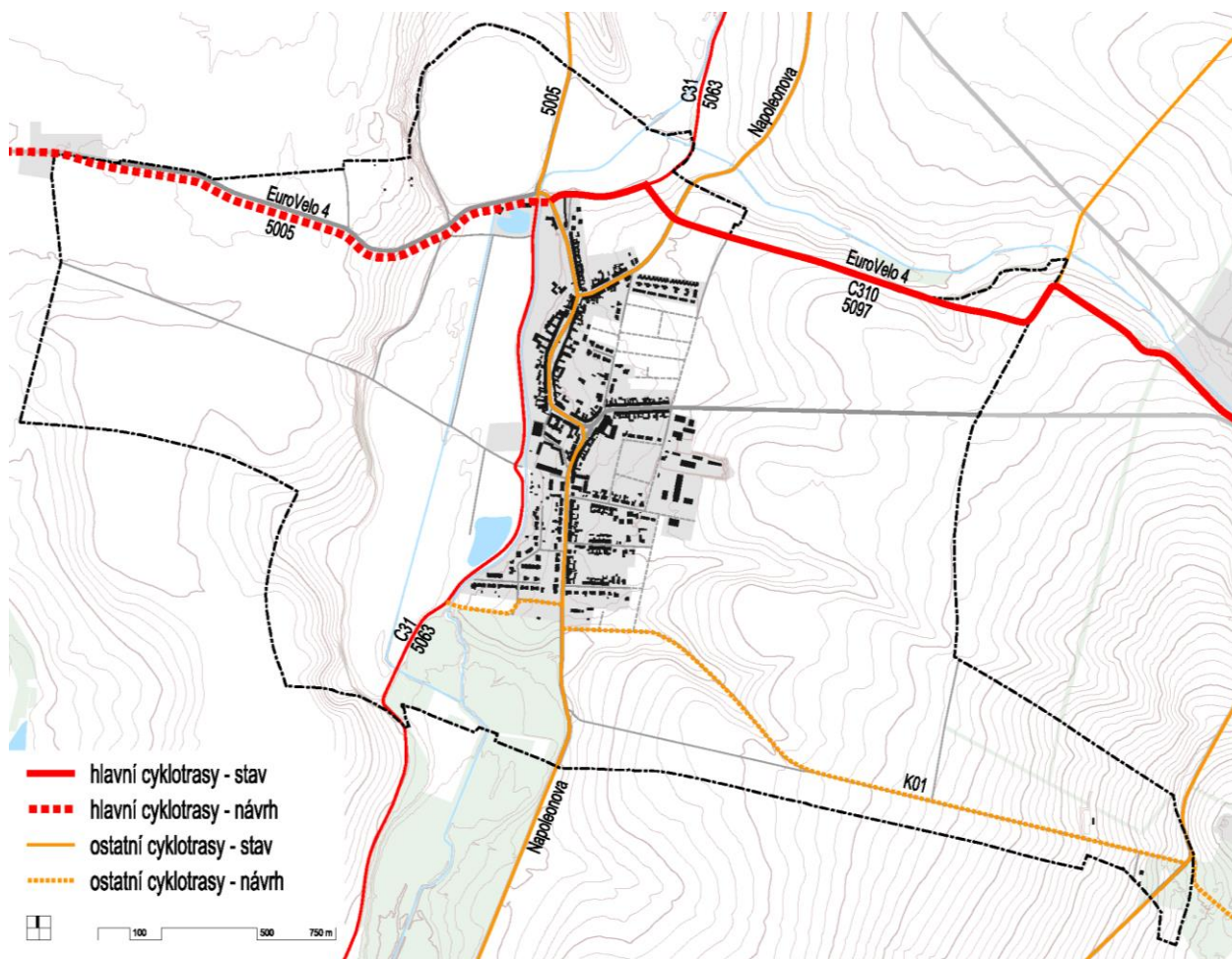
Plochy veřejných prostranství a případně i plochy dopravní infrastruktury zajišťují územní podmínky pro vedení cyklistické dopravy, a to formou cyklotras vedených na současných nebo navrhovaných komunikacích (respektive na plochách dopravní infrastruktury či veřejných prostranství nebo v plochách zeleně všeobecné). V nezastavěném území lze cyklostezky nebo účelové cesty vhodné pro pohyb cyklistů umisťovat také na základě podmínek využití ostatních typů ploch (nejen v plochách dopravní infrastruktury a plochách veřejných prostranství).

Pro doplnění komunikací cyklistické dopravy jsou v územním plánu navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných za účelem výstavby místních a účelových komunikací pro možné doplnění a zkvalitnění sítě cyklistických tras a zlepšení prostupnosti krajiny.

V územním plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U Sokolnické bažantnice“** (plocha PU.107 v rámci zastavitelné plochy Z.2) - vymezeno jako plocha pro cyklotrasu ve směru na Mohylu Míru;
- **rozvojové území „Cyklostezka do Dvorsk“** (plocha PU.116 v rámci zastavitelné plochy Z.12) - - vymezeno jako plocha pro cyklotrasu Euro Velo mezi Kobylnicemi a Brnem; tímto návrhem jsou.

Návrh koncepce cyklistické dopravy stabilizuje a zkvalitňuje stávající strukturu vedení cyklotras na území obce. Návrhem nové plochy pro cyklostezku trasy EuroVelo 4 mezi Kobylnicemi a Brnem naplňuje požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace (ZÚR JMK). V souladu s koncepcí cyklistiky Jihomoravského kraje návrh územního plánu stabilizuje navržený cyklokoridor druhé úrovně C31 (Podolí – Šlapanice – Telnice) a cyklokoridor třetí úrovně C310 (Kobylnice – Prácheň). V souladu s projektovou dokumentací „Výstavba integrované sítě cyklostezek v Holubicích – Tuřany – Kobylnice“ je navržena cyklotrasa K01 Kobylnice – Prácheň – Hostěradky, mezi Kobylnicemi a Mohylou Míru.



Obr. I.18: Schéma koncepce cyklistické dopravy

4.4.3. Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná hromadná doprava na území obce spadá do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK). Obec leží v zóně 610 a je obsluhována autobusovou dopravou. Přímo v obci se nachází autobusové zastávky Kobylnice, Kobylnice - obecní úřad, Kobylnice – hřbitov a Kobylnice – Na Rybníku.

Obec obsluhují tyto **autobusové linky**:

- č. 48 Brno – Kobylnice – Prácheň;
- č. 151 Brno – Šlapanice – Kobylnice – Sokolnice – Mělník – Židlochovice.

Problémem je otáčení autobusů, které funguje na křižovatce silnic II/417 a III/4183 v centru obce, a je dopravní závadou.

V rámci IDS JMK sehrává pro obec důležitou roli dobrá dostupnost železnice. Železniční stanice se nachází ve Šlapanicích, Ponětovicích a Sokolnicích.

b) Odůvodnění řešení

Hromadná doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle.

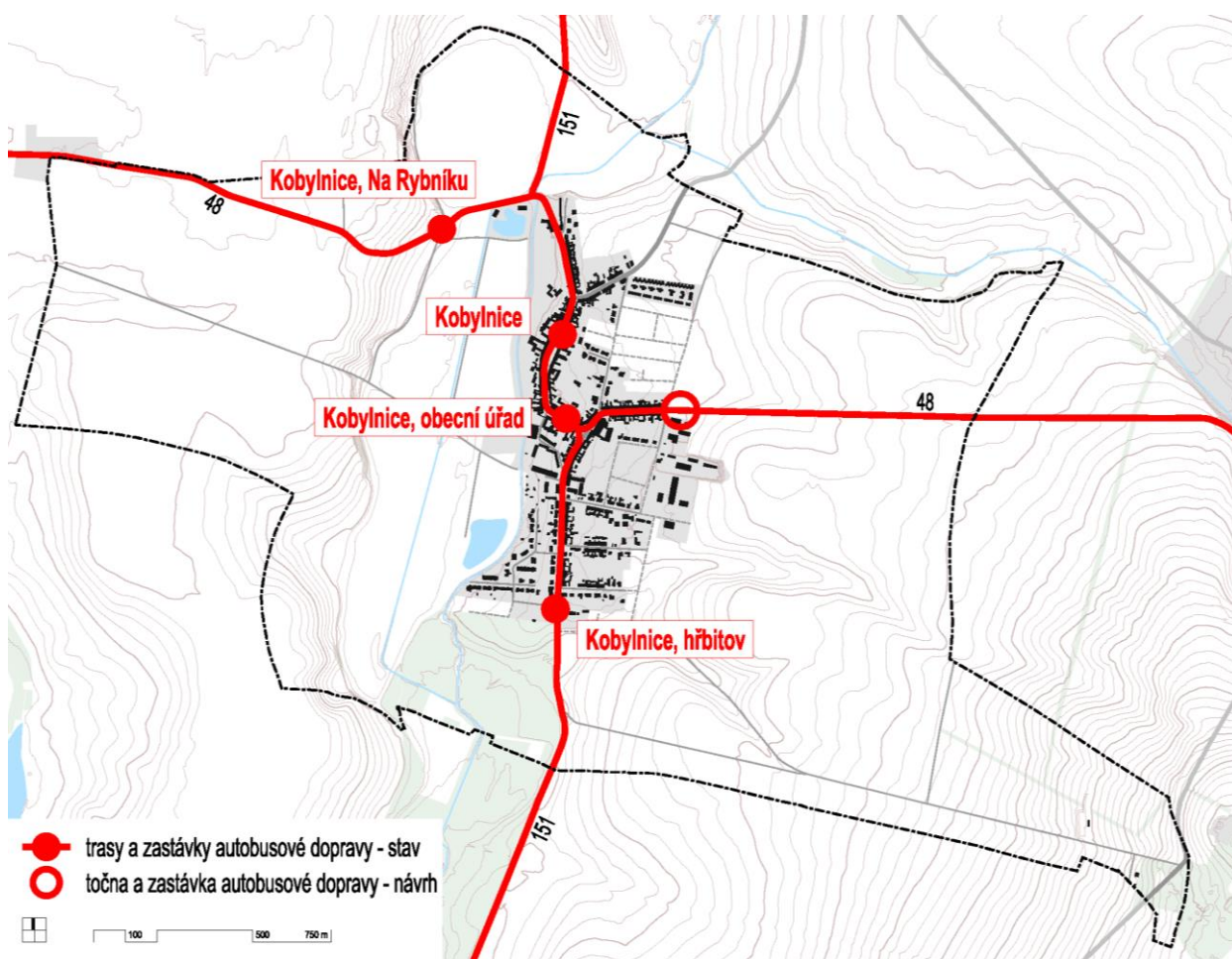
Ta je v Územním plánu zajištěna koncepcí silniční dopravy. Plochy dopravy všeobecné

(DU) případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které především zaručují územní podmínky pro tento druh dopravy, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro prostupnost a obsluhu území autobusovou dopravou.

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní fungování veřejné hromadné dopravy (respektive autobusové dopravy) se vymezují plochy dopravní infrastruktury, které zahrnují pozemky silnic II. a III. třídy, a dále plochy veřejných prostranství, které taktéž umožňují obsluhu autobusovou dopravou. Autobusové zastávky jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury či do ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky v nich toto dopravní zařízení umožňují umisťovat. Pro zkvalitnění obsluhy hromadnou dopravou, navrhuje územní plán při výjezdu z obce na ulici Pratecká vybudování nové autobusové zastávky s točnou pro případné otáčení autobusů. Zároveň umožňuje nově vymezená plocha realizaci veřejného parkoviště.

V územním plánu je návrhová plocha pro rozvoj hromadné dopravy vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Točna HD“** (plocha DU.073 v rámci zastavitelné plochy Z.10); pro točnu autobusu se zastávkou.



Obr. I.19: Schéma hromadné dopravy

4.4.4. Koncepce letecké dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

V sousedním katastrálním území Tuřany, je situováno veřejné mezinárodní letiště Brno-Tuřany

Ochranná pásma letiště

- OP s výškovým omezením staveb:
 - OP vzletových prostorů je vymezena lichoběžníkem do vzdálenosti 15 km od ochranného pásma provozní plochy,
 - OP přiblížovacích prostorů je vymezena rovněž do vzdálenosti 15 km, a protíná vodorovnou plochu ve výšce 150 m,
 - OP vnitřní vodorovné plochy, plocha je vymezena kruhovými oblouky $R=4000$ m a leží ve výšce 45 m nad průměrnou výškou plochy letiště 279,0 m n.,
 - OP kuželové plochy, plocha stoupá do výšky 100 m,
 - OP vnější vodorovné plochy, sahající 3000 m od jejího okraje,
 - OP přechodových ploch, stoupají od OP provozních ploch do výšky OP vodorovné plochy.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb nesmí nové stavby přesahovat výše uvedená ochranná pásma s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou. Pokud tomu tak není, je nutné nechat provést letecko-provozní posouzení stavby ÚCL ČR.

- OP proti nebezpečným a klamavým světlům, má rozměr 9810 x 1500 m; umístění nových světel, která by mohla být nebezpečná podléhá souhlasu ÚCL ČR.
- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, u RWY 10/28 je OP vymezeno obdélníkem 12800x 2000 m a u RWY 09/27 je vymezeno obdélníkem 5320 x 2000 m. Umístění nových vzdušných vedení podléhá souhlasu ÚCL ČR.
- OP vnitřního a vnějšího ornitologického pásma; vnitřní pásmo je 5810 x 1000 m. V tomto ochranném pásmu nesmí být zřizovány skládky, siláže hnojiště, krmelce a jiná zařízení, která zvyšují výskyt ptactva na letišti. Režim obdělávání zemědělské půdy si dohodnou uživatelé s provozem letiště. Ve vnějším pásmu a vnější 9810 x 2000 m, lze zřizovat zemědělské stavby, vodní plochy a další stavby s možností nadměrného výskytu ptactva pouze se souhlasem ÚCL ČR.
- OP se zákazem laserových zařízení – sektor A, je vymezen rozměrem o šířce 8000 m a délce 10000 m a sahá do výšky 600 m nad průměrnou nadmořskou výškou provozních ploch letiště. Zdroj laserového záření, které přesahuje maximální přípustnou dávku (50 nW/cm^2) je možné umístit v OP pouze se souhlasem ÚCL ČR.

Ochranná pásma letiště Brno-Tuřany byla vydána veřejnou vyhláškou Návrh opatření obecné povahy v roce 2013 Úřadem pro civilní letectví České republiky.

b) Odůvodnění řešení

V rámci územního plánu je ze ZÚR JMK převzata plocha pro rozvoj a modernizaci letiště Brno – Tuřany s identifikačním kódem DL01 - „Veřejného mezinárodního letiště Brno – Tuřany, modernizace“.

V územním plánu je návrhová plocha pro rozvoj letiště vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Letiště“** (plocha DU.074 v rámci zastavitelné plochy Z.9); pro modernizaci letiště Brno – Tuřany.

4.4.5. Koncepce silniční dopravy**a) Současný stav a východiska řešení**

Stávající systém dopravní infrastruktury v katastrálním území a obci zůstává v zásadě zachován. Dopravní kostru obce tvoří silnice II. a III. třídy, která je podpořena o místní komunikace v obci. Obsluha zemědělských pozemků je zajištěna stabilizovanými účelovými komunikacemi.

Řešeným katastrálním územím prochází silnice:

- II/417 Brno – Tuřany - Křenovice
- III/4171 Bedřichovice – Šlapanice - Kobylnice
- III/4174 Jiříkovice – Ponětovice – Kobylnice
- III/4176 Prace – Sokolnice - Žatčany
- III/4183 Sokolnice – Kobylnice

Všechny silnice II. a III. třídy jsou v majetku Jihomoravského kraje a spravovány Správou a údržbou silnic JMK. Průjezdni úsek silnice II/417 bude v zastavěném území upravován ve funkční skupině B jako sběrná komunikace. Průjezdni úseky silnic III/4171, 4174, 4183 budou upravovány ve funkční skupině C jako obslužné komunikace ve funkční skupině C. Silnice II/417 bude mimo zastavěné území východně obce krajského významu a upravována v kategorii S 7,5. Západně obce bude silnice II/417 oblastního významu a upravována rovněž v kategorii S 7,5. Silnice III. třídy jsou lokálního významu a budou upravovány v kategorii S 6,5. Silnice III/4176 prochází pouze malou částí katastrálního území na východě u Mohyly míru. Dopravní napojení místních komunikací a zastavěných ploch na silnice bude navrhováno v souladu s platnou legislativou. Silnice obsluhují velkou část historické zástavby obce.

Místní komunikace obsluhují zejména jižní část zastavěného území, budou podle ČSN 73 6110 navrženy a upravovány ve funkční skupině C, např. v kategorii MO2 8/6/30 jako obslužné komunikace obousměrné, směrově nerozdělené, umožňující přímou obsluhu všech objektů. Doporučujeme také místní komunikace upravit z důvodu zvýšení bezpečnosti dopravy na „Zónu tempo 30“ s možností vybudování prvků omezujících rychlost vozidel. Dále je možno vybudovat anebo upravit komunikace jako zklidněné v obytné zóně ve funkční podskupině D1 s minimálním uličním prostorem šířky 8 m, jako komunikace obousměrné, nebo jednosměrné se smíšeným provozem motorových vozidel, cyklistů a pěších účastníků dopravy. V této funkční podskupině je možno v ploše

pozemku místní komunikace realizovat mimo vozovky, parkování, výhybny, zeleň i chodník.

Pro navrženou zástavbu na východním okraji obce je navrženo propojení silnice II/417 s III/4174 a III/4183 místními komunikacemi. Prodlouženy budou místní komunikace směrem východním v ulicích Krátká, Uzavřená, Polní. Z ulice Polní bude propojena místní komunikace na stávající účelovou komunikaci v jižní části obce, která bude převedena do kategorie místních komunikací. Na sever dojde k propojení ulice Polní s ulicí Krátkou a v pokračování se pak napojí na ulici U Řempa. Rozvojová oblast „Za Humny“ bude obsloužena z ulice Za Humny, která bude uvedena do potřebných prostorových parametrů. Místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a ploch změn, jsou součástí stabilizovaných a navržených ploch veřejných prostranství všeobecných PU. Nově navržené místní komunikace navazují na stávající síť místních komunikací. Některé místní komunikace byly původně polními cestami a i nyní pokračují jako účelové polní cesty.

V katastru obce jsou stabilizovány účelové komunikace, které slouží k obsluze pozemků. Částečně nejsou využívány, ale v souvislosti s předpokládanou změnou velikostí obdělávaných pozemků dojde na nich k obnově provozu.

Zatím nejsou v katastru obce provedeny Komplexní pozemkové úpravy, které by řešili dopravu v nezastavěném území a krajinu ve vztahu k vodnímu režimu, erozi krajiny a obnově krajinné zeleně. Částečně jsou účelové komunikace v krajině využívány k vedení cyklotras a cyklostezek. Účelové komunikace mohou být obnoveny v rámci stávajících pozemků v kategorii vedlejších a nebo doplňkových polních cest dle ČSN 73 6109. Obnova historických účelových komunikací v území je možná v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Intenzity dopravy podle sčítání ŘSD 2020

- silnice II/417 - ulice Na Návsi – 2 545 vozidel / den;
- silnice III/4171 - příjezd od Šlapanic – 2 375 vozidel / den;
- silnice III/4183 - ul. Sokolnická příjezd od Sokolnic – 2 886 vozidel / den;
- silnice II/417 - ul. Pratecká – příjezd od Slavkova – 1 386 vozidel / den.

Ochranná pásma silnic

OP silnice II. a III. třídy

- 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. nebo III. třídy mimo zastavěné území obce.

b) Odůvodnění řešení

Silniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravy všeobecné (DU) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravy všeobecné, případně veřejných prostranství, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou.

V Územním plánu je současná silniční síť (silnice II. a III. třídy) na území obce stabilizována vymezením stabilizovaných ploch dopravy všeobecné (DU). Silnice mohou být v plochách dopravní infrastruktury (a případně dalších) upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících návrhové kategorizaci krajských silnic.

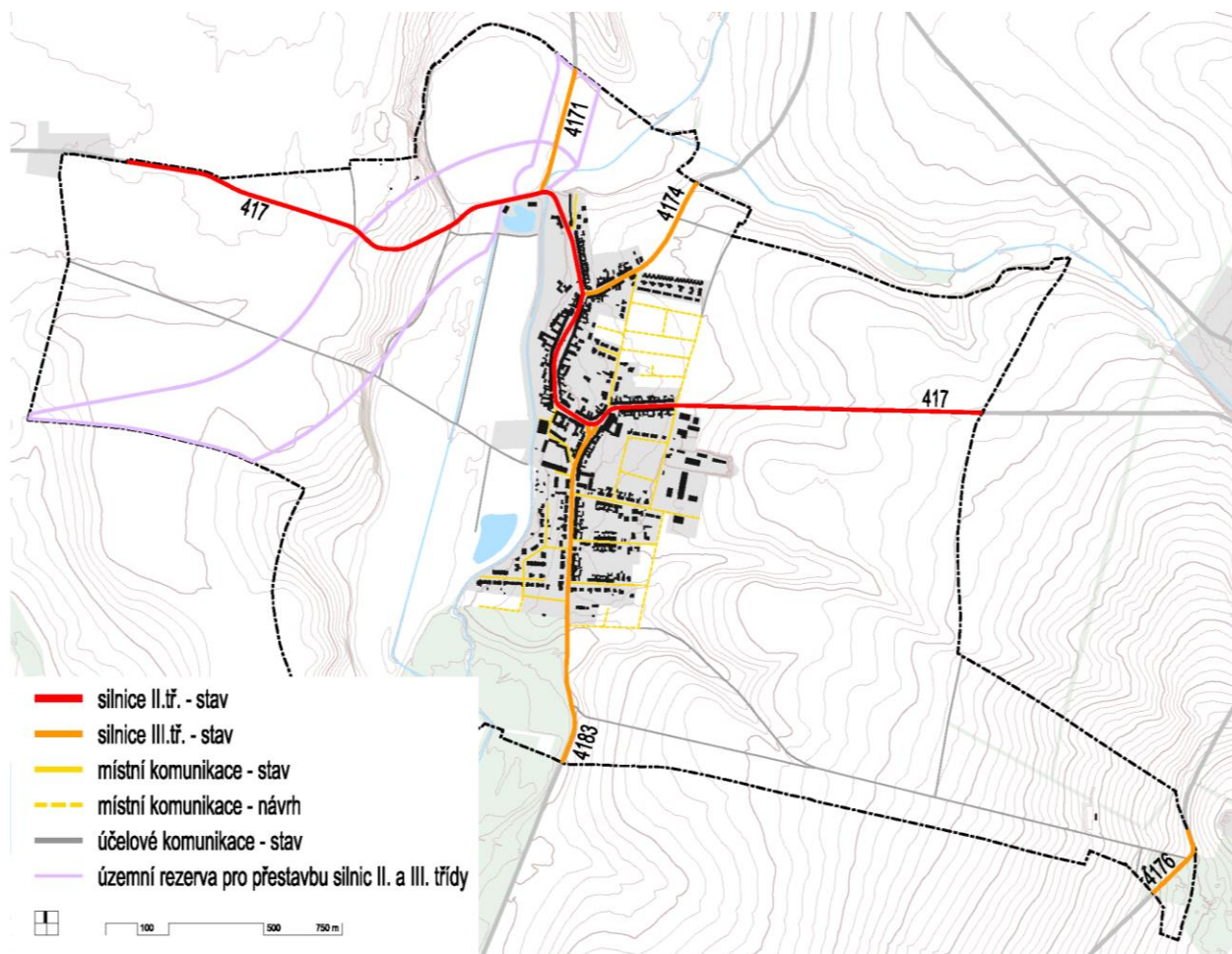
V územním plánu nejsou vymezeny žádné návrhové plochy pro silniční dopravu.

V rámci územního plánu je převzata územní rezerva pro přestavbu silnice II. třídy, a to prodloužení silnice II/152 Nová Bystřice – Moravské Budějovice – Ivančice – Brno – Slatina dle ZÚR JMK s identifikačním kódem RDS32 - „Tuřany – Kobylnice, prodloužení II/152“. Územní rezerva je navržena v šířce 300 m, na severním okraji obce územní plán navrhuje zúžení na 175 m z důvodu existence a ochrany vodní plochy v areálu prosperující firmy a úpravu prostorového vztahu pro záměr nového nadzemního vedení Vvn 110 kV (ve výkrese označeno jako R1).

Od křižovatky s II/417 je převzata územní rezerva pro obchvat obce Šlapanice silnicí III/4171 v nové trase dle ZÚR JMK s identifikačním kódem RDS35 „III/4171 Šlapanice, obchvat“. Územní rezerva pro novou trasu je navržena v šíři 150 m (ve výkrese označeno jako R2).

V územním plánu jsou vymezeny územní rezervy určená pro přestavbu silnic II. a III. třídy:

- **prodloužení silnice II/152 (územní rezerva R.1)** – v souladu s požadavkem ZÚR JMK je v západní části řešeného území vymezena územní rezerva prodloužení silnice II/152 Nová Bystřice – Moravské Budějovice – Ivančice – Brno – Slatina;
- **obchvat obce Šlapanice (územní rezerva R.2)** – v souladu s požadavkem ZÚR JMK je v severní části řešeného území vymezena územní rezerva pro novou trasu silnice III/4171.



Obr. I.20: Schéma koncepce silniční dopravy

4.4.6. Koncepce statické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

V obytném území se odstavování a parkování vozidel částečně odehrává na pozemcích rodinných domů a částečně v obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků. Rezidenti využívají také skupiny individuálních garáží. Návštěvníci obce mají možnost zaparkovat své vozidlo v rámci vyhrazeného prostoru v ulicích. Parkování pro potřeby podnikatelských subjektů a zařízení občanského vybavení se odehrává uvnitř areálů nebo v rámci jejich pozemků a nezatěžuje tak okolní veřejná prostranství.

Minimální počet parkovacích a vyhrazených stání je stanoven vyhláškou o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. a zejména její Přílohou č. 1. Tato vyhláška ve svém § 95 odst. 3 umožňuje v návaznosti na ustanovení § 138 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovit v územním plánu procentuální korekci pro výpočet parkovacích stání (tj. určit procentuální koeficient, který zvýší nebo sníží požadovaný počet parkovacích stání oproti standardnímu výpočtu dle této vyhlášky).

b) Odůvodnění řešení

Parkování či odstavování vozidel je jednou z důležitých urbanistických funkcí v sídle, která je v územním plánu umožněna vymezením ploch dopravy všeobecné (DU) nebo

ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování umožňují i další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy (např. ploch občanského vybavení nebo ploch smíšených výrobních).

Stávající veřejná parkoviště jsou obvykle zahrnuta do stabilizovaných ploch dopravy všeobecné (např. parkování u ulici Budínku, při ulici Na Návsí) nebo do stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných (např. parkoviště u hřbitova, parkoviště za školou).

Korekce počtu automobilových stání: Vzhledem k umístění obce, kdy velká část obyvatel vyjíždí za prací i za vybavením a zábavou, přičemž z velké části využívá individuální automobilovou dopravu, je územním plánem stanovena korekce základního počtu parkovacích stání ve výši 200 % pro rodinné domy ve skupině bydlení a 200 % pro bytové domy ve skupině bydlení

Bez stanovené korekce by rodinné domy do 180 m² podlahové plochy, což je standardní velikost rodinných domů, měly za povinnost vytvořit pouze 1 parkovací stání, což by pro místní části s významnou závislostí na osobní automobilové dopravě znamenalo zátěž pro veřejná prostranství z hlediska odstavování vozidel. V současnosti je běžné, že obyvatelé jednoho RD používají 2 osobní auta, navíc je potřeba počítat i s dalšími stánkami pro případné návštěvy. Potřeba 1 parkovacího stání na RD dle základního výpočtu je tedy v těchto případech značně poddimenzovaná. V případě 200% korekce je u běžné velikosti rodinných domů povinné vytvořit na vlastním pozemku 2 až 3 parkovací stání. Rozhraním je podlahová plocha o velikosti 150 m². V případě bytových domů, u kterých se do podlahových ploch nezapočítávají další prostory (zejména garáže, sklepy a společné chodby a schodiště k bytům) je korekce také 200 %. Díky korekci nebudou odstavování vozidel zatěžována veřejná prostranství v místních částech obce.

Korekce pro stavby v plochách občanského vybavení veřejného (OV) je stanovena ve výši 0 %. Důvodem je postupná obnova, přestavba a nová dostavba stavebního fondu, které mohou až ve finálním fázi vyřešit požadavky na parkování.

Pro ostatní skupiny staveb není korekce stanovena.

Požadovaný počet stání pro skupiny staveb a jejich účel vychází z Přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb.

4.5. Koncepce technické infrastruktury

Obsluha území technickou infrastrukturou, ale také její prostupnost přes území která přímo neobsluhuje, je jednou ze základních podmínek fungování sídla, která je Územním plánem zajištěna stanovením koncepce technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze současného stavu území a v případě potřeby navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury. Koncepce je v Územním plánu zajištěna především vymezením ploch technické infrastruktury všeobecné (TU), vymezením koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem (CNZ) a dále prostřednictvím podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití – realizace veřejné technické infrastruktury (tj. například liniových staveb technické infrastruktury) je přípustná zejména v plochách veřejných prostranství a plochách dopravy.

Stávající (významné) i nově navržené sítě technické infrastruktury jsou zobrazeny na Výkrese technické infrastruktury (II/04), který je součástí odůvodnění Územního plánu. Kompletní stávající stav sítí technické infrastruktury je zachycen v Územně analytických podkladech pro správní obvod obce s rozšířenou působností nebo v dalších oborových podkladech.

V dalších kapitolách jsou jednotlivé dílčí součásti koncepce technické infrastruktury popsány podrobněji.

4.5.1. Koncepce zásobování vodou

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Kobylnice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem Svazku obcí pro vodovody a kanalizace – Šlapanicko a provozován společností VAS a.s., divize Brno – venkov, provozní středisko Pozořice.

Obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Šlapanice, jehož zdrojem je voda z vodárenské soustavy Březová II, VOV (Vírský oblastní vodovod), z něhož je voda dodávána z vodovodního systému města Brna – vodojemu Stránská skála do vodojemu Šlapanice 2 x 1000 m³ s max. hladinou 290,0 m n.m. V místě zásobovacího řadu Šlapanice – Jiříkovice v km 0,075 je odbočka pro napojení zásobovacího řadu Ponětovice – Kobylnice (PVC DN 100), kde v km 1,651 je šachta s redukčním ventilem. Na konci zásobovacího řadu je napojena rozvodná síť obce Kobylnice. Délka rozvodné sítě (dle PRVK) se udává 4,297 km, DN 80. Materiál PVC, IPE.

Od roku 2022 je obec Kobylnice zásobena vodou rovněž ze skupinového vodovodu Pozořice se stávajícím VDJ Mokrá 2x1000m³, kóta přepadu 365,60 m n.m. vodovodním řadem DN 200 a navazujícím řadem DN 150. Zdrojem vody je JÚ Říčky I+II – vrty V2, HV4, HV107, HV201 s celkovou vydatností Q = 7,5 l/s.

Stávající stav zásobení pitnou vodou bude zachován. Rozšíření vodovodní sítě se předpokládá do míst s nově navrženou zástavbou, případně rozšíření vodovodních přípojek podle potřeby.

Vodovodní síť (dle PRVK JmKraje)

rozvodné sítě	materiál	DN (mm)	Délka (km)
rozvodná síť	IPE	80	0,700
rozvodná síť	PVC	80	3,597
zásobovací řad	PVC	100	1,515
přípojky		počet	
		211	1,068

Potřeba vody pro obyvatelstvo – stávající stav

Bytový fond

Stávající počet obyvatel: 1199, specifická potřeba vody $q_{\text{spec}} = 100 \text{ l/obytel/den}$, koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,5$, koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Průměrná denní potřeba $Q_p = q_{\text{spec}} \times PO = 119,9 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní potřeba $Q_{d\text{max}} = Q_d \times k_d = 179,9 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální hodinová potřeba $Q_h = Q_{d\text{max}} \times k_h = 3,75 \text{ l/s}$

Roční potřeba celkem $Q_r = 365 \times Q_p = 43\,764 \text{ m}^3/\text{rok}$

Podle údajů PRVK byla skutečná spotřeba nižší, v roce 2017 bylo celkové množství vody vyrobené 33 tis. m^3/rok , množství vody fakturované 28,0 tis. m^3/rok , což vychází denní spotřeba cca 90 l/os.den.

Požadavky na potřebu požární vody

Vybudovaný vodovod lze využít k odběrům vody pro hašení. Hydranty se osazují na vodovodní potrubí, jehož nejmenší jmenovitou světlost DN, doporučený odběr pro výpočet potrubní sítě a nejmenší odběr z hydrantu po připojení mobilní techniky stanoví tabulka 2 normy ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb. Pro výše uvedený příklad rodinného domu nebo nevýrobního objektu je min. dimenze potrubí DN 80, odběr $Q = 4 \text{ l.s}^{-1}$ pro doporučenou rychlost $v = 0,8 \text{ m.s}^{-1}$, odběr $Q = 7,5 \text{ l.s}^{-1}$ pro doporučenou rychlost $v = 1,5 \text{ m.s}^{-1}$.

Tlakové poměry při odběru Q_h jsou vyhovující, při požárním odběru jsou tlakové poměry v Kobylnicích rovněž vyhovující.

b) Odůvodnění řešení

Zpracování územního plánu Kobylnice je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací JM kraje, který předpokládá, že stávající koncepce zásobování pitnou vodou bude zachována a vodovodní síť bude rozšiřována dle realizace zástavby v souladu s územním plánem. V případě odstavení některého uvedeného zdroje SV z provozu, se budou nadále využívat ostatní zdroje, což si však vyžádá provedení opatření ve spotřebě zásobených spotřebišť.

Když dojde k přerušení dodávky vody ze všech zdrojů, bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV – Mokrý-Horákov, nacházející se ve vzdálenosti cca 16 km.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje – studny, jako zdroje užitkové vody. Jestliže by tento stav byl dlouhodobějšího rázu, nebo by to byl stav trvalý, bylo by nutno hledat náhradní řešení.

Pro zvýšený odběr pitné vody v návaznosti na zajištění zásobování nových rozvojových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a v odlehlých lokalitách i výroby je preferována varianta pokrytí ze současných zdrojů.

Rozšíření vodovodní sítě se předpokládá v profilu DN 80 a materiálu HDPE. Rozsah rozšíření vodovodní sítě je zřejmý z výkresové části dokumentace.

Posílení tlakových poměrů ve vodovodní síti

V roce 2022 byla dokončena stavba „Šlapanicko – posílení skupinového vodovodu, II. etapa“. Stavba navazuje na I. etapu, během které byly vybudovány další přírodní řady v rámci Svazku obcí pro vodovody a kanalizace Šlapanicko. V rámci druhé etapy byla vyřešena nedostatečná kapacita některých přírodních řadů a posílení akumulace pro pokrytí odběrových špiček v obcích Svazku Šlapanicko. Nyní je obec Kobylnice zásobena vodou ze skupinového vodovodu Pozořice se stávajícím VDJ Mokrý 2x1000m³, kóta přepadu 365,60 m n.m. vodovodním řadem DN 200 a navazujícím řadem DN 150. Zdrojem vody je JÚ Říčky I+II – vrty V2, HV4, HV107, HV201 s celkovou vydatností Q = 7,5 l/s. Alternativně lze obec Kobylnice zásobovat vodou z vodovodního systému města Brna – vodojemu Stránská skála do vodojemu Šlapanice 2 x 1000 m³ s max. hladinou 290,0 m n.m. Rovněž došlo i k posílení tlakových poměrů v síti, takže vodovodní síť nyní vyhovuje požadavkům na odběr požární vody. Tlaková čára hydrostatického tlaku je na kótě 262 m n.m. Vůči kótě terénu 205 až 225 m n.m. vychází hydrostatický tlak 0,57 až 0,37 MPa a min. hydrodynamický tlak je 0,52 až 0,32 MPa (odborný odhad). Tlakové poměry jsou v souladu s vyhláškou č.428/2001 Sb. v platném znění.

Potřeba vody pro obyvatelstvo – návrhový stav

funkce	počet jednotek bytů/domů	počet obyvatel	Q _p m ³ /den	Q _m m ³ /den	Q _h l/s
stávající poč. obyv.		1 199	119,9	179,9	3,75
probíhající výstavba	Nové Kobylnice	110	11,0	16,5	0,34
bydlení RD	187	561	56,1	84,2	1,75
bydlení BD	18	45	4,5	6,8	0,14
celkem		1 915	191,5	287,3	5,98

Pozn.: specifická potřeba vody $q_{spec} = 100$ l/obyvatel/den, koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,5$, koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Tato zvýšená potřeba bude zajištěna i nadále ze stávajících zdrojů – tedy ze skupinového vodovodu Pozořice se stávajícím VDJ Mokrý 2x1000m³, kóta přepadu 365,60 m n.m. nebo alternativně ze skupinového vodovodu Šlapanice, jehož zdrojem je voda z vodárenské soustavy Březová II, VOV (Vírský oblastní vodovod).

Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty pouze požadavky bytového fondu. U dalších ploch (především plochy občanského vybavení OV, OK, OS) nelze specifikovat nároky na případnou potřebu, jelikož není upřesněno využití ploch. Nepředpokládají se ale

výrazné nároky na odběr pitné vody z veřejné vodovodní sítě, případná potřeba provozní vody by byla zajištěna z vlastních zdrojů.

4.5.2. Koncepce odkanalizování

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je provozován systém oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu. Provozovatel splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu je VAS Brno. Kanalizace pro veřejnou potřebu je v majetku obce.

Dešťová kanalizace

Původní kanalizace, vybudována v akci „Z“ převážně z betonových trub (1968 -1971), slouží nyní pouze pro odvádění dešťových vod do potoka Říčky, který protéká na západním okraji obce. V roce 2012 byl proveden Pasport dešťové kanalizace včetně hydrotechnického posouzení. Celková délka úseků dle tohoto pasportu je 4091 m, potrubí je profilu DN 300 – DN 900. Vyústění do potoka Říčky je ve třech místech. Veškeré úseky kanalizační soustavy jsou vybudovány z betonových trub. Technický stav kanalizace je úměrný jejímu stáří.

Dle zpracovaného pasportu stávající dešťová kanalizace, až na dva úseky, vyhovuje svému účelu. Jedná se o zkapacitnění úseků, které mohou být v době přívalových dešťů zcela zaplněné, a dešťová voda se zde může dostávat na povrch komunikace. V těchto úsecích může v době přívalových dešťů docházet k tlakovému režimu v kanalizaci. Krátkodobě je kanalizace schopna výše uvedené tlakové proudění zvládnout – všechny materiály používané na kanalizační potrubí je zkoušeno i na tlakové proudění právě z těchto důvodů. Omezit nátok přívalových dešťů z extravilánu. Stanoven limit odtoku dešťových vod 10l/s/ha ze všech ploch / zasakovat, retenovat, zpomalovat odtok vhodnými technickými opatřeními.

Množství dešťových vod

Orientační výpočet mezního deště pro náhradní intenzitu:

$$Q = K_i \cdot F \cdot i \quad - \text{Plocha povodí } F \text{ (50 ha)}$$

$$Q = 0,20 \cdot 50 \cdot 161 \quad - \text{Koeficient odtoku } K_i - 0,20$$

$$Q = 1\,610 \text{ l/s} = 1,61 \text{ m}^3/\text{s}$$

Splašková kanalizace pro veřejnou potřebu

Původní kanalizace byla povolena jako dešťová, byla provozována jako jednotná. Splaškové vody z této kanalizace znečišťovaly vodní tok Říčka. V rámci projektu „Čistá Dyje“ byla v letech 2006 – 2007 vybudována nova splašková kanalizace, která odvádí splaškové vody na ČOV Modřice. Délka splaškové sítě v obci je cca 3830 m, potrubí DN 250 (materiál KA, PP, PVC). Na síti jsou vybudovány dvě čerpací stanice (ČSOV 1 Kobylnice, ČSOV 2 Kobylnice). Výtlačné potrubí (IPE DN100) z ČSOV 1 kolem potoka Říčky má délky cca 1490 m, je napojeno na kanalizační úsek Šlapanice – Dvorská - ČOV Modřice.

Množství splaškových odpadních vod - stávající stav

Z bytového fondu a občanské vybavenosti odtékají pouze vody charakteru domovních splašků. Jejich množství se stanovuje ve smyslu ČSN 73 6701 čl. 10 podle výpočtu potřeby vody z předešlé kapitoly.

$$Q_d = 119,9 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná koncentrace znečištění BSK5 v mg/l:

$$1100 \text{ EO} \times 60 \text{ g BSK5/obyv/den} = 66,00 \text{ kg BSK}$$

$$1100 \text{ EO} \times 55 \text{ g NL/obyv/den} = 60,50 \text{ kg NL/den}$$

$$1100 \text{ EO} \times 120 \text{ g CHSKcr/obyv/den} = 132,00 \text{ kg CHSK}$$

b) Odůvodnění řešení

Zpracování územního plánu Kobylnice je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací JM kraje, který předpokládá, že stávající systém oddílné kanalizace bude zachován. Splaškové odpadní vody budou sváděny z návrhových ploch do úseků splaškové kanalizace a přes čerpací stanici ČSOV 1 budou dál čerpány na ČOV Modřice. Vzhledem ke spádovým poměrům u transformačních ploch T.1 (SV.024, SV.025, SV.26, SV.027 a jižní části SV.015), T.2 (SV.023) a zastavitelných ploch Z.2 (SV.029) a Z.3 (SV.030, SV.031), bude nutno vybudovat další tři malé čerpací stanice, které budou tlakově vodu dopravovat do gravitačních úseků kanalizace.

Rozvojové plochy budou napojeny do stávajícího systému splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu

Množství splaškových odpadních vod - návrh

Průměrná koncentrace znečištění BSK5 v mg/l:

$$Q_d = 191,5 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$1915 \text{ EO} \times 60 \text{ g BSK5/obyv/den} = 114,9 \text{ kg BSK}$$

$$1915 \text{ EO} \times 55 \text{ g NL/obyv/den} = 105,33 \text{ kg NL/den}$$

$$1915 \text{ EO} \times 120 \text{ g CHSKcr/obyv/den} = 229,8 \text{ kg CHSK}$$

Likvidace odpadních vod bude na ČOV Modřice. Majitel a provozovatel ČOV jsou Brněnské vodárny a kanalizace a.s..

Dešťové odpadní vody budou v co největší míře zachycovány a vsakovány na plochách. Navržen je limit odtoku dešťových vod 10l/s/ha/. Dešťové vody budou následně zaústěny do dešťové kanalizace. Dle Pasportu dešťové kanalizace jsou doporučeny ke zkapacitnění dva stávající úseky:

Stoka B-1-1, je vedena v ulicích Na návsi, U Mlýna a v ulici Ponětovská v celkové délce 532 m. Zkapacitnění stoky je možné úpravou spádu před napojením na stoku B -1, případně zvětšení profilu na DN 600.

Stoka D-1, je vedena v ulici u Sokolovny, potrubí DN 150, celkové délky 33 m. Je doporučeno zvětšení profilu na min DN 250.

V maximální míře budou dešťové vody zasakovány, retenovány v rámci HDV a následně napojeny do stávající dešťové kanalizace.

Hospodaření s dešťovou vodou

Je nutné realizovat hospodaření s dešťovou vodou v místě jejich vzniku. Účelem navržených opatření je snížit nátok balastních vod na ČOV a aktivovat hospodaření s dešťovými vodami a jejich využití.

Srážkové vody zejména z nových rozvojových ploch je třeba likvidovat na vlastních pozemcích v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. § 8 a tím nezvyšovat požadavky na zvětšování dimenzí stávající kanalizace. Srážkové vody z nových komunikací řešit rovněž vsakem (průlehy apod.). Pro vsaky je třeba počítat s hydrogeologickým průzkumem. Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností odvádění vod kanalizací.

Ochranná pásma

Podle Zákona č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí - § 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma").

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona tímto nejsou dotčena.

(3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500mm včetně, 1,5m.

4.5.3. Koncepce zásobování elektrickou energií**a) Současný stav a východiska řešení**

V řešeném katastru obce Kobylnice nejsou k datu zpracování ÚP vybudovány žádné výrobní elektrické energie, potažmo rozvodny VVN/VN, které by zajišťovaly její dodávku do distribuční 22 kV sítě.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z venkovních vedení VN 22 kV - č. 320, 130 a 821 vedených z rozvodny 110/22 kV v Sokolnicích. Většina (4 ks) distribučních trafostanic VN 22/0,5 kV zásobujících obec je připojena venkovními přípojkami VN 22 kV. Dvě trafostanice jsou připojeny kabelovým podzemním vedením Vn 22 kV. Distribuční VN síť v obci je vedena na betonových stožárech.

Obec Kobylnice je zásobena elektrickou energií ze sítě 22 kV, na níž je napojeno 6 trafostanic 22/0,4 kV. Celkový současný jmenovitý instalovaný výkon trafostanic činí 1260 kVA, z čehož 200 kVA neslouží pro distribuční odběr obce. Technický stav transformoven, jakožto jejich umístění, je z hlediska plošného pokrytí území obce transformačním výkonem pro jeho současnou potřebu vyhovující.

Stávající distribuční NN rozvodná síť v obci je z převážné části po modernizaci realizované v roce 2000. Celková rekonstrukce byla provedena nadzemním venkovním

vedením závěsnými kabely AES na betonových sloupech. V menším rozsahu byla rekonstrukce provedena zemními kabely. Domovní přípojky jsou provedené převážně závěsnými kabely, v malém rozsahu kabelem v zemi.

Ochranná pásma

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

- ochranné pásmo venkovního vedení VN u sítí vybudovaných před 1. 1. 1995 vymezené ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m;
- ochranné pásmo venkovního vedení VN u sítí vybudovaných po 1. 1. 1995 vymezené ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 17 m;
- ochranné pásmo venkovního vedení VN pro vodiče s izolací základní 2 m;
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.
- Ochranné pásmo u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech.
- Ochranné pásmo u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

b) Odůvodnění řešení

Přírůstek výkonové bilance je odvozen z podkladů o návrhu rozvoje stavebních ploch a předpokládaných aktivit.

Výkonová bilance byla stanovena výpočtem pomocí hrubých perspektivních hodnot měrného zatížení a vychází z obdobných srovnatelných studií. Pro řešené území se předpokládá zajištění tepla a TUV jiným médii. U bytů se předpokládá komfortní vybavení běžnými el. spotřebiči, vařením a vytápěním jinými médii t.j. stupněm elektrizace "A". V souladu s pravidly pro elektrizační soustavu je výhledová hodnota měrného soudobého zatížení na bytovou jednotku 1,5 kVA. Pro výpočet je dále předpokládána převážně výstavba rodinných domů, 30% rezerva pro občanské vybavení a případné další odběry (dílny ap.).

Výpočet spotřeby el. energie pro bytovou a občanskou výstavbu.

V Kobylnicích je za účelem zpracování tohoto elaborátu uvažováno s 10 % bytů s plnou elektrifikací včetně přímotopného vytápění.

Kategorie bytového odběru (dle pravidel pro elektrizační soustavu č. 2):

Kategorie byt. odběru "A" - 1,5 kVA (elektřina pro osvětlení a drobné domácí spotřebiče)

Kategorie byt. odběru "B2" - 2,5 kVA (elektřina pro "A" + el. vaření a ohřev TUV)

Kategorie byt. odběru "C1" - 6,5 kVA (elektřina pro "B2" + přímotopné vytápění)

Stávající počet BJ trvale obydlených	400
Návrh BJ	205
Celkem	605

byty kategorie „A“	80%	484 x 1,5	726 kVA
byty kategorie „B2“	10%	60,5 x 2,5	151 kVA
byty kategorie „C1“	10%	60,5 x 6,5	393 kVA
celkem			1 270 kVA
občanská vybavenost	30%		381
CELKEM			1 651

Při využití transformátorů na 85% a účinku 0,95

je potřebný výkon na straně DIS **2 044,58 kVA**

Z předchozí tabulky vyplývá, že potřebný výkon na straně distribučních trafostanic je v Kobylnicích 2 044,58 kVA. Potřebný výkon bude zajišťován pomocí stávajících transformátorů a jedné nově navržené trafostanice zřízení v severovýchodní části obce.

ozn. trafostanice	lokalizace	provedení	stávající výkon	navržený výkon
TS 8326	Bezděkov	bet. dvousloup	100 kVA*	160 kVA*
TS 9029	U garáží	bet. dvousloup	160 kVA	400 kVA
TS 9026	U sokolovny	bet. dvousloup	250 kVA	400 kVA
TS 9028	Sokolnická	bet. dvousloup	250 kVA	400 kVA
TS 9027	ZD	kiosková	400 kVA	400 kVA
TS 9368	Mohyla míru	bet. jednostup	100 kVA*	250 kVA*
TS nová				400 kVA
CELKEM			1 060 kVA	2 160 kVA

(* - není započítáno do celkové bilance)

Celkový nárůst příkonu činí 810 kVA. Současné konstrukční řešení transformačních stanic umožňuje jejich přezbrojení na vyšší výkon. Tyto trafostanice po technické stránce vyhovují výhledovým potřebám zvýšení transformačního výkonu do jmenovité hodnoty jejich konstrukčního provedení. Ke sníženému požadavku potřebného elektrického výkonu jak pro stávající tak pro navrhovanou zástavbu v obci přispěla její plynofikace, kdy došlo k podstatnému snížení nároků na využití elektrické energie pro vytápění, vaření a ohřev TUV.

Územní plán navrhovaný rozvoj stávajících či vznik nových ploch pro občanskou výstavbu, výrobu a skladování podrobně nespecifikuje míru nárůstu zastavěnosti předmětných plochy. Co do pokrytí případného nárůstu potřebného výkonu je vysloven předpoklad řešení obdobného jako u ploch pro bydlení tj. využitím stávajících případně přezbrojením stávajících trafostanic.

V případě požadavku na výstavbu nových odběratelských TS pro podnikatelské aktivity v plochách smíšených výrobních všeobecných, které nebude možné s ohledem na požadovaný příkon připojit ze stávající distribuční sítě NN, případně samostatným

vývodem z příslušné stávající TS. Připojení těchto TS se provede nadzemními přípojkami VN napojenými ze stávajícího vedení VN 22 kV procházejícího řešeným územím.

Zásadní rozšíření distribuční sítě 22 kV se v návrhovém období neuvažuje. Je navržena jedna nová trafostanice v severovýchodní části obce. V jihovýchodní části obce Kobylnice je navržena přeložka venkovního vedení Vn 22 kV v souvislosti s transformační plochou T.2 a zastavitelnou plochou Z.3.

Případné rozšíření a úpravy distribuční sítě budou prováděny postupně na základě požadavků nové zástavby v navržených lokalitách. Připojování nových odběratelů bude řešeno v souladu s platnou legislativou. V místech, kde současné trasy prochází územím navrhovaným pro novou zástavbu, musí být respektováno stávající ochranné pásmo. V případě, že tato vedení budou výrazně omezovat optimální využití ploch, je možné požádat E.ON o udělení výjimky ke snížení současného OP ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., ve znění zákona č. 670/2004 Sb. Přípojka VN pro navrhovanou TS je uvažovaná nadzemním vedením izolovanými vodiči vedená na betonových sloupech s ohledem na její trasování a snížení nároku na rozsah OP a maximální využití území pro výstavbu.

Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD navrhujeme rozšíření stávající rozvodné sítě NN v provedení kabelovým rozvodem vedeným zemi, stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně pro podnikatelské aktivity. Domovní přípojky rozvodné sítě NN u nové zástavby řešit zemním kabelem, ve stávající zástavbě závěsnými kabelem, případně kabelem v zemi.

Územním plánem je navržen koridor pro dvojité venkovní vedení 110 kV Sokolnice - Šlapanice. Tento záměr je převzat ze ZÚR Jihomoravského kraje, kde má označení TEE13 – TS 110/22kV, TR Šlapanice + nový přívod vedením 110 kV. V územním plánu je tento záměr vymezen jako koridor CNZ.1. Koridor vymezený v ZÚR Jihomoravského kraje byl územním plánem zúžen na šířku budoucího ochranného pásma navrženého vedení, tj. na 42 m.

Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování elektrickou energií prostřednictvím těchto nástrojů územního plánu:

- Plochy technické infrastruktury. Z výkonové bilance nevyplynula potřeba umístění takového zařízení pro zásobování elektrickou energií, která by svým rozsahem vyžadovala vymezení návrhové plochy.
- Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro vedení TI v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, jako jsou např. plochy veřejných prostranství a plochy dopravy.
- Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití pro návrh vedení TI, vymezenými na základě nadřazené dokumentace.

Celkový navržený systém TI je znázorněn ve Výkrese technické infrastruktury, jakožto odůvodnění koncepce. V tomto výkrese jsou zobrazeny stávající trasy TI, rušené trasy, navrhované trasy i navržený koridor.

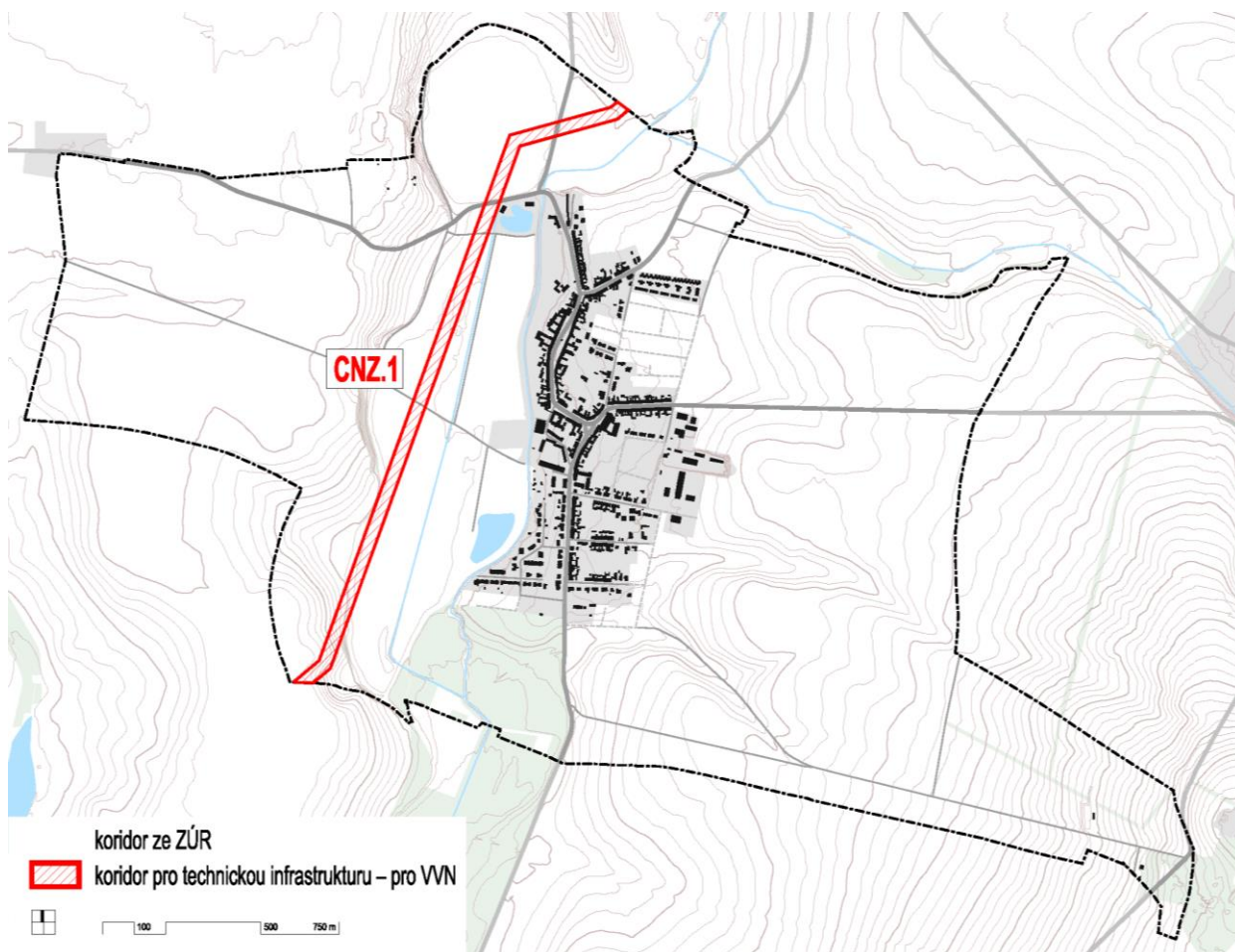
V územním plánu je pro rozvoj elektrické sítě vymezen následující koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace:

- **CNZ.1:** nové vedení VVN 110 kV Sokolnice – Šlapanice.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je provedeno nadzemním vedením a sleduje v celém rozsahu trasy distribuční rozvodné sítě NN v celé obci. Svítidla jsou osazena na opěrných bodech rozvodné sítě NN.

Pro veřejné osvětlení zůstává v platnosti návrh na dokončení jeho modernizace v okrajových částech obce v místech, kde jsou svítidla zastaralá, upevněná na společných stožárech s rozvodnou sítí NN. V nových lokalitách se doporučuje provést samostatnou kabelovou síť, stožáry ocelové pozinkované, s LED svítidly. Nově budované veřejné osvětlení musí vyhovovat kmenové normě ČSN 36 04 00 „Veřejné osvětlení“ a respektovat také patřičné výhledové záměry. Je třeba zúžit sortiment používaných zdrojů a svítidel, aby se snížily nároky na údržbu, brát zřetel na hospodárnost provozu a úspory elektrické energie.



Obr. I.21: Schéma koridorů technické infrastruktury

4.5.4. Koncepce zásobování plynem

a) Současný stav a východiska řešení

Plošná plynifikace obce Kobylnice byla ukončena v roce 1996. Převážná část obyvatel obce je tak zásobována zemním plynem prostřednictvím vysokotlaké plynové přípojky DN 100, PN 40 z trasy Blučina – Sokolnice - Šlapanice vedené východně od obce ve

směru sever – jih. Na tuto VTL plynovodní přípojku délky 360 m je připojena regulační stanice VTL/STL s přenosovou kapacitou 1200 m³/h. Je situována na východním okraji obce. Na ní navazuje STL místní rozvodná síť s provozním přetlakem 0,3 MPa a s domovními regulátory zemního plynu instalovanými u přípojek koncových odběratelů.

Využití plynu v domácnostech je uvažováno cca 80 %. Rovněž i u dalších odběratelů využívající plochy občanské vybavenosti, výroby a skladování. Pro obyvatelstvo je uvažována 2,6 m³/hod při roční spotřebě 3 000 m³/rok na jednoho odběratele. Tato spotřeba je plně pokryta ze stávající RS 1200 m³/hod včetně ostatní skupiny maloodběratelů a velkoodběratelů.

Bezpečnostní pásmo před účinky havárie dle § 69 a přílohy zákona č. 458/2001 Sb. je pro VTL DN 300 stanoveno na 40 m, pro VTL plynovod DN 150 na 20 m, pro VTL DN 100 na 15 m. Ochranné pásmo dle § 68 zákona č. 458/2001 Sb., pro STL a NTL plynovod v zastavěném území 1 m, u ostatních 4 m. Zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu lze pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby odpovídající za provoz příslušného plynového zařízení. Stavební činnosti a úpravy terénu v ochranném pásmu lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem dodavatele, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení.

b) Odůvodnění řešení

Nová výstavba cca 187 rodinných domů situovaná na rozvojových plochách bude připojena převážně na stávající rozvody STL plynovodu, redukce na NTL plynovod a NTL přípojka bude u každé jednotlivé nemovitosti řešena individuálně. Jelikož jsou nové rozvojové plochy situovány buď v zastavěném území, nebo na plochách na toto zastavěné území navazujících, jejich plánovaná zástavba se nachází v blízkosti páteřních STL rozvodů zemního plynu (resp. budou na tyto rozvody prostřednictvím nových rozvodů připojeny), lze pro návrhové období předpokládat jejich dostatečnou přenosovou kapacitu.

Nová zastavitelná plocha, navazující na k.ú Dvorská (Z.5) bude připojena na stávající rozvody NTL.

V územním plánu Kobylnice jsou navrženy tyto nové STL plynovodní řady:

- 01 – jihovýchodně od plochy Z2 – plynofikace plochy Z2
- 02 – západně a jižně od plochy T.2, jižně od plochy Z.3 - plynofikace plochy T.2 a Z.3
- 03 – prodloužení STL v ulici Polní a ulici Uzavřená - plynofikace plochy Z3
- 04 - prodloužení STL v ulici Krátká - plynofikace plochy T.1 a T.4
- 05 - prodloužení STL v ulici Za Humny a ulici Pratecká (východně od plochy Z.1) - plynofikace plochy Z.1 a Z.4

V obci Kobylnice se předpokládá nárůst o 205 nových bytových jednotek. Pokud budeme počítat se cca 80% plynofikací těchto nových bytových jednotek (bilančně 166 BJ), bude nárůst spotřeby plynu činit 258,8634 m³/h a 498 000 m³/rok.

Bilance spotřeby plynu

Specifická potřeba plynu -S _h	2,6	m ³ /h
Specifická potřeba plynu -S _r	3000	m ³ /h

Počet bytů – n	166	
Koeficient současnosti - k_3	0,599776	$k_3 = 1/n^{0,1}$

$$Q_h = n \times k_3 \times S_h$$

$$Q_h = 258,8634 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_r = n \times S_r$$

$$Q_r = 498\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Stávající RS plynu vyhoví i pro výhledové potřeby obce a zajistí pokrytí všech potenciálních odběratelů včetně nové předpokládané výstavby řešené ÚP. Co se týče ostatních rozvojových ploch nebytové zástavby, bude zde síťové zásobování zemním plynem rovněž realizováno připojením potenciálních odběrů na stávající STL plynovod plastovým potrubím.

U objektů, u kterých vlastník či provozovatel nebude realizovat připojení k rozvodům zemního plynu, bude pro vytápění, ohřev teplé vody a tepelné zpracování potravin alternativně využito elektrické energie, tuhých (uhlí) a kapalných paliv (PB) jakožto obnovitelných zdrojů (biomasa, solární energie apod.).

4.5.5. Koncepce sítí elektronických komunikací

a) Současný stav a východiska řešení

Na území obce jsou provozovány sítě veřejných elektronických komunikací, které provozují různí operátoři elektronických komunikací. Jsou to podzemní a nadzemní komunikační vedení, elektronické komunikační zařízení, rádiové komunikační zařízení, rádiové směrové spoje a zařízení veřejných mobilních komunikačních sítí.

Dálkové kabely jsou chráněny podle zák. č. 151/2000 Sb., v platném znění, ochranným pásmem, které je 1,5 m po obou stranách kabelu a je nutno jej respektovat. Pro veškerou činnost v blízkosti těchto dálkových kabelů je nutno vyžádat si vyjádření správce.

Řešeným územím prochází podzemní vedení elektronických komunikací přenosové a přístupové veřejné komunikační sítě provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN) a dalších provozovatelů.

Území obce je pokryto rádiovým signálem veřejné mobilní komunikační sítě všech operátorů provozujících mobilní komunikační sítě.

Sídlem prochází radioreleový spoj Českých radiokomunikací a.s. a mikrovlnné spojení operátora elektronických komunikací (T-mobile Czech Republic a.s.). Pro zajištění provozu rádiových směrových spojů je nutné zajistit přímou viditelnost mezi koncovými body a respektovat je při návrzích nové výstavby, zejména výškových staveb.

Řešené území je pokryto televizním a rozhlasovým signálem z televizních a rozhlasových vysílačů operátora České Radiokomunikace, a. s., a případně vysílačů jiných operátorů elektronických komunikací.

b) Odůvodnění řešení

Zajištění dostupnosti služeb elektronických komunikací je dnes jednou ze základních podmínek fungování sídel. Provoz a rozvoj veřejných sítí elektronických komunikací zajišťují jednotliví operátoři komunikačních sítí. Poskytování služeb elektronických

komunikací nových účastníků v obci budou zajišťovat operátoři elektronických komunikací na základě žádosti o připojení do veřejné komunikační sítě. Rozvoj a zvyšování kapacity veřejných sítí elektronických komunikací je zajišťován výstavbou nových širokopásmových sítí, zejména pro vysokorychlostní přístup k internetu, a výstavbou mobilních radiokomunikačních systémů nových generací.

Při rozšiřování datových a telekomunikačních služeb do nových lokalit výstavby bude navázáno na současný stav při zachování současné koncepce. Územní plán vytváří vhodné podmínky pro fungování stávající sítě veřejných elektronických komunikací (vymezení hlavních tras elektronických vedení) a také pro její rozvoj stanovením vhodných podmínek pro realizaci staveb veřejné technické infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky oddíl VI. výrokové části ÚP).

4.5.6. Odpadové hospodářství

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Kobylnice je ve smyslu zákona o odpadech (č. 541/2020 Sb.) původcem komunálního odpadu. Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce Kobylnice stanovuje Obecně závazná vyhláška obce Kobylnice č. 4/2020.

Stanoviště pro shromažďování tříděného odpadu – plast, sklo, PET lahve, jsou umístěny v obci na několika místech. Sběrný dvůr pro shromažďování tříděného odpadu – biologický odpad rostlinného původu, papír, PET lahve, ostatní plasty, nápojové kartony, textil, sklo, kovy, nebezpečný odpad, objemný odpad a jedlé oleje a tuky se nachází na ulici Sokolnická 78, za areálem Sokolovny.

b) Odůvodnění řešení

Stávající systém nakládání s odpady je dostatečný. V územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecná (TU), které v sobě zahrnuje sběrný dvůr. Součástí koncepce je rovněž vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití umisťování nádob na tříděný odpad umožňují.

4.6. Koncepce zelené infrastruktury

Územní podmínky pro zelenou infrastrukturu zajišťuje zejména územní systém ekologické stability, koncepce veřejné zeleně, koncepce vodních toků a ploch a koncepce lesů. Viz tyto koncepce.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Obecně

Podklady:

- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);
- Územní rozvojový plán (MMR ČR, 2024);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2003);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (URBI, spol. s r. o., 2010);
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020);
- Neprojednaný Územní plán Kobylnice – návrh pro veřejné projednání (LÖW & spol., s. r. o., 2023);
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2023 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Kobylnice (<https://www.kobylnice.cz>).

Úvod a východiska:

Koncepce uspořádání krajiny se v pojetí územního plánu zabývá především územními podmínkami nezastavěného území.

Koncepce uspořádání krajiny byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření nezastavěné krajiny. Principem koncepce je komponovaná skladba ploch s rozdílným způsobem využití – plochy zemědělské zajišťují koncepci zemědělské krajiny, plochy lesní zajišťují koncepci lesů atd.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy nestavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- koncepce smíšené a rekreační krajiny;
- koncepce zemědělské krajiny;
- koncepce lesů;
- koncepce vodních toků a ploch;
- územní systém ekologické stability;

- koncepce prostupnosti krajiny;
- koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany.

5.2. Koncepce smíšené a rekreační krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má cca 510 ha a jeho velkou část zabírá zemědělská půda (439 ha, tj. 86 % dle údajů ČSÚ) a PUPFL (20,5 ha, 4 % dle údajů ČSÚ). Krajina je rovinatá s mírně zvlněnými částmi. Nejvyšší bod v řešeném území se nachází na východním okraji území (300 m n.m.) pod Prackým kopcem, nejnižším se nachází v nivě potoka Říčka (208 m n.m.).

Smíšené a rekreační území představují především takové pozemky, které nejsou fakticky využívány jako orná půda ani jako les, slouží nejčastěji jako louky kombinované se vzrostlými porosty.

Z hlediska dobré prostupnosti krajiny, z důvodu ekologického (ÚSES), estetického i rekreačního je potřeba podporovat smíšenou krajinu, která může plnit více funkcí. Rekreační v krajině dnes v řešeném území zahrnuje především cykloturistiku, turistiku a vycházky obyvatel či návštěvníků, s využitím sítě účelových cest, které zajišťují prostupnost krajinou, obsluhu zemědělských ploch a spojují obec se sousedními sídly (Sokolnice, Ponětovice, Šlapanice).

b) Odůvodnění řešení

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek obce.

Územní plán zajišťuje podmínky pro rekreaci v krajině také stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (zejména pro pěší a cyklistickou dopravu v krajině) a případně koncepce vodních toků a ploch (prostupnost území podél toků) a koncepce lesů (průchodnost krajinou). Viz tyto koncepce.

Stabilizované plochy smíšené krajinné všeobecné jsou vymezeny především jako přechodové plochy okolo ploch orné půdy, v místech, kde se nachází louky a vzrostlé nelesní porosty. Zahrnuty jsou sem ale i zemědělské pozemky, u kterých by mohlo časem dojít ke snížení intenzity zemědělského obdělávání a jejich přeměny v louky s pestřejším využitím. Jejich současné využití je ale v podmínkách ploch umožněno. U těchto ploch není účelné další členění, zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. V případě Kobylnic je to zejména území při hraně nivy potoka Říčka.

V plochách smíšených krajinných všeobecných je jejich podmínkami umožněno jak zemědělství, tak také zalesňování vhodných pozemků. Zařazení pozemků do této kategorie umožňuje flexibilní řešení ve vazbě na aktuální potřeby a zájmy vlastníků a obce, zároveň je jasným impulzem pro dosažení změn v krajině s cílem zvýšit její pestrost a ekologickou stabilitu.

V územním plánu jsou návrhové plochy smíšené krajinné vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Soutok“** (plocha MU.147 v rámci plochy změn v krajině K.1) – plocha vymezena pro zajištění doplnění prvku lokálního ÚSES (LBC.02) tak, aby byla zajištěna komplexnost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Rybník“** (plocha MU.153 v rámci plochy změn v krajině K.7) – plocha vymezena pro zajištění doplnění prvku lokálního ÚSES (LBC.03) tak, aby byla zajištěna komplexnost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Pod Mohylou“** (plocha MU.162 v rámci plochy změn v krajině K.16) – plocha vymezena pro zajištění doplnění prvku lokálního ÚSES (LBC.04) tak, aby byla zajištěna komplexnost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Pod Bezděkovem“** (plocha MU.151 v rámci plochy změn v krajině K.5 a plocha MU.152 v rámci plochy změn v krajině K.6) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.03) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Před Bažantnicí“** (plocha MU.154 v rámci plochy změn v krajině K.8, plocha MU.157 v rámci plochy změn v krajině K.9 a plocha MU.158 v rámci plochy změn v krajině K.10) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.02) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Od Bažantnice k Mohyle“** (plocha MU.160 v rámci plochy změn v krajině K.14 a plocha MU.161 v rámci plochy změn v krajině K.15) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.06) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „k Mohyle Míru“** (plocha MU.163 v rámci plochy změn v krajině K.17 a plocha MU.164 v rámci plochy změn v krajině K.18) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.05) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému ÚSES;
- **rozvojové území „Za hřištěm“** (plocha MU.155 v rámci plochy změn v krajině K.11) – plocha je určena pro rekreační zeleň za stávajícím fotbalovým hřištěm; plocha zároveň vytváří přechod mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou; nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace, použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG);
- **rozvojové území „U rybníka“** (plocha MU.156 v rámci plochy změn v krajině K.12) – plocha je určena pro rekreační zeleň kolem stávajícího rybníka;
- **rozvojové území „Mezi ulicí Polní a Krátká“** (plocha MU.159 v rámci plochy změn v krajině K.13) – plocha je určena pro izolační zeleň za navrhovanou výstavbou, plocha zároveň vytváří přechod mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou;
- **rozvojové území „Za Humny“** (plocha MU.150 v rámci plochy změn v krajině K.4) – plocha je určena pro izolační zeleň za navrhovanou výstavbou v severo-východní části obce; plocha zároveň vytváří přechod mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou, kdy doprovází pěší promenádu kolem obce;

- **rozvojové území „Nad Humny“** (plocha MU.149 v rámci plochy změn v krajině K.3) – plocha je určena pro izolační zeleň za navrhovanou výstavbou v severní části obce; plocha zároveň doprovází pěší promenádu kolem obce;
- **rozvojové území „Nad Ponětovickou“** (plocha MU.148 v rámci plochy změn v krajině K.2) – plocha je určena pro izolační zeleň za stávající zástavbou v severní části obce; plocha zároveň vytváří přechod mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou, kdy doprovází pěší promenádu kolem obce.

5.3. Koncepce zemědělské krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má rozlohu cca 510 ha. Jeho velkou část zabírá zemědělská půda, a to v rozsahu cca 439 ha což činí 86 %. Z toho pak největší část představuje orná půda, 401 ha, což činí 79 % z řešeného území.

Nejvyšší bod v řešeném území se nachází na východním okraji území (300 m n.m.) pod Prackým kopcem, nejnižším se nachází v nivě potoka Říčka (208 m n.m.).

Na většině území se nacházejí zemědělské pozemky s vysokou bonitou (I. a II. třída ochrany ZPF), na malé části území se pak nachází půdy nižší kvality (viz kap. M tohoto odůvodnění).

b) Odůvodnění řešení

Zemědělství je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zemědělských, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na zemědělské půdě.

Plochy zemědělské všeobecné (AU) jsou vymezeny zejména za účelem zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability.

To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek, soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce

Stabilizované plochy zemědělské jsou vymezeny především na pozemcích orné půdy (a případně navazujících menších pozemcích jiného typu). Část zemědělsky využívaných pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených krajinných všeobecných (viz výše).

U těchto pozemků lze do budoucna předpokládat změnu využívání území směrem k méně intenzivní zemědělské výrobě pro plnění funkcí ÚSES a s doplňkem rekreace v krajině.

V územním plánu nejsou návrhové plochy zemědělské všeobecné vymezeny.

5.4. Koncepce lesů

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má rozlohu cca 510 ha. Jeho nevelkou část zabírají lesní pozemky – PUPFL, a to v rozsahu cca 21 ha což činí 4 %. Zastoupení lesních pozemků se nachází především v jižní části obce na území obory Sokolnice („Bažantnice“).

b) Odůvodnění řešení

Funkce lesa je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch lesních všeobecných (LU), jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na lesních pozemcích.

Plochy lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek pro růst lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a jeho dobré dostupnosti. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek řešeného území, podmínek pro soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Jako stabilizované plochy lesní všeobecné byly v Územním plánu vymezeny všechny pozemky k plnění funkcí lesa (PUPFL). V Územním plánu nejsou návrhové plochy lesní všeobecné vymezeny.

5.5. Koncepce vodních toků a ploch**a) Současný stav a východiska řešení**

Řešené území má rozlohu cca 510 ha. Jeho nevelkou část zabírají vodní plochy, a to v rozsahu cca 7 ha což činí 1,4 %. Zastoupení pozemků vodních ploch se nachází především západním směrem od obce, v nivě potoku Říčka.

Řešené území spadá do hlavního povodí 4-15-03 Svratka od Svitavy po Jihlavu. Hlavním tokem v území je Říčka (Zlatý potok) – IDVT 10100107, č. hydrologického pořadí 4-15-03-104. Vodní tok Říčka je dle Vyhlášky č. 178/2012 Sb. evidován jako významný vodní tok. Správcem vodního toku je Povodí Moravy s.p.. Vodní tok Říčka má vyhlášené záplavové území Q 100 (včetně aktivní zóny). Toto záplavové území zasahuje především do severní části k.ú. a na západní okraj zastavěného území. Na severním okraji řešeného území protéká Pracký potok IDVT 10198207 – č. hydrologického pořadí 4-15-03-103. Potok pramení v sousední obci Prace, protéká západním směrem a nad obcí Kobylnice se vlévá do Říčky. Tento tok je ve správě Povodí Moravy s.p..

V řešeném území se nachází stavba vodního díla – hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ), ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit státního pozemkového úřadu (SPÚ). Jedná se HOZ Kobylnice – evidované pod č. ID 5010000010-11201000, otevřený kanál v celkové délce 1,504 km, z roku 1960.

Vodní nádrže na území obce. V severní části obce poblíž silnice Kobylnice – Dvorska, se v nivě Říčky nachází vodní nádrž o velikosti cca 0,6 ha (p.č. 767/2). Tato vodní nádrž je v soukromém vlastnictví. Na jihozápadním okraji obce v nivě Říčky – lokalita Rybníky (p.č. 751/10) se nachází vodní nádrž o rozloze cca 1,1 ha a je v soukromém vlastnictví.

b) Odůvodnění řešení

Vodní toky a plochy jsou v Územním plánu součástí koncepce uspořádání krajiny, protože plní významnou krajinotvornou funkci. Zároveň musí být chápány i jako součást koncepce technické infrastruktury, protože zajišťují odvádění či zadržení dešťových vod).

Hlavní vodní toky a plochy jsou v Územním plánu zajištěny vymezením tzv. ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU). Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich

škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, případně i hospodářský rozvoj obce.

V Územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské všeobecné pro významnější vodní toky – vodní tok Říčka (Zlatý potok) a Pracký potok, a to včetně navazujících břehových porostů. Méně významné toky nebo jejich části byly zahrnuty do ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou stanoveny rovněž příznivé podmínky pro jejich další případný rozvoj, rekultivaci, revitalizaci a protipovodňová opatření. Tak je zaručena flexibilita Územního plánu – případná změna trasování vodoteče je nezávislá na změně Územního plánu. V celém území je obdobně možné umístit také nové vodní plochy mimo plochy vodní a vodohospodářské.

V územním plánu nejsou návrhové plochy vodních toků a ploch vymezeny.

5.6. Územní systém ekologické stability

Širší vztahy

Nadmístní (tj. souhrnně nadregionální a regionální) úroveň ÚSES je v území zastoupená dílčími partiemi regionálního biocentra RBC.193 Pracký kopec. Vymezení územně příslušných partií biocentra navazuje na jeho vymezení na území obcí Prace (v ÚP Prace) a Sokolnice (v ÚP Sokolnice).

Návaznosti místní úrovně ÚSES na hranicích správního území obce:

- LBC.01 navazuje na vymezení lokálního biocentra LBC 1 Sokolnická bažantnice v ÚP Sokolnice;
- LBC.02 navazuje na vymezení lokálního biocentra LBC 8 v ÚP Šlapanice;
- LBK.02 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 2 v ÚP Sokolnice;
- LBK.03 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 9 v ÚP Šlapanice;
- LBK.05 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru bez označení v ÚP Prace.

a) Současný stav a východiska řešení

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), obsahující koncepční řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES a základní závazné zásady pro zapracování ÚSES do ÚPD obcí.

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES je ve správním území obce Kobylnice dle ZÚR JMK potenciálně zastoupená regionálním biocentrem RBC 193 Pracký kopec.

V grafické části ZÚR JMK nejsou zakresleny přímo plochy vymezených biocenter, nýbrž rámcové plochy pro jejich umístění, s úkolem upřesnit jejich vymezení v územních plánech. Plocha pro umístění RBC 193 Pracký kopec je dle ZÚR JMK situována v prostoru stejnojmenné vyvýšeniny mezi Prací, Hostěrádkami a Sokolnicemi a na území obce Kobylnice zasahuje v nevelké míře v jeho jihovýchodní části.

Původní Územní plán obce Kobylnice z roku 2003 ve znění změny č. I z roku 2010 (dále jen „ÚPO Kobylnice 2003“) obsahuje zpřesněné vymezení územně příslušných partií RBC 193 Pracký kopec, jež je v souladu se zněním ZÚR JMK.

Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahuje ÚPO Kobylnice 2003. Jeho součástí jsou čtyři lokální biocentra (LBC Sokolnická bažantnice, LBC Rozvíze, LBC Borky a LBC Pod sady) a šest lokálních biokoridorů bez označení.

b) Odůvodnění řešení

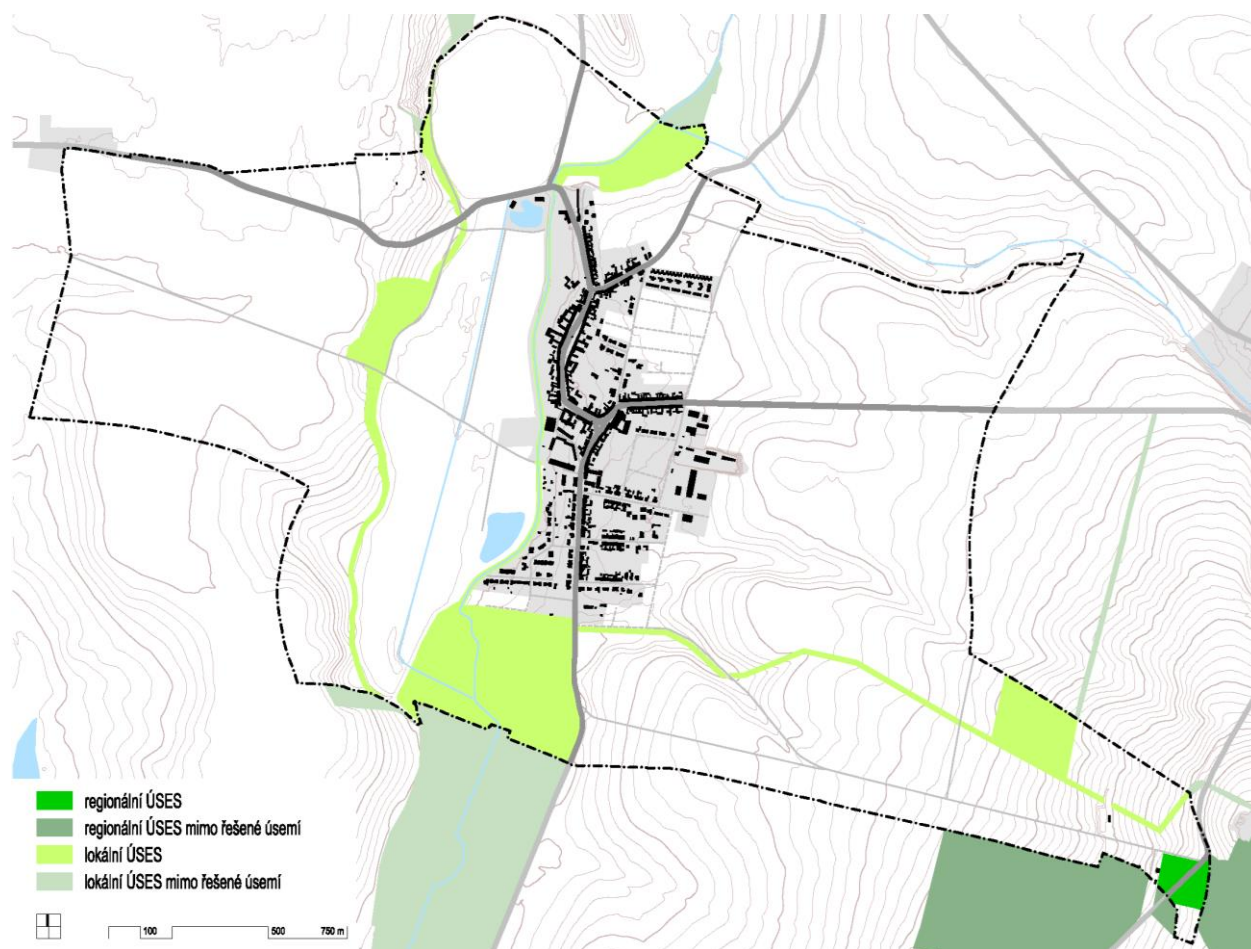
Řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES v územním plánu koncepčně vychází ze ZÚR JMK a respektuje požadavky a úkoly stanovené v bodě (262) textové části ZÚR.

Zpřesněné vymezení územně příslušných partií regionálního biocentra RBC 193 Pracký kopec oproti ZÚR JMK je převzato z ÚPO Kobylnice 2003. Kódové označení biocentra je oproti ZÚR upraveno dle platného standardu územních plánů (vložení tečky namísto mezery mezi označení typu prvku, tj. RBC, a číslo 193).

Řešení místní úrovně ÚSES koncepčně vychází z řešení obsaženého v ÚPO Kobylnice 2003. Většina vymezených prvků je koncepčně zachována buď zcela beze změny, nebo je s drobnými zpřesněními vymezení. Konkrétně jde o všechna lokální biocentra (nově s označeními LBC.01, LBC.02, LBC.03 a LBC.04) a pět z původních šesti lokálních biokoridorů (nově s označeními LBK.01, LBK.02, LBK.03, LBK.05 a LBK.06).

Jedinou zásadní koncepční změnou v řešení místní úrovně ÚSES oproti ÚPO Kobylnice 2003 je zrušení lokálního biokoridoru původně navazujícího na lokální biocentrum LBC Borky (nyní LBC.03) a směřujícího podél silnice ke Dvorskám. Hlavním důvodem zrušení tohoto biokoridoru je změna v koncepci řešení ÚSES v navazujících partiích území měst Brna (k.ú. Dvorská) a Šlapanice, díky které je vymezení tohoto biokoridoru v kobylnickém katastru bezpředmětné.

Z vymezených skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) se nacházejí na území obce Kobylnice celou svou plochou lokální biocentra LBC.03 a LBC.04 a lokální biokoridory LBK.01 a LBK.06. V případě ostatních biocenter a biokoridorů je ve správním území obce Kobylnice vymezena jen jejich část a zbývající část se nachází vně jeho hranic. Vymezení navazujících ploch ÚSES vně správního území obce Kobylnice je znázorněno ve výkrese II/01 Koordinační výkres.



Obr. I.22: Schéma územního systému ekologické stability

V existujících skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace, Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

5.7. Koncepce prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území zajišťuje zejména koncepce prostupnosti a obsluhy území. Viz kapitolu I 4.2.1. odůvodnění ÚP.

5.8. Koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

a) Současný stav a východiska řešení

Protipovodňová ochrana

Stávající stav území týkající se vodních toků a ploch je podrobně popsán v koncepci vodních toků a ploch.

Vodní tok Říčka má vyhlášené záplavové území Q 100 (včetně aktivní zóny), které bylo pro k.ú. Kobylnice stanoveno KÚ JmK, Odborem ŽP, ze dne 18.6.2015 (S-JMK 5067/2015 OŽP-Cib). Toto záplavové území zasahuje především do severní části k.ú. a na západní okraj zastavěného území. Obec má zpracovaný Povodňový plán, plán je schválen od nadřízeného povodňového orgánu - MěÚ Šlapanice, OŽP, č.j. OŽP – ČJ/1820908-17/BER, ze dne 11.01.2018.

V aktivní zóně záplavových území se dle § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod. Dále pak nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

V aktivní zóně je dále zakázáno:

- a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
- b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
- c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Extravilánové vody

Část zastavěného území, především východní okraj obce, je ohrožován přívalovými vodami. Je to dáno především konfigurací terénu, jelikož tato místa se nachází na úpatí Prackého kopce. Dlouhé svahy, využívání zemědělské půdy k velkovýrobě a nedostatek přirozených překážek odtoku mohou zapříčinit v době extrémních srážek ohrožení obce před lokálními přítoky povrchových vod. Případná technická opatření v současné době jsou obtížně realizovatelná, především z důvodů majetkoprávních vztahů.

Obec má vypracovanou „Studii ochrany obce Kobylnice před účinky přívalových dešťů pro lok. Pracký kopec, Za Štosy, Štosy, Za cihelnou“ (Ing. Doležal, 1996). Studie řeší ochranu obce před přívaly ve dvou variantách, přičemž ale nebyly řešeny majetkoprávní vztahy pozemků, dotčených návrhy. První varianta navrhuje systém záchytných příkopů na pozemcích pod Prateckým kopcem (i na k.ú. Práce) a jejich odklonění severním směrem do Prateckého potoka. Druhá varianta je zčásti obdobná, v horní části jsou navrženy příkopy obdobně jako u var. I., v

dolní části nad obcí jsou navrženy vsakovací zatravněné pásy. Obecně je vhodnější varianta II., která na části ploch řeší likvidaci povrchové vody vsakováním do půdního profilu, var. I. pouze odkloňuje povrchový odtok mimo zástavbu do potoka, který následně vody odvádí z území.

Proto musí být navrženo komplexní řešení, zahrnující jak plošná protierozní opatření, tak i další opatření, mající nároky na ornou půdu (obnova mezí, remízků, výsadeb, zasakovací meze, průlehy apod.). V současné době je tento návrh realizovatelný jen po návrhu Komplexních pozemkových úprav, kde dojde k novému uspořádání a členění pozemků.

Protierozní ochrana

Vodní a větrná eroze

Část zemědělských pozemků je ohrožována plošnou vodní erozí. Je to způsobeno především velkým sklonem pozemků, velkoplošným obhospodařováním s chybějícím dělením delších svahů, částečně i nevhodným způsobem hospodaření. Mezi nejvíce ohrožené pozemky patří plochy na jižním okraji (pod Prackým kopcem – lokalita Pracko), částečně i pozemky v západní části (lokalita Nad Rybníky, Svobodný).

V některých místech se plošný odtok mění na soustředěný odtok údolnicí, nabírá na intenzitě a zvyšuje se vymílací účinek povrchové vody (nad ulicí Polní na východním okraji zástavby).

Částečně je území ohrožováno i větrnou erozí, nachází se zde půdy jak náchylné, tak mírně ohrožené, místy ale i silně ohrožené větrnou erozí. I tento jev je způsoben především velkými bloky orné půdy, svažitém terénem a chybějícími větrolamy a liniovou výsadbou.

Tato problematika erozního ohrožení by měla být detailně řešena v rámci Komplexních pozemkových úprav, které prozatím nejsou zahájeny.

b) Odůvodnění řešení

Protipovodňová, protierozní a retenční ochrana je jedním ze základních prvků územního plánování v krajině, která je zajištěna stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany. Ta je systémově vymezena především prostřednictvím ploch smíšené krajinné všeobecné (MU), ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU), a ploch lesních všeobecných (LU).

Z hlediska protipovodňové ochrany, vyplývající z vymezeného záplavového území, územní plán stanovuje:

- v návrhových plochách OS.062 a OS.063 (zastavitelné plochy Z.7 a Z.8) situovaných v aktivní zóně nebudou umísťovány žádné nadzemní objekty či stavby;
- v návrhové ploše SV.029 (v rámci zastavitelné plochy Z.2) je výstavba možná mimo vyhlášené záplavové území;
- v návrhové ploše DU.074 (zastavitelná plocha Z.9) nebudou umísťovány nadzemní stavby a nebudou zde prováděny terénní úpravy, které by zhoršily odtokové poměry.

Z hlediska ochrany před extraviánovými vodami, územní plán vymezuje:

- návrhovou plochu ZZ.125 (v rámci zastavitelné plochy Z.3), která částečně zpomalí a zachytí povrchový odtok ze svahů nad obcí. Plocha v jižní části území, je navržena na východním okraji návrhové plochy pro bydlení SV.031, ke které se svažuje údolnice. Účelem opatření je povrchové vody v co největší míře zachytit a vsáknout do navržené plochy zeleně:

- návrhovou plochu MU.150 (v rámci plochy změn v krajině K.4), která částečně zpomalí a zachytí povrchový odtok ze svahů nad obcí. Plocha je navržena na východním okraji obce v rozvojovém území „Za Humny“ (návrhové plochy pro bydlení SV.034, SV.036, SV.037, SV.038, SV.039, SV.042 a stabilizovaná plocha SV.020) až po severní okraj k.ú. Účel je zasakovací, povrchová voda zde bude zachycována a v co největší míře zasakována. Je třeba ale v budoucnu navrhnout i další opatření na snížení povrchového odtoku v povodí příkopu (součást opatření v rámci vymezené plochy), jelikož kapacita navržené plochy je omezená.

Z hlediska protierozní ochrany územní plán navrhuje:

Pro zlepšení odtokových poměrů a snížení erozního ohrožení (smyv půdy), je třeba realizovat řadu opatření (nejen v samotném k.ú., ale celém povodí Říčky). Situaci v k.ú. bude třeba řešit v rámci návrhu Komplexní pozemkové úpravy, kde budou navržena opatření nejen proti vodní erozi, ale současně by měla být prověřena i protipovodňová ochrana obce.

Protierozní opatření lze rozdělit jako organizační (osevní postup, vyloučení erozně náchylných plodin, velikost a tvar pozemků, zatravnění, střídání plodin, změny kultury) agrotechnická (vrstevnicové obdělávání) i technická (příkopy, meze, zelené pásy, poldry). Při návrhu agrotechnických a organizačních opatření nedochází k záboru ZPF. Na stavebně – technická opatření pak budou vyčleněny pozemky. Samostatná opatření proti větrné erozi mohou zčásti nahrazovat jak protierozní opatření proti plošnému smyvu, tak i návrhy výsadby v rámci ÚSES.

Odtokové poměry

Odtokové poměry nebudou návrhem územního plánu negativně ovlivněny. Zastavitelné plochy jsou navrženy většinou v intravilánu obce, takže ve větší míře negativně neovlivní odtokové poměry (za předpokladu vhodných opatření umožňující zachycení a vsak povrchové vody do půdy). Návrhové plochy pro bydlení budou detailně řešeny v podrobnější projektové dokumentaci, kde bude brán zřetel na zasakování a akumulaci dešťových vod na řešené ploše.

Plochy přírodní naopak vylepší odtokové poměry v krajině, jedná se o plochy s převahou výsadby, takže dojde ke zpomalení povrchového odtoku, zvětšení retenční schopnosti území a zvýšení vsaku do půdního profilu.

5.9. Koncepce dobývání nerostných surovin

V řešeném území se nenachází ložisko nerostných surovin, neprobíhá zde těžba, ani se s ní do budoucna neuvažuje. Z těchto důvodů nebyla koncepce dobývání ložisek nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je součástí územního plánu „vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“).

Podle stávajícího nebo a nově požadovaného způsobu využití rozlišujeme:

- a) **plochy stabilizované**, které se vymezují k ochraně stávajícího charakteru území, zejména jeho funkčního využití nebo prostorového uspořádání;
- b) **plochy návrhové**, které se vymezují pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území.

V hlavním výkrese kromě dvou výše uvedených ploch rozlišujeme rovněž:

- c) **územní rezervy**, což jsou dle § 56 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

Typy ploch

Pro stanovení územních podmínek je v územním plánu využito 16 druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezením je určena základní struktura využívání území, která je tak dobře patrna při pohledu na Hlavní výkres. Druhy ploch lze rozdělit do následujících tří skupin:

- a) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro veřejnou infrastrukturu**:
 - **plochy občanského vybavení veřejného (OV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. školská a kulturní zařízení, zařízení samosprávy apod.);
 - **plochy občanského vybavení sport (OS)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury určené, zřizované nebo užívané pro sport a tělovýchovu;
 - **plochy občanského vybavení hřbitovy (OH)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro pohřebnictví;
 - **plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků technických zařízení zajišťujících fungování technické infrastruktury v obci;
 - **plochy dopravy všeobecné (DU)** vymezené zejména pro nadřazenou silniční dopravní síť obsluhující obec a zaručující její spojení s okolím;
 - **plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků ulic, návsí, chodníků apod. obsluhující sídlo a zaručující jeho prostupnost;
 - **plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro parkově upravenou zeleň a další veřejně přístupné plochy zeleně obsluhující sídlo.

- b) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro privátní využívání území**, a to pro bydlení, práci a rekreaci:
- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro rodinné domy a zároveň pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel;
 - **plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro výrobu, skladování, případně služby;
 - **plochy občanského vybavení komerčního (OK)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro obchod, služby, ubytování či stravování;
 - **plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro rekreaci a provozování zahrádkářských aktivit.;
 - **plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)** vymezené zejména pro zajištění pozemků zahrad a sadů, v některých případech i veřejných.
- c) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro nezastavěné území** (pro stanovení koncepce uspořádání krajiny):
- **plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)** vymezené zejména pro zajištění rozvoje smíšené krajiny, jedná se o přechodová území mezi intenzivně zemědělsky využívaným územím a územím zemědělsky nevyužívaným (např. louky a pastviny v nivách vodních toků nebo zahrádky, rekreační louky tvořící přechod mezi sídlem a krajinou);
 - **plochy zemědělské všeobecné (AU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků zemědělského půdního fondu (zejména orné půdy včetně souvisejících remízů či alejí);
 - **plochy lesní všeobecné (LU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkce lesa;
 - **plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních toků a ploch.

Podmínky využití ploch

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se dle § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 238/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovuje:

- a) **Hlavní využití**, tzn. záměry, pro které je plocha primárně určena; pro které je určeno převažující využití. Pro tyto záměry musí být plocha využita zpravidla více jak z 50 % její výměry. V případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené obytné venkovské (SV), smíšené výrobní všeobecné (HU) a smíšené krajinné všeobecné (MU) není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti zástavby či krajiny, a to v souladu s ustanovením § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 238/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je napsáno, že územní plán „stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to účelné.

- b) **Přípustné využití**, tzn. záměry, neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno. Výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití obsahuje zejména související, podmiňující či doplňující záměry k hlavnímu využití plochy (např. občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura apod.) a další záměry, které mají zajišťovat zlepšení podmínek využití předmětné plochy (např. protipovodňová opatření, záměry zlepšující podmínky pro rekreaci, trvalá vegetace apod.).
- c) **Podmíněně přípustné využití**, tzn. záměry, které stejně jako přípustné využití neznemožní převažující hlavní využití a zároveň vyhoví stanoveným podmínkám.
- d) **Nepřípustné využití**, tzn. záměry, které nesmějí být v plochách vymezovány či umísťovány. Výčet je taxativní a zahrnuje záměry, které svým funkčním využitím nebo prostorovým uspořádáním není v souladu s hlavním využitím plochy nebo s charakterem širšího území.

▪ Fotovoltaika a další obnovitelné zdroje energie

Regulace obnovitelných zdrojů je v územním plánu nastavena následujícím způsobem:

- Zdroje energie umístěné na stavebách (fasádách či střechách) – nejsou územním plánem v podmínkách využití ploch řešeny, mohou být povolovány jako součásti staveb, a to na celém území obce (i v nezastavěném území). Fotovoltaická zařízení jsou zmíněna u definice maximální výškové hladiny zástavby v Pojmech (v Oddíl XIX. výrokové části ÚP), kde jsou uvedena ve výčtu příkladů technických zařízení, která mohou na stavebách překročit stanovenou maximální výškovou hladinu zástavby.
 - Zdroje energie umístěné na terénu (zejména fotovoltaické elektrárny) – v podmínkách využití ploch jsou jednotlivým typům ploch stanoveny podmínky, které toto využití umožňují nebo zakazují. U ploch HU je toto využití přípustné pouze na zbytkových plochách či rezervních plochách areálů (tedy není možné využít např. pro fotovoltaickou elektrárnu celou návrhovou plochu, vždy musí být převažující část plochy nebo areálu využívána jiným způsobem).
 - V nezastavěném území lze podle § 122 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace výslovně nevyloučila umísťovat mj. veřejnou technickou infrastrukturu. Takovou infrastrukturou jsou dle § 10 odst. 1 písm. b) téhož zákona výroby a zdroje energie, tudíž i fotovoltaické elektrárny. Z důvodu ochrany krajinného rázu, chráněných území přírody a ochrany zemědělského půdního fondu jsou v plochách AU, MU, LU a WU obnovitelné zdroje energie (tj. především fotovoltaické nebo větrné elektrárny) označeny jako nepřípustné.
- e) **Podmínky prostorového uspořádání**, které regulují prostorové uspořádání území (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby). Tím se má za to, že je stanoveno a dohodnuto prostorové uspořádání v řešeném území, včetně podmínek krajinného rázu, a v následných správních řízeních se již krajinný ráz neposuzuje ve smyslu § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

▪ Maximální výšková hladina:

Maximální výšková hladina je stanovena ve formátu x /y, přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo

ustoupeného podlaží pod úhlem 45° (viz níže uvedené schéma maximální výškové hladiny). Metrická výšková hladina je stanovena zejména pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a občanského vybavení komerčního, tj. pro plochy, které jsou svým charakterem určeny zejména pro privátní využívání území.

Pro návrhové plochy smíšené obytné venkovské, je obvykle stanovena maximální výšková hladina 7/10 m, která odpovídá výšce rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími a s podkrovím nebo s ustoupeným podlažím. Tato výška přitom odpovídá definici rodinného domu v zákoně č.283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (viz § 13, písm. c). V případě transformačních plochy ve středu obce („Dolní dvůr“, areál bývalého zemědělského družstva), které se svým umístěním a okolní zástavbou hodí až k třípodlažní bytové výstavbě, je územním plánem stanovena maximální výšková hladina 10/14 m.

Pro plochy rekreace individuální je stanovena maximální výšková hladina 3/5 m. Tato výška umožňuje realizaci přízemní stavby se sedlovou střechou.

Pro plochy smíšené výrobní všeobecné a plochy občanského vybavení komerčního je stanovena maximální výška 10/10 m. Tato výška odpovídá výšce třípodlažního komerčního objektu s rezervou na případný halový objekt.

Pro ostatní plochy není výšková regulace stanovena. Plochy občanského vybavení spadající do kategorie veřejné infrastruktury není účelné vzhledem k jejich zvýšenému veřejnému významu paušálně regulovat. Jejich specifická řešení budou individuálně posuzována v navazujících správních řízeních, případně v územních studiích a regulačních plánech.

▪ Charakter a struktura zástavby

Z důvodu návaznosti nové zástavby ve stabilizovaných plochách na stávající zástavbu (např. v plochách kolem historického jádra obce) stanovuje ÚP pro stabilizované plochy smíšené obytné venkovské požadavek na respektování převažujícího charakteru a struktury zástavby v dané ploše. Zástavba bude odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby předmětné plochy; tj. záměr bude odpovídat převažujícímu půdorysnému uspořádání okolní zástavby, bude respektovat stavební čáru stávající zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím, bude respektovat převažující typ zastřešení okolní zástavby včetně orientace hřebene střech a bude odpovídat objemovému měřítku převažující zástavby.

Nová zástavba ve stabilizované ploše musí tedy odpovídat převažujícímu způsobu stávajícího zastavění dané plochy (např. v bloku samostatně stojících přízemních rodinných domů se sedlovou střechou a s okapovou orientací do ulice musí nový záměr toto uspořádání respektovat nebo v bloku řadových rodinných domů musí nový záměr respektovat stávající stavební čáru definovanou existujícími domy). Převažující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných plochách je nutné respektovat zejména při zastavování proluk. Vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, ze stavební čáry zástavby, volba jiného typu zastřešení nebo zvětšení objemového měřítka je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné u záměrů na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo u záměrů občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).

Zástavba v návrhových plochách je regulována dvěma způsoby – vybrané návrhové plochy mají stanoveny prvky regulačního plánu, které podrobněji určují půdorysné uspořádání zástavby. U zbylých návrhových ploch je stanoven obecný požadavek na jednotné

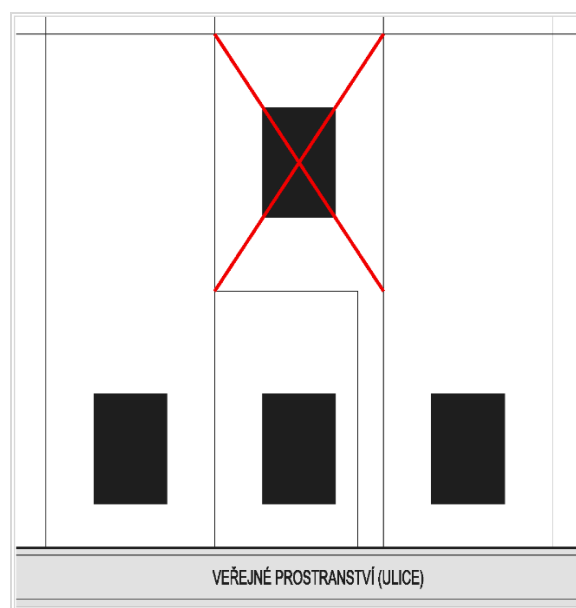
prostorové uspořádání zástavby na jedné straně stavebního bloku. Jde o zajištění jednotného uspořádání zástavby a oplocení směrem do veřejného prostranství minimálně na každé jedné straně ulice od křižovatky ke křižovatce.

Touto regulací jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v souladu s úkoly územního plánování.

▪ **Nepřípustnost zástavby „v druhé řadě“,**

U ploch smíšených obytných venkovských je v nepřípustném využití stanovena také nepřípustnost zástavby „v druhé řadě“, tzn. umísťování hlavních staveb za linií uliční zástavby (nebo také využívání prostoru uvnitř stavebního bloku pro umísťování zástavby). Tento způsob zástavby je někdy využíván v případě hlubokých pozemků, kdy se zadní část pozemku oddělí a napojí na veřejné prostranství pouze úzkým průjezdem (např. v šířce 3,5 m). Někdy může být za sebou takto umístěno i více pozemků, přičemž připojovací komunikace může být ve společném vlastnictví, ale ani tehdy nemívá charakter veřejného prostranství a nesplňuje jeho minimální parametry uvedené v § 9 odst. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tj. minimální šířka 8 m pro umístění komunikace s obousměrným provozem pro obsluhu rodinného domu).

Tento způsob zástavby přitom narušuje tradiční uspořádání stavebních bloků se zástavbou (včetně hospodářského zázemí) umístěnou na obvodu bloku a s vnitroblokem využívaným pro rekreaci obyvatel v zahradách pouze s drobnými doplňkovými stavebními objekty (kůlna, bazén, altán apod.). Zástavba hlavních staveb na pozemcích uvnitř vnitrobloku narušuje jeho rekreační využití a intimní charakter, obsluha zástavby v druhé řadě vedená po úzkých pozemcích v blízkosti domů v přední řadě obtěžuje jejich obyvatele. Takto vzniklá struktura zástavby tak vytváří problematické sousedské vztahy v území (zejména při odprodeji zadních pozemků se zástavbou dalším majitelům již nespřízněnými s vlastníky předních parcel).



Obr. I.23: Schéma nepřípustné výstavby „v druhé řadě“ (např. RD)

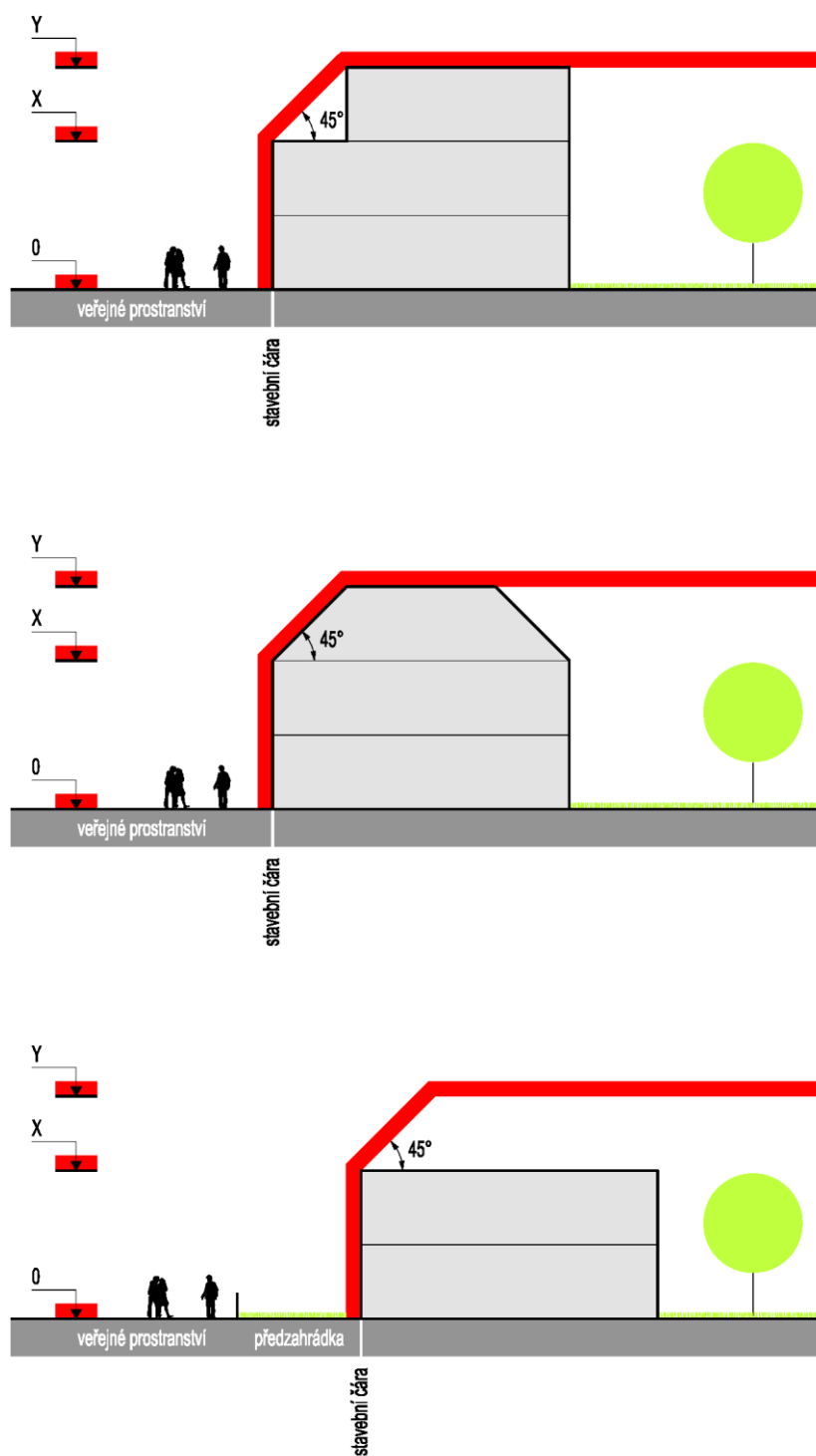
Poznámky k podmínkám využití ploch

- a) Při posuzování souladu záměru s územním plánem musí být splněny všechny podmínky dohromady. V případě, že jsou některé podmínky mezi sebou v nesouladu, platí podmínky přísnější, není-li uvedeno jinak.
- b) Územní plán vymezuje plochy určitého druhu, jimž stanovuje podmínky využití. Jestliže stávající pozemek či stavba nebo zařízení těmto podmínkám nevyhovuje, neznamená to odstranění těchto staveb či zařízení. Tyto stavby či zařízení lze nadále užívat v souladu s platným souhlasem a lze je nadále udržovat, provádět na nich stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

X/Y (m) – maximální výška zástavby

X – maximální výška římsy

Y – maximální výška hřebene střechy, respektive ustupujícího podlaží pod úhlem 45°



Obr. I.24: Schéma maximální výškové hladiny

typ plochy s rozdílným způsobem využití		plochy stabilizované v zastavěném území [ha]	plochy stabilizované v nezastavěném území [ha]	plochy zastavitelné [ha]	plochy transformační [ha]	plochy změn v krajině [ha]	celkem [ha]
SV	smíšené obytné venkovské	30,8		7,9	2,7		41,4
RZ	rekreace v zahrádkářských osadách	1,8		2,3			4,1
HU	smíšené výrobní všeobecné	3,5			2,0		5,5
OK	občanské vybavení komerční	0,5			0,6		1,1
OV	občanské vybavení veřejné	0,7			0,8		1,5
OS	občanské vybavení sport	1,1		0,4			1,5
OH	občanské vybavení hřbitovy	0,6					0,6
ZZ	zeleň zahradní a sadová	2,0	2,9	1,5			6,4
ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,4		1,1	1,3		2,7
PU	veřejná prostranství všeobecná	4,1	5,3	3,3	0,7		13,5
DU	doprava všeobecná	3,7	4,3	1,6			9,7
TU	technická infrastruktura všeobecná	0,1					0,1
MU	smíšené krajinné všeobecné		5,5		0,1	17,0	22,7
AU	zemědělské všeobecné		371,2				371,2
LU	lesní všeobecné		20,9				20,9
WU	vodní a vodohospodářské všeobecné	1,5	4,8				6,4
celkem [ha]		51,0	415,1	18,1	8,3	17,0	509,5

Obr. I.25: Bilanční tabulka ploch vymezených v Územním plánu

6.2. Koridory

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je součástí územního plánu „vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

Dle § 12, písm. e) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se koridorem rozumí území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

Územní plán vymezuje:

- **koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace** pro technickou infrastrukturu (CNZ.0).

6.3. Překryvné prvky

Dle kap. 3.2.4 metodického pokynu MMR – Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání, verze 1. 7. 2024) – které lze vztáhnout i na zpracování územních plánů podle nového stavebního zákona „překryvná značení vyjadřují prvky a systémy, které zahrnují větší množství ploch s rozdílným způsobem využití a jejich vymezení nastavuje další režim regulativů v území. Zahrnuje Koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití, Územní systém ekologické stability, Systém sídelní zeleně, Systém významných veřejných prostranství. V územním plánu je možné použít i další překryvná značení, která nejsou předmětem standardizovaných jevů.“

Územní plán Kobylnice, kromě koridoru vymezeným nad plochami s rozdílným způsobem využití, vymezuje překryvné prvky:

- a) biocentra a biokoridory ÚSES (lokální a regionální; stav a návrh) – pro zajištění podmínek pro územní systém ekologické stability,
- b) pěší propojení – pro zajištění podmínek prostupnosti území,
- c) stromořadí – pro zajištění podmínek výsadby vzrostlé zeleně.

6.4. Prvky regulačního plánu

Územní plán vymezil v souladu s § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s obsahem Pokynů pro zpracování návrhu nového ÚP Kobylnice, prvky regulačního plánu.

Odůvodnění prvků regulačního plánu je uvedeno v samostatné kapitole L tohoto odůvodnění.

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

7.1. Obecně

V souladu s § 80, odst. 2 písm. g) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7.2. Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Územní plán zpřesňuje veřejně prospěšnou stavbu DL01 vymezenou v ZÚR JMK (v ÚP Kobylnice označena jako VD.1; veřejné mezinárodní letiště Brno Tuřany, modernizace) a vymezuje i další veřejně prospěšnou stavbu potřebnou pro zajištění obsluhy území nezbytnou dopravní infrastrukturou (v ÚP Kobylnice označena jako VD.2; autobusová točna a veřejné parkoviště), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu.

VD.1: veřejné mezinárodní letiště Brno Tuřany, modernizace, na ploše dopravy všeobecné DU.074.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VD.1 vyplynulo z požadavku ZÚR JMK, které zpřesnily plochy a koridory nadmístního významu podle politiky územního rozvoje - plochu mezinárodního letiště L3 z politiky územního rozvoje vymezením plochy DL01 Veřejné mezinárodní letiště Brno-Tuřany, modernizace. Tato dopravní infrastruktura je jako součást veřejné infrastruktury zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento záměr ZÚR JMK je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán vymezuje plochu dopravy všeobecné pro záměr modernizace veřejného mezinárodního letiště Brno Tuřany – DU.074. Pro zajištění realizace tohoto záměru vymezuje územní plán tuto plochu jako veřejně prospěšnou stavbu VD.1.

VD.2: autobusová točna a veřejné parkoviště, na ploše dopravy všeobecné DU.073.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VD.2 vyplynulo z požadavku obce na návrh plochy pro potřeby umístění autobusové točny a veřejného parkoviště na východním okraji obce při ulici Pratecké. Územním plánem vymezená plocha dopravy všeobecné DU.073 zajistí zkvalitnění obsluhy obce autobusovou hromadnou dopravou. Pro zajištění realizace tohoto záměru vymezuje územní plán tuto plochu jako veřejně prospěšnou stavbu VD.2.

Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů vymezených jako veřejně prospěšné stavby je také součástí odůvodnění v kap. 4.2 a 4.4 tohoto odůvodnění.

7.3. Veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu

Územní plán zpřesňuje veřejně prospěšnou stavbu TEE13 vymezenou v ZÚR JMK (v ÚP Kobylnice označenou jako VT.1; koridor vedení VVN 110 kV), jejíž návrh vyplynul z řešení územního plánu.

VT.1: koridor vedení VVN 110 kV, v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.1.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VT.1 vyplynulo z požadavku ZÚR JMK na vymezení koridoru TEE13 TS 110/22 kV vedení VVN 110 kV. Tato technická infrastruktura je jako součást veřejné

infrastruktury zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento záměr ZÚR JMK je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán zpřesňuje a vymezuje koridor pro vedení VVN 110 kV jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.1. Pro zajištění realizace tohoto záměru vymezuje územní plán tento koridor jako veřejně prospěšnou stavbu VT.1.

Veřejný zájem na realizaci uvedeného záměru převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedeného záměru vymezeného jako veřejně prospěšná stavba je také součástí odůvodnění v kap. 4.5 tohoto odůvodnění.

7.4. Veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu.

VO.1: nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, na ploše občanského vybavení veřejného OV.057.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.1 vyplynulo z požadavku obce na transformaci (přestavbu) plochy bývalého „Horního dvora“ na využití pro potřeby veřejného vybavení obce. Projekčně je připravován záměr umístit v této ploše novou Radnici s více účelovým sálem, domov pro seniory a veřejné prostranství. Toto občanské vybavení je jako součást veřejné infrastruktury zřizováno a využíváno ve veřejném zájmu. Územním plánem vymezená plocha občanského vybavení veřejného OV.057 zajistí zkvalitnění veřejného vybavení v obci novým využitím „browfieldu“ pro soudobou podobu veřejných budov a prostranství. Pro zajištění realizace tohoto záměru vymezuje územní plán tuto plochu jako veřejně prospěšnou stavbu VO.1.

VO.2: přestavba a dostavba základní a mateřské školy, na ploše občanského vybavení veřejného OV.058.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z požadavku obce na přestavbu a dostavbu stávající základní školy a mateřské školy, při využití prostorů stávající radnice. Projekčně je připravován záměr umístit v této ploše rekonstruovanou a dostavěnou základní školu, novou mateřskou školu, včetně potřebného zázemí a odstavování vozidel. Vzhledem k celkovému navrženému rozvoji obce a předpokládanému nárůstu počtu obyvatel lze očekávat navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Toto občanské vybavení je jako součást veřejné infrastruktury zřizováno a využíváno ve veřejném zájmu. Územním plánem vymezená plocha občanského vybavení veřejného OV.058 zajistí možnost dostavby stávající školy a školky pro zvýšení jejich kapacit, při splnění současných požadavků na veřejné školní zařízení. Pro zajištění realizace tohoto záměru vymezuje územní plán tuto plochu jako veřejně prospěšnou stavbu VO.2.

Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů vymezených jako veřejně prospěšné stavby je také součástí odůvodnění v kap. 4.3 tohoto odůvodnění.

7.5. Veřejně prospěšné stavby pro zelenou infrastrukturu

Nevymezují se.

7.6. Veřejně prospěšné stavby pro veřejná prostranství

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné zejména pro zajištění podmínek pro obsluhu zastavitelných ploch, vedení cyklistické dopravy a pěších propojení (v ÚP Kobylnice označenou jako VP.1, VP.2, VP.3, VP.4, VP.4, VP.5, VP.6, VP.6, VP.7 a VP.8), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu.

VP.1: cyklostezka Tuřany – Dvorska – Kobylnice, včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.116.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.116 pro cyklostezku trasy EuroVelo 4 mezi Kobylnicemi a Brnem vychází z požadavku nadřazené plánovací dokumentace (ZÚR JMK) a je zpřesněno na základě nejnovějších podkladů z připravované projektové dokumentace.

VP.2: pěší propojení severovýchodní části obce (pěší promenáda), včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.115.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.115 vychází ze stanovené koncepce rozvoje obce, kdy se tato plocha stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Navržená forma záhumní cesty je důležitá pro další rozvoj obce, pro bezpečný pohyb obyvatel a zajištění veřejné pěší průchodnosti kolem severozápadního okraje obce.

VP.3: pěší propojení severní části obce (pěší promenáda), včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.114.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.114 vychází ze stanovené koncepce rozvoje obce, kdy se tato plocha stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Navržená forma záhumní cesty je důležitá pro další rozvoj obce, pro bezpečný pohyb obyvatel a zajištění veřejné pěší průchodnosti kolem severozápadního okraje obce.

VP.4: rozšíření stávajících ploch veřejných prostranství všeobecných pro zajištění obsluhy nových zastavitelných ploch, včetně pěšího propojení východní části obce (pěší promenáda), včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.110.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.110 rozšiřuje stávající veřejné prostranství pro zajištění obsluhy rozvojové lokality „Za Humny“ (Z.4) na východě obce. Plochy jsou vymezeny pro zajištění rozvoje obce z hlediska obslužnosti dopravou a technickou infrastrukturou. Zároveň vymezení těchto ploch vychází ze stanovené koncepce rozvoje obce, kdy se tato plocha stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Zajištěna je tak pěší průchodnost kolem východního okraje obce.

VP.5: rozšíření stávajících ploch veřejných prostranství všeobecných pro zajištění obsluhy nových zastavitelných ploch, včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.112.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.112 rozšiřuje stávající veřejná prostranství v ulici Za Humny pro zajištění obsluhy nových rozvojové lokalit Z.1 a Z4 ve východní části obce. Plochy jsou vymezeny pro zajištění rozvoje obce z hlediska obslužnosti dopravou a technickou infrastrukturou.

VP.6: nové dopravní propojení (prodloužení ulice U Řempa) pro zajištění obsluhy nových zastavitelných ploch, včetně pěšího propojení východní části obce (pěší promenáda), včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.105.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.105 propojuje stávající veřejné prostranství v ulici Krátké a v ulici U Řempa. Zajištěna je tak možnost obsluhy rozvojové lokality „U Řempa“ (T.1) a transformační plochy T.4 ve východní části obce. Plochy jsou vymezeny pro zajištění rozvoje obce z hlediska obslužnosti dopravou a technickou infrastrukturou. Zároveň vymezení této plochy vychází ze stanovené koncepce rozvoje obce, kdy se tato plocha stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Zajištěna je tak pěší průchodnost kolem východního okraje obce.

VP.7: prodloužení ulice Krátká pro zajištění obsluhy plochy transformace na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.106.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.106 prodlužuje stávající veřejné prostranství v ulici Krátké. Zajištěna je tak možnost obsluhy stávajících i transformačních ploch HU ve východní části obce. Plochy jsou vymezeny pro zajištění rozvoje obce z hlediska obslužnosti dopravou a technickou infrastrukturou. Zároveň vymezení této plochy zajišťuje propojení obce s navazující zemědělskou krajinou.

VP.8: nové dopravní propojení (jižně od ulice Krátká) pro zajištění obsluhy nových zastavitelných ploch, včetně pěšího propojení východní části obce (pěší promenáda), včetně souvisejících staveb na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.108.

Vymezení nové plochy veřejných prostranství všeobecných PU.108 propojuje stávající veřejné prostranství v ulici Krátké, Uzavřené, Polní a cesty k Mohyle Míru. Zajištěna je tak možnost obsluhy rozvojových lokalit „Mezi ulicemi Polní a Krátká“ a „Žlábky“ Z.3 v jihovýchodní části obce. Plochy jsou vymezeny pro zajištění rozvoje obce z hlediska obslužnosti dopravou a technickou infrastrukturou. Zároveň vymezení této plochy vychází ze stanovené koncepce rozvoje obce, kdy se tato plocha stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Zajištěna je tak pěší průchodnost kolem východního okraje obce.

Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů vymezených jako veřejně prospěšné stavby je také součástí odůvodnění v kap. 4.2 tohoto odůvodnění.

7.7. Veřejně prospěšné stavby a opatření sloužící pro snižování nebezpečí v území

Nevymezují se.

7.8. Veřejně prospěšná opatření k založení prvků územního systému ekologické stability

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření potřebné pro vytváření prvků územního systému ekologické stability (v ÚP Kobylnice označenou jako VU.1, VU.2, VU.3, VU.4, VU.5, VU.6, VU.7, VU.8, VU.9, VU.10 a VU.11), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu.

Vymezení veřejně prospěšných opatření VU.1, VU.2, VU.3, VU.4, VU.5, VU.6, VU.7, VU.8, VU.9, VU.10 a VU.11 vyplynulo z požadavku Zadání územního plánu Kobylnice.

Územním plánem navržené plochy smíšené krajinné všeobecné MU pro biokoridory a biocentra ÚSES jsou vymezeny s ohledem na terénní uspořádání krajiny a druhy pozemků a to tak, aby zajistily funkční vztahy a vazby ÚSES v území. Pro zajištění možnosti realizace těchto záměrů vymezuje územní plán tyto plochy jako veřejně prospěšná opatření k založení prvků územního

systému ekologické stability VU.1, VU.2, VU.3, VU.4, VU.5, VU.6, VU.7, VU.8, VU.9, VU.10 a VU.11.

Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů vymezených jako veřejně prospěšná opatření je také součástí odůvodnění v kap. 5.2 a 5.6 tohoto odůvodnění.

7.9. Veřejně prospěšná opatření k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví

Nevymezují se.

7.10. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Nevymezují se.

7.11. Asanace území

Nevymezují se.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, neboť jejich potřeba nevyplynula z procesu zpracování a projednávání ÚP.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán nečlení řešené území na lokality.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán nevymezuje zastavitelné území.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán v souladu s Přílohou č. 6 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a na základě § 56 téhož zákona vymezil plochy a koridory územních rezerv.

Pro zajištění uvažovaného budoucího využití části území, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit, se vymezují plochy nebo koridory územních rezerv s jejich stanoveným uvažovaným budoucím využitím, případně podmínkami pro jejich prověření.

Plochy a koridory územních rezerv jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

- **R.1:** územní rezerva pro plochu dopravy všeobecnou určenou pro prodloužení silnice II/152, v úseku Tuřany – Kobylnice. Jedná se o zpřesnění koridoru územní rezervy RDS32

obsaženého v ZÚR JMK. Územní rezerva vytvoří územní podmínky pro záměr prodloužení silnice II/152 Nová Bystřice – Moravské Budějovice – Ivančice – Brno – Slatina (viz koncepci silniční dopravy v kap. 4.4.5 tohoto odůvodnění);

- **R.2:** územní rezerva pro plochu dopravy všeobecnou určenou pro silnici III/4171 Šlapanice – obchvat. Jedná se o zpřesnění koridoru územní rezervy RDS35 obsaženého v ZÚR JMK. Územní rezerva vytvoří územní podmínky pro záměr výstavby obchvatu obce Šlapanice (viz koncepci silniční dopravy v kap. 4.4.5 tohoto odůvodnění).

V plochách a koridorech územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

V souladu s § 81, odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobněji jsou plánovací smlouvy definovány v § 130 až § 132 stavebního zákona.

Obecně

Plánovací smlouva je nástroj, který umožňuje obcím a investorům (stavebníkům) vzájemně se dohodnout na podmínkách realizace stavebního záměru, zejména pokud jde o vybudování a financování veřejné infrastruktury potřebné pro daný projekt. Uzavření takové smlouvy přináší několik výhod:

- **Jasně vymezení závazků:** Smlouva detailně stanoví povinnosti obou stran, například kdo a v jakém rozsahu zajistí výstavbu komunikací, chodníků, veřejného osvětlení či dalších prvků infrastruktury.
- **Finanční jistota:** Dohodou se určí, jakým způsobem budou hrazeny náklady na veřejnou infrastrukturu, což může zahrnovat příspěvky investora na její vybudování nebo údržbu.
- **Zrychlení povolovacích procesů:** Pokud je smlouva uzavřena, může to urychlit proces schvalování stavebního záměru, protože obec již má jistotu o zajištění potřebné infrastruktury a může poskytnout potřebnou součinnost.
- **Právní jistota:** Obě strany mají smluvně zajištěny své závazky a práva, což minimalizuje riziko sporů v průběhu či po dokončení projektu.

Uzavření plánovací smlouvy tedy přispívá k efektivní spolupráci mezi obcí a investorem, zajišťuje koordinovaný rozvoj území a transparentní rozdělení nákladů a odpovědností spojených s realizací stavebního záměru.

Podmínky pro uzavření plánovací smlouvy

Územní plán stanovuje základní obsah plánovací smlouvy a základní podmínky pro její uzavření. Při vymezování ploch určených uzavření plánovací smlouvy byly hranice stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby uzavření smlouvy bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost koordinace rozvoje celého území najednou. Proto jakékoli dělení vymezené plochy na dílčí části (tj. uzavření plánovací

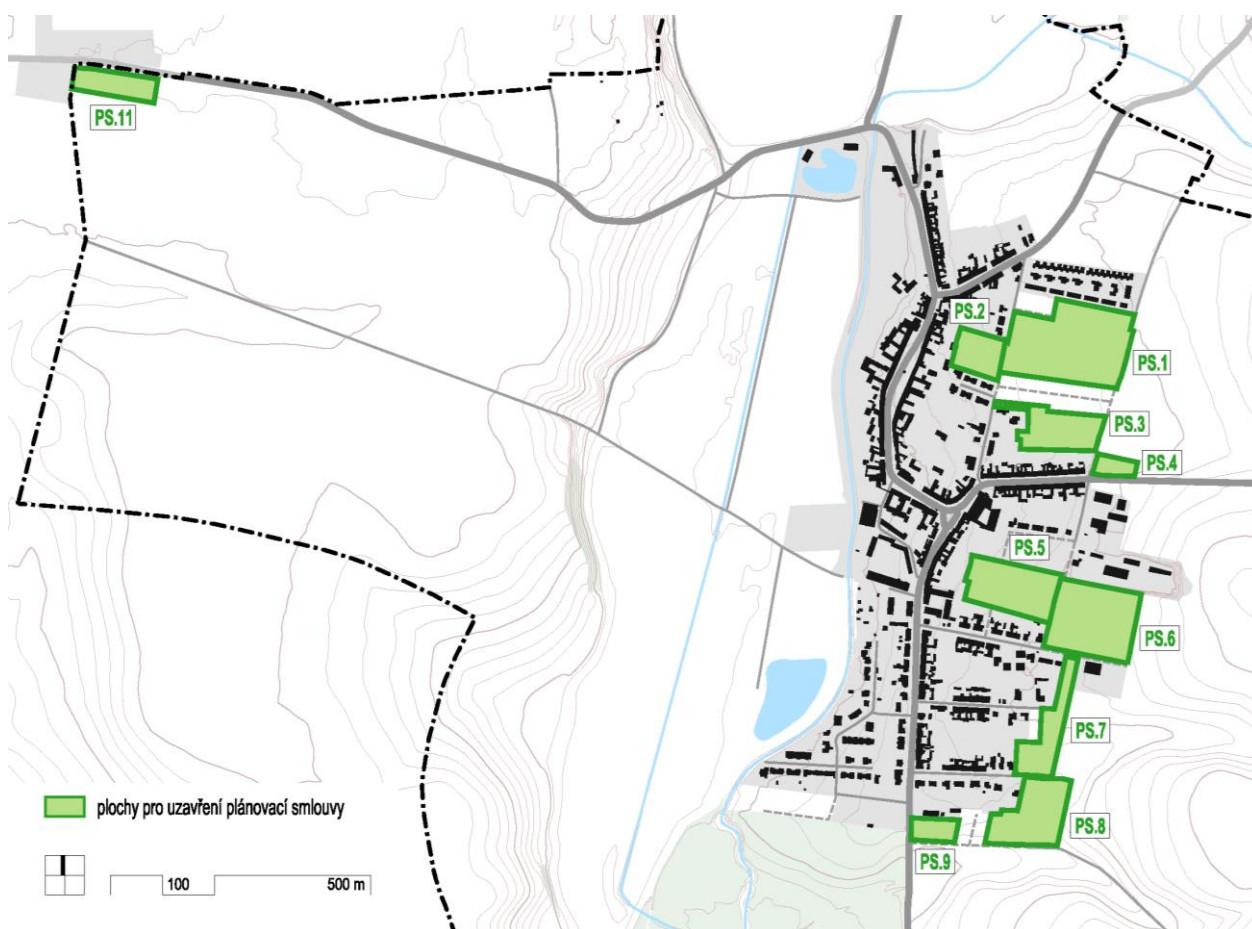
smlouvy pouze na část vymezené plochy) lze připustit pouze v odůvodněných případech, kdy bude zřejmé, že i tato dílčí plánovací smlouva bude smysluplná a dostatečná pro zajištění práv obou stran při rozvoji území (zejména budou dostatečně ošetřeny podmínky pro potřebnou veřejnou infrastrukturu). Tím zároveň nebude dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.

Rozšíření území určené k uzavření plánovací smlouvy je také možné – bude záležet na aktuálních záměrech obce a investora v daném území.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy

Aby území vymezená pro uzavření plánovací smlouvy nebyla dlouhodobě blokována, stanovuje územní plán lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených k uzavření plánovací smlouvy, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci uzavřené plánovací smlouvy umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které neohroží svojí povahou budoucí využití území. Takovými stavbami jsou drobné stavby dle Přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.



Obr. I.26: Schéma ploch pro uzavření plánovací smlouvy

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu s § 81, odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Podrobněji jsou územní studie definovány v § 67 až § 69 stavebního zákona.

Obecně

Důvodem požadavků na zpracování územních studií je potřeba prověření podrobnějších podmínek pro uspořádání území (plošných i prostorových) pro dosažení kvalitní a efektivní struktury zástavby a dopravních vazeb v těchto lokalitách. Územní studie mají sloužit pro prověření a koordinaci využití území, cílem je prověřit takový způsob zástavby, který využije dané území efektivně.

Vymezeny budou především pozemky veřejných prostranství pro obsluhu území. Konkrétní požadavky na řešení jednotlivých územních studií jsou uvedeny ve výrokové části. Může jít třeba také o umístění veřejného prostranství pro rekreaci obyvatel (tj. parku) v nejvýhodnější poloze atp.

Výstavba v plochách, pro které je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií, je možná až poté, kdy je dokončená územní studie vložena do národního geoportálu. Vložení územní studie do národního geoportálu zajišťuje pořizovatel po jejím schválení zastupitelstvem obce (případně po marném uplynutí lhůty 90 dní). Pro výstavbu je územní studie neopomenutelným podkladem a při projekční přípravě nové zástavby je nutné vycházet z koncepčních principů, které územní studie pro dotčené území stanovila, případně prokázat, že bylo nalezeno z hlediska úkolů a cílů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Podmínky pro pořízení územní studie

Pro zajištění shora zmíněných cílů zpracování územních studií stanovuje územní plán rámcové požadavky na jejich zadání. Cílem územních studií je především prověřit v podrobnějším měřítku řešení veřejné infrastruktury (zejména vymezení pozemků veřejných prostranství pro obsluhu nebo rekreaci) a nejvýhodnější uspořádání nové zástavby (jak půdorysné, tak prostorové). Výsledky územních studií pak mohou být v následujících změnách územního plánu přeneseny přímo do řešení územního plánu (vymezení ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, vymezení prvků regulačního plánu).

Zadání pro územní studie může být podrobněji specifikováno s ohledem na konkrétní záležitosti, které je v daném území potřeba především řešit (např. požadavek na umístění parkového veřejného prostranství o stanoveném rozsahu).

Při vymezování ploch určených k prověření územní studií byly hranice územních studií stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby prověření bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost uceleného řešení všech problémů v území najednou. Proto jakékoli dělení vymezené plochy na dílčí části (tj. zpracování územní studie pouze na část vymezené plochy) lze připustit pouze v odůvodněných případech, kdy bude zřejmé, že i toto dílčí řešení bude smysluplné a i v širších vazbách dostatečné (respektive že neprověření daného území v rozsahu celé vymezené plochy nemá negativní vliv na koordinovaný rozvoj předmětného území). Tím zároveň nebude dotčena podmínka zpracování územní studie na zbylé části plochy ani lhůta pro její pořízení a zaevidování.

Rozšíření území určené k prověření územní studií je také možné. Záleží však na aktuálních potřebách daného území, pořizovatele a finančních zdrojích obce.

Lhůta pro pořízení územní studie

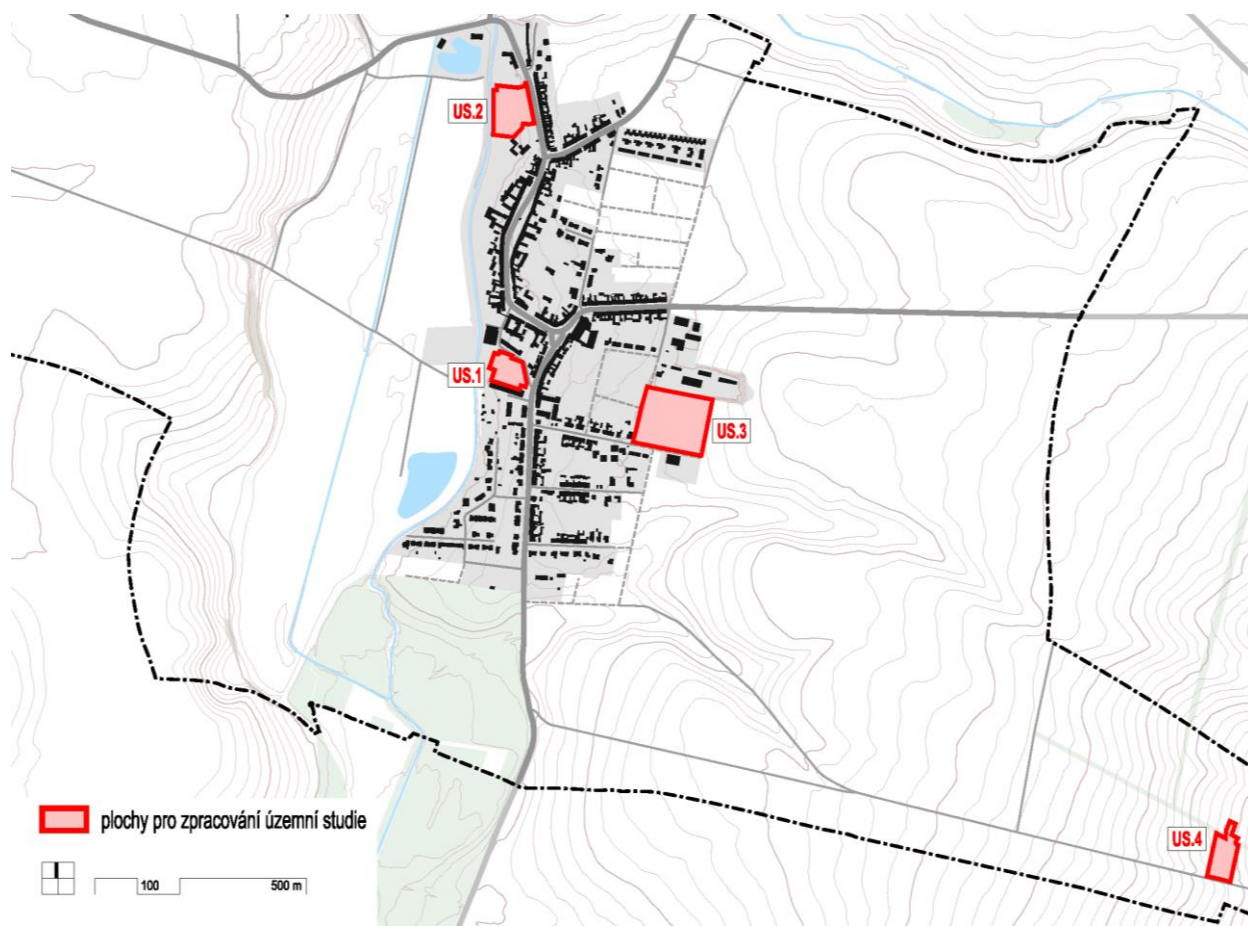
Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci v souladu s § 81, odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které neohroží svojí povahou budoucí využití území. Takovými stavbami jsou drobné stavby dle Přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

Komentář k vymezeným plochám a koridorům pro zpracování územní studie

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy pro zpracování územní studie:

- **US.1:** Dolní dvůr; zejména k prověření možností přestavby bývalého areálu družstva na bydlení. Cílem je prověřit uspořádání nové zástavby převážně obytného charakteru, s případným doplněním o vybavenost obce v dnes nevyužité ploše bývalého areálu zemědělského družstva. Důležitá je návaznost na stávající veřejnou občanskou vybavenost (Sokolovna) i navrhovanou občanskou vybavenost obce (Nová radnice).
- **US.2:** Park u Zlatého potoka; zejména k prověření možností přestavby zahrádek na veřejný park. Cílem je prověřit uspořádání a podrobné využití nového parku na území dnes využívaného především pro zahrádkářskou činnost. Dále prověřit vazby mezi veřejným prostranstvím v ulici Tábořské a přírodním územím kolem potoku Říčka.
- **US.3:** Areál družstva; zejména k prověření možností přestavby bývalého areálu družstva na výrobu. Cílem je prověřit uspořádání nové zástavby výrobního charakteru v území brownfieldu (původním areálu zemědělského družstva) v návaznosti další stávající výrobní areály v této části obce Kobylnice. Vzhledem k situování v okrajové části obce bude zohledněno hledisko ochrany krajinného rázu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.
- **US.4:** Pod Mohylou; zejména k prověření možností přestavby bývalého areálu vodního hospodářství družstva na komerční vybavení. Cílem je prověřit uspořádání nové zástavby komerčního charakteru v dnes nevyužité ploše (původním areálu zemědělského družstva) v návaznosti na charakter okolního nezastavěného území tak, že bude zohledněno hledisko ochrany krajinného rázu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.



Obr. I.27: Schéma ploch pro zpracování územní studie

14. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

15. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

V Územním plánu jsou vymezeny architektonicky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaná osoba podle § 17 písm. e) a § 18 písm. a) a b) autorizačního zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Takovými stavbami jsou nemovité kulturní památky a nemovité národní kulturní památky zapsané do

Ústředního seznamu MK ČR. Důvodem je zajištění zvýšených nároků na urbanistické, architektonické, estetické a funkční řešení a udržení charakteru území v souladu s § 39 odst. d) a § 41 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V Územním plánu nejsou vymezeny urbanisticky významné celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaná osoba podle § 17 písm. e) a § 18 písm. a) a b) autorizačního zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

17. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

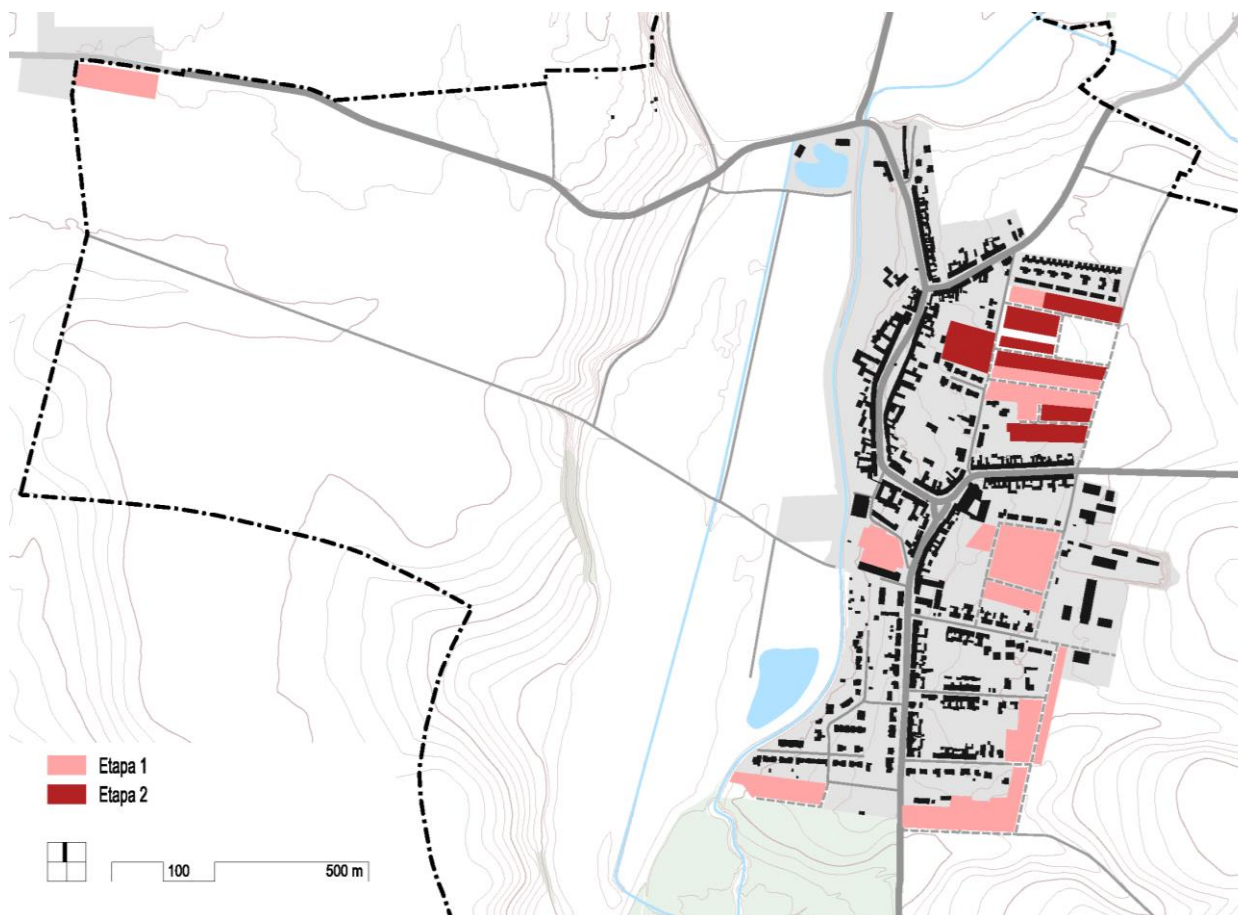
V souladu s § 81, odst. 6 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán stanovuje pořadí změn v území (tzv. etapizaci), a to především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu.

Jednotlivé etapy jsou zjednodušeně znázorněny na schématu - obr. I.28. Obecně je etapizace nastavena tak, že stavební využití konkrétních návrhových ploch, které jsou na schématech znázorněny světlou barvou (1 etapa), je podmíněno realizací jiné části územního plánu, která je na schématech znázorněna tmavou barvou (2 etapa), a to **realizací zástavby**, která má dané výstavbě předcházet. To je předešlým stavebním využitím jiného území, které má pro rozvoj vhodnější podmínky – v případě Kobylnic svým umístěním a návazností na stávající zástavbu. Zde se počítá s tím, že druhá etapa může být zahájena ve chvíli, když je využito 60 % první etapy (viz vysvětlení výrazu „předešlé stavební využití“ v oddílu XVII. výrokové části ÚP). Do využití výměry se pak počítají již zastavěné pozemky. Hodnota 60 % výměry ploch, která je podmínkou pro otevření nové lokality k zástavbě, se odvíjí od toho, že není reálné požadovat kompletní zastavění území, neboť část vlastníků bude vždy realizaci staveb odkládat a ke 100% zastavění nemusí nikdy dojít. Při zastavění 60 % výměry území lze hovořit o naplnění převážné části lokality, po kterém je vhodné uvolnit další navazující rozvojové plochy.

Etapizace je stanovena pouze pro zastavitelné plochy, které mají hlavní podíl na rozvoji obce. Etapizace se týká pouze ploch určených pro privátní stavební využití (tzn. z podmíněného využití jsou vyjmuty plochy určené pro realizaci veřejné infrastruktury – školek, parků, komunikací, apod.). Realizace těchto staveb probíhá ve veřejném zájmu a v návaznosti na rozvoj privátní zástavby, a proto není efektivní ji omezovat dalšími podmínkami.

Navržené pořadí změn v území

- **Etapa 1** - pro rozvoj bydlení v první etapě:
výstavba v plochách smíšených obytných venkovských transformačních SV.023, SV.024, SV.025, SV.026, SV.027, SV.028 a plochách smíšených obytných venkovských zastavitelných SV.029, SV.030, SV.031, SV.032, SV.033, SV.035, SV.037, SV.038, SV.043, SV.045;
- **Etapa 2** - pro rozvoj bydlení ve druhé etapě:
výstavba v plochách smíšených obytných venkovských zastavitelných SV.034, SV.036, SV.039, SV.040, SV.041, SV.042, SV.044;



Obr. I.28: Schéma pořadí změn v území - Etapizace

18. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nestanovuje na žádné části obce požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu, tj. vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

19. POJMY

Pro účely tohoto územního plánu se ve výrokové části závazně stanovují vybrané pojmy neuvedené v jiných právních předpisech. Jejich obsah vychází z příbuzných pojmů uvedených ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhlášek, případně z odborných publikací, slovníků apod.

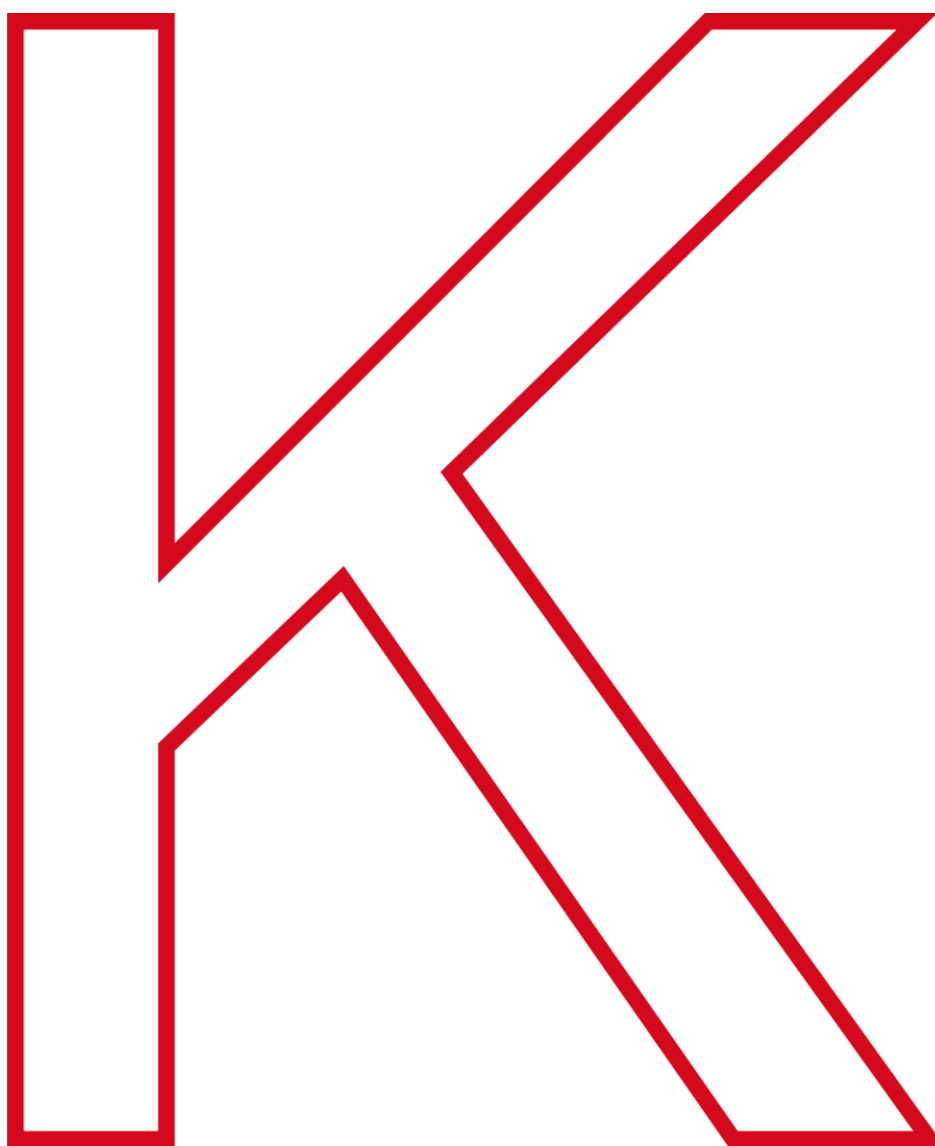
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK, nebyly v Územním plánu Kobylnice vymezeny.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



1. VÝCHODISKA HODNOCENÍ

1.1. Vazba na PÚR ČR

Území obce Kobylnice je dle PÚR ČR v platném znění součástí rozvojové oblasti „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“. Rozvojová oblast OB3 je ovlivněna rozvojovou dynamikou krajského města Brna a jsou v ní z důvodu silné koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností kladeny zvýšené nároky na dopravní dostupnost.

1.2. Vazba na nadřazenou územně plánovací dokumentaci

ÚRP v platném znění přebírá záměry ze ZÚR JMK, se kterými je ÚP Kobylnice v souladu.

Dle ZÚR Jihomoravského kraje v platném znění leží obec Kobylnice v rozvojové oblasti nadmístního významu „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“ (podrobněji viz kap. D odůvodnění ÚP).

1.3. Vazba na zadání

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v Zadání Územního plánu Kobylnice (viz kap. E odůvodnění ÚP).

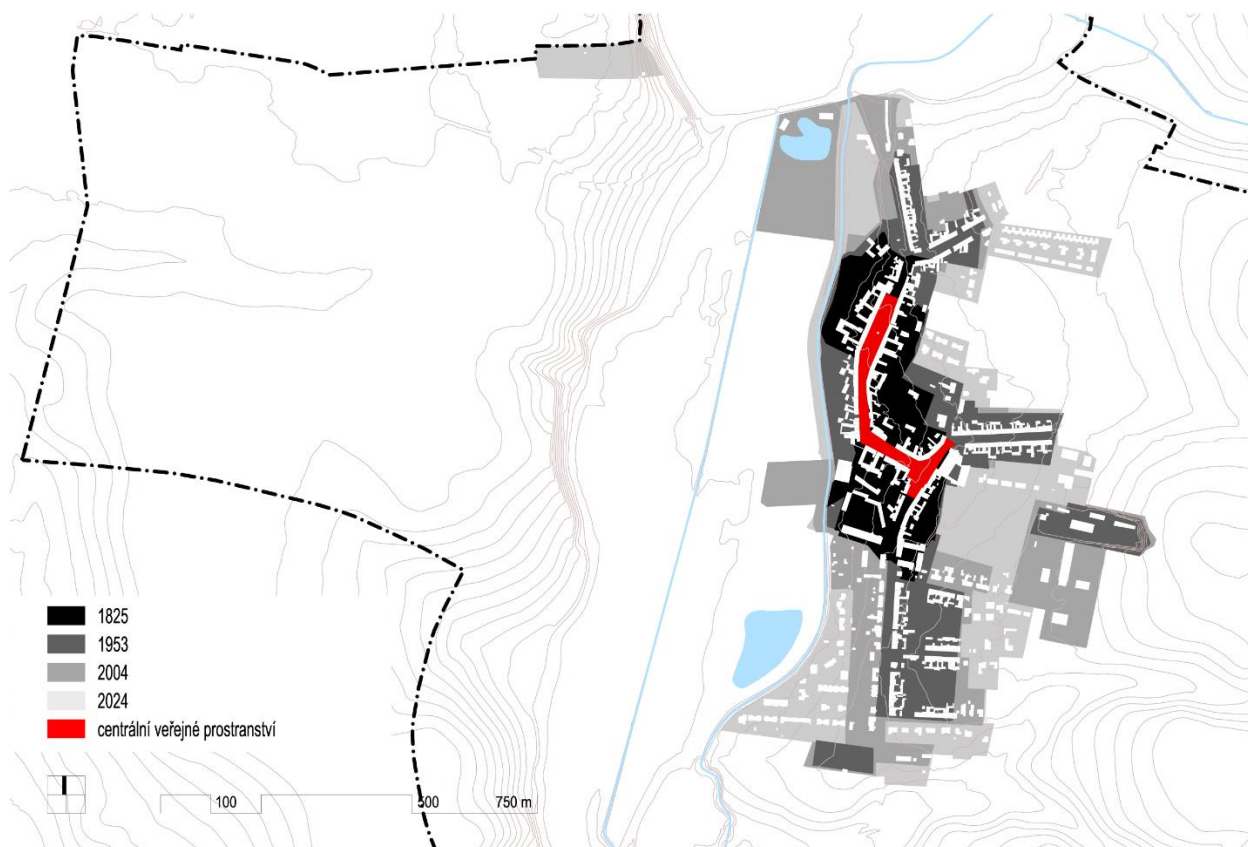
2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení zastavěného území

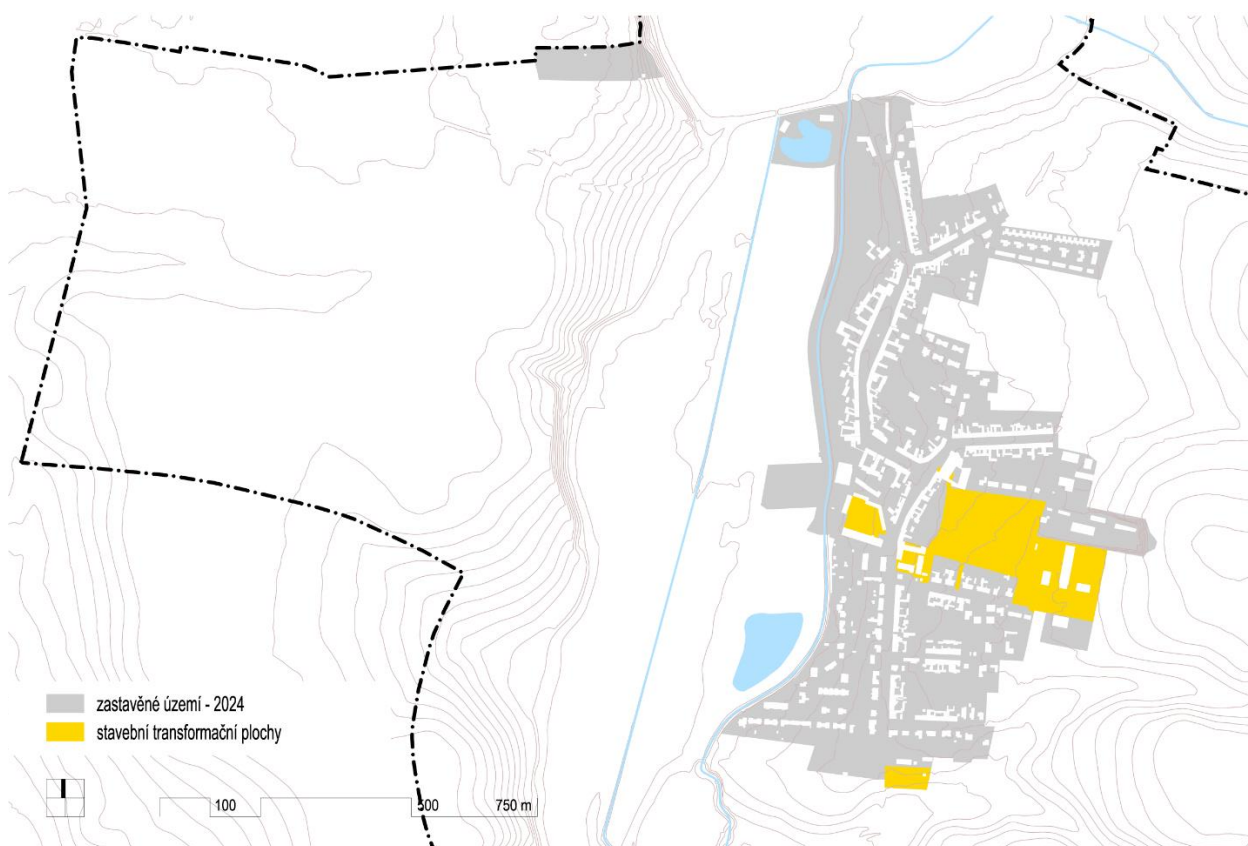
Zastavěné území bylo vymezeno k 1. říjnu 2024 v souladu s § 116 stavebního zákona, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou k říjnu 2024 získanou z ČÚZK. Rozsah zastavěného území činí 59,21 ha. Zastavěné území tvoří jádrové sídlo a dále menší části zástavby umístěné na území obce (zahrádkářské osady, a vodohospodářské zázemí bývalého zemědělského družstva).

2.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území obce je z velké části využito pro řadovou a solitérní zástavbu vesnického typu. V jádrové oblasti obce převládá historická zástavba návesního charakteru, od ní se podél hlavních historických tras a podél dalších ulic rozvíjí zástavba uličního sevřeného charakteru s okapovou orientací k uličnímu prostoru. Nová obytná zástavba v obci má dále charakter ulicové zástavby dříve řadových domů, které však v posledním období nahrazuje zástavba dvojdomy a samostatně stojícími rodinnými domy. Samostatnou kapitolou je nevhodná výstavba samostatně stojících bytových domů na ulici Pratecká. Na jižním okraji obce se nachází areál Autojeřáby Beneš s.r.o. a opuštěný areál bývalého zemědělského družstva. Lze konstatovat, že zastavěné území je relativně využito efektivně. Části zastavěného území, kde by bylo vhodné zástavbu doplnit, jsou v ÚP vymezeny jako plochy transformace. Jedná se především o nezastavěné zahrady bloku mezi ulicemi Pratecká, U Řempa a Krátká. Využití těchto pozemků může být ovlivněno vlastnickými právy (vlastník není ochoten pozemek prodat), nutností dosažení dohody v území kvůli jeho obsluze nebo jinými limity. Z hlediska přestavby jsou významné plochy bývalého zemědělského družstva na východním okraji obce a Dolní dvůr v centrální části obce. Ve zbylých částech zastavěného území existují jednotlivé proluky vhodné k zástavbě, ale jedná se pouze o jednotky, které významně nesnižují nároky na vymezení zastavitelných ploch. Územní plán pak obecně výstavbu ve stabilizovaných plochách umožňuje, podmínky této výstavby jsou součástí podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v oddíle VI. výrokové části ÚP.



Obr. K.1: Schéma postupného rozšiřování zastavěného území



Obr. K.2: Schéma zastavěného území a transformačních ploch



Obr. K.3: Ortofotomapa (2022)

3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podklady:

- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (2020);
- archivní mapy na portálu ČÚZK (<http://ags.cuzk.cz/archiv>);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005.
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010).

3.1. Východiska pro stanovení rozsahu rozvoje obce

Na základě nadřazených dokumentací (ZÚR JMK, ÚRP), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů a v rámci řešení návrhu Územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce s ohledem na znalost území a možnosti, které dává Územní plán jakožto koncepční materiál.

Stavební rozvoj obce se předpokládá zejména na nově vymezených zastavitelných plochách a na plochách transformace s případnými dílčími dostavbami uvnitř stabilizovaných ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou zpravidla situovány za hranicemi zastavěného

území, obvykle na zemědělsky využívaných pozemcích. Jejich vymezení je vhodné pro zajištění kvalitních podmínek pro rozvoj obce. Rozvoj vně zastavěného území je přirozenou součástí růstu každého sídla, protože dotváří nabídku stavebních pozemků a pomáhá tak dosáhnout potřebné konkurence a pestrosti této nabídky. Plochy transformace představují vnitřní rezervy pro rozvoj obce. Jde jednak o pozemky ZPF (obvykle zahrad), které byly v průběhu doby obklopeny obytnou zástavbou, ale samy zůstaly nezastavěné. Dále pak jde o pozemky bývalé zemědělské výroby (areály zemědělského družstva), které dnes neslouží svému účelu a chátrají. Stavební rozvoj obce může také probíhat dostavbou jednotlivých proluk ve stabilizovaném území.

Pro rozvoj obce je potřeba vymezit návrhové plochy s určitou přiměřenou rezervou nad rámec předpokládaných potřeb. Cílem totiž není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků a tím zpomalení či zastavení rozvoje. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, aby bylo vždy možné mít pro aktuální záměry alternativu jejich umístění. Pokud by tedy nebyly návrhové plochy navrženy s dostatečnou rezervou, mohlo by se stát, že rozvoj obce bude až do vyřešení situace (např. změnou Územního plánu) ochromen. Konkrétní rozvoj obce záleží na mnoha konkrétních okolnostech (zejména na vlastnických vztazích a technických podmínkách v dané lokalitě či aktivitě zástupců obce), které ve fázi tvorby územního plánu nejsou známy. Proto je vhodné a nutné stanovit pro rozvoj vhodná území s určitou rezervou s tím, že jejich využití může probíhat postupně v delším časovém rozpětí na základě aktuálních ekonomických a územních podmínek (zejména s ohledem na vztah nabídky a poptávky).

Potenciál dalšího rozvoje obce vyplývá především z jejího umístění v systému osídlení, kdy se nachází v těsné blízkosti města Brna a v dobré dostupnosti města Šlapanice. Vzhledem k současnému stavu obce (jejího charakteru a velikosti) lze předpokládat, že pro další stavební rozvoj budou v Územním plánu Kobylnice vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně).

Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení, občanského vybavení a podnikatelských aktivit.

Charakteristika obce

V níže uvedené tabulce jsou retrospektivní údaje počtu domů a bytů zjištěné při Sčítání lidu, domů a bytů od roku 1869.

V Kobylnicích žilo v roce 1869 v 54 domech 406 obyvatel. V roce 1880 byl zaznamenán přírůstek o 108 obyvatel, pak následoval další mírný růst až do roku 1910, kdy došlo ke skokovému nárůstu o 200 obyvatel na celkový počet 769 obyvatel. Od té doby počet obyvatel mírně narůstal až do roku 1970. V období let 1980 až 2001 došlo k poklesu počtu obyvatel. Od roku 2011 však dochází opět k výraznému nárůstu obyvatel, kdy v roce 2021 dosáhl hodnoty 1 189 obyvatel.

Vývoj počtu domů má setrvale vzrůstající tendenci.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	406	514	552	569	769	843	889	845	898	931	912	848	819	996	1189
změna		+108	+38	+17	+200	+74	+46	-44	+53	+33	-19	-64	-29	+177	+193
počet domů	54	72	79	86	140	151	196	224	226	236	245	252	260	295	352
změna		+18	+7	+7	+54	+11	+45	+28	+2	+10	+9	+7	+8	+35	+57

Obr. K.4: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Kobylnice při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 15 letech (2009–2023). Mezi lety 2011 až 2020 počet obyvatel narůstal (průměrně o 18 obyvatel za rok). V roce 2021 byl zaznamenán pokles počtu obyvatel, od roku 2022 opět počet obyvatel roste na současných 1 199 obyvatel.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
počet obyvatel	951	998	1011	1032	1041	1057	1077	1096	1112	1134	1150	1189	1172	1194	1199
změna		+47	+13	+21	+9	+16	+20	+19	+16	+22	+16	+39	-17	+22	+5

Obr. K.5: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Kobylnice v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2021 (dále také SLDB 2021), byly v řešeném území zjištěny následující údaje vypovídající o stavu území:

- v obci bylo celkem 350 domů (z toho 339 rodinných domů);
- obydleno bylo 332 domů (z toho 321 rodinných domů);
- v obci bylo obydleno celkem 408 bytů, z toho 367 v RD, 33 v BD a 8 bytů v ostatních budovách;
- v obci žilo 254 obyvatel mladších 15 let a 181 obyvatel starších 65 let;
- za prací vyjíždělo 563 osob, z toho 81 v rámci obce, 83 do jiné obce v rámci okresu, 321 do jiného okresu kraje, 15 do jiného kraje, 4 do zahraničí a 52 je bez stálého pracoviště;
- do škol vyjíždělo 210 obyvatel, z toho 71 v rámci obce, 68 do jiné obce v rámci okresu, 65 do jiného okresu kraje, 3 do jiného kraje a 1 do zahraničí;
- z celkového počtu 1 157 obyvatel bylo 584 ekonomicky aktivních (z toho 563 zaměstnaných a 21 nezaměstnaných, tj. 3,6 %) a 564 ekonomicky neaktivních (z toho 204 nepracujících důchodců, 32 osob na rodičovské dovolené a 210 žáků a studentů);
- z 584 ekonomicky aktivních pracovalo v těchto odvětvích:
 - zemědělství (9 zaměstnaných, tj. 1,5 %)
 - průmysl (117 zaměstnaných, tj. 20 %);
 - stavebnictví (47 zaměstnaných, tj. 8 %);
 - obchod (96 zaměstnaných, tj. 16,4 %);
 - doprava a skladování (36 zaměstnaných, tj. 6,2 %);
 - ubytování (23 zaměstnaných, tj. 3,9 %);
 - vzdělávání (45 zaměstnaných, tj. 7,7 %);
 - zdravotní a sociální péče (36 zaměstnaných, tj. 6,2 %).

K 31. 12. 2023 žilo v obci 1 199 obyvatel, z toho 584 mužů a 615 žen, průměrný věk činil 39,5 let. Při sčítání v roce 2011 bylo v obci celkem 278 obydlených bytů, při sčítání v roce 2021 jich bylo 442. Od roku 2021 přibýlo 36 bytů. V současné době je v obci 478 obydlených bytů.

3.2. Potřeba rozvoje bydlení

S ohledem na umístění Kobylnic, které nabízí dobrou dostupnost do města Brna a šlapanic, lze předpokládat, že pokud budou vytvořeny vhodné podmínky, může dojít k nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru zástavby, lze uvažovat především s výstavbou rodinných domů (zejména v lokalitách Za Humny a Žlíbky).

Úvaha o potřebě návrhových ploch pro bydlení vychází zejména z těchto skutečností (východisek):

- podle výsledků sčítání počet obyvatel v obci stále narůstá;
- během posledních tří let přibývá průměrně 12 bytů ročně, od roku 2011 přibýlo 92 bytů;
- obec je kvalitně dopravně napojena na kapacitní dopravní (silnice II/417, II/430, dálnice D1) i technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plynofikace), má také dobře dostupně občanské vybavení vyšší úrovně ve Šlapanicích a městě Brně;
- rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu osob na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele) – dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005) lze předpokládat, že bude dále docházet k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejblížeších, zjistíme, že můžeme i při zachování nezměněného počtu obyvatel důvodně očekávat nárůst počtu bytů (a tedy i potřebu návrhových ploch pro jejich výstavbu);
- rozvoj bydlení bude ovlivněn dobrou dostupností obce Kobylnice vzhledem k hierarchicky nadřazeným městům (Brno, Šlapanice);

	průměrný počet v bytech celkem			
	osob na byt (obložnost)	průměrná plocha bytu [m ²]	počet obytných místností na 1 byt	průměrná plocha bytu na osobu [m ²]
Německo	2,1 **	89,9 **	-	42,9 **
Rakousko	2,3 **	98,5 **	-	42,9 **
Česká republika	2,26 *	87,6*	3,2 *	38,8 *
Jihomoravský kraj	2,35 *	92,2 *	3,3 *	39,2 *
SO ORP Šlapanice	2,65 *	111,5 *	3,8 *	42,1 *
Kobylnice	2,80 *	123,6*	4,1 *	44,1 *

Obr. K.6: Tabulka hodnot charakterizující úroveň bytového fondu (* Sčítání lidu, domů a bytů 2021, Český statistický úřad, 2024; ** Housing Statistics in the European Union 2010 / The Hague Ministry of the Interior and Kingdom Relations / 2010)

Na základě srovnání statistických dat, která jsou uvedena v předcházející tabulce, lze konstatovat toto:

- průměrná velikost bytu v obci (123,6 m²) je v rámci ČR i ve srovnání s Německem a Rakouskem výrazně nadprůměrná,
- obložnost (2,8 os./byt) je ve srovnání se ostatními kategoriemi poměrně vysoká, ve srovnání s Německem a Rakouskem je tato hodnota výrazně podprůměrná (tj. vysoká),
- počet obytných místností je výrazně vyšší než celostátní průměr i průměr jihomoravského kraj,;
- byty v obci mají nadprůměrnou velikost (zejména díky dominanci bytového fondu v rámci rodinných domů), ale bydlí v nich průměrně více lidí než v německých a rakouských a také v průměrných českých bytech.

Zde je potřeba poznamenat, že představené hodnoty a jejich interpretaci je nutné nahlížet s vědomím toho, že výsledky jsou průměrné hodnoty. V obci jsou tedy zastoupeny větší i menší byty s rozdílným počtem osob, než je uvedeno v tabulce.

Lze předpokládat, že vzhledem k situování obce v rozvojové oblasti nadmístního významu dle ZÚR JMK, k dobré dopravní dostupnosti, blízkosti Brna a kvalitním podmínkám pro rozvoj bydlení, bude počet obyvatel obce dále růst. Pokud by pokračovala výstavba bydlení obvyklá v minulých letech (tj. 12 bytů ročně), mohlo by do roku 2050 v obci přibýt cca 312 bytů (26 let × 12 bytů), což znamená zhruba 780 nových obyvatel ($312 \times 2,5 = 780$), tzn. celkově $1\,200 + 780 = 1\,980$ obyvatel.

Pokud se bude předpokládat, že bude probíhat především výstavba rodinných domů a v každém domě bude jeden byt, jedná se o cca 300 rodinných domů. Obvyklá velikost pozemku rodinného domu realizovaného v posledních letech v Kobylnicích je zhruba 350 – 450 m², bude pro 300 rodinných domů potřeba 10,5 – 13,5 ha území pro rozvoj bydlení v rámci ploch zastavitelných i ploch transformačních (výpočet: $300 \times 350 = 10,5$ ha; $300 \times 450 = 13,5$ ha). Tím jsou pro územní plán dány předpoklady pro potvrzení vhodných stávajících a vymezení nových rezidenčních ploch v obci. Navržený rozsah ploch smíšených obytných je popsán v kap. I odůvodnění ÚP.

Pro rozvoj bydlení v budoucích 20–30 letech je vhodné v obci vymezit návrhové plochy určené pro bydlení v rozsahu 10,5– 13,5 ha.

3.3. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit

Pro rozvoj podnikatelských aktivit neexistují tak přesné vstupní údaje ani předpoklady rozvoje jako je tomu v případě bydlení. Tyto aktivity bývají zvláště v menších obcích vázány na činnost podnikajících jednotlivců, kteří se zde mohou, ale nemusí vyskytovat či objevit (ať už se jedná o rozvoj existujících areálů, nebo o realizaci úplně nových podnikatelských areálů). Zásadní bývá dobrá dopravní dostupnost z nadřazené silniční sítě, dostupnost vhodných pozemků a dostupnost pracovní síly. Lze konstatovat, že v Kobylnicích je možné naplnit všechny tři tyto podmínky. Územní plán by měl možnost výroby, skladování a komerčního vybavení podpořit a vymezit návrhové plochy potřebného rozsahu.

Obecně lze říci, že pokud se má obec rozvíjet komplexně, je nutné rozvoj bydlení doprovodit také rozvojem pracovních příležitostí. V opačném případě se zhoršuje fungování obce, občané za práci dojíždí jinam, obec se přes den vylidňuje a stává se méně atraktivní pro nové i stávající obyvatele.

Z dat ze SLDB 2021 vyplývá, že z 584 ekonomicky aktivních osob vyjíždělo 423 subjektů za prací mimo obec (72 %), v obci pracovalo 109 obyvatel.

Hlavními místy zaměstnání v obci je areál Autojeřáby Beneš, včetně dalších subjektů v lokalitě, trávníková škola Květ, VYTOZ – EKO a další drobnější podnikatelské subjekty. Nemalá část zaměstnanců pracuje také v občanském vybavení (obchody, služby, škola a školka, úřad).

Stávající podnikatelské areály a většina občanského a komerčního vybavení jsou vhodně umístěny u hlavní silniční sítě. Větší podnikatelské areály, včetně nevyužitých areálů bývalého zemědělského družstva, se nachází na okraji obce, kde jejich provoz přímo nezatěžuje obytnou zástavbu.

Vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti obce lze uvažovat o dalším rozvoji podnikatelských aktivit za účelem zaměstnání větší části ekonomicky aktivních obyvatel přímo v obci. Uvažovat je možné například následovně:

- S ohledem na dobrou dopravní dostupnost obce a existenci stávajících podnikatelských areálů a aktivit lze uvažovat s tím, že se v obci i dále mohou podnikatelské aktivity rozvíjet. Předpokládat lze především vymezení transformačních ploch lokalizovaných na místech mimo obytnou zástavbu a v návaznosti na stávající areály.
- V roce 2021 žilo v obci 1 157 obyvatel, z toho bylo 584 ekonomicky aktivních (to je cca 50,5 %). Pokud tento podíl přepočítáme na výhledový počet obyvatel, kdy se v budoucích 20–30 letech předpokládá nárůst počtu obyvatel až na 1 980, dojdeme k počtu ekonomicky aktivních obyvatel přibližně 1 000, z nichž zaměstnaných bude zhruba 950 (při započítání možné 5 % nezaměstnanosti). To je nárůst o cca 366 zaměstnaných osob oproti roku 2021.
- Víceméně konzervativně lze uvažovat o posílení počtu ekonomicky aktivních pracujících v obci. Můžeme tedy požadovat, aby se alespoň o čtvrtinu snížil počet obyvatel vyjíždějících za prací mimo obec. V současnosti vyjíždí za prací cca 70 % ekonomicky aktivních obyvatel. Z předpokládaného počtu 950 zaměstnaných by mělo vyjíždět cca 665 obyvatel. Pro snížení počtu vyjíždějících o čtvrtinu potřebujeme tedy vytvořit v obci dalších cca 160 pracovních míst.
- Můžeme předpokládat, že se bude rozvíjet zejména podnikání charakteru malovýroby, skladování a logistiky a služeb místního významu (není zde potenciál pro vznik nadmístní průmyslové zóny). Podle charakteru těchto podnikatelských aktivit lze uvažovat zhruba s 25–75 pracovníky na hektar využitého území.

Pro vznik 160 nových pracovních míst bude tedy potřeba vymezit návrhové plochy o rozsahu 2,1–6,4 ha určené pro podnikání, tj. pro výrobu, skladování a občanské/komerční vybavení.

Pro rozvoj podnikání v budoucích 20–30 letech je vhodné v obci vymezit transformační plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu, skladování a komerční vybavení) v rozsahu 2,1– 6,4 ha.

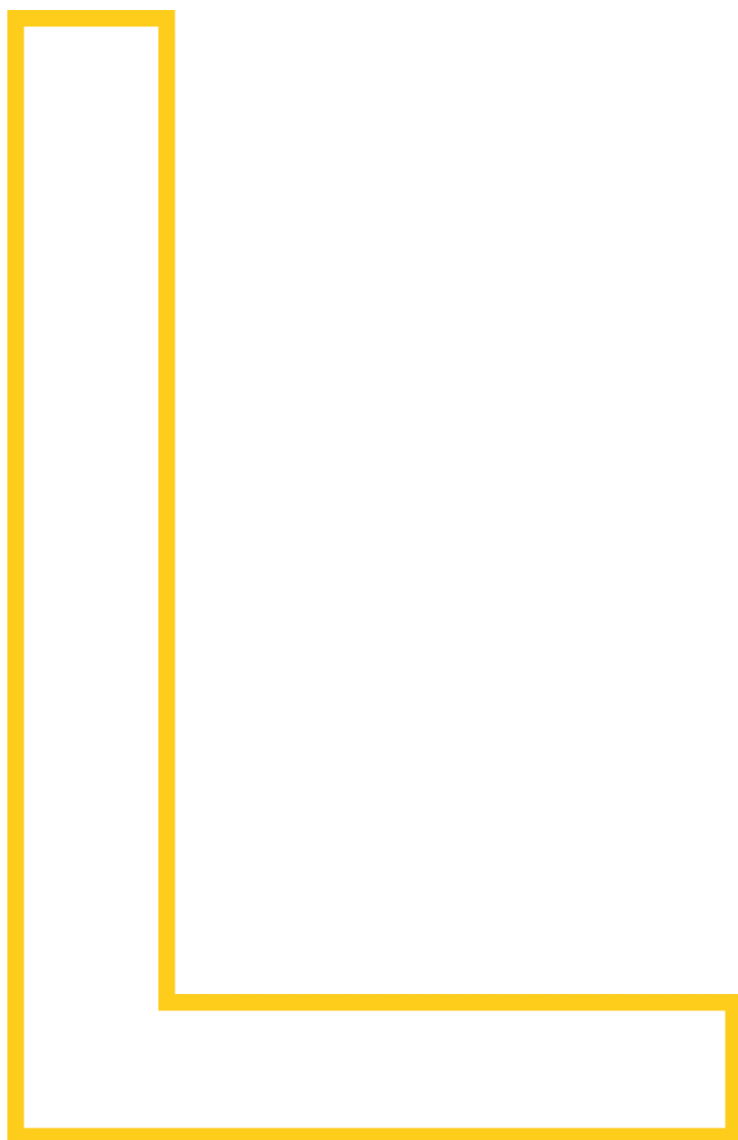
3.4. Potřeba rozvoje ostatních funkcí

Do „ostatních“ funkcí je možné zahrnout zejména veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj vždy doprovází rozvoj „hlavních“ funkcí, tedy zejména bydlení a podnikatelských aktivit. Jedná se o plochy určené pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, rekreaci, sport a tělovýchovu a veřejné vybavení.

Rozvoj těchto funkcí je předpokládán **v rozsahu zajištění dostatečně kvalitní a dobře dostupné veřejné infrastruktury** v území, která bude odpovídat významu obce ve struktuře osídlení.

Rozsah zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu pak bude vycházet také z požadavků nadřazené ÚPD (ZÚR JMK v platném znění).

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí Územního plánu Kobylnice je vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu (dále také „PRP“) jsou vymezeny v územích, která jsou popsána v oddílu II. (Základní koncepce rozvoje území obce) výrokové části ÚP Kobylnice. Území s prvky regulačního plánu jsou zobrazena na výkrese I/01 (Výkres základního členění území).

Prvky regulačního plánu jsou definovány v oddílu VI. výrokové části ÚP (Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití) a jsou zobrazeny na výkrese I/04 (Výkres územního plánu s prvky regulačního plánu). Výkres I/04 je v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů zpracován v měřítku 1 : 1000.

Konkrétně jsou v ÚP Kobylnice vymezeny tyto prvky regulačního plánu:

- **Stavební čára** – stanovuje požadavek na umístění průčelí budov vůči veřejným prostranstvím,
- **Stavební hranice** – stanovuje požadavek na umístění budov v rámci stavebního pozemku,
- **Oplocení** – stanovuje požadavky na jednotné řešení oplocení pozemků.

2. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Možnost vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu vychází z ustanovení § 82 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Požadavek na vymezení prvků regulačního plánu v rámci ÚP byl uveden v zadání ÚP schváleném zastupitelstvem obce Kobylnice.

Účelem regulačních prvků je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by vedly k vytvoření uspořádané zástavby objektů rozvojového území i dostatečně širokých veřejných prostranství. Šířka veřejných prostranství vychází z daných podmínek a z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Prvky regulačního plánu byly vymezeny pro většinu rozvojových ploch určených v ÚP Kobylnice pro smíšenou obytnou zástavbu. Prvky regulačního plánu nebyly vymezeny pro plochy, kde je jejich vymezení zbytečné (např. příliš malé plochy, kde není s ohledem na jejich umístění nezbytné stanovovat prostorové podmínky), a dále pro území, kde je Územním plánem vyžadováno zpracování územní studie, která má uspořádání v území podrobněji prověřit (viz oddíl XIII. výrokové části ÚP a kap. I 13. odůvodnění ÚP). Prvky regulačního plánu mohou být do těchto lokalit doplněny později změnou ÚP na základě zpracovaných územních studií.

Stavební a nestavební blok, uliční prostranství

Stavební a nestavební bloky jsou společně s uličním prostranstvím vymezeny jako území, ve kterých jsou územním plánem vymezeny prvky regulačního plánu.

Blok stavební

Jedná se o území, které je určeno převážně k zastavění budovami a jejich zázemím. Funkční využití stavebního bloku se řídí podmínkami využití dané plochy s rozdílným způsobem využití dle územního plánu (viz oddíl VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Jedná se především o Plochy smíšené obytné venkovské (SV), které jsou prioritně určené pro výstavbu objektů bydlení,

Blok nestavební

Jedná se o území, které je určeno převážně k nestavebním účelům. Funkční využití stavebního bloku se řídí podmínkami využití dané plochy s rozdílným způsobem využití dle územního plánu (viz oddíl VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Jedná se o Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP), které z hlediska hlavního využití zajišťující vznik veřejných prostranství s převahou zeleně nebo parků (článek 53 výrokové části ÚP).

Uliční prostranství

Jedná se o území, které zahrnuje zejména ulice a náměstí. Funkční využití uličních prostranství se řídí podmínkami využití dané plochy s rozdílným způsobem využití dle územního plánu (viz oddíl VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Jedná se především o Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které z hlediska hlavního využití zajišťující obsluhu a prostupnost zejména uvnitř sídel a zároveň přístupná každému bez omezení, jako např. ulice, náměstí, návsi, chodníky, pěší trasy a cyklostezky (článek 52 výrokové části ÚP). Uliční prostranství může být vymezeno i na dalších plochách s rozdílným způsobem využití dle územního plánu, které využití pro veřejná prostranství připouští. Šířka uličních prostranství je navrhována v parametrech zajišťující koncepci rozvoje daného sídla a lokality, kdy vychází z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Stavební čára a stavební hranice

Účelem stavebních čar a stavebních hranic je především stanovení vhodných podmínek pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Stavební čáry a hranice zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství a minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací. Cílem regulace je vytvořit tradiční ulici, která je z obou stran lemována průčelími domů tvořících jednu linii.

V místech, kde není stavení ani uliční čára stanovena, lze zástavbu umístit až na hranici dané stavební plochy s plochou veřejných prostranství (hranice stavební plochy zde v tomto případě funguje stejně jako stavební hranice).

Stavební čára

Definice stavební čáry v ÚP Kobylnice odpovídá významu tohoto pojmu v § 12 zákona č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů, přičemž zahrnuje význam obou zde uvedených variant stavební čáry (otevřená / uzavřená) – umožňuje jak zástavbu řadovou (bez stavebních mezer), tak zástavbu solitérní (se stavebními mezerami), i jejich různé kombinace (dvojdomy apod.). Pro dosažení požadovaného prostorového uspořádání zástavby (tj. umístění převažujících částí hlavních průčelí staveb na jedné linii libovolným způsobem) je tato definice dostatečná.

Umístění průčelí hlavních budov (např. rodinných domů) je regulováno vymezením stavební čáry, která vyžaduje umístění hlavní části průčelí na této společné linii. Výjimka je přípustná ve ztížených prostorových situacích, kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit (např. stavební čára má tvar oblouku a rovné průčelí na ni nelze umístit, nebo parcelace stavebních pozemků není kolmá na osu ulice a domy by musely stát na pozemcích nerovnoběžně s jejich bočními hranicemi), v tom případě se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. střed průčelí nebo jedno či obě nároží), přičemž je nutné dodržet podmínku, aby zástavba přes stavební čáru směrem k veřejnému prostranství nepřesahovala (příklady řešení jsou uvedeny na přiloženém schématu).

Stavební čára je umístěna nejčastěji ve vzdálenosti 6 m od hrany veřejného prostranství, tato vzdálenost odpovídá šířce pásu pozemku pro možné kolmé parkování osobních vozidel před rodinným domem. Tento rozměr byl v některých případech upraven ve vazbě na místní podmínky (okolní zástavba, frekventovaná komunikace apod.).

Stavební hranice

Definice stavební hranice není ve stavebním zákoně uvedena. Charakter tohoto prvku odpovídá významu „stavební čáry volné“ uvedené např. v Brněnských stavebních předpisech – linie vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, přičemž zástavba může za tuto čáru libovolně ustupovat a může být přerušovaná stavebními mezerami.

Nejčastěji je stavební hranice využita pro regulaci umístění zástavby na bočních stranách bloků, kde je hlavním cílem zajistit minimální vzdálenost boční strany budov od veřejných prostranství. Prostřednictvím stavební hranice se ale může regulovat i umístění zástavby v místech, kde s ohledem na již existující různorodou zástavbu není vhodné vyžadovat přesné umístění průčelí, ale postačuje stanovení minimální vzdálenosti od ulice.

Oplocení

Pro zajištění kvalitního prostorového působení a jednotného výrazu nových veřejných prostranství a také pro zajištění jednotného výrazu oplocení v rámci stavebních bloků jsou stanoveny požadavky na oplocení pozemků. V grafické části je zakresleno umístění oplocení směrem k veřejným prostranstvím a v textové části jsou stanoveny podmínky pro vzhled oplocení směrem do

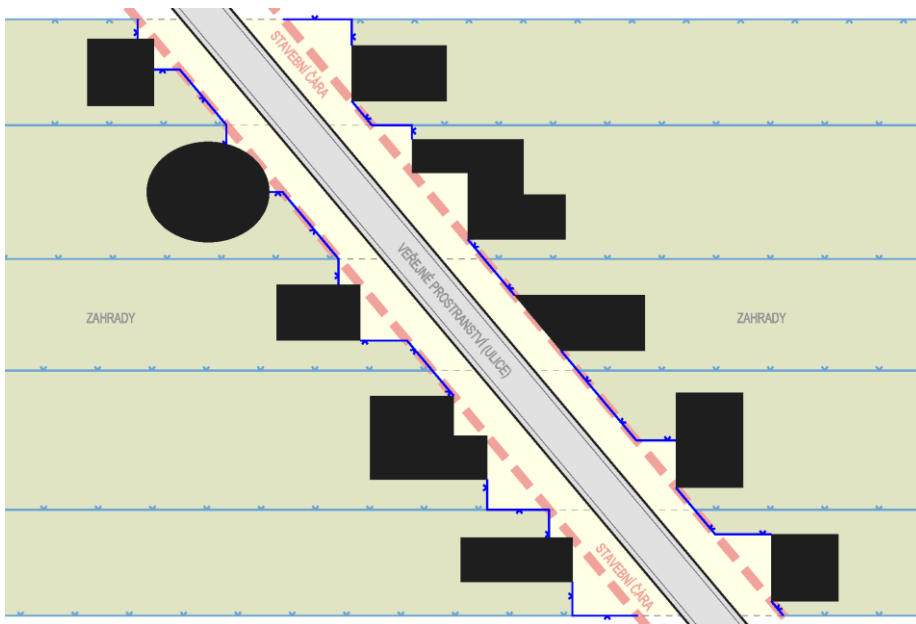
veřejných prostranství. V textové části jsou dále stanoveny i podmínky pro vzhled oplocení uvnitř stavebních bloků (tj. mezi jednotlivými privátními pozemky).

U oplocení **obráceného do veřejných prostranství** (tj. v ulicích) je požadováno umístění oplocení na hraně soukromého pozemku, nebo odsunutí oplocení až na úroveň stavební čáry (tj. na úroveň hranici průčelí budov). Toto odsunutí oplocení od hrany pozemku přináší přidanou estetickou hodnotu veřejných prostranství, které tímto způsobem působí vzdušněji a velkoryseji. Neoplocené území (součásti soukromých pozemků) je možné využít pro předzahrádky a parkování osobních automobilů. Hlavním požadavkem je v tomto případě jednotné řešení oplocení (v jedné linii a se stejným charakterem) v dané ulici, respektive jednotně na celé straně stavebního bloku.

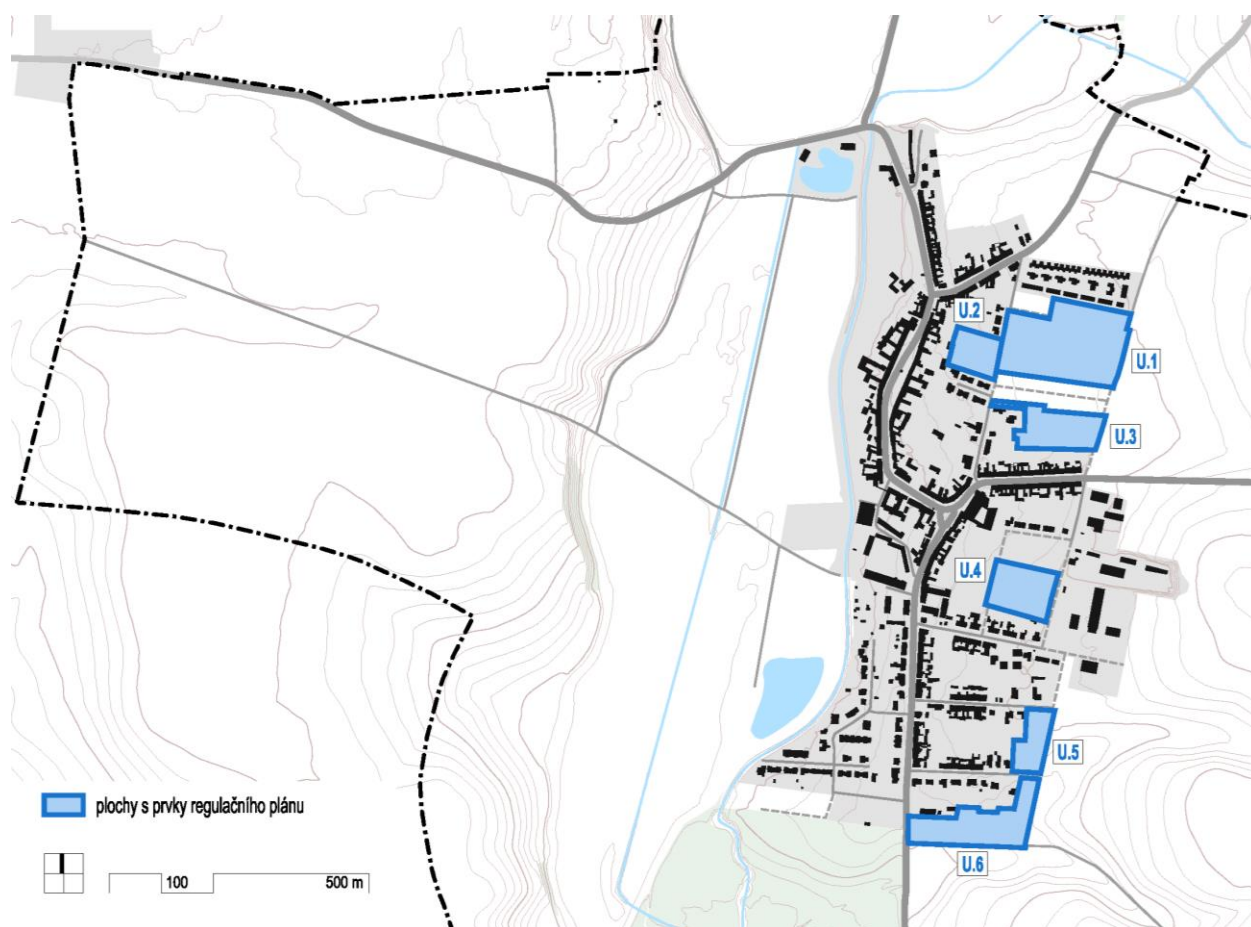
Charakteristickým znakem oplocení směrem do veřejných prostranství je plot tvořený plným soklem (např. zděným, betonovým) se sloupky, mezi kterými je umístěna průhledná výplň (laťování, pletivo, ocelové prvky).

Pro případ ztížených prostorových podmínek, kdy je problematické umístit oplocení na úroveň průčelí domů (např. proto, že domy vzájemně postupně odskakují, protože na stavební čáře se nachází pouze jejich nároží nebo jiná část průčelí) je umožněno i jiné řešení – viz příložené schéma s příklady umístění oplocení. Pokud není vhodné umístit oplocení přímo na stavební čáru (v celé délce, nebo alespoň na její části), může být oplocení umístěno také na kolmici od boční fasády domu k boční hranici pozemku. Obecně platí, že realizované oplocení nesmí předstoupit před vymezenou linii oplocení směrem k veřejnému prostranství.

Pro **oplocení ve vnitrobloku** (mezi jednotlivými pozemky v rámci stavebního bloku) jsou v textové části stanoveny podmínky pro jeho maximální výšku a charakter. Maximální výška 2 metry je dostatečná pro zajištění bezpečnosti pozemků, realizace vyššího oplocení tedy není přípustná. Významnou část plochy plotu musí tvořit průhledná výplň (např. drátěné pletivo), menší část (např. v návaznosti na rodinný dům) je ale možné realizovat v podobě neprůhledného plotu (zděného, s dřevěnou výplní z panelů nebo latí apod.). Cílem je omezit realizaci nepřiměřeně vysokých a esteticky nevhodných plotů, které by narušovaly vzdušnost rekreačních vnitrobloků obytné zástavby.



Obr. L.1: Schéma s příklady řešení oplocení požadovaného na stavební čáře ve ztížených prostorových podmínkách



Obr. L.2: Schéma částí ÚP s prvky regulačního plánu

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Podklady:

- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);,
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (ATELIER URBI, spol. s r. o., 2003),
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (ATELIER URBI, spol. s r. o., 2010),
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020),
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020),
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024),
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024),
- Vodohospodářský informační portál VODA (<https://voda.gov.cz>),
- Půda v mapách (<https://mapy.vumop.cz>),
- Surovinový informační systém ČGS (<https://mapy.geology.cz/suris/>),
- Informace o pozemkových úpravách (MZe, <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>),
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zeměděl. půdního fondu,
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

1.1. Struktura půdního fondu

Předmětem řešení Územního plánu je správní území obce Kobylnice sestávající z katastrálního území Kobylnice u Brna (667471). Zástavbu tvoří zejména jádrové sídlo a samostatně ležící drobné enklávy. Obec leží v Jihomoravském kraji, ve správním území obce s rozšířenou působností Šlapanice. Celková plocha území je 509,37 ha. Na konci roku 2024 zde žilo 1 199 obyvatel. Území obce leží v geomorfologickém celku Dyjskosvratecký úval, podcelku Pracká pahorkatina a v okrsku Šlapanická pahorkatina. Jedná se o rovinaté území s mírně zvlněnými plochami v okolí vodních toků a ploch v západní a jižní části území. Většina nezastavěného území je využívána pro zemědělství. Nejvyšší bod v dotyku s řešeným územím je Pracký kopec (324 m n. m.), nejnižší výšková úroveň řešeného území se nachází v nivě potoka Říčka (208 m n.m.).

Řešené území navazuje na území obcí Ponětovice (k.ú. Ponětovice), Prace (k.ú. Prace), Sokolnice (k.ú. Sokolnice), Brno (k.ú. Dvorská) a Šlapanice (k.ú. Šlapanice u Brna).

druh pozemku	výměra [ha]	podíl na výměře zemědělské půdy [%]	podíl na výměře nezemědělské půdy [%]	podíl na celkové výměře území [%]
orná půda	400,76	91,38	-	78,65
zahrada	23,85	5,44	-	4,68
ovocný sad	11,98	2,73	-	2,35
trvalý travní porost	2,00	0,45	-	0,39
zemědělská půda celkem	438,58	100,00	-	86,07
lesní pozemek	20,50	-	28,89	4,02
vodní plocha	6,96	-	9,81	1,37
zastavěná plocha a nádvoří	12,91	-	18,19	2,54
ostatní plocha	30,59	-	43,11	6,00
nezemědělská půda celkem	70,96	-	100,00	13,93
celková výměra	509,54	-	-	100,00

Obr. M.1: Tabulka s druhy pozemků a jejich podíl na celkové ploše podle veřejné databáze Českého statistického úřadu (platné k prosinci 2023)

1.1.1. Zemědělský půdní fond

Řešené území je mírně zvlněné s kulturní krajinou dělenou na většině plochy. Plodiny jsou pěstovány na scelených plochách orné půdy na téměř celém katastrálním území.

Řešené území má rozlohu 509,54 ha a je téměř celé pokryto zemědělskou půdou (86,07 %), z ní nejvýznamnější plochu zabírá orná půda (78,65 %). Málo zastoupené jsou trvalé travní porosty, které tvoří pouze 2,00 % řešeného území. Zahrady zabírají plochu 23,85 ha (4,68 %) a ovocné sady 11,98 ha (2,35 %). Orná půda se nachází na téměř celém území mimo zastavěné území obce, zahrady jsou situovány v návaznosti na zástavbu, ovocné sady v dotyku se zastavěným územím a lokalitě pod Mohylou míru, trvalé travní porosty se pak nachází u vodních toků. Nezemědělská půda tvoří 13,93 % plochy (Obr. M.1).

Zemědělsky využívaná krajina je členěna sítí komunikací (silnic a účelových cest).

Zemědělské pozemky mají vybudovaný zavlažovací a odvodňovací systém (meliorace). Na většině území je vybudovaný závlahový systém (kromě zastavěného území, Sokolnické obory a západní části katastru „Pod mohylou“). Odvodněné pozemky se nachází ve středí části území v nivě potoka Říčka. Podrobněji viz kap. M 1.4. Odůvodnění ÚP.

1.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní pozemky pokrývají plochu minimální plochu katastrálního území v rozsahu 20,50 ha, což činí 4,02 % výměry celého řešeného území. Nachází se především v jižní a jihovýchodní části řešeného území. Na jihu se jedná o lesy v oboře Sokolnice, na jihovýchodě pak o lesy v území pod Mohylou míru. Lesní pozemky jsou převážně ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.



Obr. M.2: Struktura půdního fondu – zastoupení druhů pozemků v řešeném území



Obr. M.3: Schéma dlouhodobé průměrné ztráty půdy (zdroj: <http://mapy.vumop.cz>)

1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

V následujícím textu jsou popsány ty BPEJ, které v řešeném území pokrývají plochu minimálně 100 m², menší zastoupení jsou zanedbána.

1.2.1. Význam BPEJ

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Základní kód BPEJ je pětimístný, přičemž:

- **první pozice** (*....) definuje klimatický region:

0 = velmi teplý suchý;

1 = teplý suchý;

2 = teplý mírně suchý;

3 = teplý mírně vlhký;

4 = mírně teplý suchý;

5 = mírně teplý mírně vlhký;

6 = mírně teplý (až teplý);

7 = mírně teplý vlhký;

8 = mírně chladný vlhký;

- **druhá a třetí pozice** (.**..) definuje hlavní půdní jednotku (těch je v ČR 78, označení 01–78); hlavní půdní jednotky (HPJ) zjednodušeným způsobem definují půdní typ, druh a vodní režim;
- **čtvrtá pozice** (...*) podává informaci o sklonitosti a expozici daného konkrétního pozemku; jde o kategorie sklonitosti a expozice, respektive jejich kombinaci vyjádřenou číselným kódem 0–9;
- **pátá pozice** (....*) obdobným způsobem, tj. číselným kódem v rozpětí 0–9, definuje kategorii skeletovitosti a kategorii hloubky půdy, respektive jejich kombinaci.

1.2.2. Klimatické regiony

Celé řešené území se rozkládá v jednom klimatickém regionu:

2.**.** = **T2: teplý, mírně suchý** – s průměrnou roční teplotou 8–9 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 500–600 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 600–2 800, s vysokou pravděpodobností suchých vegetačních období (20–30), s nízkou vláhovou jistotou (2 - 4).

1.2.3. Hlavní půdní jednotky

Hlavní půdní jednotky (HPJ) mají v řešeném území následující zástupce:

- * 01 ** černozemě (typické i karbonátové) na spraši; středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem;
- * 06 ** černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech; těžké půdy, avšak s lehčí ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené;
- * 07 ** černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech; těžké až velmi těžké v ornici i ve spodině, periodicky převlhčené;
- * 08 ** černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, středně těžké;

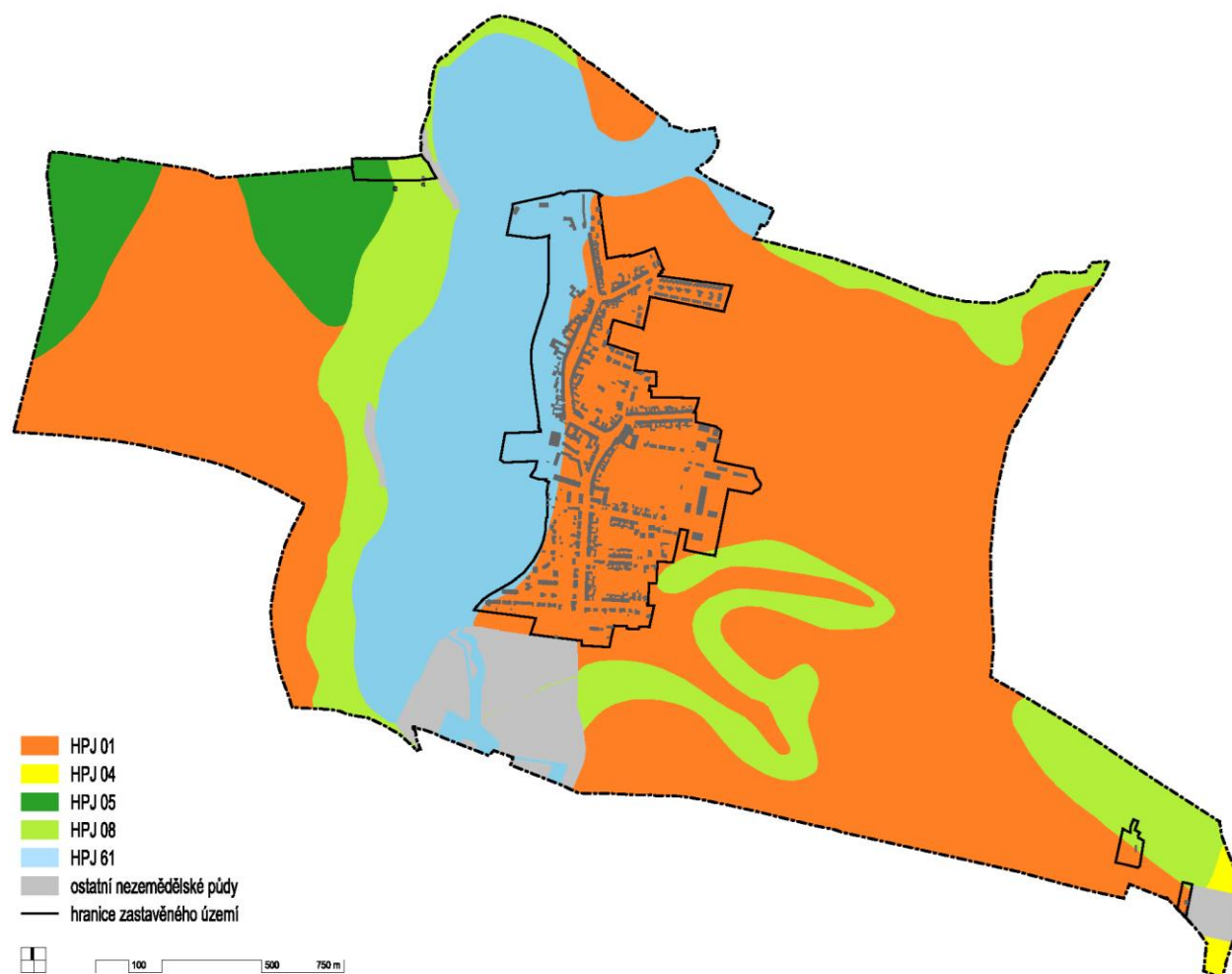
- * 60 ** lužní půdy na nivních uloženinách a spraši; středně těžké, vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení;
- * 61 ** lužní půdy na nivních uloženinách, jílech a slínech; těžké a velmi těžké, obvykle se sklonem k převlhčení;
- * 72 ** glejové půdy zrašelinělé a rašelinistní půdy nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu – výrazně zamokřené.

1.2.4. Struktura BPEJ v řešeném území

V řešeném území se v důsledku kombinace podmínek klimatických (klimatický region VT), pedogenetických (výše uvedené HPJ) a pedofyzikálních vyskytují následující bonitované půdně ekologické jednotky (Obr. M.4 a Obr. M.5):

BPEJ	v řešeném území celkem ha	tj. % z řešeného území	třída ochrany ZPF
2.01.00/I	290,79	57,09	I
2.04.01/IV	1,56	0,31	IV
2.05.01/II	26,56	5,21	II
2.08.10/II 2.08.50/III	72,55	14,24	II
2.61.00/II	98,24	19,29	II
bez	19,67	3,86	–
celkem	509,37	100,00 %	

Obr. M.4: Tabulka s přehledem výskytu bonitovaných půdně ekologických jednotek v řešeném území; zdroj: ÚAP



Obr. M.5: Struktura půdního fondu – zastoupení hlavních půdních jednotek

1.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek rozdělen do pěti tříd ochrany. Rozdělení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany.

Za zábor zemědělských půd pro nezemědělské využití jsou stanoveny odvody v závislosti na třídě ochrany půdy.

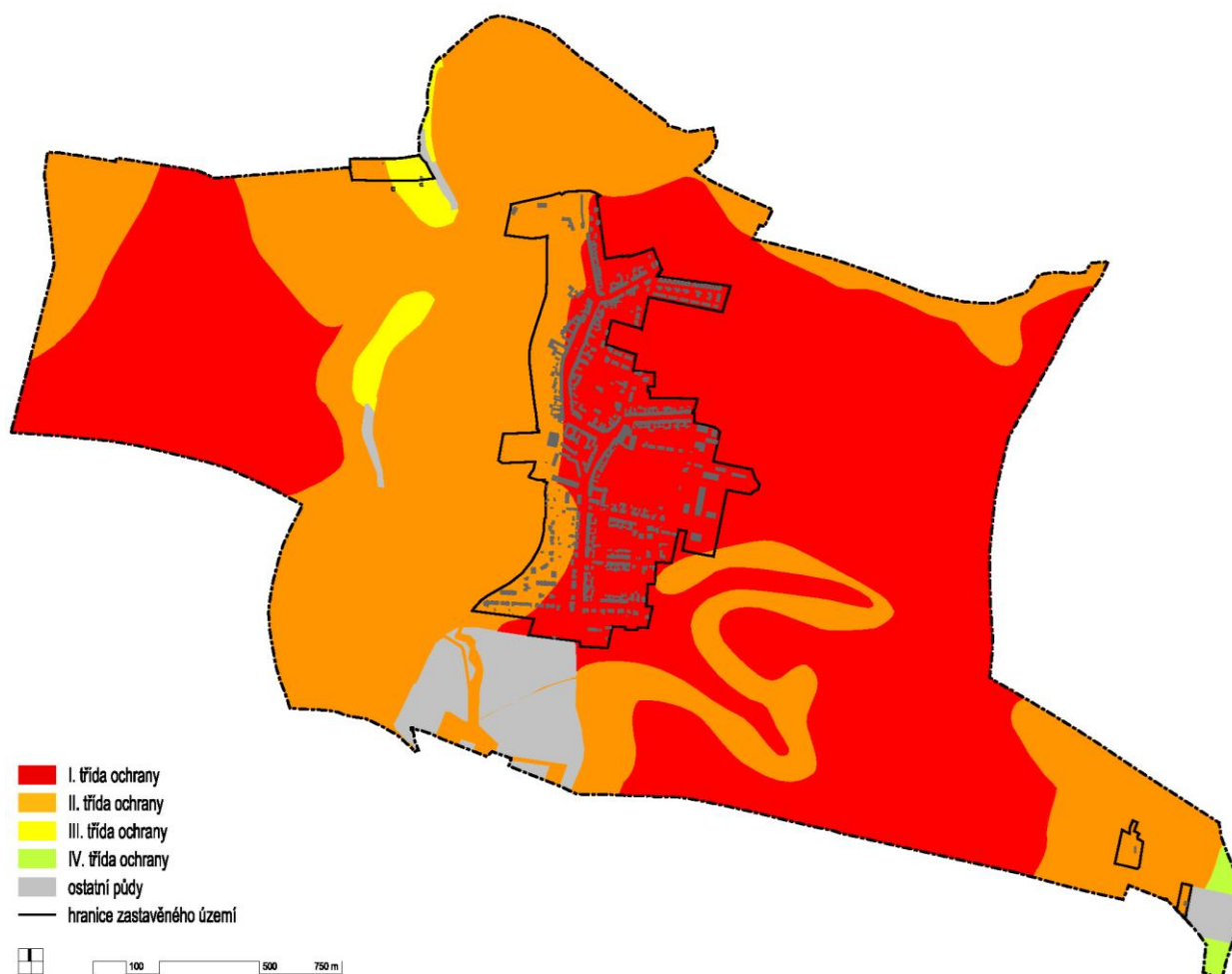
Třídy ochrany zemědělské půdy:

- I. třída – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin – možnost odejmout ze ZPF pouze výjimečně pro obnovu ekologické stability krajiny nebo pro liniové stavby zásadního významu;
- II. třída – zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti – podmíněně odnímatelné ze ZPF, s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné;
- III. třída – půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod – v ÚP možno využít pro eventuelní výstavbu;

- IV. třída – půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními; jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat – využitelné i pro výstavbu;
- V. třída – půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením; většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné – nezemědělské využití je efektivnější, výjimkou jsou zájmy ochrany ŽP (ochranná pásma, chráněná území apod.).

Tabulka Obr. M.7 uvádí přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se nachází v řešeném území, v členění podle třídy ochrany (s uvedením celkové plochy jednotlivých tříd a jejich podílu na ploše celého katastrálního území).

V řešeném území jsou nejvíce zastoupeny nejkvalitnější půdy I. třídy ochrany, které zabírají 51,67 % celého území. Spolu s půdami II. třídy ochrany tvoří dohromady 94,6 % výměry řešeného území. Půdy III. třídy ochrany zabírají 6,3 ha (1,24 %) a půdy IV. třídy ochrany pouze 1,56 ha (0,31 %). Půdy bez přidělené třídy ochrany a bonifikace tvoří 3,85 % celého území, tj. 19,67 ha.



Obr. M.6: Struktura půdního fondu – členění půd podle tříd ochrany

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	bez
2.01.00	2.08.10	2.08.50	2.04.01	–	–
–	2.61.00	–	–	–	–
–	2.08.10	–	–	–	–
263,19 ha	218,65 ha	6,30 ha	1,56	–	19,67 ha
51,67 %	42,93 %	1,24 %	0,31 %	0,00 %	3,85 %

Obr. M.7: Tabulka s přehledem BPEJ zastoupených v řešeném území podle tříd ochrany (včetně podílu na rozloze řešeného území)

1.4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V katastru obce je evidováno velké množství odvodněných a zavlažovaných pozemků v užívání vlastníků, resp. nájemců těchto pozemků. Odvodnění a závlahy jsou zakreslena v grafické části územního plánu (výkres II/03).

V řešeném území se nachází zemědělské pozemky s vloženými investicemi. Jedná se o zavlažované a odvodněné (meliorované) pozemky. Celkový rozsah pozemků se závlahovým systémem je 373,4 ha, odvodněných pozemků je 72,5 ha. Podle informací o melioraci zemědělských půd (meliorace.vumop.cz) nejsou závlahové systémy na území obce provozované.

1.5. Pozemkové úpravy

Nejúčinnějším nástrojem na realizaci opatření sloužících k posílení ekologické stability území jsou v současné době komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Podle informací z portálu Ministerstva zemědělství (<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>), který zachycuje stav pozemkových úprav na území ČR, je katastr obce charakterizován následovně:

- v k. ú. Kobylnice u Brna neproběhly žádné pozemkové úpravy.

1.6. Zdroje nerostných surovin

V řešeném území se nenachází zdroje nerostných surovin a žádná těžba zde neprobíhá. Vzhledem k tomu, že v řešeném území těžba neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Podklady:

- Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (MMR ČR, 2025);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (KrÚ JMK, 2025),
- Územní plán obce Kobylnice (ATELIER URBI, spol. s r. o., 2003),
- Změna č. 1 Územního plánu obce Kobylnice (ATELIER URBI, spol. s r. o., 2010),
- Územní plán Kobylnice – návrh pro společné jednání (LÖW & spol., s. r. o., 2020),
- Územně analytické podklady SO ORP Šlapanice (MěÚ Šlapanice, 2020),
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, září 2024),
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2024),
- geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Informace o pozemkových úpravách (MZe, <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>),
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

2.1. Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF se skládá z části textové doplněné o tabulkovou přílohu a z části grafické.

Grafickou částí je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (číslo II/03), který je zpracován v měřítku 1 : 5 000 shodném s měřítkem Hlavního výkresu (I/02). Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny návrhové plochy územního plánu, plochy půd podle tříd ochrany, průběh hranic BPEJ včetně jejich kódů (s uvedením třídy ochrany za lomítkem), informace o vložených investicích (odvodnění, závlahy) a hranice zastavěného území.

Všechny údaje o výměrách byly při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Plochy o výměře do 100 m² (druhy pozemků, zastoupení BPEJ) byly zanedbány.

Podklady použité pro výpočet výměr a pro zpracování grafické části:

- struktura půdního fondu (rozložení jednotlivých kultur zemědělských pozemků) podle podkladů katastrální mapy platné k září 2024;

- zastavěné území vymezené podle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k datu 01.10.2024 na základě stavu území a podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí;
- údaje o BPEJ, které byly převzaty z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Šlapanice; zařazení BPEJ do tříd ochrany je v souladu vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- údaje o investicích vložených do půdy (odvodnění), které byly převzaty z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Šlapanice.

2.2. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je provedeno pro návrhové plochy (respektive plochy změn) Územního plánu. Tyto plochy jsou podle významu rozlišeny na plochy transformační, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině.

- **Plochy transformační** – jsou určeny pro zástavbu nebo pro související využití – také mohou být určeny například pro veřejná prostranství; plochy veřejných prostranství jsou uvažovány v kategorii z ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy transformační jsou situovány v zastavěném území, jedná se zde o změnu stávajícího nevhodného využití nebo struktury zástavby, o doplnění prostupnosti území nebo o „zahušťování“ zastavěného území, které alespoň částečně snižuje potřebu rozvoje na nově vymezených zastavitelných plochách.

- **Plochy zastavitelné** – stejně jako plochy transformační jsou určeny pro zástavbu (včetně liniových staveb dopravní infrastruktury – silnic, účelových komunikací, cyklostezek, apod.) a s ní související využití – také například pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň; plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně jsou uvažovány v kategorii ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy zastavitelné jsou navrženy pro rozvoj mimo zastavěné území.

- **Plochy změn v krajině** – jsou určeny pro změny zejména nestavebního charakteru v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy), např. pro změnu kultury, zalesnění, ÚSES či vodohospodářské využití.

V Územním plánu jsou vymezeny níže uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako plochy stabilizované nebo jako plochy změn (návrhové) – jako plochy transformační, plochy zastavitelné nebo plochy změn v krajině.

SV	plochy smíšené obytné venkovské;
RZ	plochy rekreace v zahrádkářských lokalitách
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné;
OK	plochy občanského vybavení komerčního;
OV	plochy občanského vybavení veřejného;
OH	plochy občanského vybavení hřbitovy;
OS	plochy občanského vybavení sport;
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné;
DU	plochy dopravy všeobecné;
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných;
ZP	plochy zeleně parkové a parkově upravené;
ZZ	plochy zeleně zahradní a sadové;
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné;
AU	plochy zemědělské všeobecné;
LU	plochy lesní všeobecné;
WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné.

Zjednodušené tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu jsou umístěny přímo v textové části, kompletní tabulka je zařazena na konci této části Odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je provedeno ve zvláštních kapitolách.

2.3. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení je součástí tabulky přiložené na konci kap. M Odůvodnění ÚP. Souborné tabulky pro plochy transformační a plochy zastavitelné a souhrnné tabulky pro plochy změn v krajině (plochy určené převážně k rozvoji ÚSES) jsou vloženy v kap. M 2.3.1.

2.3.1. Souborné tabulky pro návrh Územního plánu

V následujících tabulkách jsou uvedeny celkové výměry pro jednotlivé typy ploch podle významu a v závěru pak souborná tabulka. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Uvedena je vždy:

- celková výměra ploch;
- předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu;
- část předpokládaného záboru ZPF, který leží v zastavěném území;
- část předpokládaného záboru ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF.

Plochy, které mají vliv na celkový rozsah záboru ZPF, jsou rozděleny do tří skupin:

- zábor pro **plochy transformační** – zábor ZPF je reálný ve značném rozsahu, ale dotčené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území;

- zábor pro **plochy zastavitelné** – zábor ZPF je reálný, část pozemků bude ale sloužit jako zahrady rodinných domů (čili nebudou ze ZPF vyjmuty);
- zábor pro **plochy změn v krajině** – zábor ZPF je reálný, z velké části se ale jedná o plochy určené převážně pro rozvoj ÚSES.

Z následujících tabulek je patrné, že se v Územním plánu předpokládá zábor 3,81 ha ZPF pro plochy transformační (vše v zastavěném území), 17,98 ha ZPF pro plochy zastavitelné a 16,74 ha pro plochy změn v krajině. Celkem se předpokládá v Územním plánu maximální zábor 38,53 ha ZPF.

Rozsah skutečného záboru ale bude nižší, protože například u bydlení / ploch smíšených obytných venkovských (které tvoří 8,87 ha pozemků pro předpokládaný zábor ZPF) lze očekávat reálnou zastavěnost parcel do 35 % (včetně zpevněných ploch), zbytek bude využíván jako zahrady.

plochy transformační		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	2,15	2,09	2,09	2,09
OK	plochy občanského vybavení komerčního	0,63	0,11	0,11	0,11
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,29	0,24	0,24	0,24
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	0,58	0,37	0,37	0,37
ZP	plochy zeleně parkové a parkově upravené	1,29	1,01	1,01	1,01
Celkem		4,94	3,81	3,81	3,81

Obr. M.8: Tabulka s plochami transformačními – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy zastavitelné		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené venkovské obytné	7,74	7,74	–	7,74
RZ	plochy rekreace v zahrádkářských osadách	2,32	2,07	–	0,90
OS	plochy občanského vybavení sport	0,74	0,74	–	0,74
DU	plochy dopravy všeobecné	1,65	3,74	–	1,47
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	3,81		–	3,74
ZP	plochy zeleně parkové a parkově upravené	1,08	1,08	–	1,08
ZZ	plochy zeleně zahradní a sadové	1,48	1,48	–	1,48
celkem		18,48	17,98	0,00	16,81

Obr. M.9: Tabulka s plochami zastavitelnými – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy změn v krajině		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné	17,03	16,74	–	14,42
celkem		17,03	16,74	0,00	14,42

Obr. M.10: Tabulka s plochami změn v krajině – zjednodušený přehled celkových výměr

kompletní vyhodnocení návrhových ploch	celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
		celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
plochy transformační	4,94	3,81	3,81	3,81
plochy zastavitelné	18,48	17,98	0,00	16,81
plochy změn v krajině	17,03	16,74	0,00	14,42
celkem	40,45	36,53	3,81	35,04

Obr. M.11: Tabulka s kompletním zjednodušeným vyhodnocením návrhových ploch návrhu ÚP

2.3.2. Struktura zemědělského půdního fondu na plochách pro předpokládaný zábor

Ve vazbě na zastavěné území a uvnitř zastavěného území se ve většině případů nachází půdy I. nebo II. třídy ochrany. Půdy nižší kvality se nachází pouze zcela mimo zastavěné části řešeného území. Vzhledem k tomu, že snahou řešení územního plánu je navázat na stávající zástavbu a udržet kompaktní tvar sídla, není možné se záborům nejkvalitnějších půd vyhnout.

Struktura půdního fondu, který je dotčen předpokládaným zábořem ZPF, je v členění podle tříd ochrany uvedena v následující tabulce.

třída ochrany ZPF	výměra předpokl. záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]	charakteristika třídy ochrany půdy
I.	17,93	46,5 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nejvyšší stupeň ochrany ZPF
II.	17,11	44,4 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné
III.	3,50	9,1 %	půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany ZPF
IV.	0,00	0,0 %	půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu
V.	0,00	0,0 %	půdy nejnižší kvality, jejichž jiné, než zemědělské využití je v mnoha případech účelnější než zemědělské obhospodařování
celkem	38,53	100,0 %	

Obr. M.12: Tabulka s vyhodnocením struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle tříd ochrany

2.3.3. Vložené investice na plochách pro předpokládaný zábor

Navrženým řešením jsou dotčeny pozemky s vloženou investicí (zavlažované a odvodněné pozemky), a to v celkovém rozsahu 20,08 ha. Jedná se převážně o zavlažované pozemky (17,88 ha) a v menší míře i o odvodněné pozemky (2,2 ha), a to především na plochách změn v krajině.

Dotčení melioračních systémů jednotlivými návrhovými plochami je patrné z tabulkové části. Jednotlivé typy funkčních ploch zasahují zavlažované pozemky v tomto rozsahu:

- SV plochy smíšené obytné venkovské 0,11 ha
- OS plochy občanského vybavení sport 0,33 ha
- DU plochy dopravy všeobecné 1,42 ha
- PU plochy veřejných prostranství všeobecných 1,24 ha
- ZP plochy zeleně parkové a parkově upravené 0,14 ha
- ZZ – plochy zeleně zahradní a sadové 0,69 ha
- MU plochy smíšené krajinné všeobecné 13,94 ha

Jednotlivé typy funkčních ploch zasahují odvodněné pozemky v tomto rozsahu:

- OS plochy občanského vybavení sport 0,03 ha
- DU plochy dopravy všeobecné 1,07 ha
- PU plochy veřejných prostranství všeobecných 0,11 ha
- MU plochy smíšené krajinné všeobecné 0,99 ha

V případě realizace záměrů na návrhové ploše by byla nejprve podrobněji zkoumána skutečná funkčnost zařízení a následně by byla přijata taková opatření, aby byl minimalizován dopad na okolní pozemky a aby funkčnost systému na okolních pozemcích zůstala zachována.

2.3.4. Srovnání rozsahu rozvoje dosud platného ÚP (2003) a návrhu ÚP pro veřejné projednání (2025)

Dosud platný „Územní plán Kobylnice“ byl vydán v roce 2003. V roce 2010 byla vydána Změna č. 1. Dále je uváděn jako „ÚP 2003, v úplném znění“.

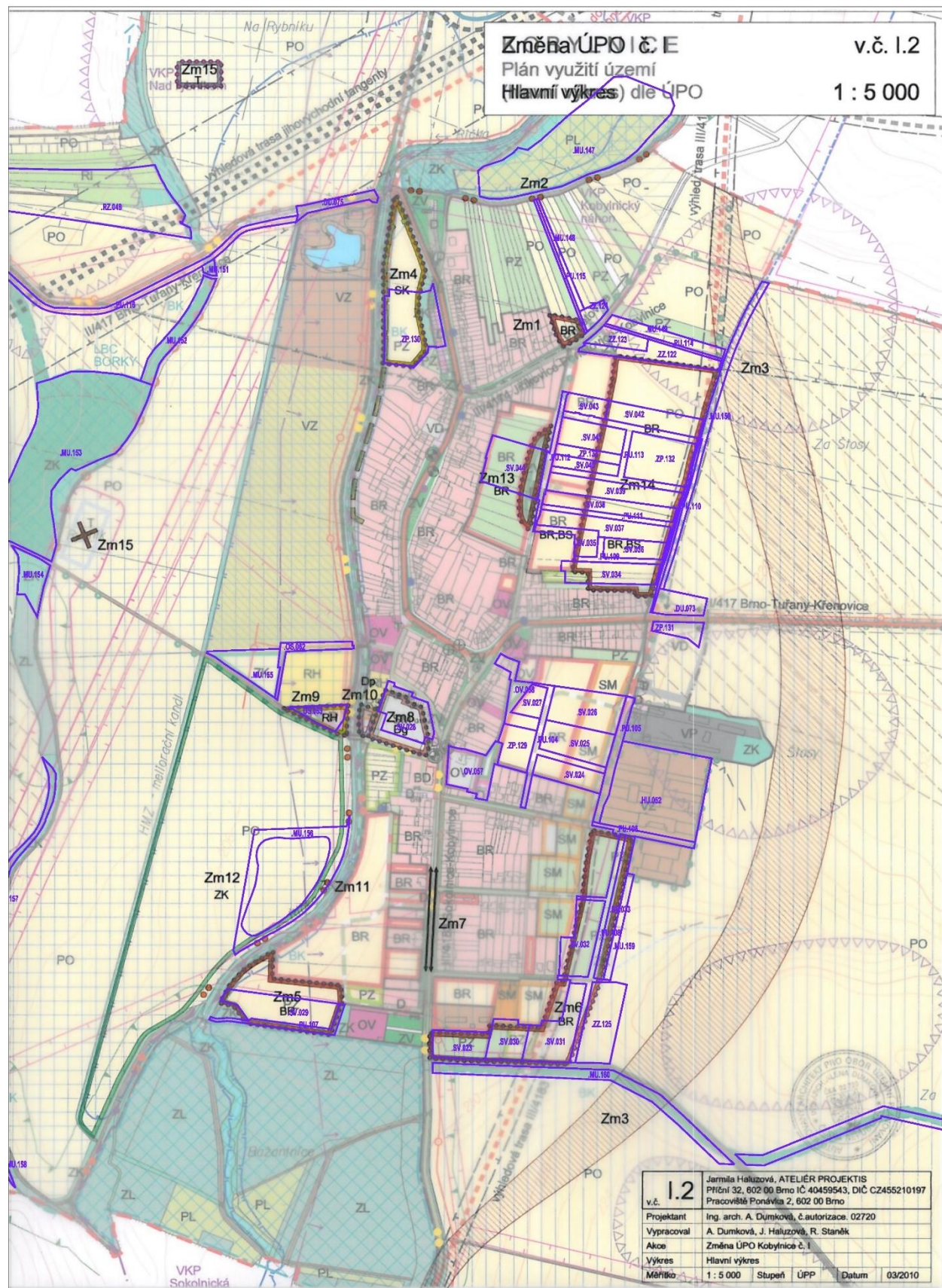
Pro potřeby návrhu územního plánu je provedeno bilanční srovnání návrhových stavebních ploch, u kterých je podstatná skutečnost, že se zábořem byl již dříve vysloven souhlas ze strany orgánu ochrany půdního fondu. Využitím dříve schválených stavebních ploch je také zachována kontinuita územního rozvoje obce.

Srovnání je provedeno v následující tabulce a zobrazeno pro přehlednost na přiloženém schématu zachycujícím návrhové plochy nového územního plánu nad dosud platným územním plánem.

srovnání návrhových ploch ÚP 2025 nad návrhovými plochami ÚP 2003 (překryv)		návrh ÚP 2025 [ha]	ÚP 2003 [ha]	rozdíl [ha]
	plochy smíšené obytné / plochy bydlení v RD	9,82	9,82	0,0
	plochy občanského vybavení komerčního	0,11	0,0	+0,11
	plochy občanského vybavení veřejného	0,24	0,24	0,0
	plochy občanského vybavení sport / plochy hromadné rekreace a sport /	0,40	0,21	+0,19
celkem plochy pro zástavbu		10,57	10,27	+0,3
	plochy dopravy všeobecné	1,47	0,0	+1,47
	plochy veřejných prostranství všeobecných	4,11	2,05	+2,06
	plochy zeleně parkové a parkově upravené	2,09	2,09	0,0
celkem plochy pro komunikace, veřejná prostranství, parky		7,67	4,14	+3,53

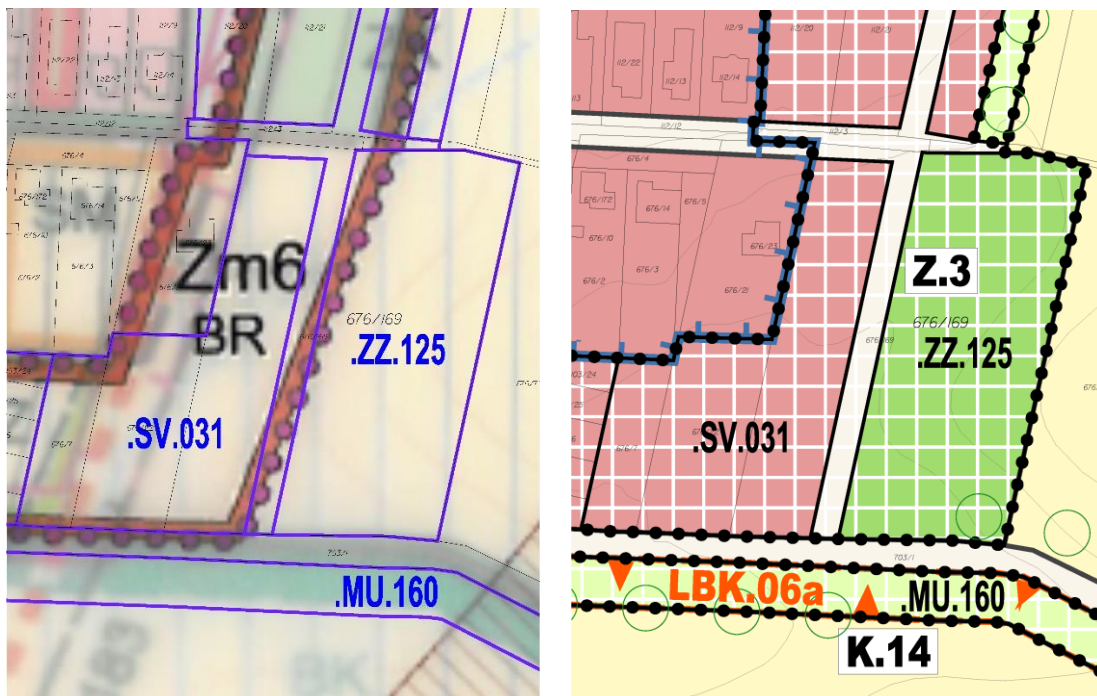
Z provedených bilancí vyplývá, že nové zastavitelné stavební plochy jsou navrhovány výhradně (s nutnou korekcí vymezení ploch) na dosud nezastavěných rozvojových plochách současného platného územního plánu.

V případě ploch pro komunikace, veřejná prostranství a parky připadá největší zábor ZPF na plochu dopravy (rozvoj letiště Brno – Tuřany) vyplývající z vymezení ZÚR JMK a plochu pro realizaci cyklostezky (cyklotrasa EUROVELO 4) mezi Kobylnicemi a Brnem (Dvorská).



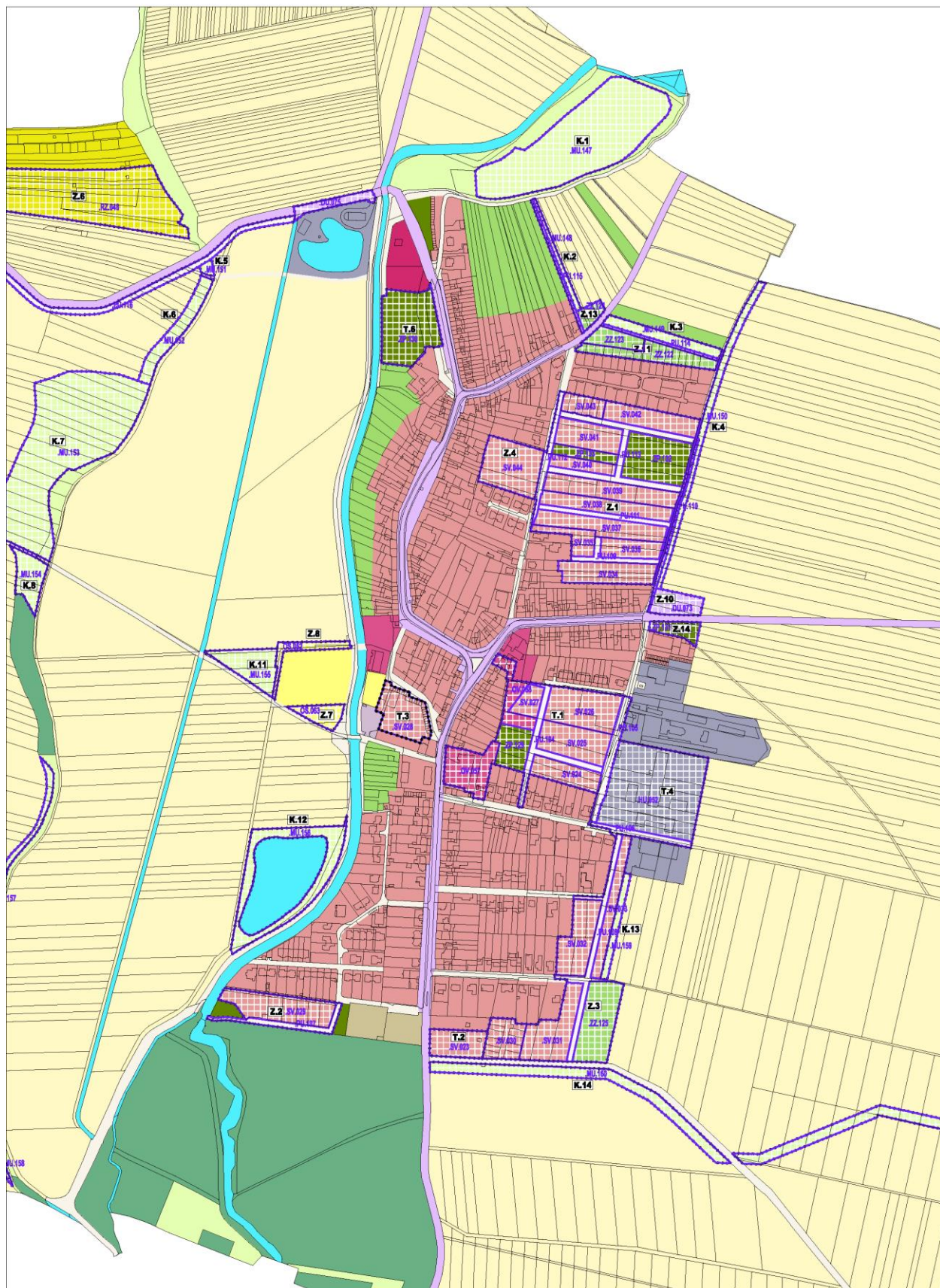
Obr. M.13: Průmět návrhových ploch do platného ÚP 2003 v úplném znění

Návrh územního plánu pro veřejné projednání (2025) prověřil na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF vymezení zastavitelné plochy Z135. Nově byla vymezena návrhová plocha SV.031, která respektuje návrh využití území dle platného územního plánu obce.



Nově vymezená zastavitelná plocha Z.3 (s částí předchozí Z135) navrhuje v této části obce ukončení zástavby v nové ploše bydlení dle předchozího územního plánu. Z hlediska zastavěného území je tak funkčně i prostorově navázáno na navrženou zástavbu severním směrem, společně s navrženým veřejným prostranstvím. Plocha veřejného prostranství zkvalitní a zjednoduší obsluhu této části obce a stane se součástí pěší promenády kolem celé obce. Přechod zastavěné části obce do krajiny pak zajistí nová plocha zeleně (plocha zahradní a sádová) v podobě **veřejného sadu**.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL 2025



Obr. M.15: Návrhové plochy v návrhu ÚP pro veřejné projednání 2025

2.4. Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu

2.4.1. Prokázání potřeby a nezbytnosti navrženého řešení

Vyhodnocení potřeby vymezení návrhových ploch pro hlavní funkce (tj. pro bydlení a podnikatelské aktivity) je uvedeno v kap. K 3. odůvodnění ÚP.

Z ní vyplývá toto:

- **Rozvoj bydlení** – Vzhledem k situování obce v rozvojové oblasti „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“ (dle ZÚR JMK), dobré dopravní dostupnosti silniční, dobré dojezdové vzdálenosti do měst Brno a Šlapanice, ke zvyšování standardu bydlení (tj. snižování počtu obyvatel v bytech) je pro rozvoj obce v budoucích 20–30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 10,5 –18,0 ha.
- **Rozvoj podnikatelských aktivit** – Vzhledem k situování obce v rozvojové oblasti „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“ (dle ZÚR JMK), dobré dopravní dostupnosti silniční, dobré dojezdové vzdálenosti do měst Brno a Šlapanice, ke stávajícím podnikatelským aktivitám, k zajištění rovnováhy mezi rozvojem bydlení a rozvojem pracovních příležitostí a ke zvýšení počtu pracovníků, kteří nebudou muset vyjíždět za prací mimo obec je pro rozvoj obce v budoucích 20–30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu, skladování a komerční vybavení) v rozsahu 2,1–6,4 ha.
- **Rozvoj ostatních funkcí** – v návaznosti na rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit je nutné počítat i s navazujícím rozvojem veřejné infrastruktury a dalších „doplňkových“ aktivit, tj. veřejného vybavení, sportu a tělovýchovy, rekreace, veřejných prostranství, veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury.

2.4.2. Prokázání výhodnosti navrženého řešení

Rozvoj obce je navržen tak, aby byl zachován a rozvíjen **kompaktní tvar zástavby**, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a krajinného rázu. Cílem je zajistit **jasnou hranici obce směrem do krajiny** – proto jsou navrženy komunikace, které mají plnit funkci obvodové cesty po vzoru historických záhumenních cest. Tento princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se Územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné).

Část návrhových ploch je umístěna i uvnitř současné zástavby (**plochy transformační**). Cílem je tak využít pro rozvoj obce dosud nevyužité nezastavěné pozemky nebo pozemky určené k přestavbě a snížit tak potřebu rozvoje na „zelené louce“.

S ohledem na současné uspořádání území (současná zástavba, existující komunikace, existující infrastruktura) jsou **návrhové plochy vymezeny ve více rozvojových územích po obvodu** stávajícího sídla. Tím je zajištěna rovnováha v rozvoji obce a podmínky pro přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury (žádné z území není „přetíženo“ na úkor zbytku sídla).

Využití části návrhových ploch je **podmíněno zpracováním územní studie** (viz kap. I.13 odůvodnění ÚP vč. schématu). Pro významnou část návrhových ploch jsou stanoveny **prvky regulačního plánu**, které zpřesňují podmínky pro zástavbu (viz kap. .I.2 odůvodnění ÚP vč. schématu, a kap. L. odůvodnění ÚP). Navrženo je také **pořadí provádění změn v území**, které stanovuje etapy využití zastavitelných ploch pro výstavbu bydlení (viz kap.

I.17 odůvodnění ÚP vč. schématu). Všechny uvedené požadavky jsou stanoveny s cílem **zajistit a podpořit kvalitní a efektivní využití území** (také s přihlédnutím ke kvalitním zemědělským půdám, které jsou návrhem dotčeny).

Téměř všechna rozvojová území určená pro smíšenou obytnou zástavbu jsou doplněna plochami určenými pro každodenní rekreaci obyvatel (veřejná zeleň – parky a sady, zelené pásy kolem obce). Území pro veřejně přístupnou zeleň jsou tak integrální součástí současné i budoucí zástavby. Další údaje odůvodňující priority rozvoje obce jsou uvedené v kap. I 2.6. odůvodnění ÚP.

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků.

Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.

Odůvodnění vymezení jednotlivých typů návrhových ploch.

V níže uvedené tabulce je přehledně uvedeno, jakou část předpokládaného záboru tvoří jednotlivé typy návrhových ploch podle způsobu využití v pořadí podle velikosti podílu na celkovém záboru.

typ plochy podle využití		výměra plochy [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	podíl na celkovém záboru ZPF	pořadí
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné	17,03	16,74	43,4 %	1.
SV	plochy smíšené obytné venkovské	9,89	9,82	25,5 %	2.
PU	plochy veřejných prostranství všeobecné	4,38	4,11	10,7 %	3.
ZP	plochy zeleně parkové a parkově upravené	2,38	2,09	5,4 %	4.
RZ	rekreace v zahrádkářských osadách	2,32	2,07	5,4 %	5.
ZZ	plochy zeleně zahradní a sadové	1,48	1,48	3,8 %	6.
DU	plochy dopravy všeobecné	1,65	1,47	3,8 %	7.
OS	plochy občanského vybavení sport	0,40	0,40	1,0 %	8.
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,29	0,24	0,6 %	9.
OK	plochy občanského vybavení komerčního	0,63	0,11	0,6 %	10.
celkem		40,44	38,53	100,00 %	–

Obr. M.16: Tabulka s navrženými návrhovými plochami a jejich podílem na celkovém záboru ZPF

V dalším textu je doplněno zdůvodnění vymezení jednotlivých typů ploch, a to v pořadí podle rozsahu vyžadovaného záboru ZPF. **Odůvodnění navrženého řešení je také součástí kap. I odůvodnění ÚP.**

1) Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)

Plochy smíšené krajinné jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce. V plochách smíšených nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Plochy smíšené krajinné jsou v návaznosti na navrhovanou zástavbu vymezeny jako izolační zeleň a tvoří hranici mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Plochy smíšené krajinné jsou vymezeny i pro plochy ÚSES (lokální biokoridory a biocentra). Prvky lokálního ÚSES jsou navrženy a do systému doplněny v souladu s metodikou jejich vymezení.

Odůvodnění koncepce smíšené a rekreační krajiny (a tedy návrhu ploch smíšených krajinných všeobecných) je uvedeno v kapitole I 5.2. odůvodnění územního plánu. Odůvodnění vymezení ÚSES je uvedeno v kapitole I 5.6. odůvodnění územního plánu.

2) Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné venkovské, které jsou primárně určeny pro bydlení, tvoří největší část současně zastavěného území obce a také mají významný podíl na návrhových plochách vymezených v ÚP. Bydlení jako jedna ze základních funkcí je doplněno souvisejícím zázemím pro obyvatele (veřejné vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň apod.). Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Podrobné odůvodnění rozsahu požadovaných návrhových ploch pro bydlení je uvedeno v kapitole I 3.2. odůvodnění územního plánu a kapitole K 3. odůvodnění územního plánu.

Návrhové plochy smíšené obytné venkovské jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. Návrhové plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U váhy“** (plochy SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027 v rámci transformační plochy T.1) – vymezeno západně od ulice U Řempa, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu mezi historickou a novou zástavbou rodinných domů; přímo navazuje na rozvíjející se veřejnou vybavenost obce; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 38 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území a plochou parkové a parkově upravené zeleně; celé území

bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na plochách SV.024 a SV.025 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

téměř celé rozvojové území leží na ZPF I. třídy ochrany;

zastavitelné plochy pro bydlení v rozvojovém území jsou vymezeny na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Žlábky“** (plocha SV.023 v rámci transformační plochy T.2; plochy SV.030 a SV.031 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – vymezeno severně od ulice Pod Mohylou, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou jižní částí obce o novou zástavbou rodinných domů; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 24 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území, plochou veřejné zeleně zahradní a sadové a dále pásem zeleně; celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; na plochách SV.023, SV.030 a SV.031 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch SV.023 a SV.031 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

celé rozvojové území leží na ZPF I. třídy ochrany; dle údajů ÚAP se v malém rozsahu jedná o zavlažované území;

zastavitelné plochy pro bydlení v rozvojovém území jsou vymezeny na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „U Sokolnické bažantnice“** (plocha SV.029 v rámci zastavitelné plochy Z.2) – vymezeno jižně od ulice U Potoka, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou jižní částí obce o novou zástavbou rodinných domů za hřbitovem, čímž bude ukončena zástavba obce před Sokolnickou bažantnicí; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby s projektovou dokumentací a vydaným povolením k realizaci; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (navrhováno je umístění 6 rodinných domů); plocha smíšená obytná venkovská je doplněna plochou veřejných prostranství všeobecných (určené pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť obce a bude sloužit k obsluze území;

celé rozvojové území leží na ZPF I. a II. třídy ochrany;

zastavitelná plocha pro bydlení v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Mezi ulicí Polní a Krátká“** (plochy SV.032 a SV.033 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – vymezeno západně od nové ulice spojující nově ulici Polní a Krátkou, čímž bude vytvořena další část nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 11 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejného prostranství všeobecného (určeného pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území a dále pásem zeleně v dotyku s krajinou; na ploše SV.032 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch SV.032 a SV.033 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

celé rozvojové území leží na ZPF I. a II. třídy ochrany;

zastavitelná plocha pro bydlení v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Za Humny“** (plochy SV.034, SV.035, SV.036, SV.037, SV.038, SV.039, SV.040, SV.041, SV.042 a SV.043 v rámci zastavitelné plochy Z.1; plocha SV.044 v rámci zastavitelné plochy Z.4) – vymezeno severně od centra obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická; rozvojové území vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu ve stávající zástavbě rodinných domů; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (je možné zde umístit přibližně 91 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající dopravní síť obce a mají sloužit k obsluze území, plochou parkové a parkově upravené zeleně a dále pásem zeleně; na plochách, SV.034, SV.035, SV.036, SV.037, SV.039, SV.040, SV.041, SV.042, SV.043 a SV.044 jsou vymezeny prvky regulačního plánu a využití ploch je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

celé rozvojové území leží na ZPF I. třídy ochrany;

zastavitelné plochy pro bydlení v rozvojovém území jsou vymezeny na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Dvorská“** (plocha SV.045 v rámci zastavitelné plochy Z.5) – vymezeno jižně od ulice Zapletalova, kdy dostavuje dosud nezastavěnou východní částí sídelní jednotky Dvorská (městská část Brno – Tuřany) o novou zástavbou rodinných domů kolem ulice, čímž bude ukončena zástavba města Brna na území Kobylnic; využití území určené k realizaci kompaktní zástavby; v tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (navrhováno je přibližně 22 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské; využití plochy SV.045 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

celé rozvojové území leží na ZPF II. třídy ochrany;

zastavitelná plocha pro bydlení v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003).

3) Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Návrhové plochy pro veřejná prostranství jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby obsluhy ostatních návrhových ploch (především ploch smíšených obytných venkovských), a který je nutný pro zachování či zlepšení prostupnosti územím. Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou mimo jiné navrženy i pro stezky pro cyklisty a pěší. Podmínky využití umožňují jejich doplnění stromořadím, aby bylo možné vytvořit jasnou hranici mezi obcí a krajinou.

Podrobnější odůvodnění koncepce prostupnosti územím je uvedeno v kapitole I 4.2.1. tohoto odůvodnění.

Významná systémová návrhová plocha veřejných prostranství všeobecných je vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Cyklostezka do Dvorsk“** (plocha PU.116 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – návrhem nové plochy pro cyklostezku trasy EuroVelo 4 mezi Kobylnicemi a

Brnem územní plán naplňuje požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace (ZÚR JMK), jde u úsek zajišťující vedení cyklostezky mimo krajskou silnici II/417;

Celé rozvojové území leží na ZPF I. a II. třídy ochrany; dle údajů ÚAP se téměř v celém rozsahu jedná o zavlažované a odvodněné území, při realizaci bude nutné zjistit stav zavlažovacího a odvodňovacího systému a případně zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny poměry v území.

4) Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP)

Plochy zeleně parkové a parkově upravené se vymezují pro realizaci veřejně přístupné zeleně. Cílem je zajištění dostatku hodnotné zeleně okolo i uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce. Návrhové plochy veřejné zeleně jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a současným trendům trávení volného času a rekreace obyvatel. Navrženy jsou zejména ve vazbě na rozvojová území určená pro obytnou zástavbu, u kterých potřeba vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné zeleně) vyplývá také z §15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Podrobnější odůvodnění koncepce veřejné zeleně je uvedeno v kapitole I 4.2.2. tohoto odůvodnění.

Návrhové plochy zeleně parkové a parkově upravené plochy jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U váhy“** (plocha ZP.129 v rámci transformační plochy T.1) – plocha vymezená západně od ulice U Řempa v návaznosti na návrhové plochy občanského vybavení veřejného a plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) a sloužící k rekreaci obyvatel;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
rozvojové území je vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);
- **rozvojové území „Park u Zlatého potoka“** (plocha ZP.130 v rámci transformační plochy T.6) – plocha vymezena mezi ulicí Tábořskou potokem Říčka (Zlatý potok); plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku při možnosti zpřístupnění vodního toku v obci a k rekreaci obyvatel; podrobnější využití a uspořádání této plochy bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality;
převážná část rozvojového území leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany;
rozvojové území je vymezeno převážně na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);
- **rozvojové území „Park na Pratecké“** (plocha ZP.131 v rámci zastavitelné plochy Z.14) – plocha vymezena na konci ulice Pratecké, při vstupu (vjezdu) do obce; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku sloužícího k rekreaci obyvatel a ležící na pěší promenádě kolem obce;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

rozvojové území je vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Za Humny“** (plocha ZP.132 a ZP.133 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – plochy vymezeny na západním okraji obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická v návaznosti na návrhové plochy smíšené obytné všeobecné; plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku sloužícího k rekreaci obyvatel a ležící na pěší promenádě kolem obce;

celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

rozvojové území je vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

5) Plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)

Plochy rekreace v zahrádkářských osadách se vymezují zejména pro zajištění pozemků pro rekreaci a provozování zahrádkářských aktivit. Cílem je zajištění pozemků pro drobnou zemědělskou a pěstitelskou činnost, zajišťující zároveň odpočinek a relaxaci obyvatel.

Návrhové plochy rekreace v zahrádkářských osadách jsou navrženy v návaznosti na stávající využití ploch v této lokalitě, nacházející se mimo zastavěné území.

Návrhová plocha rekreace v zahrádkářských osadách je vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Zahrádky“** (plocha RZ.048 v rámci zastavitelné plochy T.6) – plocha vymezená v severní části katastrálního území obce v návaznosti na stávající plochy rekreace v zahrádkářských osadách; plochy jsou určeny pro drobnou zemědělskou činnost spojenou s rekreací obyvatel;

rozvojové území leží na pozemcích ZPF II a III.. třídy ochrany;

rozvojové území je částečně vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

6) Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)

Plochy rekreace v zahrádkářských osadách se vymezují zejména pro zajištění pozemků zahrad a sadů, v některých případech i veřejných. Cílem je zajištění pozemků pro původní zemědělskou činnost v podobě veřejných sadů, zajišťující zároveň odpočinek a relaxaci obyvatel. Návrhové plochy zeleně zahradní a sadové jsou navrženy v návaznosti na stávající zastavěné a k zastavění určené území.

Podrobnější odůvodnění koncepce veřejné zeleně je uvedeno v kapitole I 4.2.2. tohoto odůvodnění.

Návrhové plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Nad Humny“** (plocha ZZ.123 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha vymezena na konci ulice Ponětovické, při vstupu (vjezdu) do obce v návaznosti na návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu;

celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

rozvojové území je částečně vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003);

- **rozvojové území „Nad Ponětovickou“** (plocha ZZ.124 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – plocha vymezena na konci ulice Ponětovické, při vstupu (vjezdu) do obce v návaznosti na návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Žlíbky“** (plocha ZZ.125 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – plocha vymezena v jihovýchodním okraji obce v návaznosti na stávající a návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce; plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu, který vytvoří hranici sídla a krajiny;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany, dle údajů ÚAP se téměř v celém rozsahu jedná o zavlažované území, při realizaci bude nutné zjistit stav zavlažovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování území zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny poměry v území;

7) Plochy dopravy všeobecné (DU)

Plochy dopravní všeobecné se vymezují za účelem zajištění podmínek pro obsluhu a prostupnost území silniční, hromadnou, statickou a také cyklistickou dopravou. Návrhové plochy dopravy všeobecné jsou určeny pro stavby pro zlepšení podmínek uvedených typů dopravy. Podrobnější odůvodnění koncepce dopravy je součástí kap. I 4.4. odůvodnění územního plánu.

Návrhové plochy dopravy všeobecné jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Modernizace letiště“** (plocha DU.074 v rámci zastavitelné plochy Z.9) – v rámci územního plánu je ze ZÚR JMK převzata a vymezena plocha pro rozvoj a modernizaci letiště Brno – Tuřany s identifikačním kódem DL01 - „Veřejného mezinárodního letiště Brno – Tuřany, modernizace“;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Točna HD“** (plocha DU.073 v rámci zastavitelné plochy Z.10) – vymezeno pro realizaci točny hromadné zastávky se zastávkou a veřejného parkoviště, plocha bude sloužit pro obsluhu západní části obce hromadnou dopravou;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany; dle údajů ÚAP se téměř v celém rozsahu jedná o zavlažované území, při realizaci bude nutné zjistit stav zavlažovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování území zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny poměry v území;
- **rozvojové území „Cyklostezka do Dvorsk“** (plocha DU.075 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – návrhem nové plochy pro cyklostezku trasy EuroVelo 4 mezi Kobylnicemi a Brnem územní plán naplňuje požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace (ZÚR JMK), jde u úsek zajišťující napojení a vedení cyklostezky v dotyku s krajskou silnicí II/417;
u tohoto rozvojového území jde o minimální zábor ZPF I. třídy ochrany;

8) Plochy občanského vybavení sport (OS)

Plochy sportovního vybavení se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně rekreaci obyvatel. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

V Územním plánu je návrhová plocha občanského vybavení sport vymezena v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Fotbalové hřiště - sever“** (plocha OS.062 v rámci zastavitelné plochy Z.8) – vymezeno na severním okraji stávajícího hřiště; navazuje na stávající plochy fotbalového hřiště a je určeno pro další sportovní vybavení a zařízení – dětské hřiště, víceúčelové hřiště, workoutové hřiště, rekreační plochu apod.;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany; dle údajů ÚAP se téměř v celém rozsahu jedná o zavlažované území, při realizaci bude nutné zjistit stav zavlažovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování území zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny poměry v území;
- **rozvojové území „Fotbalové hřiště - jih“** (plocha OS.063 v rámci zastavitelné plochy Z.7) – vymezeno na jižním okraji stávajícího hřiště; navazuje na stávající plochy fotbalového hřiště a je určeno pro další sportovní vybavení a zařízení – dětské hřiště, víceúčelové hřiště, workoutové hřiště, rekreační plochu apod.;
celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany; dle údajů ÚAP se téměř v celém rozsahu jedná o zavlažované území, při realizaci bude nutné zjistit stav zavlažovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování území zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny poměry v území;
zastavitelná plocha pro občanské vybavení sport v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003).

9) Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče a ochrana obyvatelstva.

V Územním plánu je návrhová plocha občanského vybavení veřejného vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „U váhy“** (plocha OV.058 v rámci transformační plochy T.1 – vymezeno západně od ulice U Řempa, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou enklávu mezi historickou a novou zástavbou rodinných domů a přímo navazuje na rozvíjející se stávající veřejnou vybavenost obce; plocha je vymezena pro přestavbu a dostavbu základní a mateřské školy; plochy pro občanskou vybavenost;
podstatná část rozvojového území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
zastavitelná plocha pro občanské vybavení veřejného v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003).

10) Plochy občanského vybavení komerčního (OK)

Plochy smíšené výrobní všeobecné se vymezují za účelem zajištění pozemků staveb pro obchod, služby, ubytování či stravování a zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Návrhová plocha občanského vybavení komerčního je vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Pod Mohylou“** (plocha OK.054 v rámci transformační plochy T.5) – vymezeno ve východní enklávě řešeného území na ulici Pod Mohylou; využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše po technickém zázemí bývalého družstva; plocha občanského vybavení komerčního; využití plochy OK.054 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy; podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality; malá část rozvojového území v oplocení leží na ZPF II. třídy ochrany.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že navržené řešení je nejvýhodnější, respektive, že jiným uspořádáním návrhových ploch by nebylo dosaženo z pohledu urbanistického ani z pohledu ochrany ZPF významně lepšího řešení.

2.4.3. Prokázání veřejného zájmu

Veřejný zájem je v případě návrhu územního plánu Kobylnice představován především těmito záležitostmi:

- vytvořením podmínek pro rozvoj efektivně uspořádané smíšené obytné zástavby v návaznosti na existující infrastrukturu, včetně zlepšení využitelnosti ploch v zastavěném území;
- vytvořením podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit s potenciálem vytvoření nových pracovních míst při využití stávajících ploch určených k transformaci a využití stávající infrastruktury (s návazností na existující podnikatelské areály);
- vytvoření podmínek pro zajištění obsluhy sídla veřejnou infrastrukturou (včetně veřejných prostranství a veřejné zeleně) a zvyšování úrovně občanského vybavení;
- vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavěném území;
- vytvoření podmínek pro prostupnost a obsluhu území včetně podpory cyklistické dopravy v návaznosti na okolní obce a včetně nadmístních záměrů v souladu se ZÚR JMK;
- vytvoření podmínek pro doplnění kompaktního tvaru sídla a vytvoření zřetelné hranice mezi zástavbou a krajinou;
- vytvořením podmínek pro harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla (zejména bydlení, práce a rekreace) a harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny (včetně doplnění zeleně v krajině a ÚSES).

Rozvoj navržený v územním plánu Kobylnice představuje veřejný zájem obce na svém vlastním rozvoji s pozitivním vlivem na soudržnost obyvatel (rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury) a ekonomický rozvoj území (zvýšení zaměstnanosti, podpora podnikání).

2.4.4. Závěr

Navržené řešení vytváří vhodné podmínky pro budoucí rozvoj obce, a to v rozsahu odpovídajícím jejímu významu a umístění ve struktuře osídlení. S ohledem na polohu obce a vazby na okolní území, kvalitní veřejnou infrastrukturu, včetně dobrého dopravního napojení, a s ohledem na nadřazenou ÚPD jsou v ÚP navrženy zejména plochy pro bydlení, plochy pro dopravu, plochy pro výrobu a občanské vybavení, plochy pro rekreační účely (sport, parky, krajinná zeleň) a související plochy veřejných prostranství.

Rozvoj obce je směřován zejména k vytvoření kompaktního sídla s efektivním využitím zabíraných nejkvalitnějších půd. Veřejný zájem obce na vlastním rozvoji převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF. Řešení návrhu ÚP Kobylnice není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V územním plánu Kobylnice se nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa

4. TABULKOVÁ ČÁST VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulkové části jsou v souladu s požadavkem vyhlášky č. 271/2019 Sb. (Tabulka č. 2 v příloze) vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro všechny návrhové plochy v členění podle typů ploch s rozdílným způsobem využití.

V závěru je uvedena podrobná souborná tabulka v členění pro jednotlivé typy ploch.

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
SV.023	T.2	0,38	0,37	0,37	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,38	0,37	pro plochy bydlení v RD
SV.024	T.1	0,36	0,30	0,30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,36	0,30	pro plochy bydlení, plochy smíšené a komunikací
SV.025	T.1	0,56	0,56	0,56	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,56	0,56	pro plochy bydlení, plochy smíšené a komunikací
SV.026	T.1	0,67	0,67	0,67	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,67	0,67	pro plochy bydlení, plochy smíšené a komunikací
SV.027	T.1	0,18	0,18	0,18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,18	0,18	pro plochy bydlení v RD
SV.029	Z.2	0,68	0,68	0,25	0,43	–	–	–	–	–	–	–	–	0,68	0,68	pro plochy bydlení v RD
SV.030	Z.3	0,36	0,36	0,36	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,36	0,36	pro plochy bydlení v RD
SV.031	Z.3	0,63	0,63	0,63	–	–	–	–	–	0,11	–	–	–	0,63	0,63	pro plochy bydlení v RD
SV.032	Z.3	0,56	0,56	0,32	0,23	–	–	–	–	–	–	–	–	0,56	0,56	pro plochy bydlení v RD
SV.033	Z.3	0,19	0,19	0,07	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–	0,19	0,19	pro plochy bydlení v RD

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
SV.034	Z.1	0,50	0,50	0,50	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,50	0,50	pro plochy bydlení, plochy smíšené a zahradu
SV.035	Z.1	0,22	0,22	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,22	0,22	pro plochy bydlení, plochy smíšené
SV.036	Z.1	0,28	0,28	0,28	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,28	0,28	pro plochy bydlení, plochy smíšené
SV.037	Z.1	0,54	0,54	0,54	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,54	0,54	pro plochy bydlení, plochy smíšené
SV.038	Z.1	0,47	0,47	0,47	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,47	0,47	pro plochy bydlení, plochy smíšené
SV.039	Z.1	0,59	0,59	0,59	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,59	0,59	pro plochy bydlení v RD a komunikací
SV.040	Z.1	0,20	0,20	0,20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,20	0,20	pro plochy bydlení v RD
SV.041	Z.1	0,43	0,43	0,43	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,43	0,43	pro plochy bydlení v RD
SV.042	Z.1	0,46	0,46	0,46	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,46	0,46	pro plochy bydlení v RD
SV.043	Z.1	0,20	0,20	0,20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,20	0,20	pro plochy bydlení v RD

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
SV.044	Z.4	0,71	0,71	0,71	-	-	-	-	-		-	-	-	0,71	0,71	pro plochy bydlení v RD
SV.045	Z.5	0,72	0,72	-	0,72	-	-	-	-		-	-	-	0,72	0,72	pro plochy bydlení v RD
SV celkem		9,89	9,82	8,32	1,51	-	-	-	-	0,11	-	-	-	9,88	9,82	
RZ.048	Z.6	2,32	2,07	-	0,90	1,17	-	-	-	-	-	-	-	1,03	0,37	pro rekreaci ind., chaty a zahrady
RZ celkem		2,32	2,07	-	0,90	1,17	-	-	-	-	-	-	-	1,03	0,37	
OK.054	T.5	0,63	0,11	-	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	
OK celkem		0,63	0,11	-	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	
OV.058	T.1	0,29	0,24	0,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,24	0,24	pro plochy smíšené, veřejnou zeleň
OV celkem		0,29	0,24	0,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,24	0,24	
OS.062	Z.8	0,19	0,19	-	0,19	-	-	-	-	0,18	-	-	-	0,00	0,00	
OS.063	Z.7	0,21	0,21	-	0,21	-	-	-	-	0,15	0,03	-	-	0,21	0,21	pro plochy hrom. rekreace
OS celkem		0,40	0,40	-	0,40	-	-	-	-	0,33	0,03	-	-	0,21	0,21	
DU.073	Z.10	0,27	0,27	0,27	-	-	-	-	-	0,26	-	-	-	0,00	0,00	-
DU.074	Z.9	1,19	1,19	-	1,19	-	-	-	-	1,15	1,06	-	-	0,00	0,00	-
DU.075	Z.12	0,18	0,00	-	0,00	-	-	-	-	0,00	-	-	-	0,00	0,00	-

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
DU celkem		1,65	1,47	0,27	1,19	–	–	–	–	1,42	1,07	–	–	0,00	0,00	
PU.104	T.1	0,31	0,30	0,30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,31	0,30	pro plochy bydlení, plochy smíšené a komunikací
PU.105	T.1	0,27	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,27	0,07	pro plochy výroby a komunikací
PU.107	Z.2	0,18	0,15	0,11	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	0,18	0,15	pro plochy bydlení v RD a komunikací
PU.108	Z.3	0,40	0,38	0,30	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–	0,38	0,36	pro plochy bydlení v RD
PU.109	Z.1	0,15	0,15	0,15	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,15	0,15	pro plochy bydlení, plochy smíšené
PU.110	Z.10	0,65	0,65	0,65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
PU.111	Z.1	0,18	0,18	0,18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,18	0,18	pro plochy bydlení, plochy smíšené
PU.112	Z.1	0,18	0,18	0,18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,18	0,18	pro plochy komunikací
PU.113	Z.1	0,51	0,51	0,51	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,51	0,51	pro plochy bydlení, plochy smíšené
PU.114	Z.11	0,08	0,08	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
PU.115	Z.13	0,09	0,09	0,09	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
PU.116	Z.12	1,38	1,37	0,26	1,11	–	–	–	–	1,24	0,11	–	–	0,15	0,15	pro plochy bydlení v RD
PU celkem		4,38	4,11	2,88	1,23	–	–	–	–	1,24	0,11	–	–	2,31	2,05	
ZP.129	T.1	0,34	0,31	0,31	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,31	0,31	pro plochy bydlení v RD
ZP.130	T.6	0,95	0,69	–	0,69	–	–	–	–	–	–	–	–	0,69	0,69	pro plochy smíšené komerční
ZP.131	Z.14	0,19	0,19	0,19	–	–	–	–	–	0,14	–	–	–	0,19	0,19	pro plochy výroby
ZP.132	Z.1	0,72	0,72	0,72	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,72	0,72	pro plochy bydlení v RD
ZP.133	Z.1	0,17	0,17	0,17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,17	0,17	pro plochy bydlení v RD
ZP celkem		2,38	2,09	1,40	0,69	–	–	–	–	0,14	–	–	–	2,09	2,09	
ZZ.122	Z.11	0,44	0,44	0,44	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,08	0,08	pro plochu veřejné zeleně
ZZ.123	Z.11	0,22	0,22	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,07	0,07	pro plochu veřejné zeleně
ZZ.124	Z.13	0,11	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
ZZ.125	Z.3	0,70	0,70	0,70	–	–	–	–	–	0,69	–	–	–	0,00	0,00	–
ZZ celkem		1,48	1,48	1,48	–	–	–	–	–	0,69	–	–	–	0,16	0,16	

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
MU.147	K.1	2,79	2,79	–	2,79	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.148	K.2	0,11	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.149	K.3	0,30	0,30	0,30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.150	K.4	0,46	0,46	0,46	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.151	K.5	0,04	0,04	–	0,04	–	–	–	–	0,04	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.152	K.6	0,39	0,39	–	0,39	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.153	K.7	3,59	3,58	–	1,31	2,26	–	–	–	3,59	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.154	K.8	0,32	0,06	–	–	0,06	–	–	–	0,32	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.155	K.11	0,46	0,46	–	0,46	–	–	–	–	0,46	0,45	–	–	0,46	0,46	pro plochu krajinné zeleně
MU.156	K.12	0,82	0,82	–	0,82	–	–	–	–	0,38	0,54	–	–	0,82	0,82	pro plochu krajinné zeleně
MU.157	K.9	0,51	0,51	–	0,51	–	–	–	–	0,51	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.158	K.10	0,04	0,04	–	0,04	–	–	–	–	0,04	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.159	K.13	0,19	0,19	0,07	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.160	K.14	0,83	0,83	0,83	–	–	–	–	–	0,81	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.161	K.15	1,33	1,32	0,99	0,33	–	–	–	–	1,33	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.162	K.16	4,66	4,66	0,58	4,07	–	–	–	–	4,66	–	–	–	0,00	0,00	–
MU.163	K.17	0,10	0,10	–	0,10	–	–	–	–	1,57	–	–	–	0,00	0,00	–

označení a navržené využití plochy	plocha změn	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
				I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
MU.164	K.18	0,08	0,08	–	0,08	–	–	–	–	0,24	–	–	–	0,00	0,00	–
MU celkem		17,03	16,74	3,34	11,08	2,32	0,00	0,00	–	13,94	0,99	–	–	1,30	1,29	
Celkem		40,44	38,53	17,93	17,11	3,50	0,00	0,00	–	17,88	2,20	–	–	17,21	16,22	

Obr. M.17: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro jednotlivé návrhové plochy

navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP Kobylnice 2003			
			I.	II.	III.	IV.	V.					info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	využití návrhové plochy v platném ÚP
01	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
SV celkem	9,89	9,82	8,32	1,51	–	–	–	–	0,11	–	–	–	9,88	9,82	
RZ celkem	2,32	2,07	–	0,90	1,17	–	–	–	–	–	–	–	1,03	0,37	
OK celkem	0,63	0,11	-	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	
OV celkem	0,29	0,24	0,24	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,24	0,24	
OS celkem	0,40	0,40	–	0,40	–	–	–	–	0,33	0,03	–	–	0,21	0,21	
DU celkem	1,65	1,47	0,27	1,19	–	–	–	–	1,42	1,07	–	–	0,00	0,00	
PU celkem	4,38	4,11	2,88	1,23	–	–	–	–	1,24	0,11	–	–	2,31	2,05	
ZP celkem	2,38	2,09	1,40	0,69	–	–	–	–	0,14	–	–	–	2,09	2,09	
ZZ celkem	1,48	1,48	1,48	–	–	–	–	–	0,69	–	–	–	0,16	0,16	
MU celkem	17,03	16,74	3,34	11,08	2,32	0,00	0,00	–	13,94	0,99	–	–	1,30	1,29	
Celkem vše	40,44	38,53	17,93	17,11	3,50	0,00	0,00	–	17,88	2,20	–	–	17,21	16,22	
podíl		100,0 %	46,5 %	44,4 %	9,1 %	0,0 %	0,0 %	–	46,4 %	5,7 %	–		44,7 %	42,1 %	

Obr. M.18: Souhrnné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny typy návrhových ploch

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ



1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Uplatněných v rámci projednávání návrhu Územního plánu Kobylnice – návrhu opatření obecné povahy

- o dle ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dosavadní stavební zákon“) a dle ust. § 96 a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 323 odst. 8 a § 316 odst. 2 stavebního zákona;
- o zpracováno v souladu s ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 68 správního řádu.

Připomínka č. 1

Podatel: Autojeřáby Beneš s.r.o.
U Řempa 331, 664 51 Kobylnice
IČ: 27685829
M. B.

Datum podání: 1. 6. 2021

Text Připomínky: Na základě veřejné vyhlášky č. Kob/309/2021 Obecního úřadu žádám o úpravu návrhu Územního plánu Kobylnice.

Jedná se o úpravu, která se týká parcel v ulici U Řempa v KN č. 676/171, 676/59, 676/58, 676/16, 676/15 a 676/17 všechny v katastru Kobylnice u Brna. Parcely jsou v návrhu Územního plánu zařazeny do kategorie Smíšené výrobní - výroby a služeb - HS a náš návrh je, aby byly zařazeny do kategorie Smíšené obytné venkovské - SV. Uvedená změna dle našeho názoru lépe vystihuje, jaké je stávající využití těchto stabilizovaných ploch. Na sousedních parcelách č. 676/60 a 676/61 je kategorie Smíšené obytné venkovské - SV také navržena, takže by došlo ke sjednocení využití celé lokality. O změnu žádám z pozice vlastníka uvedených parcel.

Dotčené území: Pozemky p. č. 676/171, 676/59, 676/58, 676/16, 676/15 a 676/17 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce je částečně vyhověno.

Odůvodnění: V návrhu pro veřejné projednání byly do ploch SV konkrétně SV.016 zařazeny pozemky p. č. 676/171, 676/59 a 676/58. Zbýlé pozemky byly ponechány s ploše HU.050 s využitím smíšené výrobní všeobecné, a to z důvodu dodržení koncepce rozvoje obce, kdy je třeba zajistit i plochy pro rozvoj výroby, kdy ploch pro bydlení je již v návrhu územního plánu navrženo dostatečné množství. I v platném územním plánu obce Kobylnice z roku 2003 jsou pozemky zařazeny v plochách pro rozvoj výroby a tuto koncepci hodlá obec částečně dodržet.

Pozemky p.č. 676/15, 676/16 a pozemek 676/17, které jsou součástí stabilizovaného areálu výroby a služeb (Autojeřáby Beneš, Autocentrum Ambo), byly ponechány s ploše HU.050 s využitím funkce smíšené výrobní všeobecné. V kontextu s předchozím územním plánem obce Kobylnice (2003) jsou tyto pozemky součástí ploch pro rozvoj výroby, nacházející se na východním okraji obce s přímým napojením na ulici Prateckou. Tato koncepce byla narušena výstavbou bytového domu při ulici Pratecké, v rozporu s platným územním plánem. Na základě požadavku vlastníků a skutečného využití pozemků, navrhl územní plán toto bydlení jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV.016). Stabilizované pozemky výroby a služeb p.č. 676/15, 676/16 a 676/17 jsou v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje obce vymezeny jako součást stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné (HU.050). Společně s koncepcí územní lokalizace jednotlivých funkčních ploch je stabilizace této funkční plochy, jako součást ploch výroby, potřebná z hlediska udržitelného rozvoje obce. Plochy určené pro výrobní aktivity (jak stavové tak i návrhové) zajišťují obci pracovní příležitosti, potřebné k zajištění hospodářského rozvoje a kvality života obyvatel. Tento návrh využití pozemků p.č. 676/15, 676/16 a 676/17 je také v souladu se skutečností, že územní plán má dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Dlouhodobě založenou koncepcí rozvoje výroby i bydlení chce obec zachovat a dodržet.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Připomínka č. 2

Podatel: BONAGRO, a.s.
akciová společnost
Jiříkovická 340 664 08 Blažovice
vedená u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1290
P. V.

Datum podání: 24. 6. 2021

Text Připomínky: Jako majitelé pozemků p.č.693/2, p.č. 693/3, p.č. 693/30, p.č. 693/32, p.č. 693/33 a stavby na pozemcích p.č. 693/2, 693/7 a 693/8 v k.ú. Kobylnice u Brna v areálu hospodářského střediska Kobylnice navrhujeme zanést do nově pořizovaného územního plánu Obce Kobylnice změnu způsobu využití tohoto místa, které je nyní plochou pro výrobu zemědělskou. Na předmětných pozemcích je postavena skladovací hala, u které v současné době probíhají stavební úpravy. Předložený návrh počítá s plochou pro bydlení individuální.

Naše společnost do budoucna již nehodlá tuto část areálu využívat pro potřeby zemědělské prvovýroby, ale navrhujeme ji jako plochu pro výrobu drobnou a služby (VD).

Dotčené území Pozemky p.č. 693/2, 693/3, 693/30, 693/32, 693/33 a stavby na pozemcích p. č. 693/2, 693/7 a 693/8 v k. ú. Kobylnice u Brna v návrhu ÚP HU.049

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se vyhovuje.**

Odůvodnění: V návrhu územního plánu určeného pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona byla na předmětných pozemcích vymezena plocha P122 (BI) s funkcí bydlení individuální.

Na základě podané připomínky resp. požadavku vlastníka pozemku bylo funkční využití území změněno v návrhu pro veřejné projednání na plochu HU.049 s funkcí výroby smíšené všeobecné.

Připomínka č. 3

Podatel: J. V.

KOMFORT,a.s.
se sídlem Brno, Křenová 478/72, IČ: 25524241
jednatel M. D., místopředseda představenstva

Datum podání: 21. 6. 2021

Text Připomínky: Podatel je vlastníkem pozemku p.č.652/16 - orná půda o výměře 23.724 m2 v k.ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice.

Návrh bytové zástavby pro bydlení individuální, míněno v rodinných domech, při východní straně komunikace Za Humny plochu rozděluje na jižní část, kde bude návrhová plocha pro bydlení individuální možná po nabytí platnosti územního plánu a plochy severně, které jsou zřejmě určeny jako rezerva (z legendy to není zcela zřejmé). Pozemek p.č.652/16 se nachází v ploše rezervy.

Podatel nesouhlasí, aby (územní) rezerva byla stanovena na pozemku p.č.652/16 k.ú. Kobylnice u Brna.

Podatel požaduje, aby na pozemku p.č.652/16 v k.ú. Kobylnice u Brna byla zachována zastavitelná plocha pro bydlení min. dle současného platného územního plánu a vzhledem k tomu, že návrh územního plánu rozšiřuje zastavitelnost, tedy žádá, aby zastavitelnost pro záměr bydlení byla rozšířena na celý pozemek p.č. 652/16, k.ú. Kobylnice.

Návrh vlastníka na zástavbu ploch navazuje na platný územní plán, který návrhové plochy bydlení při ulici Za Humny již stanovil a rovněž i umožňuje, že propojením ulice Za Humny vznikne celistvé propojení tak, že bude možný příjezd i mimo průjezdem středu obce. Jedná se o propojení ul. Ponětovická s ul. Pratecká a Na Budníku. V této trase bude možno též vést technickou infrastrukturu.

Odůvodnění:

Územní rezerva má být tvořena územím (plochou nebo koridorem), jehož budoucí využití pro uvažovaný záměr se má teprve prověřit. Důvodem pro zřízení územní rezervy je tedy pouze prověření příslušného území pro využití uvažovaného záměru, v daném případě pro záměr bydlení.

Stávající platný územní plán z roku 2003 ve znění změny č.I. z roku 2010 území, které je nyní zahrnované do (územní) rezervy již prověřoval a po jeho prověření toto území určil pro využití bydlení (plocha bydlení v rodinných domech - BR).

Území, nyní vyčleněné jako územní rezerva (za účelem prověření jeho využití pro bydlení) je územím již stanoveným pro záměr bydlení. Není tedy žádný důvod (územní) rezervu navrhovat pro území, které pro uvažovaný záměr - bydlení - využitelné je.

Navrhovaná změna územního plánu znemožní využití pozemku ve vlastnictví podatele způsobem, který současný platný územní plán umožňuje, tedy pro výstavbu rodinných domů. Navrhovaná změna naopak zamezuje, „blokuje“ jakoukoliv výstavbu na pozemku podatele, a tak zasahuje do jeho vlastnického práva, neboť pozemek podatele nyní zastavitelný se stává nezastavitelným.

Podatel je toho názoru, že není důvodu „blokovat“ předmětné území (územní) rezervou.

Změna č. 1 územního plánu z r. 2010 určuje plochu při ulici Za Humny jako stavební návrhovou plochu pro bydlení. Při ucelené výstavbě komunikace Za Humny, propojení ul. Ponětovická s ul. Pratecká a Na Budníku odpadnou dlouhodobé provizorní pojezdy po nedokončené komunikaci. Nová komunikace může být řešena jako obytná ulice se zpomalovacími prvky tak, aby se nestala alternativní průjezdovou komunikací.

Návrh zástavby pro bydlení při východní straně komunikace Za Humny plochu rozděluje na jižní část, kde je navržena návrhová plocha pro bydlení a plochy severně, které jsou zřejmě určeny jako rezerva. Parcelace stavebních pozemků je kolmá na ul. Za Humny, je tedy žádoucí, aby všechny plochy podél této komunikace byly ponechány jako zastavitelné, neboť se tím umožní více majitelům řešit stavby na svých pozemcích, postavení vlastníků zůstane stejné a nevznikne pocit, že někdo byl zvýhodněn.

Dotčené území Pozemek p. č. 652/16 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce je částečně vyhověno.

Odůvodnění: Původně navržená rezerva byla částečně změněna na zastavitelnou plochu SV.020.

Zbytek pozemku je součástí rozvojového území „Nad Humny“ (plocha ZZ.123 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha vymezena na konci ulice Ponětovické, při vstupu (vjezdu) do obce v návaznosti na návrhovou plochu veřejných prostranství pěší promenády kolem obce. Plocha je určena pro realizaci zeleně s charakterem veřejného sadu.

Není pravdou, že pozemek byl po změně č. 1 určen celý k výstavbě viz výřez ze změny č. 1, kdy severní část pozemku je konzistentně od roku 2003 určena k realizaci veřejné zeleně ZV.



Tuto koncepci dodržuje návrh ÚP Kobylnice i nadále, neboť v navazujícím území je již souvislá výstavba rodinných domů a je potřeba zajistit plochy pro denní rekreaci obyvatel formou např. veřejného sadu.

Navíc pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a jedná se tedy o nejkvalitnější zemědělskou půdu, kdy od roku 2015 platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem

soukromým. Je tedy logické, že nový ÚP musí toto ve svém řešení zohlednit a pokud ÚP obsahuje dostatek ploch pro bydlení, není možné vymezovat plochy další na nejkvalitnější zemědělské půdě. V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba až 10,5 ha a až 13,5 ha a předpokládána potřeba je tedy návrhem ÚP naplněna.

Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Přípomínka č. 4

Podatelé: P. F.
Š. I.

Datum podání: 10. 6. 2021

Text: Jako majitelé pozemku p.č. 632/3 na území obce Kobylnice u Brna (dříve v době podání naší
Přípomínky: Žádosti o změnu územního plánu ze dne 26.7.2019, č.j. Kob/0464/2019, byl tento pozemek evidován pod p.č.631/2, 632/3 a 633/2), podáváme připomínku k Návrhu územního plánu a jeho návrhu pro projednání, kde je na straně č. 78 vyjádření SEA a její návrh na vyloučení z návrhu. Důvodem je zde uvedeno, že se jedná o rozšiřování zastavěného území do krajiny.

I v současné době máme zájem o výstavbu dvou rodinných domů a využití tohoto pozemku k vlastní potřebě. Podat výše uvedenou žádost, jsme se rozhodli, protože již v minulých letech na vedlejších pozemcích byla provedena výstavba dvou rodinných domů, a protože již v té době nám bylo známo, že obec má zájem o další výstavbu rodinných domů na protějších pozemcích. V hlavním výkresu je plocha označena jako R001. Z těchto informací usuzujeme, že vyhodnocení a návrh SEA, se na náš pozemek nevztahuje a prosíme o opětovné přehodnocení tohoto návrhu.

Dotčené území: Pozemek p. č. 632/3 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek se nachází v území, kde již není vhodné rozšiřovat nové zastavitelné plochy pro bydlení, neboť se jedná o volnou krajinu bez těsné návaznosti na zastavěné území. Takto byla stanovena koncepce rozvoje obce již od roku 2003, kdy posledním pozemkem, kde bylo možné umístit rodinný dům byl p. č. 629/2. Navíc se pozemek nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a jedná se tedy o nejkvalitnější zemědělskou půdu, kdy od roku 2015 platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým. Je tedy logické, že nový ÚP musí toto ve svém řešení zohlednit a pokud ÚP obsahuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení, není možné vymezovat plochy další na nejkvalitnější zemědělské půdě. V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných a tím je předpokládána potřeba na dalších 20 až 30 let naplněna. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Dále je nutné uvést, že návrh pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona se zde pokusil vymezit plochu pro bydlení Z130, ale k této ploše uplatnil nesouhlasné stanovisko dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku ze dne 17. 6. 2021 č. j. JMK 68879/2021.

Vlastnické právo není nikterak omezeno, vlastník může pozemky užívat stejně jako doposud a na vymezení plochy pro výstavbu právní nárok neexistuje.

Územní plánování chrání nezastavěné území, jak mu ukládá § 38 odst.4 stavebního zákona.

Připomínka č. 5

Podatel: Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny
Mendelova univerzita v Brně
Křtiny 175 / 679 05 Křtiny

Datum podání: 21. 5. 2021

- Text
Připomínky:
1. V případě výstavby oplocení na hranici s lesními pozemky bude MENDELU požadovat povinnost vlastníka plotu, aby na vlastní náklady a riziko odstranil dočasně plot v nezbytně nutném rozsahu na nezbytně nutnou dobu do 14 dní od oznámení lesního hospodáře o tom, že v přilehlém lesním porostu budou prováděny těžební nebo jiné práce, v jejichž důsledku existuje potenciální riziko poškození plotu touto činností. Dále bude MENDELU požadovat, aby plot nebyl opatřen brankou směrem k lesnímu pozemku.
 2. U staveb umísťovaných ve vzdálenosti do 50 m od lesních pozemků bude ŠLP Křtiny požadovat zápis prohlášení do katastru nemovitostí, ve kterém se investor zaváže neuplatňovat na ŠLP Křtiny škody na majetku investora, které mohou vzniknout působením přírodních činitelů (pádem stromů, větví atd.). Smlouva bude investorovi zaslána.
 3. Obecně požadujeme, aby bylo zachováno ochranné pásmo lesa, t.j. aby navrhované stavby byly umísťovány ve vzdálenosti větší než 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). Z důvodu odstranění jakýchkoliv pochybností při budoucí výstavbě v ochranném pásmu lesa požadujeme zakres tohoto ochranného pásma do grafických příloh ÚPD, stejně tak žádáme zakres všech případných níže uvedených povolených výjimek z této vzdálenosti v lokalitách do 50 m od lesa určených k zástavbě.
 4. Požadujeme, aby řešení dopravního zpřístupnění nově navrhovaných stavebních lokalit bylo založeno především na důsledném využití disponibilních k tomu určených a vhodných pozemků v intravilánu obce, nikoliv záborem neveřejných lesních cest zpřístupňujících lesní porosty přiléhající k obci. Nesouhlasíme s výstavou v lokalitách, které nemají zabezpečen přístup z veřejné komunikace.
 5. Přístupové cesty do lesních porostů musí být bezpodmínečně zachovány pro účely jejich využívání pro potřeby lesního hospodářství. Přitom je nutno respektovat, že se jedná o lesní cesty, po nichž se pohybují především dopravní prostředky pro odvoz dříví o celkové hmotnosti cca 30-40 tun. Tomu je třeba přizpůsobit např. případné plánované umístění inženýrských sítí do tělesa těchto cest, zpevnění komunikačních povrchů, stavbu oplocení podél cest, apod. a veřejných cest navazujících na lesní cesty.
 6. Nesouhlasíme s využíváním pozemků ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně k veřejně prospěšným stavbám nebo veřejně prospěšným opatřením bez předchozího projednání a vzájemného písemného odsouhlasení.
 7. ŠLP Křtiny neodpovídá za škody, které by mohly na majetku žadatele vzniknout působením přírodních činitelů, tj. pádem stromů nebo jejich částí (koruny, větvi....atd.). Obec a investoři staveb se tímto zavazují, že bude smluvně dořešena odpovědnost za majetkové i nemajetkové újmy na majetku i zdraví vzniklé vlivem přírodních činitelů během pohybu a výstavbě staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesních pozemků.
 8. Pokud by ŠLP Křtiny jako zástupce vlastníka lesa a zároveň odborný lesní hospodář souhlasil s udělením výjimky pro umístění staveb do 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa, pak pouze za podmínky, že minimální vzdálenost obvodového zdí staveb od lesa musí být větší než průměrná výška přilehlého lesního porostu, minimálně však 30 m v případě rodinných domů a objektů pro zemědělskou výrobu.
 9. Nesouhlasíme s jiným využíváním obory v Sokolnicích než je stávající.

Dotčené území: Není podatelem definováno.

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Ad1., Ad2. a Ad8. - týká se až řízení navazujících na územní plán, kde budou řešeny konkrétní podmínky pro umístění oplocení. Toto územní plán nemůže vzhledem ke svému měřítku obsáhnout a stanovit podmínky, které přísluší až do navazujících řízení a podrobnější dokumentaci.

Ad3. V současné době platí dle novelizovaného lesního zákona již pouze 30 m ochranné pásmo lesa resp. území, kde je výstavba podmíněna souhlasem orgánů ochrany lesa.

Ad4. Bere se na vědomí. ÚP stanovuje koncepci dopravy a tento princip je uplatňován.

Ad5. Územní plán jistě zajišťuje ve využití ploch nezastavěného území to, aby byly lesní cesty zachovány, ale další řešení je již na samotných vlastnících.

Ad6. Tím, že nejsou definovány konkrétní veřejně prospěšné stavby a konkrétní pozemky není možné se k tomuto vyjádřit. Stejně tak obecné je konstatování v bodu 9.

Ad7. Bere se na vědomí, není možné nějak v ÚP promítnout, vzhledem k měřítku a detailu zpracování. Toto nepřísluší řešit ÚP.

Přípomínka č. 6

Podatel: K. Ž.

Datum podání: 23. 6. 2021

Text 1. pozemek p. č. 234/2 - plocha pro bydlení

Přípomínky: Dovoluji si požádat jménem paní Věry Žbáňkové, majitelky pozemku p. č. 234/2 o vyznačení tohoto pozemku v novém územním plánu jako plocha pro bydlení BI. Pozemek p. č. 234/2 nově vznikl oddělením z pozemku p. č. 234, který je v návrhu územního plánu vyznačen jako plocha pro občanskou vybavenost OK.

2. zastavěnost všech ploch max. 40 %

Upozorňuji na požadavek správce toku ve schváleném zadání Územního plánu Kobylnice a apeluji na jeho dodržení: „U ploch bydlení, občanské vybavenosti i u ploch výroby a skladování je nutno stanovit zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě max. 40 % (vč. zpevněných ploch) pro možnost řešení HDV. V návrhu územního plánu je u některých ploch navržený koeficient zastavění až 70 %.

3. lokalita Horní dvůr - omezení staveb na max. 2 NP + podkroví

Nesouhlasím s možností vzniku staveb až o 3 nadzemních podlažích a podkrovím v lokalitě Horního dvora. Tyto by výrazně převyšovaly všechny stavby v okolí. Žádám omezení na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Dotčené území Pozemek p. č. 234/2 v k. ú. Kobylnice u Brna, celé území + lokalita Horní dvůr

Vyhodnocení přípomínky:

Výrok: Přípomínce se vyhovuje v případě pozemku p. č. 234/2, ve zbytku se přípomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Ad1. pozemek je zařazen v ploše SV.010 – smíšené obytné venkovské.

Ad2. Územní plán nově nestanoví koeficient zastavění a toto nechává na řešení v navazujících řízeních případně toto řeší v plochách, kde je důvodné použití prvků regulačního plánu, konkrétně.

Návrh územního plánu Kobylnice pro veřejné projednání nepřevzal koeficient zastavění z návrhu pro projednání dle §50 dosavadního stavebního zákona z těchto důvodů:

- koncepčně navázal na regulativy prostorového uspořádání dosud platného územního plánu. A to jak z hlediska kontinuity, tak i z hlediska čitelnosti územního plánu pro obyvatele a samosprávu obce,
- uplatnění prostorových regulací v podobě maximální výškové hladiny, převažující výška stávající zástavby, převažující charakter a struktura zástavby jsou pro zachování obrazu obce dostačující,
- územní plán maximálně využívá možnosti vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu, kde jsou charakter a struktura zástavby určeny prostřednictvím prvků regulačního plánu,
- poměr zastavěné plochy uplatněný v návrhu pro SJ také vycházel z Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy byl stanoven poměr výměry částí pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku, a to pro samostatně stojící RD (stavbu rodinné rekreace) 0,4 a pro řadový RD a BD 0,3. V návaznosti na nový stavební zákon, nová Vyhláška č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu tento požadavek nestanovuje,

- stanovení regulace formou koeficientu zastavění je velmi problematické ve vztahu k jasnému definování stavby dle SZ. A to, jestli se jedná stavby plnící funkční účel plochy (RD, BD, atd.) nebo všechny stavby (pergola, bazén, terasa, atd.)

Ad3. Územní plán musí stanovit podmínky pro výstavbu takové, aby se dalo území využít efektivně. K tomu slouží i možnost umístění vyšších staveb. V navazujících řízeních se pak řeší konkrétní dotčení a vlivy z takových staveb na sousední vlastníky a stavby.

Připomínka č. 7

Podatelé:	V. N. M. R. J. Š. R. H. P. J., D. J. M. B., K. B. T. S., Z. S. F. D. V. D. J. V., A. M. V. T. N., I. N. R. O. K. O.
Datum podání:	20. 5. 2021
Text Připomínky:	Vlastníci sousedních nemovitých věcí se na Vás obracíme s návrhem na změnu územního plánu {dále jen „ÚP“}, spočívající ve zrušení části ÚP, která byla schválena změnou ÚP schválenou 22.4.2010, která nabyla účinnosti 8.5.2010. Touto změnou byly mimo jiné pozemky v k.ú. Kobylnice u Brna: -pozemek p.č. 94/46 - orná půda, zapsaný na listu vlastnictví č. 807, -pozemek p.č. 94/177 - orná půda, zapsaný na listu vlastnictví č. 910, Tím byly uvedené pozemky určeny jako plocha pro bydlení, zejména pro výstavbu rodinných domů. K datu podpisu tohoto návrhu však ani na jednom z těchto pozemků není žádná výstavba zahájena, není podán ani návrh na zahájení stavebního řízení. Domníváme se, že toto území by mělo zůstat zařazeno jako plocha orné půdy dle původně schváleného ÚP, a to i s ohledem na ochranná pásma, která se v této lokalitě vyskytují, tj. ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo potoka a ochranné pásmo vedení el. energie. Dalším důvodem je skutečnost, že k pozemkům je umožněn přístup jen pro pěší a pro údržbu a obhospodařování stávajícího poje, pozemky nelze připojit k inženýrským sítím a ani na nich vybudovat příjezdovou komunikaci,
Dotčené území	Plocha SV.029
Vyhodnocení připomínky:	
Výrok:	Připomínce se nevyhovuje.
Odůvodnění:	Rozvojové území „U Sokolnické bažantnice“ (plocha SV.029 v rámci zastavitelné plochy Z.2) – je vymezeno jižně od ulice U Potoka, kdy vyplňuje dosud nezastavěnou jižní část obce o novou zástavbou rodinných domů za hřbitovem, čímž bude ukončena zástavba obce před Sokolnickou bažantnicí. Jedná se o vhodné využití území určené k realizaci kompaktní zástavby s projektovou dokumentací a vydaným povolením k realizaci. V tomto rozvojovém území se předpokládá zástavba rodinnými domy (navrhováno je umístění 6 rodinných domů). Plocha smíšená obytná venkovská je doplněna plochou veřejných prostranství všeobecných (určené pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť obce a bude sloužit k obsluze území: celé území bylo vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu.

Zároveň však došlo k uzavření plánovací smlouvy s obcí a v je v dané lokalitě vydáno stavební povolení pro výstavbu rodinných domů.

Přípomínka č. 8

Podatel: M. U.

Datum podání: 21. 6. 2021, 24. 6. 2021 a 27. 5. 2021

Text Přípomínky: K hlavnímu výkresu návrhu územního plánu uplatňuji následující připomínky, které spočívají zejména v návrzích na změny využití území:

2.1 Plocha BI Z129

Odůvodnění:

Plochu pro individuální bydlení pod označením Z129 navrhuji z územního plánu vypustit a plochu označit jako zahradu. Považuji za nevhodné, aby potenciální rodinný dům na tomto pozemku byl přístupný po cyklostezce, a to v délce přibližně 100 m. V tomto ohledu dále spatřuji nevýhody ve zvýšeném počtu vozidel na cyklostezce, a to jak už vlastníků, tak návštěv či vozidel přepravních společností anebo např. svozu odpadu. To vše bezpečnosti provozu na cyklostezce určitě nepřispěje. Jsem toho názoru, že komunikace cyklostezky by měla sloužit primárně cyklistům a chodcům, nikoliv jako příjezdová komunikace k rodinným domům.

Návrh (přípomínka):

- Pozemek p. č. 600 (ve stávajícím návrhu jako plocha BI Z129) označit jako plochu ZZ.

2.2 Plochy veřejného prostranství na konci ulice Ponětovické

Odůvodnění:

Z důvodu v budoucnu možné potřeby vybudování chodníku na konci ulice Ponětovické navrhuji zařazení plochy PP kolem silnice.

Návrh (přípomínka):

- Kolem silnice na p. p. č. 627, 628/1 a 629/2 označit plochu PP pro budoucí chodník, a to v šíři navazující na pozemek p. č. 595/13.

2.3 Plocha BI Z130

Odůvodnění:

Plochu pro individuální bydlení pod označením Z130 navrhuji z územního plánu vypustit (vzhledem k tomu, že na protější straně silnice je navržena plocha v rezervě). Vyloučení z územního plánu navrhuje i SRA. Navržená plocha je také v rozporu se Zadáním územního plánu, který na st. 13 v části 2.1 bodu 9 určuje, že územní plán „nemá roztažovat obec do krajiny podél průjezdných silnic“. Návrh (přípomínka):

- Plochu BI Z130 vypustit a příslušné pozemky označit jako AP, resp. AL.

2.4 Plocha SV Z147

Odůvodnění:

Protože se v současné době budují na pozemcích níže 2 polyfunkční domy, navrhuji z důvodu potenciální přetíženosti území plochu Z147 vypustit. Vyloučení z územního plánu navrhuje i SEA.

Návrh (přípomínka):

- Plochu SV Z147 vypustit z územního plánu a příslušné pozemky označit jako AP.

2.5 Komunikace na území obce

Odůvodnění:

Navrhuji do územního plánu, kromě stávajících uvedených komunikací označovaných jako plocha DX, zařadit i další komunikace.

Návrhy (připomínky):

- Účelovou komunikaci Pod Bezděkovem na pozemku p. č. 801 a dále označit jako DX.
- Účelovou komunikaci od autobusové zastávky Kobylnice, Na Rybníku kolem Bořků až ke třem doubkům označit jako DX.
- Potenciální budoucí účelovou komunikaci po pozemku p. č. 759/79 označit jako DX.
- Účelovou komunikaci od silnice Kobylnice-Sokolnice na pozemcích p. č. 716/23, 716/24, 715/4, 715/5 a dále označit jako DX.
- Část pozemku p. č. 703/2 označeném jako ZP označit jako DX.
- Účelovou komunikaci na pozemcích p. č. 676/142 a dále označit jako DX.
- Pozemek p. č. 676/167 označit jako DX pro budoucí potenciální účelovou komunikaci.
- Pozemek p. č. 676/153 označit jako DX pro budoucí potenciální účelovou komunikaci.

2.6 Plochy zeleně

Odůvodnění:

Pro ekologickou stabilitu v extravilanu obce navrhuji zařazení nových ploch zeleně, a to jako opatření proti přívalovým deštům, jako opatření pro úkryt zvěře a jako opatření proti půdní erozi.

Návrhy (připomínky):

- Zařazení plochy zeleně někde kolem pozemku p. č. 716/20.
- Zařazení plochy zeleně někde mezi pozemky p. č. 676/153 a 676/167.
- Zařazení plochy zeleně někde kolem pozemku p. č. 676/1 ve smetu k obci Prače.
- Zařazení plochy zeleně někde do pole na levé straně silnice mezi Kobylnicemi a Prací.
- Zařazení plochy zeleně někde do pole na levé straně silnice mezi obcí Kobylnice a místní částí Dvorská.
- Zařazení plochy zeleně někde do pole na levé straně polní cesty od Bořků ke Dvorskám

2.7 Plochy P121 a P122

Odůvodnění:

Ve stávajícím územním plánu jsou východní okrajové plochy obce navrženy jako plochy smíšené. V současném návrhu územního plánu jsou všechny tyto plochy označeny jako plochy BI. Vzhledem k tomu, že v jiných bodech navrhuji omezit podmíněně přípustné využití ploch BI, navrhuji, aby plochy P121 a P122 byly v územním plánu označeny jako plochy SV, kde by se primárně mohly koncentrovat smíšené stavby.

Návrh (připomínka):

- Plochy P121 a P122 označit jako plochy SV.

3.1 Úprava využití plochy Bydlení individuální – BI

3.1.a Hlavní využití

V rámci hlavního využití je uvedeno, že součástí plochy mohou být malé vodní plochy a t (v přípustném ani podmíněně přípustném využití se o těchto plochách nicméně již nehoví. Protože nepovažuji za vhodné, aby bylo možné v rámci ploch BI budovat vodní plochy a t, navrhuji tuto možnost z hlavního využití vypustit.

Návrh (připomínka):

- Vypustit z hlavního využití možnost budovat malé vodní plochy a toky.

3.1.b Podmíněně přípustné využití

V rámci podmíněně přípustného využití navrhuji upřesnit a zpřísnit možnosti využití mimo bydlení v rodinných domech, aby byl v co největší míře zachován hlavní účel bydlení, tedy bydlení v rodinných domech, a snížila se možnost účelového obcházení smyslu hlavního využití tohoto druhu plochy. Omezení prodejní plochy např. v územním plánu Sokolnic je obdobně 100 m². Cílem návrhů je upřednostňování staveb uvedených v rámci podmíněně přípustného využití v plochách SV či OK.

- **Stavby pro maloobchod a služby** navrhuji povolit pouze za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení, v rámci budovy budou nejvýše 2 komerční prostory, plocha komerčních prostorů bude tvořit nejvýše 40 % zastavěné plochy a zároveň nepřekročí 100 m² a bude zajištěn potřebný počet parkovacích míst.
- **Veřejné stravování** navrhuji z důvodu možné zvýšené dopravní a hlukové zátěže vypustit.
- **Zahradnictví** navrhuji stanovit pouze jako doplňkovou funkci k bydlení, přičemž převažující využití zůstane bydlení a plocha staveb včetně skleníků nepřekročí 200 m², pokud skleníky nejsou stavbou, tak 100 m².
- **Sportovní a tělovýchovná zařízení** navrhuji povolit pouze za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení, plocha nepřekročí 100 m² a bude zajištěn potřebný počet parkovacích míst.
- **Lékařská a veterinární péče** navrhuji povolit pouze za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení, plocha nepřekročí 100 m² a bude zajištěn potřebný počet parkovacích míst.
- **Řemeslnické provozy** nerušící hlukem, vibracemi, zplodinami příp. zápachem, navrhuji povolit pouze za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení, v rámci budovy budou nejvýše 2 řemeslnické provozy, plocha řemeslnických provozů bude tvořit nejvýše 40 % zastavěné plochy a celková plocha řemeslnických provozů nepřekročí 200 m².

3.1.c Nepřípustné využití

V návaznosti na navržené změny v rámci podmíněně přípustného využití a z důvodu upřesnění nepřípustného využití navrhuji následující změny.

Návrhy (připomínky):

- Vzhledem k návrhům upravit maximální výměru přímo u jednotlivých d podmíněně přípustného využití, navrhuji úpravu výměry větší než 500 m² pro st obchodního prodeje z nepřípustného využití vypustit.
- Do nepřípustného využití navrhuji výslovně doplnit ostatní stavby neuvedené přípustné nebo podmíněně přípustné.

3.1.d Prostorové regulativy

V návaznosti na zadání územního plánu a další návrhy na upřesnění některých prostorových regulativů navrhuji následující změny:

Návrhy (připomínky):

- Prostorové regulativy v návrhových plochách navrhuji doplnit o max. výšku hřeb střechy 9 m.
- Prostorové regulativy navrhuji upřesnit tak, že 1 veřejné prostranství na každé 2 ha bude nejméně o velikosti 1.200 m² (doplnit „nejméně“).
- Zadání územního plánu požaduje, aby součástí územního plánu byla navržen minimální velikost stavebních parcel. To se nicméně v návrhu územního plánu neobjevuje. Navrhuji proto stanovit jako podmínku minimální velikost stavební parcel na 300 m².

3.1.e **Další podmínky**

Návrhy (připomínky):

Pro návrhové plochy navrhuji doplnit následující podmínky:

- ke každému domu bude zajištěno parkování pro automobilizaci v poměru **1:2,2**,
- u každého domu bude vybudován chodník pro pěší,
- na ulici bude zajištěno veřejné osvětlení v počtu dle norem,
- v případě výstavby v rámci jednoho územního řízení alespoň 5 budov bude na každých 10 budov vybudováno 1 veřejné místo pro sběr separovaného odpadu.

Jako další podmínku navrhuji doplnit, aby

- v případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.2.a **Hlavní využití**

Obdobně jako u plochy BI navrhuji z hlavního využití vypustit možnost budovat malé vodní plochy a toky.

Návrh (připomínka):

- Vypustit z hlavního využití možnost budovat malé vodní plochy a toky.

3.2.b **Přípustné využití**

V rámci přípustného využití navrhuji omezit stavby pro bydlení v bytových domech na nejvýše 5 bytových jednotek s tím, že do tohoto počtu by se počítaly i případné jednotky nebytové, které by byly v počtu nejvýše 2. Větší bytové domy jsou podle mého názoru nevhodné pro vesnickou zástavbu a i stávající nově budované bytové domy jsou ve vztahu k doprovodné infrastruktuře, jak to vnímám já i mnozí spoluobčané, nedostatečné, zejména např. počtem parkovacích míst. Dále navrhuji upřesnit, že součástí mohou být i zahrady, což vnímám jako vhodnou součást bytových domů. Cílem návrhů je upřednostňování staveb uvedených v rámci podmíněně přípustného využití v plochách SV či OK.

Návrhy (připomínky):

- Stavby pro bydlení v bytových domech navrhuji omezit na nejvýše 5 jednotek (bytových i nebytových), přičemž nebytové jednotky mohou být nejvýše 2.
- Jako přípustné využití uvést zahrady.

3.2.c **Podmíněně přípustné využití**

Stejně jako u ploch BI navrhuji obdobné úpravy využití.

Návrhy (připomínky):

- **Administrativní objekty** jako nebytové jednotky navrhuji povolit pouze v rámci bytového domu.

- **Objekty pro dočasné ubytování** navrhují omezit nejvýše do 10 lůžek a 5 ubytovacích jednotek.
- **Stavby pro maloobchod a služby** jako nebytové jednotky navrhují povolit pouze v rámci bytového domu a za předpokladu, že v rámci budovy bude nejvýše jedna nebytová jednotka pro maloobchod nebo služby. Poskytování služeb v bytových jednotkách bude možné pouze v případě, že svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi, znečišťováním ovzduší teplem, prachem či světlem nenaruší pohodu bydlení a plocha pro poskytování služeb v rámci bytové jednotky bude tvořit nejvýše 40 % výměry této bytové jednotky.
- Protože to ve vztahu k plochám hromadného bydlení nepovažují za nejvhodnější, navrhují z podmíněně přípustného využití vypustit **veřejné stravování, zahradnictví a sportovní a tělovýchovná zařízení**.
- **Lékařskou péči** navrhují povolit pouze za předpokladu, že převažující využití bytového domu zůstane bydlení a v rámci budovy bude nejvýše jedna nebytová jednotka pro lékařskou péči. Veterinární péči navrhují vypustit.
- **Řemeslnické provozy** navrhují povolit pouze v rámci bytových jednotek s tím, že plocha pro řemeslnický provoz bude tvořit nejvýše 40 % výměry této bytové jednotky.

3.2.d Nepřípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Nepřípustné využití pro stavby obchodního prodeje navrhují nahradit stavbami pro maloobchod a služby o výměře větší než 50 m².
- Dále do nepřípustného využití navrhují výslovně doplnit ostatní stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

3.2.e Prostorové regulativy

Návrhy (připomínky):

- Prostorové regulativy v návrhových plochách navrhují doplnit o max. výšku hřebene střechy 9 m.
- Zadání územního plánu požaduje, aby součástí územního plánu byla navržena minimální velikost stavebních parcel. To se nicméně v návrhu územního plánu neobjevuje. Navrhují proto stanovit jako podmínku minimální velikost stavební parcely na 400 m².
- Zadání územního plánu požaduje navrhovat ulice jako veřejná prostranství. Proto navrhují stanovit jako podmínku, že pozemní komunikace budou budovány jako veřejné a veřejně přístupné. Zabrání se tak tomu, aby byly budovány „soukromé ulice např. se závorami“.
- Prostorové regulativy navrhují nastavit tak, že přípustné budou budovy o nejvýše 2 nadzemních podlažích s podkrovím, podsklepení možné.

3.2.f Další podmínky

Návrhy (připomínky):

Pro návrhové plochy navrhují doplnit následující podmínky:

- ke každému domu bude zajištěno parkování pro automobilizaci v poměru 1:2,
- u každého domu bude vybudován chodník pro pěší,

- na ulici bude zajištěno veřejné osvětlení v počtu dle norem.

Jako další podmínky navrhuji doplnit, aby:

- v případě, že plánovaný záměr kladé požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musí být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.3 Úprava využití plochy Rekreace individuální – RI

3.3.a Podmíněně přípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Navrhuji určit, že veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu rekreace. V následném řízení bude prokázáno, že jsou splněny hygienické limity pro stavby na dané ploše a nemůže dojít k nepřípustnému negativnímu ovlivnění v navazujícím území.
- Navrhuji, aby podmíněně přípustné využití bylo vždy součástí stavby pro rekreaci, přičemž převažující většinové využití zůstane rekreace.
- Jako podmíněně přípustné využití navrhuji: jeden administrativní objekt o výměře nejvýše 50 m²; jeden objekt pro poskytování služeb o výměře nejvýše 50 m²; jeden řemeslnický provoz o výměře nejvýše 100 m².

3.3.b Nepřípustné využití

Návrh (připomínka):

- Jako nepřípustné využití navrhuji určit stavby pro bydlení rodinných a v bytových domech, stavby pro dočasné ubytování, služební byty, a další stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

3.3.c Prostorové regulativy

Návrhy (připomínky):

- Výška hřebene střechy nejvýše 6 m.
- Minimální velikost stavební parcely je 400 m²

3.3.d Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr kladé požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musí být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.4 Úprava využití plochy Rekreace – zahrádkové osady – RZ

3.4.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.4.b Podmíněně přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Podmíněně přípustné využití navrhuji vůbec nestanovovat.

3.4.c Nepřípustné využití:

Návrh (připomínka):

- Nepřípustné využití navrhuji vše, co není uvedeno jako přípustné využití.

3.4.d Prostorové regulativy

Návrh (připomínka):

- Výška stavby může být nejvýše 5 m.

3.5 Úprava využití plochy Oddechové plochy – RO**3.5.a Přípustné využití**Návrh (přípomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.5.b Podmíněně přípustné využití

Navrhuji umožnit i soukromé zahrádky, jak jsou v těchto místech v současné době. Případně podmíněně přípustné využití navrhuji stanovit pouze jako doplňkovou činnost. Tedy aby např. případné veřejné stravování bylo součástí koupaliště.

Návrhy (přípomínky):

- Navrhuji doplnit plochy pro individuální rekreaci formou pěstitelských aktivit.
- Stavby pro maloobchod a služby, veřejné stravování a sportovní a tělovýchovná zařízení určit pouze jako doplňkovou činnost pro hlavní a přípustné využití.

3.6.a Hlavní využitíNávrh (přípomínka):

- Hlavní využití rozšířit o tělovýchovu a sport.

3.6.b Přípustné využitíNávrh (přípomínka):

- Rozšířit o knihovnu, tělovýchovu a sport, rehabilitace, přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář, hygienická zařízení.

3.6.c Podmíněně přípustné využitíNávrhy (přípomínky):

- Rozšířit o stravování, o obchody a služby, a to pouze jako doplňková funkce.

3.6.d Prostorové regulativyNávrh (přípomínka):

- Umožnit nejvýše 2 nadzemní podlaží (+ podkroví a podsklepení).

3.6.e Další podmínkyNávrh (přípomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.7.a Hlavní využitíNávrhy (přípomínky):

- Nákupní a zábavní centra nahradit maloobchodem.
- Většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu vypustit.

3.7.b Přípustné využitíNávrhy (přípomínky):

- Rozšířit o sociální služby.
- Ubytování nahradit objekty pro dočasné ubytování nejvýše do 10 lůžek a 5 ubytovací jednotek.
- Doplnit zahradnictví a lékařskou a veterinární péči.
- V případě, že by stávající návrh využití neumožňoval umístění pěstitelské pěstí, která je v navržených plochách ve výstavbě, tak doplnit o tuto možnost.

3.7.c Podmíněně přípustné využitíNávrh (přípomínka):

- Služební byty jako doplňkovou funkci povolit nejvýše dva.

3.7.d Prostorové regulativy

Návrh (připomínka):

- Umožnit nejvýše 2 nadzemní podlaží (+ podkroví a podsklepení).
- Nová zástavba bude zejména v prolukách výškově navazovat na již existující zástavbu, maximální výška může být však nejvýše 9 m.

3.7.e Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávajících veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.8.a Připustné využití

Návrh (připomínka):

- Dočasné ubytování pouze do 10 lůžek a 5 ubytovacích jednotek.
- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.8.b Podmíněně přípustné

Návrh (připomínka):

- Služební byty jako doplňkovou funkci povolit nejvýše dva.

3.8.c Prostorové regulativy

Návrh (připomínka):

- Umožnit nejvýše 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné.

3.8.d Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávajících veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.9.a Připustné využití

Návrh (připomínka):

- První odrážku uvést jako Stavby související s provozem hřbitova, včetně hygienického a provozního zázemí.

3.10 Úprava využití plochy Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PP

3.10.a Připustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.11 Úprava využití plochy Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – PZ

3.11.a Připustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.9.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- První odrážku uvést jako Stavby související s provozem hřbitova, včetně hygienickél a provozního zázemí.

3.10.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.11 Úprava využití plochy Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – PZ

3.11.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

3.12 Úprava využití plochy Smíšené obytné venkovské – SV

3.12.a Přípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Bydlení v rodinných domech upřesnit jako stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami, garáže v souvislosti s rodinným bydlením, odstavné a parkovací stání související s využitím plochy.
- Bytové domy vypustit.
- Jako přípustné využití uvést zahrady.
- Ubytování nahradit objekty pro dočasné ubytování nejvýše do 10 lůžek a 5 ubytovacích jednotek.
- Doplnit zahradnictví.
- Doplnit sociální služby, zdravotnictví, rehabilitace, lékařskou a veterinární péči.
- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.
- Doplnit sportovní a tělovýchovná zařízení (např. posilovny).
- Stavby pro obchod a služby omezit nejvýše o výměře 200 m².

3.12.b Prostorové regulativy

Návrhy (připomínky):

- Umožnit nejvýše 2 nadzemní podlaží (+ podkrovní a podsklepení).
- Prostorové regulativy v návrhových plochách navrhuji doplnit o max. výšku hřebce střechy 9 m.
- Prostorové regulativy navrhuji upřesnit tak, že 1 veřejné prostranství na každé 2 bude nejméně o velikosti 1.200 m² (doplnit „nejméně“).
- Zadání územního plánu požaduje, aby součástí územního plánu byla navržena minimální velikost stavebních parcel. To se nicméně v návrhu územního plánu neobjevuje. Navrhuji proto stanovit jako podmínku minimální velikost stavební parcely na 300 m².
- Zadání územního plánu požaduje navrhovat ulice jako veřejná prostranství. Pro návrh stanovím jako podmínku, že pozemní komunikace budou budovány jako veřejné a veřejně přístupné. Zabrání se tak tomu, aby byly budovány „soukromé ulice např. se závorami“.

- Koeficient zastavení pozemku stanovit na max. 0,40.

3.12.c Další podmínky

Návrhy (připomínky):

Pro návrhové plochy navrhuji doplnit následující podmínky:

- ke každému domu bude zajištěno parkování pro automobilizaci v poměru 1:2,2,
- u každého domu bude vybudován chodník pro pěši,
- na ulici bude zajištěno veřejné osvětlení v počtu dle norem,
- v případě budování v rámci jednoho územního řízení alespoň 5 budov bude na každých 10 budov vybudováno 1 veřejné místo pro sběr separovaného odpadu.

Jako další podmínku navrhuji doplnit, aby

- v případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.14 Úprava využití plochy Doprava letecká – DL

3.14.a Hlavní využití

Návrh (připomínka):

- Hlavní využití upravit v návaznosti na přípustné využití.

3.15 Úprava využití plochy Doprava jiná – zemědělská a cyklistická – DX

3.15.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Vypustit stavby čerpacích stanic pohonných hmot.

3.19 Úprava využití plochy Výroba drobná a služby – VD

3.19.a Podmíněně přípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Vypustit stavby pro ubytování a stravování.
- Služební byty jako doplňkovou funkci povolit nejvýše dva.

3.19.b Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.20 Úprava využití plochy Výroba zemědělská a lesnická – VZ

Plochy VZ jsou v návrhu územního plánu uvedeny pouze pro současný areál pro zázemí travní školky. V návaznosti na to navrhuji upřesnit využití plochy.

3.20.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům – sociální a provozní zázemí, obchod, služby, stravování, dočasné ubytování vč. administrativní části vypustit.

3.20.b Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.21 Úprava využití plochy Smíšené výrobní – výroby a služeb – HS

3.21.a Přípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Administrativní objekty uvést pouze jako doplňkovou funkci.

3.21.b Podmíněně přípustné využití

Návrhy (připomínky):

- Stavby pro obchod, služby, ubytování a stravování vypustit. Obchod a služby umožnit pouze jako doplňkovou funkci k hlavnímu využití.
- Služební byty jako doplňkovou funkci povolit nejvýše dva.

3.21.c Další podmínky

Návrh (připomínka):

- V případě, že plánovaný záměr klade požadavky na vybudování nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou se rozumí zejména pozemní komunikace, chodníky, vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení a místa pro sběr separovaného odpadu, musela být uzavřena smlouva s obcí a dalšími vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o jejím vybudování či úpravách.

3.23.a Přípustné využití

Návrh (připomínka):

- Doplnit přístřešky, odpočívací plochy a drobný mobiliář.

Připomínka:

- Na str. 24 je uvedeno, že jsou vymezeny plochy ZS, ale v hlavním výkresu, ani v regulativech, tyto plochy uvedeny nejsou.

3.30 Využití plochy Zeleň přírodního charakteru – ZP

Připomínka:

- Na str. 24 je uvedeno, že jsou vymezeny plochy ZP, jsou uvedeny i v hlavním výkresu, ale v regulativech tyto plochy vůbec uvedeny nejsou.

1.1 Úprava ploch vodních a hospodářských (WT)

Odůvodnění:

Vodní tok Říčka (Zlatý potok) je na výkresu veden jako plocha WT. V oblasti biokoridoru LBC 02a (v Houšku) nicméně jako plocha WT uveden není (pozemek p. č. 741/1), stejně tak jako přítok Prackého potoka (pozemky p. č. 807/1 a 808/1). Dále jsou jako plocha WT vedeny pozemky kolem cyklostezky u Bažantnice (p. č. 735/2 a 735/1), které nyní korytem řeky nejsou (historicky byly náhonem). Pozemek p. č. 739 je pokračováním odvodňovacího kanálu (pozemek p. č. 750) do Zlatého potoka (Říčky) a jako plocha WT veden není, přičemž předchozí část na pozemku p. č. 750 je. Na pozemku 725 v Bažantnici je suché koryto (svádí dešťové vody od Mohyly míru).

Návrhy (připomínky):

- Uvést jako plochu WT plochu potoků v lokalitě LBC 02a na pozemku p. č. 741/1 a na pozemcích p. č. 807/1 a 808/1.
- Pozemek p. č. 735/1 uvést jako LEz. Pozemek p. č. 735/2 neuvádět jako plochu WT.
- Pozemek p. č. 739 označit jako plochu WT.
- Pozemek p. č. 725 označit jako plochu WT.

1.1 Úprava ploch vodních a hospodářských (WT)

Odůvodnění:

Vodní tok Říčka (Zlatý potok) je na výkresu veden jako plocha WT. V oblasti biokoridoru LBC 02a (v Houšku) nicméně jako plocha WT uveden není (pozemek p. č. 741/1), stejně tak jako přítok Prackého potoka (pozemky p. č. 807/1 a 808/1). Dále jsou jako plocha WT vedeny pozemky kolem cyklostezky u Bažantnice (p. č. 735/2 a 735/1), které nyní korytem řeky nejsou (historicky byly náhonem). Pozemek p. č. 739 je pokračováním odvodňovacího kanálu (pozemek p. č. 750) do Zlatého potoka (Říčky) a jako plocha WT veden není, přičemž předchozí část na pozemku p. č. 750 je. Na pozemku 725 v Bažantnici je suché koryto (svádí dešťové vody od Mohyly míru).

Návrhy (připomínky):

- Uvést jako plochu WT plochu potoků v lokalitě LBC 02a na pozemku p. č. 741/1 a na pozemcích p. č. 807/1 a 808/1.
- Pozemek p. č. 735/1 uvést jako LEz. Pozemek p. č. 735/2 neuvádět jako plochu WT.
- Pozemek p. č. 739 označit jako plochu WT.
- Pozemek p. č. 725 označit jako plochu WT.

1.3 Bytový dům na rohu ulic Tábořská a Ponětovická

Odůvodnění:

V souvislosti s aktuálně budovaným bytovým domem na pozemcích p. č. 518 a 519 navrhuji označit tyto pozemky jako plochu pro hromadné bydlení.

Návrh (připomínka):

- Pozemky p. č. 518 a 519 označit jako plochu BH.

1.4 Budova hasičské zbrojnice

Odůvodnění:

Hasičku na pozemku p. č. 66 navrhuji místo plochy BI označit jako plochu OV.

Návrh (připomínka):

- Pozemek p. č. 66 označit jako plochu OV.

1.5 Budova č. p. 268 a okolní pozemek ve vlastnictví CETIN

Odůvodnění:

Budovu CETIN č. p. 268 na pozemku p. č. 69/6 navrhuji označit jako plochu technické infrastruktury a část pozemku p. č. 69/3 označené v návrhu jako plocha BI označit jako plochu OV.

Návrhy (připomínky):

- Pozemek p. č. 69/6 označit jako příslušnou plochu technické infrastruktury.
- Část pozemku p. č. 69/3 označené jako plocha BI označit jako plochu OV.

1.6 Pěšina kolem potoka u víceúčelového hřiště

Odůvodnění:

Navrhuji jako plochu DX zařadit stávající pěšinu kolem potoka po jeho levém břehu od mostu v parku po most u sběrného dvora, a to pro budoucí vybudování chodníku pro pěši.

Návrh (připomínka):

- Plochu kolem potoka na pozemcích p. č. 70/7, 741/28 a 69/1 označit jako plochu DX.

1.7 Pozemek p. č. 69/7 manželů Šmídových (u víceúčelového hřiště)

Odůvodnění:

Pozemek p. č. 69/7 ve vlastnictví pana Františka Šmída a paní Anny Šmídové navrhuji označit místo plochy PP jako plochu HS. Nejedná se o veřejné prostranství, ale o soukromý oplocený pozemek navazující na následující plochu HS.

Návrh (připomínka):

- Pozemek p. č. 69/7 označit jako plochu HS.

1.8 Dům č. p. 204 (naproti Horního dvora)

Odůvodnění:

Pozemky p. č. 71/1 a 73/23 ve vlastnictví pana Marka Sedláčka navrhuji celé označit jako plochu BI, s výjimkou části pozemku p. č. 71/1 mimo oplocenou část, kterou označit jako plochu PP.

Návrh (přípomínky):

- Pozemek p. č. 73/23 označit celý jako plochu BI.
- Pozemek p. č. 71/1 označit celý jako plochu BI s výjimkou části pozemku mimo oplocenou část pozemku, kterou označit jako plochu PP.

1.9 Park u školy

Odůvodnění:

Park u školy navrhuji označit místo plochy BI jako plochu PZ.

Návrh (přípomínka):

- Pozemek p. č. 270 označit jako plochu PZ.

1.11 Plochy veřejného prostranství u bytového domu č. p. 380 v ulici U Splavu

Odůvodnění:

Pokud jsou jako plochy PP navrženy parkovací místa na pozemku p. č. 98/223 a na dalších pozemcích, navrhuji, aby jako plocha PP byla označena část pozemku p. č. 94/81 před parkovacími místy a další přiléhající pozemky parkovacích stání. Dále jako plochu PP navrhuji označit pozemek p. č. 94/80, který je tvořen veřejnou komunikací k přilehlým domům.

Návrh (přípomínky):

- Jako plochu PP označit část pozemku p. č. 94/81 mimo budovy a pozemky p. č. 94/216, 94/217, 94/218 a 94/219.
- Jako plochu PP označit pozemek p. č. 94/80.

1.12 Budoucí komunikace k ulici U Řempa

Odůvodnění:

Protože už je v katastrální mapě uveden pozemek tvořící komunikaci budoucí ulice, navrhuji tuto plochu označit jako PP.

Návrh (přípomínka):

- Pozemek p. č. 237/23 a 237/22 označit jako plochu PP.

1.13 Plocha OK Z253 (ulice Pod Mohylou)

Odůvodnění:

Navrhuji zmenšit plochu pro OK a zvýšit plochu ZP. Uvedený výběžek nepovažuji vzhledem k povaze tohoto území za vhodný a navrhuji proto zachování této části pozemku jako zeleně.

Návrh (přípomínka):

- V rámci OK Z253 zařadit jako plochu OK pouze část pozemků k hranici pozemku p. č. 701/24. Zbývající část označit jako ZP.

1.14 Změna plochy Horního dvora (P252 OK)

Odůvodnění:

Plochu OK na pozemcích p. č. 234 a 235 navrhuji místo plochy pro občanskou vybavenost komerční zařadit jako plochu pro občanskou vybavenost veřejnou, která bude lépe reflektovat skutečné plánované záměry obce.

Návrh (přípomínka):

- Plochu P252 OK na pozemcích p. č. 234 a 235 označit jako plochu OV.

1.15 Plochy zeleně kolem cyklostezky u Bažantnice

Odůvodnění:

Kolem cyklostezky u Bažantnice na pozemku p. č. 740/1 je plocha vedená jako AP, ale svým charakterem se jedná o plochu ZP.

Návrh (připomínka):

- Pozemek p. č. 740/1, kromě stávajících ploch DX, označit jako plochu ZP.

1.16 Plocha Lez pod Mohylou míru

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu je pod Mohylou míru uveden pruh pozemků jako plocha LEz. Obdobně tak je uveden i ve stávajícím územním plánu a v katastru nemovitostí jsou tyto pozemky taktéž vedeny jako lesní pozemky. Nicméně pozemky představují spíše než les tak zeleně přírodního charakteru. Zároveň i ve vztahu k navržené ploše OK Z253 je v tuto chvíli problematické dodržení 50m ochranného pásma lesa.

Návrh (připomínka):

- Plochy Lez pod Mohylou míru označit jako plochu ZP.

1.17 Plocha DX na pozemku p. č. 94/1

Odůvodnění:

Plocha DX na pozemku p. č. 94/1 zasahuje až do pozemku zahrady na p. č. 94/101

Návrh (připomínka):

- Plochu DX na pozemku 94/1 nezasahovat do pozemku p. č. 94/101.

1.18 Plochy kolem bytového domu na ulici Sokolnická

Odůvodnění:

Kolem bytových domů je většina plochy na pozemku p. č. 76/1 označena jako BH, přičemž část plochy tvoří parkovací místa, chodník, komunikace a související veřejná zeleň. Tyto plochy by tedy mohly být označeny spíše jako plochy PP.

Návrh (připomínka):

- Jako plochu PP označit na pozemku p. č. 76/1 části, které tvoří parkovací místa (od komunikace na pozemku p. č. 80 po chodník a komunikaci včetně parkovacích míst na pozemku p. č. 76/1 od hrany pozemku s p. č. 79/1 po pozemky p. č. 76/2 a 74) a chodník s „předzahrádkou“ přiléhající k pozemku p. č. 232/12.

1.19 Plocha BI Z130 (na konci ulice Ponětovické po levé straně)

Odůvodnění:

Zadání územního plánu na str. 13 obsahuje požadavek, aby se obec neroztahovala do krajiny podél průjezdných silnic.

Připomínka:

- Navržený hlavní výkres je ve výše uvedené oblasti v rozporu se zastupitelstvem obce schváleným zadáním územního plánu.

1.20 Obchvat obce

Odůvodnění:

Zadání územního plánu na str. 19 obsahuje požadavek, aby v územním plánu byl v rámci dopravní infrastruktury navržený obchvat obce. Ten je uveden i v současně platném územním plánu, a to ve východní části obce.

Připomínka:

- Navržený hlavní výkres je ve výše uvedené oblasti v rozporu se zastupitelstvem obce schváleným zadáním územního plánu.

1.21 Zastavitelné území kolem BažantniceOdůvodnění:

Zadání územního plánu na str. 17 obsahuje požadavek, aby pro navržené plochy zastavitelného území byl stanoven limit 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Tento limit nesplňuje navržená plocha BI Z120 a část pozemku p. č. 100/1 v navržené ploše BI Z135.

Přípomínka:

- Navržený hlavní výkres je ve výše uvedené oblasti v rozporu se zastupitelstvem obce schváleným zadáním územního plánu.

Dotčené území Celé území obce.

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Přípomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění připomínky ze dne 27.05.2021 je obsaženo v kapitolách 1.1 – 1.21 ÚP.
Odůvodnění připomínky ze dne 21.06.2021 je obsaženo v kapitolách 2.1 – 2.7 ÚP
Odůvodnění připomínky ze dne 24.06.2021 je obsaženo v kapitolách 3.1 – 3.30 ÚP
Podrobné řešení územním plánem je uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Stabilizované plochy lesní všeobecné LU a plochy vodní a vodohospodářské všeobecných WU jsou v drtivé většině vymezeny na základě druhu pozemku dle KN.
- Návrhy drobných úprav vymezených funkčních ploch, případně jejich průchodnost, jsou akceptovány a zapracovány.
- Návrhy úprav na jiné funkční využití u některých ploch není zapotřebí, neboť je v souladu s přípustným využitím územním plánem vymezených ploch ve kterých se nachází.
- Nové samostatně vymezené plochy pro vedení účelových komunikací nejsou navrhovány, jejich vedení je přípustné v plochách smíšených krajinných všeobecných MU, zemědělských všeobecných AU, lesních všeobecných LU, vodních a vodohospodářských všeobecných WU.
- Navržené zastavitelné plochy BI Z129, BI Z130 a SV Z147 jsou z návrhu územního plánu vypuštěny.
- V návaznosti na ZUR JMK a územním plánem navržených rezerv pro nadřazený systém dopravy, návrh územního plánu nenavrhuje východní obchvat obce.

Přípomínka č. 9

Podatel: L. B.
zastoupen J. Š., advokátem zapsaným v seznamu advokátů České advokátní komory

Datum podání: 2. 5. 2025

Text Přípomínky: Dne 16. 4. 2024 se konalo veřejného projednání návrhu Územního plánu Kobylnice (dále jen „návrh ÚP“), oznámené jako pořizovatelem ÚP Obecním úřadem Kobylnice (dále jen „pořizovatel“) veřejnou vyhláškou ze dne 19. 3. 2025, č. j. OÚKob/566/2025. Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona může každý uplatnit k návrhu územního plánu své připomínky, a to do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání. V rubrikované věci tedy do 2. 5. 2025.

Podatel jakožto vlastník pozemků p. č. 693/31, p. č. 693/7 a p. č. 693/34, všechny v k. ú. Kobylnice, tedy nemovitostí, které jsou dotčeny návrhem ÚP tímto ve lhůtě k tomu určené podávají k návrhu ÚP své připomínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Podateli je rovněž známo, že další občané obce budou podávat připomínku sepsanou advokátní kanceláří Frank Bold Advokáti, s. r. o. Obsah uvedené připomínky je podateli znám a tímto se k ní argumentačně připojuje (s odlišnými stanovisky či upřesněními, jak dáno dále v textu).

Podatel odmítá stávající návrh transformační plochy T.4 (.HU.052) a .HU.049, obě s funkčním využitím HU – plochy smíšené výrobní všeobecné a žádá předmětnou úpravu vypustit z celého

návruhu změny územního plánu. Podatel navrhuje, aby byla pro určená dotčená území stanovena jiná funkční využití, preferované plocha pro bydlení, nebo aby z plochy HU.049 vznikla plocha pro bydlení a z transformační plochy T.4 plocha pro občanskou vybavenost. Alternativně podatel navrhuje, aby byla tato dílčí plocha sjednocena s plochou .HU.052 v rámci transformační plochy T.4 a aby bylo pro tuto plochu jako celek stanoveno využití pro bydlení.

Území, které je dotčené připomínkou vymezují transformační plochy T.4 (.HU.052) a .HU.049 (patrně z výřezu výkresu na následující straně). Podatel je vlastníkem pozemku na ploše .HU.049 i některých okolních pozemků, které k této ploše přímo přiléhají. Jeho pozemky rovněž navazují na transformační plochu T.4 (.HU.052).

V případě schválení návrhu ÚP v nynější podobě návrhu by tak byl podatel dotčen na svých právech, a to zejména na právu vlastnickém. Podatel měl v návaznosti na zpracovanou verzi návrhu ÚP pro společné jednání konaného v roce 2021 očekávání, že na svém pozemku mu bude umožněno bydlení, které mu stávající návrh ÚP neumožňuje. Podatel pak uvádí, že vlastní bydlení na pozemku je hlavním důvodem, proč tento pozemek drží. Podatel se domnívá, že v případě schválení návrhu ÚP by došlo ke snížení hodnoty jeho pozemku, jakož i hodnoty pozemků okolních. Navrhovaná podoba ÚP by tak výrazně snížila kvalitu okolí.

Podatel proto níže rozvádí výše uvedené ohledně ochrany svého vlastnického práva.

Předně, navrhovaná regulace transformační plochy T.4 s funkčním využitím smíšené výrobní všeobecné (HU) je v přímém rozporu s deklarovanou základní urbanistickou koncepcí obce, která klade důraz na harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí, zejména bydlení, práce a rekreace. Umístění potenciálně rušivé výrobní funkce do bezprostřední blízkosti stávajících i navrhovaných obytných ploch tento princip zcela popírá.

Dále, návrh územního plánu nerespektuje cíle a úkoly územního plánování, jak jsou definovány ve stavebním zákoně. Vymezení rozsáhlé výrobní plochy bez jakýchkoliv konkrétních omezujících podmínek pro intenzitu či typ výroby, v těsném sousedství bydlení, nelze považovat za soustavné a komplexní řešení funkčního využití území ani za vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj, který by vyvažoval podmínky pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Takové řešení naopak nesporně naruší soudržnost společenství a povede k budoucím konfliktům mezi uživateli jednotlivých ploch. Rovněž je dotčen cíl zvyšování kvality vystavěného prostředí a vytváření harmonického prostředí pro každodenní život, neboť kvalita stávající obytné zástavby bude v důsledku sousedství s výrobní plochou významně snížena. Při vymezování této výrobní plochy nebyl zohledněn požadavek na její vhodnost a účelnost s ohledem na charakter území a kvalitu stávající obytné zástavby. Tvzení zpracovatele návrhu územního plánu o umožnění drobné nerušivé výroby v jiných plochách a o dostatečném odstupu bydlení od výrobních areálů se přitom nezakládají na pravdě a neodpovídají aktuální podobě návrhu.

Závažným důvodem pro podání připomínek je také nepřiměřené dotčení vlastnických práv podatele a dalších vlastníků sousedních nemovitostí. Navržená změna funkčního využití z původní stabilizované plochy zemědělské výroby s omezeně přípustnou drobnou nerušivou výrobou na plochu smíšenou výrobní všeobecnou, umožňující jakýkoliv typ výroby a skladování bez omezení intenzity, představuje podstatné zhoršení podmínek pro stávající bydlení v sousedství. Podmínky uzavření plánovací smlouvy a zpracování územní studie nemohou toto negativní dotčení kompenzovat, neboť jejich trvání je časově omezené a vlastníci sousedních pozemků nemají možnost ovlivnit jejich obsah.

Co se pak týče argumentu, že v obci Kobylnice je již dostatek ploch pro rozvoj bydlení, tak ani tento argument nemůže obstát. Obec Kobylnice je dynamicky rozvíjející se obcí, díky své poloze. Pokud má pořizovatel, za to, že ploch pro rozvoj bydlení je v obci již dostatek, tak nechť jsou tyto plochy odebrány někde jinde. V tomto ohledu totiž nikdo nesouhlasí s vágním vymezením průmyslového areálu, který by mohl značně zhoršit pohodlí bydlení. Z tohoto důvodu je k těmto dotčeným územím tolik připomínek.

Podatel pak rovněž uvádí, že má zájem svoje pozemky využít k vlastnímu bydlení, přičemž současný návrh ÚP by mu tento záměr znemožnil.

Podatel dále navrhuje, jak by měla být využita plocha bývalého zemědělského družstva (jejíž pořizovatelem navrhované využití rozporuje výše). Pro obě plochy, tedy pro transformační plochu T.4 (.HU.052) a .HU.049, navrhuje využití jako smíšené plochy obytné, obdobně jako bylo dříve navrhováno. Tento dřívější návrh byl ostatně také posuzován z hlediska ekologických a dalších zátěží, a nebylo na něm shledáno nic závažného; ostatně je to navíc i varianta kterou preferuje vlastník pozemků. V tomto ohledu se podatel plně ztotožňuje s připomínkami jiných dotčených vlastníků.

Podatel pak uvádí, že toto navrhované řešení koresponduje i s výsledky společného jednání konaného v roce 2021. V návrhu ÚP pro toto společné jednání byly plochy, k nimž podatel podává připomínky, vymezeny jako plochy pro bydlení. Podatel tak navrhuje, aby současný

návrh ÚP odpovídal návrhu původního, který lépe reagoval na přírůstek počtu obyvatel obce, chránil vlastnická práva a zároveň lépe respektoval životní prostředí.

Případně podatel navrhuje, aby bylo pro transformační plochu T.4 stanoveno funkční využití OV – občanské vybavení veřejné, jehož hlavní využitím je dle návrhu ÚP „občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva a s tím související služby).“ Pro plochu .HU.049 pak podatel navrhuje, aby pro tuto plochu bylo stanoveno funkční využití SV – smíšené obytné venkovské určené primárně pro individuální rodinné bydlení. Plochy občanského vybavení bude obec (spíše dříve než později) potřebovat a stávající areál zemědělského družstva je v tomto směru příhodným současně blízkostí ke středu obce a současně množství využitelné plochy umožňující realizovat občanskou vybavenost v potřebné kapacitě a odpovídajícím prostorovém rozsahu a uspořádání.

V tomto ohledu je pak dle podatele nutné odmítnout jiné návrhy, protože na nich neexistuje široká společenská shoda dotčených vlastníků a nevede k větší ochraně vlastnických práv.

Po procedurální stránce pak podatel namítá, že občanům obce byly na veřejném projednání navrhované změny územního plánu předloženy značně zkrácené důvody (přinejmenším), proč je návrh předkládán ve stávající podobě.

Občané se domáhali vysvětlení, proč došlo ke změně návrhu z podoby z let 2020/2021, která ve výše uváděných plochách T.4 (.HU.052) a .HU.049 předpokládala individuální bytovou výstavbu a konvenovala všeobecné preferenci v obci, do stávající varianty. Jako důvod jim bylo předloženo vysvětlení, že obec má podle názoru dotčených orgánů naddimenzované plochy pro rozvoj bydlení, kvůli čemuž obdržela negativní stanoviska dotčených orgánů – a byla tak nucena tyto plochy v původní variantě změny územního plánu zredukovat, mimo jiné právě ve stávajícím areálu zemědělského družstva (na uvedených plochách).

Podatel se však byl se stanovisky k původní verzi územního plánu, ale dohledal jedno jediné negativní stanovisko, vydané Odborem životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, č. j. JMK 89131/2021 ze dne 17. 6. 2021. To sice zmiňuje, že považuje množství ploch pro bydlení v obci za nadbytečné, ale napadá plochy vymezované na kvalitní zemědělské půdě – ke kterým je také vztaženo ono negativní stanovisko. Čili se v žádném případě nedotýká lokalit v plochách dnešního zemědělského družstva T.4 (.HU.052) a .HU.049, které mohly být zachovány pro původní variantu individuální bytové výstavby.

Podatel má za to, že vysvětlení zavádějící tak zásadním způsobem v zásadě maří smysl veřejného projednání územního plánu. Názor občanů na to, zda a jaké připomínky vůbec má smysl podávat (právě třeba kvůli stanovisku dotčených orgánů) by měl být formován na základě úplných a skutečností odpovídajících informací. Podatel se domnívá, že v tomto případě tomu tak nebylo a ke korektnímu veřejnému projednání navrhované změny územního plánu tak nedošlo.

Dotčené
území

Pozemky p. č. 693/31, p. č. 693/7 a p. č. 693/34 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky jsou dosud v platném územním plánu obce Kobylnice z roku 2003 zahrnuty v plochách VZ – zemědělské výroby viz obr. níže:



Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.052, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P121 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven.

To, že byla v návrhu pro společné jednání (§ 50 dosavad. SZ) vymezena na pozemcích podatele návrhová plocha P122 s funkcí BI nezakládá vlastníkovu pozemku žádný právní nárok na to, aby to tak zůstalo i v návrhu finálním a mohl tyto pozemky využívat k výstavbě rodinného domu. Jeho pozemky měly vždy, a i nyní hodnotu takovou, jakou lze dovozovat z toho, že dle platného územního plánu obce Kobylnice jsou v ploše VZ.

Není pravdou, že územní plán neřeší blízkost ploch pro bydlení, neboť v ploše HU.052 je stanoveno další využití plochy územní studií, která bude řešit i tyto dopady na kvalitu bydlení a u plochy HU.049 má tuto funkci plocha K13. Vzhledem k tomu, že stavby v ploše HU.049 jsou již stabilizované, nepředpokládá se, že by v území vznikly nové negativní vlivy. Rozhodně nový územní plán využití upravuje lépe než platný ÚP, který zde vymezil bez dalších regulací plochy zemědělské výroby.

Územní plán obsahuje skutečně již dostatek ploch pro bydlení, a to ve vhodnějších lokalitách, než je tato okrajová lokalita, kde je právě vhodné situovat výrobní provozy. Historicky s tím takto koncepce rozvoje počítala, a proto zde bydlení nebylo nikdy umožněno.

Na územní plán je třeba se dívat, jako na celek a takto je také hodnocen dotčenými orgány. I když konkrétně k dané ploše dotčený orgán na úseku ochrany ZPF neuplatnil nesouhlas, tak obecně potvrdil, že ploch pro bydlení je v návrhu ÚP navržen nadbytek.

Na veřejném projednání má být zajištěn odborný výklad a umožnit veřejnosti dotazovat se dle ust. 96 odst. 1 stavebního zákona. Toto bylo beze zbytku splněno. Není možné reagovat na každý dotaz podrobně, když by k tomu bylo potřeba studovat další podklady. Proto je veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy písemné a každý má možnost se doptat v připomínce a získat reakci písemně ve formě vyhodnocení připomínek.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

Připomínka č. 10

Podatel: BONAGRO, a.s.,
IČ: 499 76 524
se sídlem Jiřikovická 340
664 08 Blažovice

Datum podání: 30. 4. 2025

Text Připomínky: Společnost BONAGRO, a.s. má ve svém vlastnictví:
pozemky p.č. 688/4, 689/1, 690/2, 690/3, 690/4, 690/8, 691/1, 692, 693/1, 693/15, 693/18, 693/19, 693/22, 693/24, 693/25, 693/26, 693/27, 693/28, 693/38, 693/39 v obci a k.ú. Kobylnice,
které jsou v návrhu Územního plánu obce Kobylnice součástí území označeného jako plocha HU.052 – tj. plocha smíšená výrobní všeobecná
a
pozemky p.č. 693/8 a p.č. 693/35 v obci a k.ú. Kobylnice,
které jsou v návrhu Územního plánu obce Kobylnice součástí území označeného jako plocha HU.049 – tj. plocha smíšená výrobní všeobecná.

Text připomínky č. 1

Dle dřívějšího návrhu Územního plánu, který byl přepracován do současné podoby: plocha dnes označená jako HU.052 – plocha smíšená výrobní všeobecná, byla dříve označena jako plocha P 121 a tato plocha byla určena pro individuální bydlení, tedy pro výstavbu rodinných domů

a

plocha dnes označená jako HU.049 – plocha smíšená výrobní všeobecná, byla dříve označena jako plocha P 122 a tato plocha byla určena pro individuální bydlení, tedy pro výstavbu rodinných domů.

Toto využití obou ploch pro individuální bydlení pak bylo projednáno a schváleno i dotčenými orgány, které k dřívějšímu návrhu Územního plánu vydali svá stanoviska, včetně zpracovaného SEA vyhodnocení, které počítalo se zařazením těchto ploch do ploch určených pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti.

V rámci přepracování původního návrhu Územního plánu obce Kobylnice do nynější podoby návrhu Územního plánu, který byl předmětem veřejného projednání konaného dne 16.04.2025, byly obě shora označené plochy přeřazeny z ploch určených k výstavbě rodinných domů do ploch smíšených výrobních všeobecných, tj. do ploch, které nejsou určeny pro rozvoj bydlení.

Ačkoliv došlo k celkem zásadnímu přepracování původního návrhu Územního plánu – v našem případě o přepracování v takovém rozsahu, že obě plochy byly přearány z ploch určených pro individuální bydlení do ploch smíšených výrobních – tak stanoviska dotčených orgánů včetně hodnocení SEA nebyla k těmto změnám vyžádána. Není tak zřejmé, zda by dotčené orgány s těmito změnami souhlasily, či splnění jakých podmínek, zejména v SEA stanovisku, by byly těmito orgány vyžadovány. Tedy jakým způsobem by byly tyto změny vyhodnoceny a zda se tak jedná o změny, které jsou z hlediska posuzování dotčenými orgány považovány za průchozí.

Se zařazením plochy označené v návrhu Územního plánu obce Kobylnice jako plocha HU.052 – plocha smíšená výrobní všeobecná a části plochy označené v návrhu Územního plánu obce Kobylnice jako plocha HU.049 – plocha smíšená výrobní všeobecná, a to ve vztahu k pozemkům společnosti BONAGRO, a.s. parcelní číslo 693/8 a parcelní číslo 693/35 v obci a k.ú. Kobylnice, nesouhlasíme a navrhuje, aby:

celá plocha označená jako HU.052 byla v návrhu Územního plánu obce Kobylnice zařazena do rozvojové plochy určené pro bydlení, tj. do plochy smíšené obytné venkovské (SV)

a část plochy označené jako HU.049, a to část, která je tvořena pozemky p.č. 693/8 a p.č. 693/35 v obci a k.ú. Kobylnice, byla v návrhu Územního plánu obce Kobylnice zařazena do rozvojové plochy určené pro bydlení, tj. do plochy smíšené obytné venkovské (SV),

kdy toto zařazení odpovídá i původnímu návrhu Územního plánu obce Kobylnice a zejména stanoviskům dotčených orgánů a SEA vyhodnocení.

Z hlediska využití našich pozemků v plochách označených v návrhu Územního plánu jako plocha HU.052 a HU.049 zdůrazňujeme, že tyto naše pozemky, nejsou dlouhodobě k výrobě využívány a ani v blízké či vzdálené budoucnosti neplánujeme, že bychom na těchto pozemcích jakoukoliv průmyslovou či zemědělskou výrobní činnost vykonávali. Pozemky by tak zůstaly nevyužity.

Jedná se o pozemky, které byly v minulosti již vyňaty ze zemědělského půdního fondu a jsou tedy určeny k zástavbě. Vzhledem k tomu, že na těchto svých pozemcích nehodláme provozovat žádnou výrobní činnost, tedy ani provádět zástavbu určenou k průmyslové či zemědělské výrobě, byl by rozvoj obce Kobylnice v tomto území dle stávajícího návrhu Územního plánu zcela zastaven. Pozemky nejsou součástí zemědělského půdního fondu a vzhledem k jejich stávajícímu zařazení do ploch smíšených výrobních všeobecných, by je nebylo možné využít ani k bytové zástavbě. Přitom jsou dle návrhu Územního plánu jednou z mála oblastí, která je v obci Kobylnice určena k dalšímu rozvoji. Tímto stávajícím zařazením do ploch smíšených výrobních všeobecných by obec Kobylnice o možnost rozvoje tohoto území zcela přišla.

Plocha označená v návrhu Územního plánu jako HU.052 a část plochy HU.049, a to část, která je tvořena pozemky p.č. 693/8 a p.č. 693/35 v obci a k.ú. Kobylnice, splňují podmínky rozvoje území pro účely bydlení tak, jak jsou tyto podmínky vytyčeny v návrhu Územního plánu obce Kobylnice, tedy navazují na stávající či zamýšlenou bytovou výstavbu v obci. Nacházejí se východním směrem od okraje obce Kobylnice, tedy v části obce, v níž návrh Územního plánu vytyčuje další rozvoj obce Kobylnice. Obě plochy mají dobrou možnost napojení na stávající dopravní a jinou veřejnou infrastrukturu.

Tak jak zaznělo i na veřejném projednání návrhu Územního plánu obce Kobylnice, které se konalo dne 16.04.2025, brání se obyvatelé stávající bytové výstavby, která navazuje či je v blízkosti obou ploch označených v návrhu Územního plánu jako HU.052 a HU.049, tomu, aby se v těchto plochách rozvíjela průmyslová či zemědělská výroba. Možnost výrobní činnosti v těchto oblastech označují obyvatelé sousední rodinné zástavby za rušivý prvek mající potenciál narušovat jejich klidné bydlení v dané oblasti. Námitky obyvatel rodinných domů sousedících či nacházejících se v blízkosti obou ploch HU.052 a HU.049, tak směřovaly k tomu, aby bylo toto území určeno pro další rozvoj bydlení, tedy aby se dle Územního plánu obce Kobylnice jednalo o plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Na základě všech výše uvedených skutečností tedy navrhuje, aby bylo vyhověno těmto našim připomínkám, tedy aby celá plocha označená jako HU.052 byla v návrhu Územního plánu obce Kobylnice zařazena do rozvojové plochy určené pro bydlení, tj. do plochy smíšené obytné venkovské (SV) a aby část plochy označené jako HU.049, a to část, která je tvořena pozemky p.č. 693/8 a p.č. 693/35 v obci a k.ú. Kobylnice, byla v návrhu Územního plánu obce Kobylnice zařazena do rozvojové plochy určené pro bydlení, tj. do plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Alternativně, pokud by nebylo vyhověno těmto našim připomínkám a s ohledem na to, že Územní plán obce určuje rozvoj obce Kobylnice na desítky let dopředu, navrhuje, aby pokud obě plochy označené v návrhu Územního plánu jako HU.052 a HU.049 zůstanou plochami

smíšenými výrobními všeobecnými, tak aby maximální výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách činila 10/12 m.

Text připomínky č. 2

Společnost BONAGRO, a.s. má ve svém vlastnictví:

pozemek p.č. 237/7 v obci a k.ú. Kobylnice,

který je v návrhu Územního plánu obce Kobylnice součástí území označeného jako plocha **ZP.129 – tj. plocha zeleně parkové a parkové upravené.**

Tato plocha je obklopena stávající zástavbou rodinných domů a dále přímo sousedí s plochami SV.024 a SV. 025, které jsou dle návrhu Územního plánu určeny jako rozvojové plochy pro bydlení, tedy s plochami smíšenými obytnými venkovskými.

V návaznosti na to navrhuje, aby také plocha označená v návrhu Územního plánu obce Kobylnice jako plocha ZP.129 byla v návrhu Územního plánu obce Kobylnice zařazena do rozvojové plochy určené pro bydlení, tedy jako plocha smíšená obytná venkovská (SV).

Dotčené
území HU.052, HU.049 a ZP.129

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se v celém rozsahu nevyhovuje.

Odůvodnění: Ad1.

Pozemky jsou dosud v platném územním plánu obce Kobylnice z roku 2003 zahrnuty v plochách VZ – zemědělské výroby viz obr. níže:



Pořizovatel zdůrazňuje fakt, že na základě připomínky společnosti BONAGRO a.s. ze dne 24. 6. 2021, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven.

To, že byly v návrhu pro společné jednání (§ 50 dosavad. SZ) vymezeny na pozemcích podatele návrhové plochy P122 a P121 s funkcí BI nezakládá vlastníkovu pozemku žádný právní nárok na to, aby to tak zůstalo i v návrhu finálním. Jeho pozemky měly vždy, a i nyní hodnotu takovou, jakou lze dovozovat z toho, že dle platného územního plánu obce Kobylnice jsou v ploše VZ. Pozemky byly a jsou určeny k zastavění stavbami daným pro plochy VZ a takto s nimi vlastník může nakládat.

V ploše HU.052 je stanoveno další využití plochy územní studií, která bude řešit dopady na kvalitu bydlení a u plochy HU.049 má tuto funkci plocha K13. Vzhledem k tomu, že stavby v ploše HU.049 jsou již stabilizované, nepředpokládá se, že by v území vznikly nové negativní vlivy. Rozhodně nový územní plán využití upravuje lépe než platný ÚP, který zde vymezil bez dalších regulací plochy zemědělské výroby.

Územní plán obsahuje skutečně již dostatek ploch pro bydlení, a to ve vhodnějších lokalitách, než je tato okrajová lokalita, kde je právě vhodné situovat výrobní provozy. Historicky s tím takto koncepce rozvoje počítala, a proto zde bydlení nebylo nikdy umožněno.

Umožnění výšky objektů 10 m je dostačující a má to právě zabránit negativním dopadům na krajinný ráz.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

Ad2.

Pozemek p. č. 237/7 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.024. Plocha PU.083 a ZP.129 z něj zabírají jen cca 1/3. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „*Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení*“ Návrhem plochy ZP.129 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

Připomínka č. 11

Podatel: B. P.

Datum podání: 28. 4. 2025

Text
Připomínky: V případě výstavby ulice na parcelách číslo 512, 513, 514 podle nového návrhu územního plánu by došlo k dotčení práva na ochranu soukromí obyvatel domů ulice Za Humny (číslo popisná 344, 343, 342, 341 a 340).

Vzájemné odstupy staveb musí zahrnovat požadavek na zachování kvality prostředí (nebo pohody bydlení), to zahrnuje i požadavek na zachování soukromí v okolních stavbách.

Při velikosti oken v hlavní obytné místnosti v přízemí stávajících domů v ulici Za Humny (viz příložené fotografie), které nyní směřují pouze do zahrad, by zásah do soukromí byl neúnosný a pohoda bydlení by nemohla být zachována. Obtěžování vlastníka sousední nemovitosti pohledem do jeho soukromí a tím porušení jeho práv by bylo nepřijatelné.

V případě nutnosti výstavby na výše uvedených parcelách v úvahu připadá výstavba jedné řady nižších domů (bungalovů) s většími zahradami, tak, aby odstup od našich domů byl výrazně větší a míra narušení soukromí, ke kterému i tak dojde, byla v únosných mezích. Větší zahrady také umožní vysadit více stromů a přispějí tak zdravějšímu prostředí.

Nikde v Kobylnicích do této chvíle takováto situace nebyla, není ani nutné, aby vznikla, a při koupi domů se nedalo předpokládat, že by v budoucnu k takto významnému zásahu do kvality bydlení došlo.

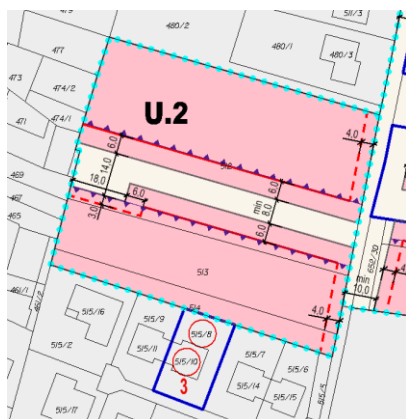
Věříme, že zastupitelstvo se zasadí o zachování kvality bydlení stávajících obyvatel obce a dojde k adekvátnímu upravení návrhu územního plánu.

Dotčené území p. č. 515/8 a 515/10 v k. ú. Kobylnice u Brna (Z.4, SV.044)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Navrhovaná plocha smíšená obytná SV.044 (zastavitelná plocha Z.4) pro kterou je navržena plocha s prvky regulačního plánu – U.2. Navržené prostorové regulace vymezují stavební čáry kolem nové obslužné komunikace, umístění ve střední části návrhové plochy. Systém obsluhy je tak shodný z jihu přiléhající realizované obytné skupiny. Umístění nových rodinných domů dle navrhované stavební čáry zajistí dostatečný odstup od stávající zástavby RD viz obr.



Přípomínka č. 12

Podatel: Š. F.

Datum podání: 28. 4. 2025

Předmět připomínky: Jako majitel parcely č. 652/13 v k.ú. Kobylnice u Brna nesouhlasím s návrhem nového územního plánu v místě této parcely. V západní části mé parcely je navrženo SV.041 - „návrhové smíšené obytné venkovské využití“, s čímž souhlasím. Naopak ve východní části mé parcely je navrženo ZP.132 - „zeleň parková a parkově upravená“, s čímž zásadně nesouhlasím. Navrženým uspořádáním se cítím jednostranně poškozen, protože většina okolních parcel je do „návrhové smíšené obytné venkovské využití“ SV.034 až SV.043 zařazena celá. Proto navrhuji zařazení i celé mé parcely do využití „návrhové smíšené obytné venkovské“. Pro vytvoření území „zeleň parková a parkově upravená“ by bylo vhodné, aby se na něm podíleli spravedlivě i všichni ostatní vlastníci v dané lokalitě.

Dotčené území: Pozemek p. č. 652/13 v k. ú. Kobylnice u Brna (Z.1, SV.041, PU.113, ZP.132)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Rozvojové území „Za Humny“ (plocha ZP.132 a ZP.133 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – plochy vymezeny na západním okraji obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická v návaznosti na návrhové plochy smíšené obytné všeobecné. Plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku.

Pozemek se nachází v ploše PS.1, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Plánovací smlouvou se stavebník zavazuje zejména k dodržení vyhlášky č.157/2024 Sb., ust. §15 odst. 5, kdy není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „*Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení*“ Návrhem plochy ZP.132 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.043, SV. 042, SV.041, SV.040, SV.039, SV.038, SV.037, SV.035, SV.086, SV.034 a SV.044 tedy území o celkové rozloze 4,6 ha. Je tedy skutečně důležité, aby se u těchto ploch vymezilo i veřejné prostranství. Další detaily vlastnických vztahů budou řešeny v plánovací smlouvě.

Připomínka č. 13

Podatel: M. J.

Datum
podání: 28. 4. 2025Text
připomínky: Připomínka k návrhu Územního plánu obce Kobylnice, jehož veřejné projednání se uskutečnilo dne 16.4. 2025.

Jsem majitel parcel 652/35, 652/42 a 652/43 v ploše SV.035 (část plochy PS3) vymezené v Článku 83 Návrhu územního planu pro uzavření plánovací smlouvy a určení záměru.

Obsahem plánovací smlouvy je vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost, zejména při realizaci veřejné infrastruktury.

Žádám o doplnění návrhu Územního plánu v Čl. 80 odst. (2) o rozšíření, že plánovací smlouvu lze uzavřít jen na část plochy i v předstihu před realizací přilehlého území a o zařazení plochy vymezené výše uvedenými pozemky v mém vlastnictví do ploch, pro které lze takto postupovat s ohledem na možnost přístupu ze stávající komunikace.

Důvodem mého požadavku je záměr realizace stavby rodinného domu na výše uvedených parcelách s využitím příjezdové cesty z ulice Za Humny, která splňuje požadavky dané zákonem, včetně splněním požárních norem (bylo mně vydáno Souhlasné závazné stanovisko HZS Brno ze dne 18. 2. 2021).

Jako součinnost obce a stavebníka při realizaci záměru navrhuji, že se budu finančně podílet na realizaci veřejné infrastruktury. Při využití příjezdové komunikace z ulice Za Humny nabízím financování a realizaci rozšíření komunikace (část komunikace před domem Za Humny 353 je již rozšířena) a veřejného osvětlení v prostoru příjezdové cesty v případě potřeby.

Dotčené
území: Pozemky p. č. 652/35, 652/42 a 652/43 v k. ú. Kobylnice u Brna (SV.035)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce je vyhověno.**

Odůvodnění: Již v návrhu pro veřejné projednání bylo obsaženo v čl. 80 odst. 2 na str. 42 následující: „Plánovací smlouvu lze v urbanisticky zvlášť odůvodněných případech uzavřít jen na části plochy určené územním plánem pro uzavření plánovací smlouvy. Tím není dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.“ Z tohoto je zřejmé, že je možné uzavřít dílčí plánovací smlouvu.

Připomínka č. 14

Podatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
601 67 Brno
ID datové schránky: a7kbrnnDatum
podání: 22. 4. 2025Předmět
připomínky: Statutární město Brno v souladu s ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona uplatňuje k Návrhu Územního plánu Kobylnice následující připomínku:

Statutární město Brno požaduje, aby Návrh Územního plánu Kobylnice byl projednán s obchodní

společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., z hlediska zvyšujícího se zatížení čistírny odpadních

vod (dále jen „ČOV“) Brno-Modřice a předpokládaného rozvoje města Brna a dalších obcí napojených

na ČOV Brno-Modřice.

Odůvodnění:

Cílem pořízení nového Územního plánu Kobylnice bylo aktualizovat rozvojové záměry a tendence obce, koncepčně a všestranně řešit území obce územně plánovací dokumentací zpracovanou dle platných právních předpisů a vyhlášek, na základě které bude možné

rozhodovat v území, která umožní rozvoj obce v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Návrh Územního plánu Kobylnice předpokládá vymezení nových rozvojových ploch určených k bydlení (smíšené bydlení v polyfunkčních objektech a bydlení v rodinných domech), ploch občanského vybavení, rekreace, sportu, služeb, komerčních zařízení, občanské vybavenosti a ploch pro drobnou nerušící výrobu. Územní plán stabilizuje stávající způsob obsluhy území dopravní infrastrukturou, vytváří podmínky pro rozvoj automobilové, pěší a cyklistické dopravy. S ohledem na charakter obce byl kladen důraz na kompaktní uspořádání zástavby s účelnými vazbami uvnitř ploch (průchody) včetně stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ve stabilizovaných a zastavitelných plochách tak, aby byla zjištěna hospodárnost jejich využití a minimalizovány negativní vlivy sídla na okolní nezastavěné území.

Splaškové vody z nově vymezených zastavitelných ploch budou odváděny do ČOV Brno-Modřice. Zatížení ČOV Brno-Modřice o celkovém objemu přitékajících vod v m³/den je nutné sledovat v kontextu předpokládaného rozvoje statutárního města Brna a všech napojených obcí. Na základě Dohody č. 0340/GŘ/11 ze dne 30. 5. 2011 o úpravě vzájemných práv a povinností mezi vlastníky provozně souvisejících kanalizací uzavřené na základě zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, se statutární město Brno zavazuje si ke každému novému napojení na stokovou síť vyžádat vyjádření obchodní společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., ve vazbě na kapacitu čistírny odpadních vod z hlediska množství a kvality odpadních vod.

Dotčené území Celé řešené území.

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. nejsou zapsáni v seznamu oprávněných investorů, takže pořizovatel nemá žádnou zákonnou povinnost projednávat s nimi návrh územně plánovací dokumentace. Územní plán je koncepční dokument, u kterého není možné přesně stanovit množství odpadních vod, toto bude předmětem až navazujících řízení a je možné, že pokud bude kapacita ČOV naplněna, nebude moci být výstavba v zastavitelných plochách realizována. Dále není možné předjímat, zda odvádění odpadních vod nebude řešeno jiným způsobem, který dovolí konkrétní technické řešení mimo odvádění do ČOV Brno - Modřice. Toto je detail, který rovněž nepřísluší k řešení územnímu plánu. Požadavek na projednání s touto institucí tak pořizovatel považuje za nadbytečný a bez vlivu na řešení územního plánu. Tento stanoví koncepci v čl. 25 dostatečně a v souladu se zákonnými požadavky.

Připomínka č. 15

Podatel: MĚSTO ŠLAPANICE
Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice

Datum podání: 2. 5. 2025

Předmět připomínky: Město Šlapanice podává k návrhu Územního plánu Kobylnice následující připomínky:

- upozorňujeme na nutnost koordinace rozvoje obce Kobylnice a nárůstu počtu obyvatel s kapacitami spádové školy Základní školy Šlapanice a rozvojem dalších spádových obcí ZŠ Šlapanice
- v návaznosti na kapacitu ZŠ pak navrhujeme případně etapizovat rozvoj obce.

Dotčené území Celé území obce.

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje ve vztahu ke kapacitě ZŠ Šlapanice.**

Připomínce se vyhovuje ve vztahu k etapizaci.

Odůvodnění: Ve vztahu ke koordinaci rozvoje obce Kobylnice a kapacity vzdělávacích zařízení, zde územní plán nemá nástroj, jak toto obci uložit, územní plán pouze ve svém řešení navrhuje i plochy občanské vybavenosti, které jsou určeny právě pro rozvoj potřebných funkcí v dané území. To, jaká bude skutečná situace nemá územní plán možnost konkrétně ovlivnit. Koordinace rozvoje

spádových obcí ve vztahu ke kapacitě ZŠ Šlapanice navíc aktuálně probíhá a je zpracovávána společná populační studie obcí.

Tím, že v územním plánu je navržena řada lokalit, které jsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, je předpoklad, že v rámci toho bude zajištěna i etapizace a rozložení výstavby v čase a zejména bude muset být v těchto smlouvách řešeno, jak bude zajištěna i potřebná občanská vybavenost. Etapizace je v ÚP navržena viz. čl. 90 a 91 výrokové části ÚP.

Připomínka č. 16

Podatel: Ch. T.

Datum podání: 28. 4. 2025

Předmět připomínky: Připomínky podávám jako dotčený vlastník pozemku pare. č. 652/8 v k. ú Kobylnice u Brna, obec Kobylnice.

1. **Připomínka k navrhované komunikaci mezi pozemkem p. č. 652/8 a pozemkem p.č. 652/33 a p.č. 652/9**
2. **Připomínka k navrhované komunikaci přes pozemek p. č. 652/8 a 652/22 Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto:**

ad.1. Připomínka k navrhované komunikaci mezi pozemkem p.č. 652/8 a pozemkem p.č. 652/33 a p.č. 652/9

Jako vlastník pozemku p.č. 652/8 v k.ú. Kobylnice u Brna, Kobylnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno -venkov, na LV č. 965 podávám ve lhůtě stanované vyhláškou o oznámení veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu obce Kobylnice tuto připomínku

Z hlavního výkresu k návrhu územního plánu č. 1/02, kde je zakreslená nově navrhovaná místní komunikace, označená jako P.U. 113, vyplývá, že tato komunikace vedená od hranice pozemku p.č. 674/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, přes soukromý pozemek 652/8 a dále pokračuje přes pozemek p.č. 652/22.

Podle oddílu IV. článku 22 na str. 16 Textové části návrhu územního plánu se vymezují plochy návrhové pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území. V plochách návrhových jsou přípustné výrazné změny ve stávajícím charakteru území, přičemž cílový návrhový charakter území je definován podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání. Plochám návrhovým jsou v oddílu VI. stanoveny podmínky příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, včetně případných podmínek prostorového uspořádání.

Navrhovaný koncept umísťuje plochu veřejného prostranství PU. 113 - tedy veřejné komunikace, která má zřejmě propojit veřejnou komunikaci PU. 086 na pozemku p.č. 674/1 s komunikací na pozemku p.č. 647 rovněž ve vlastnictví obce Kobylnice (též jako PU. 098) výlučně na pozemek můj, tedy p.č. 652/8 v k.ú. Kobylnice u Brna. Mám za to, že pokud předkladatel hodlal navrhnout změnu stávajícího funkčního využití území nebo zajistit rozvoj tímto způsobem, měl by místní komunikaci umístit tak, aby rovnoměrně zasahovala do pozemků, které má obsluhovat a které má napojovat na veřejnou komunikaci. S vlastníky sousedních pozemků p.č. 652/33 a p.č. 652/9 jsem se shodl, že cesta by zde měla vzniknout a její střed by měl vést přesně po hranici našich pozemků, tak aby z každé strany zabírala stejnou plochu. Je to ostatně v těchto případech nejvhodnější řešení, které umožňuje vlastníkům dotčených pozemků přístup, příjezd nebo sjezd na veřejnou komunikaci, bez toho, že by k tomu museli mít souhlas jiného vlastníka. Toto řešení odpovídá také obecným principům spravedlnosti při plánování dopravní infrastruktury přes pozemky v soukromém vlastnictví. Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby v této části zasahovala plocha PU.133 stejnou měrou do pozemku p.č. 652/8 jako do pozemků p.č. 652/33 a p.č. 652/9.

ad.2. Připomínka k navrhované komunikaci mezi pozemkem p.č. 652/8 a 652/22

Jako vlastník pozemku p.č. 652/8 v k.ú. Kobylnice u Brna, Kobylnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - venkov, na LV č. 965 podávám ve lhůtě stanované vyhláškou o oznámení veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu obce Kobylnice tuto připomínku:

Z hlavního výkresu k návrhu územního plánu č. 1/02, kde je zakreslená nově navrhovaná

místní komunikace, označená jako PU. 113, vyplývá, že tato komunikace vedená od hranice pozemku p.č. 674/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, přes soukromý pozemek 652/8 a dále pokračuje přes pozemek p.č. 652/22.

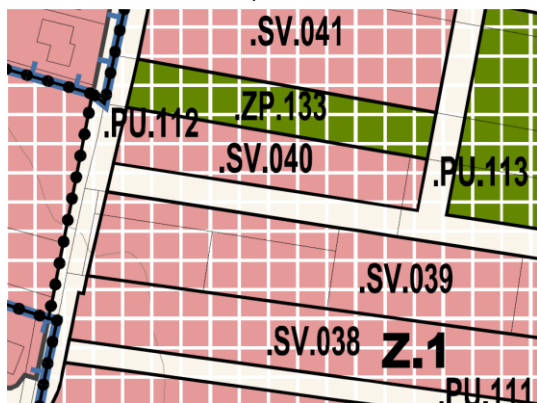
Podle oddílu IV. článku 22 na str. 16 Textové části návrhu územního plánu se vymezují plochy návrhové pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území. V plochách návrhových jsou přípustné výrazné změny ve stávajícím charakteru území, přičemž cílový návrhový charakter území je definován podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání. Plochám návrhovým jsou v oddílu VI. stanoveny podmínky příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, včetně případných podmínek prostorového uspořádání. Navrhovaný koncept umísťuje plochu veřejného prostranství PU.113 - tedy veřejné komunikace, která má zřejmě propojit veřejnou komunikaci PU.086 na pozemku p.č. 674/1 s komunikací na pozemku p.č. 647 rovněž ve vlastnictví obce Kobylnice (též jako PU. 098). Zhruba v polovině je tato plocha spojena s rovnoběžně vedoucí plochou na pozemku p.č. 652/46 a 652/15 propojkou, tvořící tak tvar písmene H. Tato propojka zřejmě povede z části přes pozemek můj, tedy p.č. 652/8 v k.ú. Kobylnice u Brna a zčásti přes pozemek bezprostředně sousedící p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna ve společném jmění manželů Jaroslav a Jany Chlupových, Na Návsí 19, 66451 Kobylnice, kteří jsou mí rodiče. Mám za to, že v tomto případě předkladatel navrhuje zcela nadbytečné budování dopravní infrastruktury v místech, kde to není nezbytně nutné a nabízí se jiné logické řešení, neboť takto mimo jiné zasahuje do práv vlastníků a případné budování cesty není hospodárné nakládání s prostředky z veřejných rozpočtů.

Pokud předkladatel hodlal navrhnout změnu stávajícího funkčního využití území nebo zajistit rozvoj tímto způsobem, měla by místní komunikace na pozemcích 652/8 a 652/33 a 652/9, rovnoběžná s plánovanou komunikací na pozemcích 652/46 a 652/15 plně dostačovat k obsluze území a přístupnosti vlastníků k veřejným komunikacím na pozemcích obce Kobylnice.

Toto řešení odpovídá také obecným principům spravedlnosti při plánování dopravní infrastruktury přes pozemky v soukromém vlastnictví.

Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby v této části nebyla plocha PU.133, ale plocha, kterou jsou označeny pozemky, na nichž je komunikace uvažována.

Tímto současně žádám, aby zastupitelstvo obce v souladu se zákonem moje připomínky vypořádalo, tedy v usnesení uvedlo, zda s připomínkou souhlasí a v případě nesouhlasu vypořádání připomínky náležitě odůvodnilo. Vypořádání připomínek je pak součástí odůvodnění územního plánu.



Dotčené území p. č. 652/8 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Navržené řešení vychází z odborného posouzení autorizované osoby. Územním plán neřeší a nezkoumá detail vlastnických vztahů v území, ale řeší plošné vymezení takové, aby to odpovídalo všem zákonným předpisům a kvalitní obsluhu území. V předmětném území je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy a zde mají vlastníci pozemků možnost se např. finančně vyrovnat s ohledem na vymezení veřejných prostranství a komunikací, a tak dojde ke spravedlivému narovnání a vyrovnání mezi vlastníky. S ohledem na skutečnost, že je stanovena povinnost uzavřít plánovací smlouvu pro celou lokalitu, je předpokladem pro zástavbu dohoda všech vlastníků na daném území a když nebude umožněna realizace veřejného prostranství PU.112 a PU.113 nebude stavět nikdo. Vlastník pozemku má tedy

řešení ve vlastních rukou a územní plán mu dává možnost pozemek využít k zástavbě, ale nemůže mu toto zaručit.

Příčná větev plochy PU.113 vůbec na pozemek p. č. 652/8 nezasahuje.

Plochy jsou vymezeny na východním okraji obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická v návaznosti na návrhové plochy smíšené obytné všeobecné. Celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany a rozvojové území je vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění po změně č. 1 (2010) a dosud nebylo ke svému účelu využito.

Vymezení ploch veřejných prostranství PU.112 a PU.113, vychází z celkové koncepce rozvoje obce, která má zajistit kvalitní a systémovou obsluhu nových rozvojových území veřejnou infrastrukturou. Vymezené plochy se nachází v ploše PS.1 „Za Humny – východ“, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčené plochy rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 „Za Humny – východ“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství.

Navrhované vymezení ploch zeleně parkové a parkově upravené ZP.132 a ZP.133 vychází z celkové koncepce rozvoje obce Kobylnice. Tato koncepce je vzhledem k charakteru okolní krajiny, kterou tvoří především zemědělsky obhospodařovaná půda, založena na vymezení nových ploch veřejné zeleně, které jsou v systému fungování obce propojeny pěší promenádou. Již dnes intenzivně využívané území mezi ulicemi Prateckou a Ponětovickou je návrhem, v kontextu s platným územním plánem, dále určeno k intenzivní zástavbě rodinnými domy v lokalitě „Za Humny“ (zastavitelné plochy Z.1 a Z.4). Tato intenzivní zástavba, s dnešní absencí jakýchkoliv veřejných prostranství se zelení, tak vyvolává potřebu takové plochy v dosud nezastavěné části obce navrhnout. Vzhledem k výše uvedené koncepci dalšího rozvoje obce jsou navrženy dvě nové zastavitelné plochy zeleně parkové a parkově upravené (Z.132 a Z.133). Plocha ZP.132 je určena pro každodenní rekreaci obyvatel z možností realizace dětských hřišť a drobných zařízení pro sportovní aktivity. Plocha ZP.133 je určena pro „zelené“ propojení nového parku s obcí.

Vymezené plochy se nachází v ploše PS.1, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Plánovací smlouvou se stavebník zavazuje zejména k dodržení vyhlášky č.157/2024 Sb., ust. §15 odst. 5, kdy není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“. Návrhem ploch ZP.132 a ZP.133 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.043, SV. 042, SV.041, SV.040, SV.039, SV.038, SV.037, SV.035, SV.036, SV.034 a SV.044 tedy území o celkové rozloze 4,6 ha. Je tedy skutečně důležité, aby se u těchto ploch vymezilo i veřejné prostranství. Další detaily vlastnických vztahů budou řešeny v plánovací smlouvě.

Je možné tedy změnit využití části pozemku na plochu PU.113, neboť platí, že vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

Přípomínka č. 17

Podatel: Ch. J. a Ch. J.

Datum podání: 28. 4. 2025

Text připomínky: Přípomínky podáváme jako dotčení vlastníci pozemku p. č. 652/22 v k. ú Kobylnice u Brna, obec Kobylnice.

1. **Připomínka k navrhované komunikaci mezi pozemkem pare. č. 652/22 a pozemky p.č. 652/9 a p.č. 652/34**
2. **Připomínka k navrhované komunikaci přes pozemek pare. č. 652/8 a 652/22**
3. **Připomínka k umístění plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP 132 na pozemek parc. č. 652/22**

Z hlavního výkresu k návrhu územního plánu č. 1/02, kde je zakreslená nově navrhovaná místní komunikace, označená jako PU. 113, vyplývá, že tato komunikace vedená od hranice pozemku p.č. 674/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, přes soukromý pozemek 652/8 a dále pokračuje přes pozemek p.č. 652/22.

Podle oddílu IV. článku 22 na str. 16 Textové části návrhu územního plánu se vymezují plochy návrhové pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území. V plochách návrhových jsou přípustné výrazné změny ve stávajícím charakteru území, přičemž cílový návrhový charakter území je definován podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání. Plochám návrhovým jsou v oddílu VI. stanoveny podmínky příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, včetně případných podmínek prostorového uspořádání.

Navrhovaný koncept umísťuje plochu veřejného prostranství PU.113 - tedy veřejné komunikace, která má zřejmě propojit veřejnou komunikaci PU. 086 na pozemku p.č. 674/1 s komunikací na pozemku p.č. 647 rovněž ve vlastnictví obce Kobylnice (též jako PU.098) výlučně na pozemek náš, tedy p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna. Máme za to, že pokud předkladatel hodlal navrhnout změnu stávajícího funkčního využití území nebo zajistit rozvoj tímto způsobem, měl by místní komunikaci umístit tak, aby rovnoměrně zasahovala do pozemků, které má obsluhovat a které má napojovat na veřejnou komunikaci. S vlastníky sousedních pozemků p.č. 652/34 a p.č. 652/9 jsem se shodli, že cesta by zde měla vzniknout a její střed by měl vést přesně po hranici našich pozemků, tak aby z každé strany zabírala stejnou plochu. Je to ostatně v těchto případech nejvhodnější řešení, které umožňuje vlastníkům dotčených pozemků přístup, příjezd nebo sjezd na veřejnou komunikaci, bez toho, že by k tomu museli mít souhlas jiného vlastníka. Toto řešení odpovídá také obecným principům spravedlnosti při plánování dopravní infrastruktury přes pozemky v soukromém vlastnictví. Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby v této části zasahovala plocha PU.133 stejnou měrou do pozemku p.č. 652/22 jako do pozemků p.č. 652/34 a p.č. 652/9.

ad.2. Připomínka k navrhované komunikaci mezi pozemkem pare. č. 652/8 a 652/22 Jako vlastníci pozemku p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna, Kobylnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno -venkov, na LV č. 316 podáváme ve lhůtě stanované vyhláškou o oznámení veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu obce Kobylnice tuto připomínku: Z hlavního výkresu k návrhu územního plánu č. 1/02, kde je zakreslená nově navrhovaná místní komunikace, označená jako PU.113, vyplývá, že tato komunikace vedená od hranice pozemku p.č. 674/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, přes soukromý pozemek 652/8 a dále pokračuje přes pozemek p.č. 652/22.

Podle oddílu IV. článku 22 na str. 16 Textové části návrhu územního plánu se vymezují plochy návrhové pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území. V plochách návrhových jsou přípustné výrazné změny ve stávajícím charakteru území, přičemž cílový návrhový charakter území je definován podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání. Plochám návrhovým jsou v oddílu VI. stanoveny podmínky příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, včetně případných podmínek prostorového uspořádání.

Navrhovaný koncept umísťuje plochu veřejného prostranství PU.113 - tedy veřejné komunikace, která má zřejmě propojit veřejnou komunikaci PU.086 na pozemku p.č. 674/1 s komunikací na pozemku p.č. 647 rovněž ve vlastnictví obce Kobylnice (též jako PU.098). Zhruba v polovině je tato plocha spojena s rovnoběžně vedoucí plochou na pozemku p.č. 652/46 a 652/15 propojkou, tvořící tak tvar písmene H. Tato propojka zřejmě povede z části přes náš pozemek, tedy p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna a z části přes pozemek bezprostředně sousedící p.č. 652/8 v k.ú. Kobylnice u Brna ve vlastnictví pana Tomáše Chlupa, Na Návisi 19, 664 51 Kobylnice, který je naším synem.

Máme za to, že v tomto případě předkladatel navrhuje zcela nadbytečné budování dopravní infrastruktury v místech, kde to není nezbytně nutné a nabízí se jiné logické řešení, neboť takto mimo jiné zasahuje do práv vlastníků a případné budování cesty není hospodárné nakládání s prostředky z veřejných rozpočtů. Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby v této části nebyla plocha PU.133, ale plocha, kterou jsou označeny pozemky, na nichž

je komunikace uvažována.

Pokud předkladatel hodlal navrhnout změnu stávajícího funkčního využití území nebo zajistit rozvoj tímto způsobem, měla by místní komunikace na pozemcích 652/8 a 652/33 a 652/9, rovnoběžná s plánovanou komunikací na pozemcích 652/46 a 652/15 plně dostačovat k obsluze území a přístupnosti vlastníkům k veřejným komunikacím na pozemcích obce Kobylnice.

Toto řešení odpovídá také obecným principům spravedlnosti při plánování dopravní infrastruktury přes pozemky v soukromém vlastnictví.

Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby v této části nebyla plocha PU.133, ale plocha, kterou jsou označeny pozemky, na nichž je komunikace uvažována.

ad. 3 Přípomínka k umístění plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP 132 na pozemek pare. č. 652/22 Jako vlastníci pozemku p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna, Kobylnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno -venkov, na LV č. 316 podáváme ve lhůtě stanované vyhláškou o oznámení veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu obce Kobylnice tuto připomínku:

Z hlavního výkresu k návrhu územního plánu č. 1/02, kde je zakreslená nově navrhovaná plocha zeleně parkové a parkově upravené na pozemku pare. č. 652/22, vyplývá, že je označená jako ZP 132.

Podle oddílu III. článku 13 na str. 7 Textové části návrhu územního plánu se pro zajištění systému sídlení zeleně, respektive kvalitních územních podmínek pro veřejnou a soukromou zeleň vymezují zejména plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ).

Podle oddílu IV. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, článku 16 na str. 8 Textové části návrhu územního plánu se pro zajištění koncepce veřejné zeleně, respektive zajištění kvalitních územních podmínek především pro každodenní rekreaci obyvatel ve veřejném prostranství s vegetací, vymezují zejména plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP), veřejně přístupné plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Plochy zajišťující koncepci jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (1/02). Podmínky využití ploch zajišťující koncepci jsou stanoveny v oddílu VI. Zde je mimo jiné uvedeno, že kromě hlavního využití lze předmětnou plochu využít pro dále uvedené záměry pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení (např. pro zajištění obsluhy parku kulturou nebo stravováním), ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura; to vše v měřítku úměrném danému území;
- b) vodní hospodářství, včetně vodních toků a ploch;
- c) snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejména protipovodňové, retenční nebo protierozní záměry),
- d) zlepšení podmínek pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a dále odpočívadla, turistické přístřešky, altány, informační zařízení naučných stezek, památníky, rozhledny, kaple, boží muka, plastiky, apod.,
- e) územní systém ekologické stability,
- f) trvalá vegetace bez primárního hospodářského významu, zejména stromořadí podél komunikací, břehový porost, rozptýlená zeleň a remízy.

Dále je zde uvedeno zcela nepřipustné využití např. v případě staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, mobilních domů, garáží.

S umístění plochy ZP.133 na našem pozemku p.č. 652/22 nesouhlasíme, nikdy jsme k tomu nevyjádřili kladné stanovisko. Máme za to, že umístění plochy ZP.133 na našem pozemku p.č. 652/22 nás poškozuje, že tím dochází k omezení našeho vlastnického práva k nemovitému majetku a pokud se tak stane, bude za určitých okolností možné žádat od obce náhradu. Omezení vlastnického práva musí kompenzovat ten subjekt, v jehož prospěch k omezení dochází. Veřejná prostranství jsou užívána především občany té obce, ve které se nacházejí. Pro obec je tedy existence veřejného prostranství prospěšná.

Z ustálené judikatury totiž plyne, že pokud dochází k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada. Samotná obec totiž minimálně nepřímo může ovlivnit, zda ten který pozemek bude, či naopak nebude veřejným prostranstvím (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 561/2012). Jako příklady takových prostranství v územních plánech lze poukázat na plochy pro účely veřejných komunikací či silniční vegetace okolo nich (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2056/2009 či sp. zn. 28 Cdo 1537/2009, dále např. nález Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. II. ÚS 2520/15), prostranství pro

chodníky a přístřešky pro kontejnery (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4.10. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4525/2011) anebo například veřejná zeleň (viz usnesení ze dne 10. 4. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2509/2012).

Proto jako vlastníci uvedeného pozemku na něm požadujeme uvést využití pro výstavbu staveb, které jsou v souladu s úkoly a cíli územního plánování, zejména staveb rodinných domů, související občanské vybavenosti a služeb, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, staveb souvisejících s hlavním využitím rodinného bydlení, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény jako doplňkové stavby ke stavbě hlavní, penziony a ubytování v soukromí, související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích, sídelní zeleň, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše, související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury a na poměrné části cca 20% z celkové plochy uvedených pozemků dále stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, stavby a zařízení dalšího občanského vybavení a služeb, např.: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, stavby pro obchod, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako hotely, motely, penziony a ubytovny, integrované bydlení v objektech občanského vybavení a stávající stavby pro bydlení včetně jejich nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, garáže, veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště.

Uvedené zařazení požadujeme rovněž z důvodu, aby byl naplněn záměr územního rozvoje obce Kobylnice, který má vytvářet podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci obyvatel i návštěvníků. Máme za to, že je v zájmu obce vytvářet podmínky pro snížení migrace obyvatel a příliv mladých rodin s dětmi. Územní plánování musí vyvažovat veřejný a soukromý zájem a každý zásah do vlastnického práva by měl být proporcionální a jen v nezbytném rozsahu. Proto by měl být návrh územního plánu v této části upraven tak, aby na pozemku p.č. 652/22 v k.ú. Kobylnice u Brna nebyla plocha ZP.133, ale plocha označená jako SV.

Tímto současně žádáme, aby zastupitelstvo obce v souladu se zákonem naše připomínky vypořádalo, tedy v usnesení uvedlo, zda s připomínkou souhlasí a v případě nesouhlasu vypořádání připomínky náležitě odůvodnilo. Vypořádání připomínek je pak součástí odůvodnění územního plánu.

Dotčené území Pozemek p. č. 652/22 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Navržené řešení vychází z odborného posouzení autorizované osoby. Územním plán neřeší a nezkoumá detail vlastnických vztahů v území, ale řeší plošné vymezení takové, aby to odpovídalo všem zákonným předpisům a kvalitní obsluhu území. V předmětném území je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy a zde mají vlastníci pozemků možnost se např. finančně vyrovnat s ohledem na vymezení veřejných prostranství a komunikací, a tak dojde ke spravedlivému narovnání a vyrovnání mezi vlastníky. S ohledem na skutečnost, že je stanovena povinnost uzavřít plánovací smlouvu pro celou lokalitu, je předpokladem pro zástavbu dohoda všech vlastníků na daném území a když nebude umožněna realizace veřejného prostranství PU.112 a PU.113 a ZP. 133 a ZP.132 nebude stavět nikdo.

Plochy jsou vymezeny na západním okraji obce mezi ulicemi Pratecká a Ponětovická v návaznosti na návrhové plochy smíšené obytné všeobecné. Plochy jsou určeny pro realizaci veřejného parku sloužícího k rekreaci obyvatel a ležící na pěší promenádě kolem obce. Celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany a rozvojové území je vymezeno na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění po změně č. 1 (2010) a dosud nebylo ke svému účelu využito.

Vymezení ploch veřejných prostranství PU.112 a PU.113, vychází z celkové koncepce rozvoje obce, která má zajistit kvalitní a systémovou obsluhu nových rozvojových území veřejnou infrastrukturou. Vymezené plochy se nachází v ploše PS.1 „Za Humny – východ“, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčené plochy rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 „Za Humny – východ“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství.

Navrhované vymezení ploch zeleně parkové a parkově upravené ZP.132 a ZP.133 vychází z celkové koncepce rozvoje obce Kobylnice. Tato koncepce je vzhledem k charakteru okolní krajiny, kterou tvoří především zemědělsky obhospodařovaná půda, založena na vymezení nových ploch veřejné zeleně, které jsou v systému fungování obce propojeny pěší promenádou. Již dnes intenzivně využitá území mezi ulicemi Prateckou a Ponětovickou je návrhem, v kontextu s platným územním plánem, dále určeno k intenzivní zástavbě rodinnými domy v lokalitě „Za Humny“ (zastavitelné plochy Z.1 a Z.4). Tato intenzivní zástavba, s dnešní absencí jakýchkoliv veřejných prostranství se zelení, tak vyvolává potřebu takové plochy v dosud nezastavěné části obce navrhnout. Vzhledem k výše uvedené koncepci dalšího rozvoje obce jsou navrženy dvě nové zastavitelné plochy zeleně parkové a parkově upravené (Z.132 a Z.133). Plocha ZP.132 je určena pro každodenní rekreaci obyvatel z možností realizace dětských hřišť a drobných zařízení pro sportovní aktivity. Plocha ZP.133 je určena pro „zelené“ propojení nového parku s obcí.

Vymezené plochy se nachází v ploše PS.1, jejíž využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Plánovací smlouvou se stavebník zavazuje zejména k dodržení vyhlášky č.157/2024 Sb., ust. §15 odst. 5, kdy není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“. Návrhem ploch ZP.132 a ZP.133 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.043, SV. 042, SV.041, SV.040, SV.039, SV.038, SV.037, SV.035, SV.036, SV.034 a SV.044 tedy území o celkové rozloze 4,6 ha. Je tedy skutečně důležité, aby se u těchto ploch vymezilo i veřejné prostranství. Další detaily vlastnických vztahů budou řešeny v plánovací smlouvě.

Je možné tedy změnit využití pozemku na plochu ZP. 132, neboť platí, že vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

Připomínka č. 18

Podatel: C. M.

Datum podání: 2. 5. 2025

Text připomínky:

- Na parcele „Bonagra“ postavit školu, školku, multifunkční halu (jako v Měnině nebo Újezdě U Brna) a sportoviště (ovál – jako ve Šlapanicích za základní školou + kurt(y) jako máme nyní za Sokolovnou). Vše dimenzovat na vesnici o 2 000 obyvatelích s dostatečnou rezervou. K+R parkovištěm a dalším parkovištěm na střeše haly (jinam se už nevejde). Hala i sportoviště by zároveň sloužili jako náhrada za současné Výletišť a sál Sokolovny.
- Na místě horního dvora zbudovat „točku“ všech autobusových linek projíždějících Kobylnicemi. Něco jako mají Šlapanice na Riegrově ulici. A samozřejmě přesvědčit IDS JMK, že autobusy na sebe čekají jen tam. Nepochybuji, že tam zbude ještě místo pro oněch 9 bytů pro seniory, nebo zázemí pro technické služby. A také parkoviště.
- Současná škola a školka by pro rozšíření obecního úřadu včetně případných služeb či lékařských ordinací opět stačila. V budově už výtah je a parkování v současné zahradě na zatravněvacích dlaždicích je také možné i s možností zázemí technických služeb.
- Úprava současného Výletišť je jistě zdařilá, ale proč brát Sokolům hospodu. Otočme tedy pódium dle návrhu ve studii + veřejné WC. Sokolovnu zrekonstruovat a z venku učesat. Zůstane tak druhý malý sál. Kurt za Sokolovnou změnit na parkoviště a klidně i s patrem s nájedem nad garážemi. Ve chvíli po rekonstrukci fotbalového hřiště a nástupu slavných chvil kobylnického fotbalu bude potřeba zaparkovat vozy hráčů i pohledu na krásnou hru chtivých fanoušků. Kde parkují teď? I projednávání ÚP bylo přerušeno díky špatně parkující návštěvníci.
- Téměř na závěr si dovoluji navrhnout směnu pozemku související s ÚP. Přiznám se, že už netuším, který ze zelených pásů za Ponětovickou patří manželům, kteří na projednání

pronesli svůj záměr na pozemku, který jim patří, stavět. Konstatování, že buď zelený pás, nebo to co tam mají teď a nic jiného, je evidentně nepotěšil. Vyzývám a prosím obec, aby jim nabídla stavební místo výměnou za jejich pozemek, který se má stát zeleným pásem. Například knihovna se zahradou. Knihovna i s klubovnou může být součástí budovy obecního úřadu ve staré škole. Za 25 let mého pobývání v Kobylnicích bylo směn bezpočet.

- Na úplný závěr si dovoluji návrh z mého osobního zájmu, který jsem v minulosti nejednou vyjádřil a to zbudování ulice na levém břehu potoka, aby bylo možné stavět v zahradách domů ulice Na Návsí. Dříve se nabízelo začít tuto ulici za pálenicí pana Horáčka (nyní řeznictvím). Teď dle návrhů je tato trasa uzavřena „zelenou instalací“ s vodním prvkem. Mosty vedoucí z této části snad v budoucnu vyřeší neutěšenou dopravní situaci způsobenou křížením cyklostezky a krajské silnice u mostu na Dvorska. Když teď bude po obci tolik stavebních parcel, nabízí se vyměnit je za domy se zahradami U Mlýna. Získaný prostor by tak sloužil jako přístup k oné vysněné ulici na levé straně potoka a také jako příjemnější řešení křižovatky Tábořská, U Mlýna a Ponětovická (kruhový objezd). Věřím, že by zbylo i místo na vyřešení zastávek autobusů. Současné řešení opět způsobuje blokování provozu.

Dotčené území HU.052; .HU.049; .OV.057; .OV.055.; .OV.056; .OS.060

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Plochy pro školu a školku jsou vymezeny jako plochy občanské vybavenosti a jsou umístěny v lepší lokaci než plochy HU.052 a HU.049 zejména z hlediska dostupnosti.

Ve vztahu k točně, dopravní infrastruktura jde realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Vzhledem k rozloze nových zastavitelných ploch již nebude stávající škola a školka pro budoucí obyvatele dostačující.

Připomínka není aplikovatelná v územním plánu, ten nestanovuje přesné umístění konkrétních staveb.

Řešení konkrétních vlastnických vztahů a budoucí majetkové uspořádání územní plán neřeší.

Připomínka č. 19

Podatel: P. M.

Datum podání: 30. 4. 2025

Text připomínky: V obci Kobylnice vlastním parcelu č. **652/17 - 3811 m², druh pozemku orná půda.**

Nesouhlasím s návrhem územního plánu, který můj pozemek znehodnotí. Přetvorem do hodnoty - SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ jej zásadně znehodnocuje, a také na mém pozemku v návrhu zakreslená veřejná cesta.

O změnu kvalifikace pozemku na stavební účely jsem již obec žádala v roce 2019, kdy se připravoval nový územní plán. Žádost příkládám v příloze těchto připomínek.

1. Nesoulad s charakterem okolní zástavby

- pozemek je situován vedle zastavěného území v bezprostřední blízkosti nově vystavěných domů Nové Kobylnice, které zcela změnilo ráz krajiny.
 - vymezení pozemku jako plochy SMÍŠENÉ KRAJINNÉ je nelogické a v rozporu s aktuálním stavebním vývojem v okolí
- celá nová výstavba je umístěna na velmi kvalitní půdě. Její nynější zábor v sousedství je tak obrovský, že náš malý rodinný domek, který bychom tam chtěli postavit, jen mizivě zabere stejnou půdu, oproti cca 37 novým domům.

2. Narušení legitimního očekávání vlastníka

v době převedení majetku na moji osobu jsme měli oprávněné očekávání, že pozemek bude jednou sloužit k výstavbě rodinného domu, čemuž nasvědčoval platný územní plán obce, který umožňoval výstavbu do budoucna, stejně jako sousední parcely, na kterých je však nyní již postaveno 37 domů.

- náhlá změna účelu využití by byla porušením právní jistoty a zásady ochrany

důvěry občanů v rozhodování veřejné správy.

3. Nerovné zacházení s vlastníky
 - není spravedlivé, že sousední pozemky byly využity k výstavbě, zatímco můj pozemek má být bezdůvodně využit pro veřejné účely a omezen ve využití vlastníka, takový přístup by představoval nerovnost mezi vlastníky nemovitostí, což odporuje principům spravedlivého rozhodování.
 - omezování možnosti rozvoje rezidenční zástavby je v rozporu se zájmy obce na udržitelném rozvoji. Umožňovat výstavbu pouze developerským společnostem, je diskriminační.
4. Úbytek soukromého majetku bez náhrady

převod plochy na plochu smíšenou krajinnou všeobecnou, fakticky znemožní plnohodnotné využití pozemku a významně sníží jeho hodnotu tento zásah by měl být případně kompenzován, což není navrhováno
5. Historická kontinuita a tradice hospodaření

pozemek byl dlouhodobě obhospodařován našimi předky a je součástí historické struktury užívání půdy v obci. V současnosti je obhospodařován mým synem, který je soukromý zemědělec a jeho podnikání je zařazeno mezi bio zemědělství

 - jakýkoli zásah do možnosti plného využití našeho pozemku, zasahuje do našich práv na ochranu rodinného majetku ,
každá obec, která tvoří plochy určené k výstavbě, preferuje výstavbu nových domů svých obyvatel, nebo jejich rodinných příslušníků a je ráda, že chtějí stále obec tvořit a zachovávat její historii a tradici
6. Nedostatečné odůvodnění změny
 - návrh územního plánu neobsahuje řádné odůvodnění, proč by právě tento pozemek měl být určen pro uvedení do hodnoty SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ
7. Zásah do vlastnického práva
 - přehodnocení využití pozemku výrazně omezuje naše ústavně chráněné vlastnické právo
 - zásahy do vlastnického práva mají být minimalizovány a řádně odůvodněny, což zde nebylo splněno
8. Dopad na rodinné a bytové potřeby
 - zamýšlíme na pozemku vybudovat rodinné bydlení, což je ve veřejném zájmu a hlavně podporováno i na národní úrovni - politika dostupného bydlení
návrh nového územního plánu jev rozporu s podporou rodinného bydlení
9. Dostatečnost zelených ploch v obci
 - v návrhu územního plánu je uveden nedostatek zelených ploch v obci, který je kompenzován získáním mého pozemku k těmto účelům, což je diskriminační
v obci je již dostatek ploch určených pro zeleň například parky a veřejná prostranství, takže přeměna dalšího pozemku na zeleň, která se nachází v úpatí obce, není nezbytná
10. Nevyužití pozemku jako veřejná zeleň
 - návrh územního plánu nezajišťuje reálné využití pozemku jako veřejného parku nebo jiného funkčního zařízení
degradace pozemku na neudržovanou zeleň by byla v rozporu se zájmem obce na estetickém vzhledu a efektivním využití území
 - veřejná cesta, která je zakreslena v návrhu územního plánu a můj pozemek ji má z části tvořit, bude složit jako prostor, kam budou lidé chodit věnit své psy, to je znehodnocení půdy, jež je půdou nejvyšší jakosti
11. Omezení vlastnického práva
 - přeměna na oblast SMÍŠENOU KRAJINNOU VŠEOBECNOU by nepřinesla prokazatelný přínos, ale představovala by výhradně újmu pro vlastníka pozemku
veřejný zájem musí být při zásahu do vlastnického práva zvláště důkladně prokázán
cesta, kterou lze využít pro veřejnost, se nachází o 100 metrů dál a její využívání je tradiční a mnohaleté 12. Alternativní řešení - vymezení alespoň části mého pozemku na plochu smíšenou obytnou
 - navrhuji, aby byl pozemek, (stačí pouze jeho část ze strany silnice Kobylnice-Ponětovice o ploše cca 400 m², určená k nezbytné výstavbě malého rodinného domu) nově zařazen jako plocha smíšená obytná s možností kombinace obytné

a zelené funkce, čímž by bylo umožněno zachovat obytnou funkci a zároveň respektovat určitou míru zeleně, kterou chceme okolo domu realizovat a hlavně z větší části zachovat pole k pěstování bio plodin.

Věřím, že mé podněty přispějí ke zkvalitnění návrhu územního plánu a budou vzaty v úvahu při jeho úpravě. Že nebudou porušeny moje vlastnická práva pozemku a nový územní plán bude nakloněn hlavně rodákům, rodinným příslušníkům, kteří chtějí zachovávat tradiční hodnoty obce Kobylnice. V případě potřeby jsem k dispozici pro další komunikaci a upřesnění.

Jako občan a dotčená osoba pevně doufám, že tyto připomínky budou zváženy v zájmu dlouhodobé udržitelnosti, kvality života v obci a spokojenosti občanů, kteří tam žijí.

Dotčené území p. č. 652/17 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

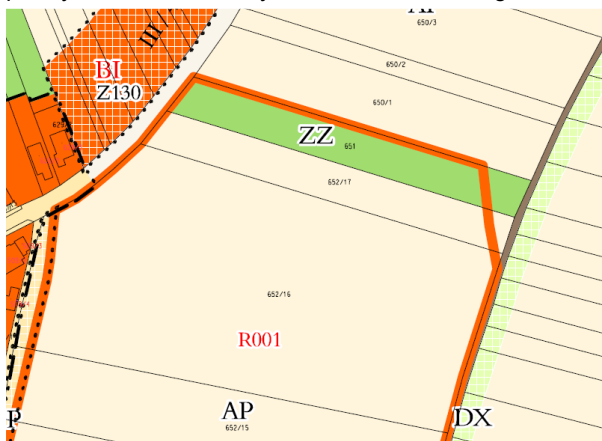
Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Možnost vymezení uvedených pozemků na plochu smíšenou krajinnou všeobecnou byla v návrhu ÚP prověřena s tím, že požadavek nelze akceptovat z těchto důvodů:

Pozemek není dle platného územního plánu určen pro výstavbu, ale nachází se na ploše PO – orná půda viz výřez níže:



Dle návrhu ÚP pro společné jednání šlo o rezervu pro funkci bydlení, nikoli o návrhovou plochu pro bydlení, vlastník tedy nemohl mít žádná legitimní očekávání:



Navíc pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a jedná se tedy o nejkvalitnější zemědělskou půdu, kdy od roku 2015 platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým. Je tedy logické, že nový ÚP musí toto ve svém řešení zohlednit a pokud ÚP obsahuje dostatek ploch pro bydlení, není možné vymezovat plochy další na nejkvalitnější zemědělské půdě. V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných a tím je předpokládána potřeba naplněna.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího

správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Vymezení plochy smíšené krajinné a plochy veřejného prostranství je v souladu s koncepcí rozvoje obce, kdy na zastavěnou část obce navazuje přírodní pás zeleně společně s veřejnou záhumení cestou. Navrhované využití, v této části obce, doplňuje stávající a navrhované plochy zahradní a sadové zeleně, čímž utváří podobu přechodu zastavěné části obce do okolní krajiny s pozitivním dopadem na utváření krajinného rázu území obce.

Veřejná záhumení cesta (PU.114) je v souladu s koncepcí rozvoje obce, kdy se stává součástí pěší promenády kolem obce Kobylnice. Územním plánem vymezená plocha PU.114 navazuje na plochu PU.115 (přes veřejnou plochu zeleně Z.13) čímž vytváří formou záhumení cesty podmínky pro plnohodnotné pěší propojení kolem severozápadního okraje obce. Toto pěší propojení, společně se sídelní a krajinnou zelení, spoluvytváří přechod zastavěného území do volné krajiny. V této části pěší promenády se také předpokládá omezení cyklistické dopravy z důvodu eliminace možných kolizí. Územním plánem je v této části obce zajištěno vedení stávajících i navrhovaných cyklotras formou stabilizace stávajících ploch PU.

Další vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je neodůvodnitelná, a to především z hlediska ochrany nejkvalitnější zemědělské půdy.

Přípomínka č. 20

Podatel: V. P.

právně zastoupen K. J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

Datum
podání:

Předmět
přípomínky:

Pozemky Podatele označené šipkou jsou aktuálně zařazeny následovně:

p. č. 248/2 do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

p. č. 237/4 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby

V současné době Podatel využívá svou půdu k podnikání. Tato činnost probíhá na parc. č. 237/4. Na pozemku parc. č. 237/4 Podatel dlouhodobě plánuje výstavbu 16ti rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi (viz. příloha č. 2). Realizace tohoto stavebního záměru postoupila již do té fáze, že Podatel již učinil první kroky u stavebního úřadu k tomuto plánovanému záměru. Podatel tak dlouhodobě vyvíjí veškerou aktivitu k tomu, aby na pozemku parc. č. 237/4 a 237/1 bylo možné vybudovat stavby 16ti rodinných domů. Z pohledu podatele se tak i s ohledem na pokročilou fázi projektové dokumentace jedná o legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jeho stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování a obci Kobylnice tak hrozí nutnost poskytování náhrad za změnu v území.

Návrh nového ÚP Kobylnice však ke dni podání přípomínek počítá s umístěním rozvojové lokality pod označením č. 2. a 3. Přes významnou část pozemku parc. č. 237/4 (téměř její 1/3) je plánována plocha ZP – zeleň parková a parkově upravená a plocha PU – veřejná prostranství všeobecná, přičemž plocha pro bydlení se mění na SV – smíšené obytné venkovské, která má být nově pouze na 1/3 celkové plochy pozemku s tím, že díky regulačním prvkům, podmínkou uzavření plánovací smlouvy a určením stavební čáry, je možné tento pozemek zastavět stavbami rodinných domů ani ne z 1/4 plochy pozemku.

Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci na úkor Pozemku ve vlastnictví Podatele. Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená a také i plocha PU – veřejná prostranství všeobecná. Tyto dvě plochy znemožní výstavbu rodinných domů na pozemku parc. č. 237/4 a pokud se započítá plánovaná stavební čára na zbývajících částí nově navrhované plochy SV, je pozemek Podatele pro výstavbu rodinných domů téměř nepoužitelný.

Protože plocha ZP a PU neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatele, který dlouhodobě a vědomě počítal s tím, že jeho celý pozemek lze využít pro výstavbu rodinných domů tak, aby byla zachována bonita I. třídy ZPF v maximální možné

míře. Tímto Podatel

Stránka 8 z 15

rovněž poukazuje, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění pořizovaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP mimo pozemek Podatele. Pořizovaný ÚP nicméně počítá s tím, že pozemek ZP nebude na dnešním místě, ale nově na 1/3 plochy parc. č. 237/4 ve vlastnictví Podatele.

S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemku návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekonceptní, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zezeň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/4 do plochy ZP a PU a dále umístěním parc. č. 237/4 do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

Rovněž není jasné, z jakého důvodu vede ulice v šířce 8 m a tím se opět nadbytečně bude vyjímat nejcenější půda, kterou lze přitom odejímat ze ZPF pouze výjimečně. Při zachování územní studie Podatele přitom dojde k přirozenému obhospodařování této půdy.

Dále není důvod, proč by měla být plocha PU měla být široká 10 m. Podatel upozorňuje, že šířka této plochy, ve které má být komunikace, je širší než ulice Sokolnická, která je široká cca 7,2 m, nebo silnice č. 417, která je široká cca 5 m. Šířka této plochy není vůbec odůvodněna a výrazně zasahuje do práv Podatele.

tímto odůvodněním Podatel nesouhlasí. Bezdůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompaktním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV

naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání vlastníka pozemku. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatel je tak plně přesvědčen, že jeho soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

Dále se připomínka týká nesouhlasu s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárustu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Především, že Podatel rovněž nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na

sousedním pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatel, z důvodu plánovaného umístění 16ti rodinných domů, nesouhlasí s funkčním zařazením svého i sousedního pozemku parc. č. 237/1 do plochy ZP, PU a SV tak, jak je to navrženo v pořizovaném ÚP. Z tohoto důvodu Podatel prostřednictvím právního zástupce podává připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Tento nesouhlas je odůvodněn níže:

Upřednostnění vyvlastnění pozemku před jeho (částečnou) směnou. Jako další námitku Podatel uvádí, že pořizovatel ÚP upřednostňuje vyvlastnění pozemku či jeho části před jeho možnou směnou za jiný pozemek (jiné pozemky). Přitom vyvlastnění (odnětí vlastnického práva) představuje až zcela krajní prostředek (prostředek ultima ratio), jak je možné získat potřebné pozemky či jejich části. Z pohledu Podatele je institut vyvlastnění v případě návrhu nového ÚP zcela nadužíván. Navíc tímto aktem dojde k úplnému zmaření plánu Podatele na vybudování rodinných domů spolu se sousedními vlastníky.

Podatel dále vznáší připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit zejména plánovaný zábor pozemku Podatele parc. č. 237/4.

Návrh nového ÚP v souvislosti s pozemkem Podatele prakticky rezignuje na pečlivé, přesné, jasné a určité odůvodnění, které by bylo srozumitelné, a zároveň není nijak patrné provedení variantního řešení umístění cesty a šířky silnice. Není tak nijak přezkoumatelné, proč pořizovatel nového ÚP dospěl právě k tomuto řešení.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. pořizovatel zařadil pozemek Podatele parc. č. 237/4 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle přílohy č. 2.
- II. pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů dle přílohy č. 2 vč. vedení komunikace.



- III. byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4
- IV. byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.5
- V. byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.
- VI. pořizovatel do návrhu nového ÚP zahrnul možnost směny pozemku.

Dotčené
území

Pozemky p. č. 237/4 a 248/2 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/4 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sám podatel potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic

tedy vlastníkoví pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/4 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 z něj zabírají jen část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“ Návrhem plochy ZP.129 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Navrhované vymezení ploch zeleně parkové a parkově upravené vychází také z celkové koncepce rozvoje obce Kobylnice. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužitě ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Územní plán nemá zákonnou kompetenci nařizovat a stanovovat podmínky pro směnu pozemků. To bude právě řešeno v dané plánovací smlouvě.

Připomínka č. 21

Podatel: V. J.

právně zastoupen K. J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

Datum
podání:

Předmět
Připomínky: Podatel je budoucím vlastníkem pozemků částí parc. č. 237/1, 237/4, 248/2 a 252/2 (společně označené také jako (Pozemky) a stavby rodinného domu, který má být umístěn na těchto pozemcích dle níže uvedené studie.



Tyto rodinné domy jsou dnes vymezeny dle platného ÚP Kobylnice schváleného dne 24. 4. 2003 a po vydání její změny č. 1 Územního plánu obce Kobylnice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2010, následovně:



Budoucí rodinné domy se nacházejí na pozemcích, které jsou aktuálně zařazeny následovně:

- p. č. 252/2 do plochy OVc – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce a do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;
- p. č. 237/1 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy

A dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a do plochy ZV – veřejná zeleň (v severozápadním okraji pozemku);

- p. č. 693/12 do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a dále je součástí silnice III. třídy.

- p. č. 248/2 do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

- p. č. 237/4 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby

Podatel, jakožto budoucí vlastník rodinného domu a stavební parcely se podílí na plánované výstavbě 16ti rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi a Podatel věří, že nic nebude bránit tomu, aby mohl v brzké době začít se stavbou svého rodinného domu.

Podatel se aktivně podílí na procesu schválení výstavby 16ti rodinných domů na parc. č. 237/4 a 237/1. Proto má Podatel legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jeho stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování.

Podatel uvádí, že jeho požadavek na výstavbu rodinných domů, které mají navíc zaopatřit aktuální jejich vlastní potřeby a potřeby jejich dětí s rodinami, je plně legitimní, když vychází z aktuálního znění ÚP obce Kobylnice a její změny č. 1. Podatel upozorňuje, že výstavbu rodinných domů dlouhodobě plánoval, aby zajistil bydlení pro sebe a své rodinné příslušníky.

Podatel požaduje, aby pořizovatel územního plánu řádně projednal veškeré jeho připomínky, které nejen vezme v potaz, ale následně je zapracuje stávajícího projednávaného územního plánu, který bude změněn tak, aby plánovaná výstavba 16ti rodinných domů byla možná.

Podatel trvá na tom, aby se jeho změny promítly do stávajícího projednávaného územního plánu, když to stavební zákon umožňuje a nebyly mu kladeny podmínky, že může o jakoukoliv změnu územního plánu požádat v budoucnu. Je nelogické, aby se v budoucnu projednával současný stav, o který Podatel usiluje, aby zůstal zachován. Podatel má za to, že pořizovateli nic nebrání tomu, aby v této lokalitě zachoval současný stav a pouze změnil současné označení pozemků podle aktuální standardizace. Ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu říká,

že veřejná správa je službou veřejnosti a dále je povinnost správního orgánu dotčeným osobám vycházet vstříc. Z tohoto pohledu Podatel věří, že daná rozvojová lokalita T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5) bude v projednávaném návrhu změněna do podoby dnešního aktuálního znění územního plánu s tím, že budou regulační prvky a podmínka uzavření plánovací smlouvy, odstraněny.

Podatel dále vznáší připomínku ohledně nenaplnění hlavních cílů v projednávaném územním plánu. Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci v lokalitě T.1 (rovněž pod označením T.4 (HU.052)). Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená a také i plocha PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy, ve kterých je nyní plánovaná výstavba rodinných domů. Tyto dvě plochy ZP a PU spolu s plochou SV na parc. č. 237/1 a

237/4 bezprecedentním způsobem zamezí výstavbu rodinného domu Podatele, který se má nacházet v ploše, která je v projednávaném územním plánu označena jako ZP a OV.

Protože plocha OV, ZP a PU neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatele, který dlouhodobě a vědomě počítal s tím, že bude stavět svůj rodinný dům a zároveň bude kolem jeho rodinného domu zachována bonita I. třídy ZPF, která má sloužit k zahrádkaření a odpočinku.

Podatel rovněž poukazuje, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění požívaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP v severozápadním rohu parc. č. 237/1 v minimální míře, čímž dnes není ohrožena realizace stavby jeho rodinného domu spolu s dalšími stavbami ve vlastnictví jeho sourozenců a jejich rodin.

S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemku návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekoncepční, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“ na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a

prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

S tímto odůvodněním Podatel nesouhlasí. Bezodůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompaktním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV

naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání Podatele. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatel je tak plně přesvědčen, že jeho soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

obci Kobylnice se nacházejí půdy s bonitou II., které mohou bezesporu rozvíjet obec jako takovou a v maximální míře zachovat ochranu ZPF. Tyto pozemky s nižší kvalitou bonity, jako jsou např. parc. č. 827/1, 834/1, 716/21 (ve vlastnictví obce), 832.... Nová radnice, škola, školka může být navržena na pozemcích obce Kobylnice, která má nejen nižší kvalitu bonity, ale poskytuje prostor pro dostatečné vedlejší vybavení v podobě parkovacích míst, školní zahrady, atd. Podatel je proti, aby byla poklidná zástavba rodinných domů narušena budoucí radnicí, školou, či školkou, která je plánována v ploše OV, tedy na místě, kde má stát rodinný dům Podatele. Tímto záměrem a změnou ÚP také dojde přirozeně ke zvýšení dopravy, snížení kvality bydlení a zvýšení dalších emisí jako je hluk, prach, světelný smog, atp.

Zároveň je třeba upozornit na to, že v případě, že nedojde k vyhovění návrhu podatele, bude právě narušen trvale udržitelný rozvoj území, když nebude možné dále budovat stavby rodinných domů spolu s dalšími 15ti rodinnými domy v této lokalitě, které budou mít dostatečně velké zahrady na obhospodařování ZPF.

Podatel také nesouhlasí s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárůstu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Podatel rovněž nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatel plánuje stavbu rodinného domu v ploše, která je novým územním plánem zanesena do plochy OV. Z tohoto důvodu Podatel prostřednictvím právního zástupce podává připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Nejvyšší správní soud uvedl k existenci veřejného zájmu v rozsudku ze dne 11. 8. 2021, č. j. 2 As 317/2020-41 následující: „Nejvyšší správní soud předepisuje, že institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž jeho možnosti jsou limitovány jak čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak § 3 a násl. zákona o vyvlastnění. Nezbytným ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu. Nejvyšší správní soud se stěžovatelem souhlasí v tom, že veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, který je nezbytné zjišťovat v každém konkrétním případě. Je přitom nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit zaobecně prospěšný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2016, č. j. 5 As 125/2015 - 86).“ V posuzovaném případě veřejný zájem přímo nevyplývá ze zákona (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2017, č. j. 8 As 187/2016-51), proto je nezbytné jej pečlivě zjišťovat.

Podatel dále vznášá připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit, proč projednávaný plán řeší plochu OV a ZP a ve své podstatě i plochu PU v mezích, v jakém jsou nyní projednávány. Návrh nového ÚP v souvislosti s plánovanou stavbou rodinného domu Podatele prakticky rezignuje na pečlivé, přesné, jasné a určité odůvodnění, které by bylo srozumitelné, a zároveň není nijak patrné provedení variantního řešení umístění cesty a šířky silnice. Není tak nijak přezkoumatelné, proč pořizovatel nového ÚP dospěl právě k tomuto řešení.

Nejvyšší správní soud pak ve svém rozsudku ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63 uvádí, že: „Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků, jedná se o zásah do

vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků. Takovou změnu je proto nutné řádně odůvodnit dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka.“ Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku klade důraz na řádnost odůvodnění s důrazem na veřejný zájem, který přesahuje vlastnické právo vlastníka k pozemkům, tedy Podatele.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. **pořizovatel zařadil pozemky parc. č. 237/1 a 237/4 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle předložené studie.**
- II. **pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů vč. vedení komunikace.**
- III. **byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4**
- IV. **byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.5**
- V. **byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.**

Dotčené území Pozemky p. č. 237/1, 237/4, 248/2, 252/2 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínek:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/1 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sám podatel potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic tedy vlastníkově pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/1 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 a OV.058 z něj zabírají jen menší část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“ Návrhem plochy ZP.129 a OV.058 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na

straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství. Část dotčeného pozemku je vymezen jako Veřejně prospěšná stavba pro občanské vybavení VO.2.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z potřeby rozšíření stávající školy a mateřské školky. Tato potřeba vyplývá z celkově navrženého rozvoje obce a předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, což povede k navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Připomínka č. 22

Podatel: V. J. a V. E.

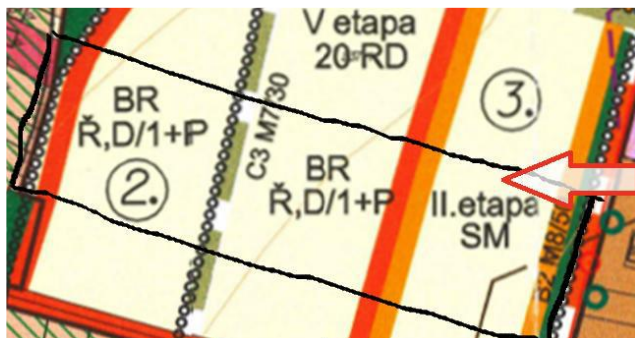
právně zastoupen K.J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

Datum podání:

Předmět připomínky:

Podatelé jsou výlučnými vlastníky pozemků parc. č. 237/1, 252/2, 693/12 (společně označené také jako (Pozemky)).

Tyto Pozemky jsou vymezeny dle platného ÚP Kobylnice schváleného dne 24. 4. 2003 a po vydání její změny č. 1 Územního plánu obce Kobylnice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2010, následovně:



Pozemky Podatelů označené šipkou jsou aktuálně zařazeny následovně:

- p. č. 252/2 do plochy OVc – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce a do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;
- p. č. 237/1 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a do plochy ZV – veřejná zeleň (v severozápadním okraji pozemku);
- p. č. 693/12 do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a dále je součástí silnice III. třídy.

V současné době Podatelé využívají svou půdu k pěstování zemědělských plodin. Tato činnost probíhá na parc. č. 237/1. Pozemek parc. č. 693/12 slouží zčásti jako přístup na pozemek parc. č. 237/1 a 252/2. Na pozemku parc. č. 237/1 Podatelé dlouhodobě plánují výstavbu 16ti

rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi (viz. příloha č. 3). Realizace tohoto stavebního záměru postoupila již do té fáze, že Podatelé již učinili první kroky u stavebního úřadu k tomuto plánovanému záměru.

Podatelé tak dlouhodobě vyvíjejí veškerou aktivitu k tomu, aby na pozemku parc. č. 237/1 a 237/4 bylo možné vybudovat stavby 16ti rodinných domů. Z pohledu podatelů se tak i s ohledem na pokročilou fázi projektové dokumentace jedná o legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jejich stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování a obci Kobylnice tak hrozí nutnost poskytování náhrad za změnu v území.

Podatelé uvádějí, že jejich požadavek na výstavbu rodinných domů, které mají navíc zaopatřit aktuální potřeby jejich dětí s rodinami, je plně legitimní, když vychází z aktuálního znění ÚP obce Kobylnice a její změny č. 1. Podatelé upozorňují, že dlouhodobě žijí v Kobylnici a výstavbu rodinných domů dlouhodobě plánovali, aby zajistili bydlení pro své rodinné příslušníky a také se zabezpečili na důchod.

Návrh nového ÚP Kobylnice však ke dni podání připomínek počítá s umístěním rozvojové lokality pod označením č. 2. a 3. Přes významnou část pozemku parc. č. 237/1 (téměř její 1/3) je plánována plocha OV – občanské vybavení veřejné a dále plocha ZP – zeleň parková a parkově upravená a plocha PU – veřejná prostranství všeobecná, přičemž plocha pro bydlení se mění na SV – smíšené obytné venkovské. Navíc je tato lokalita nově v území s prvky regulačního plánu s plochami a koridory podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.

Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci na úkor Pozemků ve vlastnictví Podatelů. Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha OVc – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce, která nově pod označením OV – občanské vybavení veřejné, zasahuje na pozemek Podatelů parc. č. 237/1 téměř v její jedné třetině. Přitom je v odůvodnění pořizovaného ÚP chybně mylně uvedeno, že v rámci rozvojového území „U váhy“ plocha OV.058 v rámci transformační plochy T.1 „zastavitelná plocha pro občanské vybavení veřejného v rozvojovém území je vymezena na rozvojové ploše dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“. Pořizovatel chybně vyhodnotil zařazení parc. č. 237/1 do plochy OV, jelikož v této ploše se dnešní pozemek nenachází. Protože plocha OV neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatelů, kteří dlouhodobě a vědomě počítali, že jejich celý pozemek lze využít pro výstavbu rodinných domů tak, aby byla zachována bonita I. třídy ZPF v maximální možné míře. Tímto Podatelé rovněž poukazují, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění pořizovaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP v severozápadním rohu parc. č. 237/1 v minimální míře. Pořizovaný ÚP nicméně počítá s tím, že pozemek ZP nebude na dnešním místě, ale nově pouze na pozemku Podatelů. S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemků návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekonceptní, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice, na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1, 252/2 do plochy OV a ZP a dále umístěním parc. č. 237/1 do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi

jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

Rovněž není jasné, z jakého důvodu vede ulice v šířce 8 m a tím se opět nadbytečně bude vyjímat nejcennější půda, kterou lze přitom odejímat ze ZPF pouze výjimečně. Při zachování územní studie Podatelů přitom dojde k přirozenému obhospodařování této půdy.

Dále není důvod, proč by měla být plocha PU měla být široká 10 m. Podatelé upozorňují, že šířka této plochy, ve které má být komunikace, je širší než ulice Sokolnická, která je široká cca 7,2 m, nebo silnice č. 417, která je široká cca 5 m. Šířka této plochy není vůbec odůvodněna a výrazně zasahuje do práv Podatelů.

tímto odůvodněním Podatelé nesouhlasí. Bezodůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompaktním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání vlastníků pozemků. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatelé jsou tak plně přesvědčeni, že jejich soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

V obci Kobylnice se nacházejí půdy s bonitou II., které mohou bezesporu rozvíjet obec jako takovou a v maximální míře zachovat ochranu ZPF. Tyto pozemky s nižší kvalitou bonity, jako jsou např. parc. č. 827/1, 834/1 716/21 (ve vlastnictví obce), 832.... Nová radnice, škola, školka může být navržena na pozemcích obce Kobylnice, která má nejen nižší kvalitu bonity, ale poskytuje prostor pro dostatečné vedlejší vybavení v podobě parkovacích míst, školní zahrady, atd. Podatelé jsou proti, aby byla poklidná zástavba rodinných domů narušena budoucí radnicí, školou, či školkou, která je plánována v ploše OV a tím byla narušena poklidná lokalita určená k bydlení v rodinných domech. Tento nesouhlas je umocněn tím, že výše uvedené stavby se mají provádět na pozemcích Podatelů. Tímto záměrem a změnou ÚP dojde přirozeně ke zvýšení dopravy, snížení kvality bydlení a zvýšení dalších emisí jako je hluk, prach, světelný smog, atp.

Zároveň je třeba upozornit na to, že v případě, že nedojde k vyhovění návrhu podatele, bude právě narušen trvale udržitelný rozvoj území, když nebude možné dále rozvíjet podnikatelskou činnost podatele v rozporu s čl. 26 Listiny a to tak, že bude moci vystavět 16 rodinných domů s dostatečně velkými zahradami, které mimo jiné zajistí ochranu ZPF a funkční a harmonické prostředí pro každodenní život. Proto částečné zařazení pozemku parc. č. 237/1 a 252/2 do plochy OV, SU postrádá jakékoli logické vysvětlení.

Dále se připomínka týká nesouhlasu s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárustu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Především, že Podatelé nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na jejich pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatelé proto nesouhlasí s funkčním zařazením jejich pozemku do plochy OV, ZP, PU a SV tak, jak je to navrženo v pořizovaném ÚP. Z tohoto důvodu Podatelé prostřednictvím právního zástupce podávají připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Tento nesouhlas je odůvodněn níže:

Upřednostnění vyvlastnění pozemku před jeho (částečnou) směnou. Jako další námitku Podatelé uvádí, že pořizovatel ÚP upřednostňuje vyvlastnění pozemku či jeho části před jeho možnou směnou za jiný pozemek (jiné pozemky). Přitom vyvlastnění (odnětí vlastnického práva) představuje až zcela krajní prostředek (prostředek ultima ratio), jak je možné získat potřebné pozemky či jejich části. Z pohledu Podatelů je institut vyvlastnění v případě návrhu nového ÚP zcela nadužíván.

Podatelé dále vznášejí připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit zejména plánovaný zábor pozemku Podatelů parc. č. 237/1.

Jsme důvodně přesvědčeni, že nové vymezení ploch OV, ZP, PU a SV se všemi regulacemi (PS.5 a U.4) na pozemku Podatelů, které činí pozemek částečně nestavebním a ve zbytku

plánuje vybudování veřejného prostranství, vykazuje právě výše uvedené prvky libovůle.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti si tak nyní dovolujeme shrnout, že zařazení pozemku Podatelů parc. č. 237/1 do plochy OV, ZP, PU a SV má za následek nemožnost realizace stavby rodinných domů.

Návrhu nového ÚP lze vytknout i nezohlednění možného variantního řešení a nepřipustný zásah do vlastnického práva Podatelů. V neposlední řadě vytýkáme upřednostnění institutu vyvlastnění jako prostředku ultima ratio před možnou směnou pozemku Podatelů.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. pořizovatel zařadil pozemek Podatelů parc. č. 237/1 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle přílohy č. 3.
- II. pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů dle přílohy č. 3 vč. vedení komunikace.
- III. byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4
- IV. byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.5
- V. byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.
- VI. pořizovatel do návrhu nového ÚP zahrnul možnost směny pozemku.

Dotčené území Pozemky p. č. 237/1, 252/2 a 693/12 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/1 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sám podatel potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „*Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.*“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic tedy vlastníkově pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „*Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).*“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/1 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 a OV.058 z něj zabírají jen menší část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „*Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení*“ Návrhem plochy ZP.129 a OV.058 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na

straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství. Část dotčeného pozemku je vymezen jako Veřejně prospěšná stavba pro občanské vybavení VO.2.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z potřeby rozšíření stávající školy a mateřské školky. Tato potřeba vyplývá z celkově navrženého rozvoje obce a předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, což povede k navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.052, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P121 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Územní plán nemá zákonnou kompetenci nařizovat a stanovovat podmínky pro směnu pozemků. To bude právě řešeno v dané plánovací smlouvě.

Připomínka č. 23

Podatel: V. M.

právně zastoupena K. J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

Datum
podání:

Předmět
Připomínky:

Podatel je budoucím vlastníkem pozemků částí parc. č. 237/1, 237/4, 248/2 a 252/2 (společně označené také jako (Pozemky) a stavby rodinného domu, který má být umístěn na těchto pozemcích dle níže uvedené studie.



Tyto rodinné domy jsou dnes vymezeny dle platného ÚP Kobylnice schváleného dne 24. 4. 2003 a po vydání její změny č. 1 Územního plánu obce Kobylnice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2010, následovně:



Budoucí rodinné domu se nacházejí na pozemcích, které jsou aktuálně zařazeny následovně:

- p. č. 252/2 do plochy OVC – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce a do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;
- p. č. 237/1 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy

A dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a do plochy ZV – veřejná zeleň (v severozápadním okraji pozemku);

- p. č. 693/12 do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a dále je součástí silnice III. třídy.
- p. č. 248/2 do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

- p. č. 237/4 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby

Podatel, jakožto budoucí vlastník rodinného domu a stavební parcely se podílí na plánované výstavbě 16ti rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi a Podatel věří, že nic nebude bránit tomu, aby mohl v brzké době začít se stavbou svého rodinného domu.

Podatel se aktivně podílí na procesu schválení výstavby 16ti rodinných domů na parc. č. 237/4 a 237/1. Proto má Podatel legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jeho stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování.

Podatel uvádí, že jeho požadavek na výstavbu rodinných domů, které mají navíc zaopatřit aktuální jejich vlastní potřeby a potřeby jejich dětí s rodinami, je plně legitimní, když vychází z aktuálního znění ÚP obce Kobylnice a její změny č. 1. Podatel upozorňuje, že výstavbu rodinných domů dlouhodobě plánoval, aby zajistil bydlení pro sebe a své rodinné příslušníky.

Podatel požaduje, aby pořizovatel územního plánu řádně projednal veškeré jeho připomínky, které nejen vezme v potaz, ale následně je zapracuje stávajícího projednávaného územního plánu, který bude změněn tak, aby plánovaná výstavba 16ti rodinných domů byla možná.

Podatel trvá na tom, aby se jeho změny promítly do stávajícího projednávaného územního plánu, když to stavební zákon umožňuje a nebyly mu kladeny podmínky, že může o jakoukoliv změnu územního plánu požádat v budoucnu. Je nelogické, aby se v budoucnu projednával současný stav, o který Podatel usiluje, aby zůstal zachován. Podatel má za to, že pořizovateli nic nebrání tomu, aby v této lokalitě zachoval současný stav a pouze změnil současné označení pozemků podle aktuální standardizace. Ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu říká, že veřejná správa je službou veřejnosti a dále je povinnost správního orgánu dotčeným osobám vycházet vstříc. Z tohoto pohledu Podatel věří, že daná rozvojová lokalita T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5) bude v projednávaném návrhu změněna do podoby dnešního aktuálního znění územního plánu s tím, že budou regulační prvky a podmínka uzavření plánovací smlouvy, odstraněny.

Podatel dále vznáší připomínku ohledně nenaplnění hlavních cílů v projednávaném územním plánu. Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci v lokalitě T.1 (rovněž pod označením T.4 (HU.052)). Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená a také i plocha PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy, ve kterých je nyní plánovaná výstavba rodinných domů. Tyto dvě plochy ZP a PU spolu s plochou SV na parc. č. 237/1 a

237/4 bezprecedentním způsobem zamezí výstavbu rodinného domu Podatele, který se má nacházet v ploše, která je v projednávaném územním plánu označena jako ZP a OV.

Protože plocha OV, ZP a PU neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatele, který dlouhodobě a vědomě počítal s tím, že bude stavět svůj rodinný dům a zároveň bude kolem jeho rodinného domu zachována bonita I. třídy ZPF, která má sloužit k zahrádkaření a odpočinku.

Podatel rovněž poukazuje, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění požizovaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP v severozápadním rohu parc. č. 237/1 v minimální míře, čímž dnes není ohrožena realizace stavby jeho rodinného domu spolu s dalšími stavbami ve vlastnictví jeho sourozenců a jejich rodin.

S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemku návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekonceptní, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umisťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“ na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umisťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

S tímto odůvodněním Podatel nesouhlasí. Bezdůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompaktním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV

naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání Podatele. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatel je tak plně přesvědčen, že jeho soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

obci Kobylnice se nacházejí půdy s bonitou II., které mohou bezesporu rozvíjet obec jako takovou a v maximální míře zachovat ochranu ZPF. Tyto pozemky s nižší kvalitou bonity, jako jsou např. parc. č. 827/1, 834/1, 716/21 (ve vlastnictví obce), 832.... Nová radnice, škola, školka může být navržena na pozemcích obce Kobylnice, která má nejen nižší kvalitu bonity, ale poskytuje prostor pro dostatečné vedlejší vybavení v podobě parkovacích míst, školní zahrady, atd. Podatel je proti, aby byla poklidná zástavba rodinných domů narušena budoucí radnicí, školou, či školkou, která je plánována v ploše OV, tedy na místě, kde má stát rodinný dům Podatele. Tímto záměrem a změnou ÚP také dojde přirozeně ke zvýšení dopravy, snížení kvality bydlení a zvýšení dalších emisí jako je hluk, prach, světelný smog, atp.

Zároveň je třeba upozornit na to, že v případě, že nedojde k vyhovění návrhu podatele, bude právě narušen trvale udržitelný rozvoj území, když nebude možné dále budovat stavby rodinných domů spolu s dalšími 15ti rodinnými domy v této lokalitě, které budou mít dostatečně velké zahrady na obhospodařování ZPF.

Podatel také nesouhlasí s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárustu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Podatel rovněž nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatel plánuje stavbu rodinného domu v ploše, která je novým územním plánem zanesena do plochy OV. Z tohoto důvodu Podatel prostřednictvím právního zástupce podává připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Nejvyšší správní soud uvedl k existenci veřejného zájmu v rozsudku ze dne 11. 8. 2021, č. j. 2 As 317/2020-41 následující: „Nejvyšší správní soud předepisuje, že institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž jeho možnosti jsou limitovány jak čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak § 3 a násl. zákona o vyvlastnění. Nezbytným ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu. Nejvyšší správní soud se stěžovatelem souhlasí v tom, že veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, který je nezbytné zjišťovat v každém konkrétním případě. Je přitom nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit zaobecně prospěšný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2016, č. j. 5 As 125/2015 - 86).“ V posuzovaném případě veřejný zájem přímo nevyplývá ze zákona (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2017, č. j. 8 As 187/2016-51), proto je nezbytné jej pečlivě zjišťovat.

Podatel dále vznáší připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit, proč projednávaný plán řeší plochu OV a ZP a ve své podstatě i plochu PU v mezích, v jakém jsou nyní projednávány.

Návrh nového ÚP v souvislosti s plánovanou stavbou rodinného domu Podatele prakticky rezignuje na pečlivé, přesné, jasné a určité odůvodnění, které by bylo srozumitelné, a zároveň není nijak patrné provedení variantního řešení umístění cesty a šířky silnice. Není tak nijak přezkoumatelné, proč pořizovatel nového ÚP dospěl právě k tomuto řešení.

Nejvyšší správní soud pak ve svém rozsudku ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63 uvádí, že: „Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků. Takovou změnu je proto nutné řádně odůvodnit dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka.“ Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku klade důraz na řádnost odůvodnění s důrazem na veřejný zájem, který přesahuje vlastnické právo vlastníka k pozemkům, tedy Podatele.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. **pořizovatel zařadil pozemky parc. č. 237/1 a 237/4 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle předložené studie.**
- II. **pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů vč. vedení komunikace.**
- III. **byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4**
- IV. **byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.**

V. byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.

Dotčené území Pozemky p. č. 237/1, 237/4, 248/2, 252/2 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/1 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sama podatelka potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic tedy vlastníkovi pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/1 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 a OV.058 z něj zabírají jen menší část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“ Návrhem plochy ZP.129 a OV.058 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství. Část dotčeného pozemku je vymezen jako Veřejně prospěšná stavba pro občanské vybavení VO.2.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z potřeby rozšíření stávající školy a mateřské školky. Tato potřeba vyplývá z celkově navrženého rozvoje obce a předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, což povede k navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.052, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P121 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven.

Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužitě ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužitě ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Připomínka č. 24

Podatel: J. K.

právně zastoupena K.J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

Datum
podání:

Předmět
Připomínky: Jsem budoucí vlastník stavby rodinného domu na pozemcích parc. č. 237/1 a 237/4 katastrální území Kobylnice u Brna v ploše dotčené navrhovanou změnou.



Tyto rodinné domy jsou dnes vymezeny dle platného ÚP Kobylnice schváleného dne 24. 4. 2003 a po vydání její změny č. 1 Územního plánu obce Kobylnice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2010, následovně:



Budoucí rodinné domy se nacházejí na pozemcích, které jsou aktuálně zařazeny následovně:

- p. č. 252/2 do plochy OVc – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce a do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

- p. č. 237/1 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy

A dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a do plochy ZV – veřejná zeleň (v severozápadním okraji pozemku);

- p. č. 693/12 do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a dále je součástí silnice III. třídy.

- p. č. 248/2 do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

- p. č. 237/4 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby

Podatel, jakožto budoucí vlastník rodinného domu a stavební parcely se podílí na plánované výstavbě 16ti rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi a Podatel věří, že nic nebude bránit tomu, aby mohl v brzké době začít se stavbou svého rodinného domu.

Podatel se aktivně podílí na procesu schválení výstavby 16ti rodinných domů na parc. č. 237/4 a 237/1. Proto má Podatel legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jeho stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování.

Podatel uvádí, že jeho požadavek na výstavbu rodinných domů, které mají navíc zaopatřit aktuální jejich vlastní potřeby a potřeby jejich dětí s rodinami, je plně legitimní, když vychází z aktuálního znění ÚP obce Kobylnice a její změny č. 1. Podatel upozorňuje, že výstavbu rodinných domů dlouhodobě plánoval, aby zajistil bydlení pro sebe a své rodinné příslušníky.

Podatel požaduje, aby pořizovatel územního plánu řádně projednal veškeré jeho připomínky, které nejen vezme v potaz, ale následně je zapracuje stávajícího projednávaného územního plánu, který bude změněn tak, aby plánovaná výstavba 16ti rodinných domů byla možná.

Podatel trvá na tom, aby se jeho změny promítly do stávajícího projednávaného územního plánu, když to stavební zákon umožňuje a nebyly mu kladeny podmínky, že může o jakoukoliv změnu územního plánu požádat v budoucnu. Je nelogické, aby se v budoucnu projednával současný stav, o který Podatel usiluje, aby zůstal zachován. Podatel má za to, že pořizovateli nic nebrání tomu, aby v této lokalitě zachoval současný stav a pouze změnil současné označení pozemků podle aktuální standardizace. Ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu říká, že veřejná správa je službou veřejnosti a dále je povinnost správního orgánu dotčeným osobám vycházet vstříc. Z tohoto pohledu Podatel věří, že daná rozvojová lokalita T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5) bude v projednávaném návrhu změněna do podoby dnešního aktuálního znění územního plánu s tím, že budou regulační prvky a podmínka uzavření plánovací smlouvy, odstraněny.

Podatel dále vznáší připomínku ohledně nenaplnění hlavních cílů v projednávaném územním plánu. Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci v lokalitě T.1 (rovněž pod označením T.4 (HU.052)). Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená a také i plocha PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy, ve kterých je nyní plánovaná výstavba rodinných domů. Tyto dvě plochy ZP a PU spolu s plochou SV na parc. č. 237/1 a

237/4 bezprecedentním způsobem zamezí výstavbu rodinného domu Podatele, který se má nacházet v ploše, která je v projednávaném územním plánu označena jako ZP a OV.

Protože plocha OV, ZP a PU neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatele, který dlouhodobě a vědomě počítal s tím, že bude stavět svůj rodinný dům a zároveň bude kolem jeho rodinného domu zachována bonita I. třídy ZPF, která má sloužit k zahrádkaření a odpočinku.

Podatel rovněž poukazuje, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění pořizovaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP v severozápadním rohu parc. č. 237/1 v minimální míře, čímž dnes není ohrožena realizace stavby jeho rodinného domu spolu s dalšími stavbami ve vlastnictví jeho sourozenců a jejich rodin.

S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemku návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekoncepční, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“ na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

S tímto odůvodněním Podatel nesouhlasí. Bezodůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompaktním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV

naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání Podatele. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatel je tak plně přesvědčen, že jeho soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

obci Kobylnice se nacházejí půdy s bonitou II., které mohou bezesporu rozvíjet obec jako takovou a v maximální míře zachovat ochranu ZPF. Tyto pozemky s nižší kvalitou bonity, jako jsou např. parc. č. 827/1, 834/1, 716/21 (ve vlastnictví obce), 832.... Nová radnice, škola, školka může být navržena na pozemcích obce Kobylnice, která má nejen nižší kvalitu bonity, ale poskytuje prostor pro dostatečné vedlejší vybavení v podobě parkovacích míst, školní zahrady, atd. Podatel je proti, aby byla poklidná zástavba rodinných domů narušena budoucí radnicí, školou, či školkou, která je plánována v ploše OV, tedy na místě, kde má stát rodinný dům Podatele. Tímto záměrem a změnou ÚP také dojde přirozeně ke zvýšení dopravy, snížení kvality bydlení a zvýšení dalších emisí jako je hluk, prach, světelný smog, atp.

Zároveň je třeba upozornit na to, že v případě, že nedojde k vyhovění návrhu podatele, bude právě narušen trvale udržitelný rozvoj území, když nebude možné dále budovat stavby

rodinných domů spolu s dalšími 15ti rodinnými domy v této lokalitě, které budou mít dostatečně velké zahrady na obhospodařování ZPF.

Podatel také nesouhlasí s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárůstu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Podatel rovněž nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatel plánuje stavbu rodinného domu v ploše, která je novým územním plánem zanesena do plochy OV. Z tohoto důvodu Podatel prostřednictvím právního zástupce podává připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Nejvyšší správní soud uvedl k existenci veřejného zájmu v rozsudku ze dne 11. 8. 2021, č. j. 2 As 317/2020-41 následující: „Nejvyšší správní soud předesílá, že institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž jeho možnosti jsou limitovány jak čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak § 3 a násl. zákona o vyvlastnění. Nezbytným ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu. Nejvyšší správní soud se stěžovatelem souhlasí v tom, že veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, který je nezbytné zjišťovat v každém konkrétním případě. Je přitom nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit zaobecně prospěšný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2016, č. j. 5 As 125/2015 - 86).“ V posuzovaném případě veřejný zájem přímo nevyplývá ze zákona (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2017, č. j. 8 As 187/2016-51), proto je nezbytné jej pečlivě zjišťovat.

Podatel dále vznáší připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit, proč projednávaný plán řeší plochu OV a ZP a ve své podstatě i plochu PU v mezích, v jakém jsou nyní projednávány.

Návrh nového ÚP v souvislosti s plánovanou stavbou rodinného domu Podatele prakticky rezignuje na pečlivé, přesné, jasné a určité odůvodnění, které by bylo srozumitelné, a zároveň není nijak patrné provedení variantního řešení umístění cesty a šířky silnice. Není tak nijak přezkoumatelné, proč pořizovatel nového ÚP dospěl právě k tomuto řešení.

Nejvyšší správní soud pak ve svém rozsudku ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63 uvádí, že: „Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků. Takovou změnu je proto nutné řádně odůvodnit dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka.“ Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku klade důraz na řádnost odůvodnění s důrazem na veřejný zájem, který přesahuje vlastnické právo vlastníka k pozemkům, tedy Podatele.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. pořizovatel zařadil pozemky parc. č. 237/1 a 237/4 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle předložené studie.
- II. pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů vč. vedení komunikace.
- III. byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4
- IV. byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.
- V. byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.

Dotčené
území

Pozemky p. č. 237/1, 237/4, 248/2, 252/2 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/1 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sama podatelka potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „*Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v*

důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic tedy vlastníkově pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „Konečně je třeba připomenout, že jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/1 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 a OV.058 z něj zabírají jen menší část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“ Návrhem plochy ZP.129 a OV.058 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství. Část dotčeného pozemku je vymezen jako Veřejně prospěšná stavba pro občanské vybavení VO.2.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z potřeby rozšíření stávající školy a mateřské školky. Tato potřeba vyplývá z celkově navrženého rozvoje obce a předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, což povede k navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.052, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P121 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici Krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužitě ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby

smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Přípomínka č. 25

Podatel: Š. R.

právně zastoupena K. J., advokátem, zapsaném v seznamu advokátů vedeném ČAK

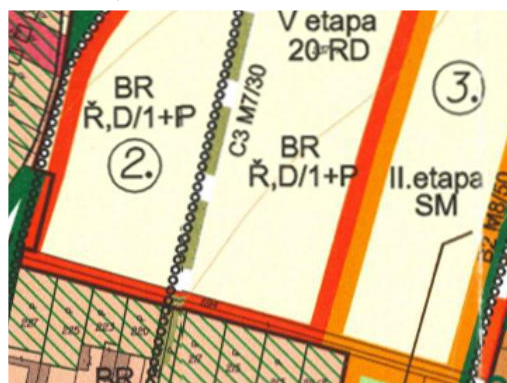
Datum
podání:

Předmět
Přípomínky:

Jsem budoucí vlastník stavby rodinného domu na pozemcích parc. č. 237/1 a 237/4 katastrální území Kobylnice u Brna v ploše dotčené navrhovanou změnou.



Tyto rodinné domy jsou dnes vymezeny dle platného ÚP Kobylnice schváleného dne 24. 4. 2003 a po vydání její změny č. 1 Územního plánu obce Kobylnice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2010, následovně:



Budoucí rodinné domy se nacházejí na pozemcích, které jsou aktuálně zařazeny následovně:

- p. č. 252/2 do plochy OVc – plochy občanské vybavenosti v centrální části obce a do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;
- p. č. 237/1 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy

A dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a do plochy ZV – veřejná zeleň (v severozápadním okraji pozemku);

- p. č. 693/12 do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby a dále je součástí silnice III. třídy.

- p. č. 248/2 do plochy BRc – plochy bydlení v rodinných domech v centru obce;

- p. č. 237/4 do plochy BR – plochy bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy s max. podlažností 1 a podkrovím), přes kterou má být vedena místní komunikace a hlavní pěší trasy (C3 M7/30) a dále do plochy SM – plochy smíšené – bydlení + VD + služby

Podatel, jakožto budoucí vlastník rodinného domu a stavební parcely se podílí na plánované výstavbě 16ti rodinných domů, jejichž příprava je v pokročilé fázi a Podatel věří, že nic nebude bránit tomu, aby mohl v brzké době začít se stavbou svého rodinného domu.

Podatel se aktivně podílí na procesu schválení výstavby 16ti rodinných domů na parc. č. 237/4 a 237/1. Proto má Podatel legitimní očekávání, že na předmětném pozemku bude možné realizovat jeho stavební záměr, když platný ÚP s tímto využitím dlouhodobě počítá. Musíme podotknout, že nový územní plán by měl respektovat dosavadní územní plán s tím, že jej bude nadále rozvíjet. Cesta formou restriktivních opatření popírá cíle a úkoly územního plánování.

Podatel uvádí, že jeho požadavek na výstavbu rodinných domů, které mají navíc zaopatřit aktuální jejich vlastní potřeby a potřeby jejich dětí s rodinami, je plně legitimní, když vychází z aktuálního znění ÚP obce Kobylnice a její změny č. 1. Podatel upozorňuje, že výstavbu rodinných domů dlouhodobě plánoval, aby zajistil bydlení pro sebe a své rodinné příslušníky.

Podatel požaduje, aby pořizovatel územního plánu řádně projednal veškeré jeho připomínky, které nejen vezme v potaz, ale následně je zapracuje stávajícího projednávaného územního plánu, který bude změněn tak, aby plánovaná výstavba 16ti rodinných domů byla možná.

Podatel trvá na tom, aby se jeho změny promítly do stávajícího projednávaného územního plánu, když to stavební zákon umožňuje a nebyly mu kladeny podmínky, že může o jakoukoliv změnu územního plánu požádat v budoucnu. Je nelogické, aby se v budoucnu projednával současný stav, o který Podatel usiluje, aby zůstal zachován. Podatel má za to, že pořizovateli nic nebrání tomu, aby v této lokalitě zachoval současný stav a pouze změnil současné označení pozemků podle aktuální standardizace. Ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu říká, že veřejná správa je službou veřejnosti a dále je povinnost správního orgánu dotčeným osobám vycházet vstřícně. Z tohoto pohledu Podatel věří, že daná rozvojová lokalita T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5) bude v projednávaném návrhu změněna do podoby dnešního aktuálního znění územního plánu s tím, že budou regulační prvky a podmínka uzavření plánovací smlouvy, odstraněny.

Podatel dále vznáší připomínku ohledně nenaplnění hlavních cílů v projednávaném územním plánu. Z připravovaného ÚP plánu vyplývá, že není naplněn hlavní cíl aktuálně platného územního plánu, kterým se měly zajistit plochy pro rozvoj bydlení. Nyní dochází k deregulaci v lokalitě T.1 (rovněž pod označením T.4 (HU.052)). Z návrhu ÚP se neadekvátním způsobem rozšiřuje plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená a také i plocha PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy, ve kterých je nyní plánovaná výstavba rodinných domů. Tyto dvě plochy ZP a PU spolu s plochou SV na parc. č. 237/1 a

237/4 bezprecedentním způsobem zamezí výstavbu rodinného domu Podatele, který se má nacházet v ploše, která je v projednávaném územním plánu označena jako ZP a OV.

Protože plocha OV, ZP a PU neumožňuje výstavbu rodinných domů, dochází k výraznému zásahu do práv Podatele, který dlouhodobě a vědomě počítal s tím, že bude stavět svůj rodinný dům a zároveň bude kolem jeho rodinného domu zachována bonita I. třídy ZPF, která má sloužit k zahrádkaření a odpočinku.

Podatel rovněž poukazuje, že existuje rozpor u plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP. V odůvodnění pořizovaného ÚP je opět mylně uvedeno, že u tohoto rozvojového území „U váhy“ je tato plocha ZP vymezena „na rozvojových plochách dnes platného územního plánu v úplném znění (2003)“, přičemž dle aktuálního znění je plocha ZP v severozápadním rohu parc. č. 237/1 v minimální míře, čímž dnes není ohrožena realizace stavby jeho rodinného domu spolu s dalšími stavbami ve vlastnictví jeho sourozenců a jejich rodin.

S odkazem na odůvodnění ÚP a § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je nutné konstatovat, že není důvod vymezit plochu veřejného prostranství více než je 5%. Z výměry návrhové plochy, která má cca 15700 m² vyplývá, že by výměra veřejného prostranství měla být cca 750 m², což je v podstatě méně než navrhovaná část, která zabírá 1/3 pozemku návrhové plochy.

Toto zcela nedůvodné rozšíření obecní zeleně parkové a parkově upravené nad rozsah uvedený v aktuálně platném ÚP (2003) lze označit za takový zásah, který je neproporcionální z hlediska zvoleného řešení, když nemůže obstát v rámci testu proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023,

č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78). Zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva v podobě zahrnutí pozemků podatele po plochy ZP je zcela nekonceptní, omezující podatele v možnosti dispozice s pozemky. Nutno podotknout, že v těsné blízkosti předmětných pozemků se nachází pozemek parc. č. 252/1 nebo 236/1 ve vlastnictví obce Kobylnice na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“ na kterých by plocha zeleně mohla být umístěna. Jeví se tak jako zcela nedůvodné, aby zeleň byla umísťována na soukromé pozemky namísto pozemků obce.

V případě zmenšení plochy pro bydlení Br umístěním parc. č. 237/1 a 237/4 do plochy ZP, OV a PU a dále umístěním těchto parcel do plochy s prvky regulačního plánu a do plochy pro uzavření plánovací smlouvy, máme za to, že se jedná o neproporcionální a neodůvodněné řešení, když veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

V předmětné ploše probíhá rozvoj území a je třeba dbát na jeho trvale udržitelný rozvoj primárně ve smyslu ust. § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který uvádí, že: „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

S tímto odůvodněním Podatel nesouhlasí. Bezdůvodným rozšířením plochy OV a ZP a zmenšením plochy BR nedochází ke zlepšení využitelnosti ploch, ale naopak nekompatibilním zásahem do lokality, která tvoří klidnou bytovou zástavbu v rodinných domech. Podnikatelské aktivity v ploše OV

naruší funkci uvnitř sídla, a to zejména bydlení. Veřejný zájem v tomto ohledu nemohl být prokázán. Naopak současný územní plán plně respektuje veřejný zájem a legitimní očekávání Podatele. Navíc již nynější územní plán zajišťují propojení veřejného vybavení obce a není důvod, aby docházelo k jejímu rozšíření.

Podatel je tak plně přesvědčen, že jeho soukromý zájem na realizaci stavebního záměru plně vyrovnává veřejný zájem na vybudování plochy ZP a její obslužnosti jako celku. Navíc jestli je dle čl. 61 stanovena minimální šířka veřejného prostranství u pěšího propojení na 2 m, není důvod pro tuto vzdálenost vytvářet prostor mnohonásobně větší.

obci Kobylnice se nacházejí půdy s bonitou II., které mohou bezesporu rozvíjet obec jako takovou a v maximální míře zachovat ochranu ZPF. Tyto pozemky s nižší kvalitou bonity, jako jsou např. parc. č. 827/1, 834/1, 716/21 (ve vlastnictví obce), 832.... Nová radnice, škola, školka může být navržena na pozemcích obce Kobylnice, která má nejen nižší kvalitu bonity, ale poskytuje prostor pro dostatečné vedlejší vybavení v podobě parkovacích míst, školní zahrady, atd. Podatel je proti, aby byla poklidná zástavba rodinných domů narušena budoucí radnicí, školou, či školkou, která je plánována v ploše OV, tedy na místě, kde má stát rodinný dům Podatele. Tímto záměrem a změnou ÚP také dojde přirozeně ke zvýšení dopravy, snížení kvality bydlení a zvýšení dalších emisí jako je hluk, prach, světelný smog, atp.

Zároveň je třeba upozornit na to, že v případě, že nedojde k vyhovění návrhu podatele, bude právě narušen trvale udržitelný rozvoj území, když nebude možné dále budovat stavby rodinných domů spolu s dalšími 15ti rodinnými domy v této lokalitě, které budou mít dostatečně velké zahrady na obhospodařování ZPF.

Podatel také nesouhlasí s plochou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné, které je součástí rozvojové lokality T.4. Nyní je tato lokalita v ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Zatímco je

nyní v této ploše VZ přípustné využití výroba týkající se zemědělství, nyní je v návrhové ploše HU výroba a skladování, které se netýká zemědělské činnosti. Tímto bude docházet k nárstu hlukové zátěže a zvýšení dopravy osobní i nákladní. Tato změna bude mít negativní dopady na budoucí zástavbu rodinných domů.

Podatel rovněž nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšné stavby na pozemku parc. č. 237/1 včetně možnosti jeho vyvlastnění. Podatel plánuje stavbu rodinného domu v ploše, která je novým územním plánem zanesena do plochy OV. Z tohoto důvodu Podatel prostřednictvím právního zástupce podává připomínky proti tomuto návrhu (nového) Územního plánu obce Kobylnice. Nejvyšší správní soud uvedl k existenci veřejného zájmu v rozsudku ze dne 11. 8. 2021, č. j. 2 As 317/2020-41 následující: „Nejvyšší správní soud předepisuje, že institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž jeho možnosti jsou limitovány jak čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak § 3 a násl. zákona o vyvlastnění. Nezbytným ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu. Nejvyšší správní soud se stěžovatelem souhlasí v tom, že veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, který je nezbytné zjišťovat v každém konkrétním případě. Je přitom nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit zaobecně prospěšný (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2016, č. j. 5 As 125/2015 - 86).“ V posuzovaném případě veřejný zájem přímo nevyplývá ze zákona (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2017, č. j. 8 As 187/2016-51), proto je nezbytné jej pečlivě zjišťovat.

Podatel dále vznáší připomínky z hlediska celkové nedostatečnosti odůvodnění změny územního plánu. Z odůvodnění návrhu ÚP nelze dostatečně dovodit, proč projednávaný plán řeší plochu OV a ZP a ve své podstatě i plochu PU v mezích, v jakém jsou nyní projednávány. Návrh nového ÚP v souvislosti s plánovanou stavbou rodinného domu Podatele prakticky rezignuje na pečlivé, přesné, jasné a určité odůvodnění, které by bylo srozumitelné, a zároveň není nijak patrné provedení variantního řešení umístění cesty a šířky silnice. Není tak nijak přezkoumatelné, proč pořizovatel nového ÚP dospěl právě k tomuto řešení.

Nejvyšší správní soud pak ve svém rozsudku ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63 uvádí, že: „Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků. Takovou změnu je proto nutné řádně odůvodnit dostatečně silným veřejným zájmem přesahujícím vlastnické právo vlastníka.“ Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku klade důraz na řádnost odůvodnění s důrazem na veřejný zájem, který přesahuje vlastnické právo vlastníka k pozemkům, tedy Podatele.

Proto na základě všeho výše uvedených skutečností požadujeme, aby:

- I. pořizovatel zařadil pozemky parc. č. 237/1 a 237/4 v celé své výměře do plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské s tím, že by na celém tomto pozemku bylo možné vybudovat stavby rodinných domů dle předložené studie.
- II. pořizovatel respektoval rozmístění 16ti rodinných domů vč. vedení komunikace.
- III. byly zrušeny prvky regulačního plánu pod označením U.4
- IV. byla zrušena plánovací smlouva pod označením PS.
- V. byla výroba u plochy HU vztažena pouze na zemědělskou výrobu.

Dotčené území Pozemky p. č. 237/1, 237/4, 248/2, 252/2 v k. ú. Kobylnice u Brna
T.1 (s prvky regulačního plánu U.4-U Váhy a podmíněné uzavřením plánovací smlouvy PS.5)
T.4 (HU.052)

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Nejzásadnější je fakt, že předmětný pozemek p. č. 237/1 byl určený k zastavění od roku 2003, jak sama podatelka potvrzuje, tedy po dobu 22 let, a lze tedy uplatnit ust. § 102 odst. 3 dosavadního stavebního zákona a ust. § 133 odst. 5 stavebního zákona, tedy, že „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“ Stavební uzávěra, ani žádné další omezení zde ÚP neobsahoval. Nic tedy vlastníkově pozemků nebránilo v tom začít výstavbu realizovat. Když se tvoří nový územní plán, vzniká nová koncepce rozvoje obce, navíc od platného územního plánu uplynulo 22 let a je tedy čas stav území posoudit nově k aktuálním potřebám rozvoje

obce. V tomto duchu hovoří i rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 175/2024-40 ze dne 19. 12. 2024, kde Nejvyšší správní soud konstatuje: „Konečně je třeba připomenout, že *jakkoli je proces územního plánování postaven na principu kontinuity, současně se uplatňuje protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Vlastníci pozemků, tedy ani stěžovatel, nemají právo na zachování jejich dosavadního využití. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).*“ Z tohoto jednoznačně vyplývá, že vlastník nemá právo, aby byl plně zachován stávající způsob využití.

Pozemek p. č. 237/1 v k. ú. Kobylnice u Brna je z větší části již zařazen do ploch smíšených obytných venkovských, a to konkrétně do plochy SV.025. Plocha PU.104 a ZP.129 a OV.058 z něj zabírají jen menší část. Vzhledem k tomu, že ve vyhlášce č. 157/2024 Sb je v ust. §15 odst. 1 uvedeno, že „*Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení*“ Návrhem plochy ZP.129 a OV.058 je toto naplněno, kdy se jedná o budoucí veřejný prostor obsluhující plochy SV.009, SV. 008, SV.024, SV.025, SV.026 a SV.027. Proto není možné ji zahrnout také do ploch SV. Plocha Z.129 je dále určena pro realizaci veřejného parku zajišťující propojení veřejného vybavení obce (nová radnice, škola, školka) v OV.057 a OV.058.

Dotčený pozemek se nachází v ploše PS.5 „U váhy“, jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento nástroj územního plánování zavazuje stavebníky k „účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem“. Cílem tohoto narovnání majetkových vztahů je zejména, v souladu s koncepcí rozvoje obce, vybudovat v této lokalitě veřejný park a veřejná prostranství zajišťující plnohodnotnou obsluhu rozvojového území dopravní a technickou infrastrukturou. Pro splnění tohoto cíle se dotčený pozemek rovněž nachází ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu U.4 „U váhy“. Navržené prvky regulačního plánu zajišťují na jedné straně kvalitní podmínky pro bydlení a na straně druhé zajišťují optimální vymezení veřejných prostranství. Část dotčeného pozemku je vymezen jako Veřejně prospěšná stavba pro občanské vybavení VO.2.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Vymezení veřejně prospěšné stavby VO.2 vyplynulo z potřeby rozšíření stávající školy a mateřské školky. Tato potřeba vyplývá z celkově navrženého rozvoje obce a předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, což povede k navýšení počtu dětí, pro které by kapacita stávající školy a školky nebyla dostatečná. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.052, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P121 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

VPS VO.2 Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby potřebné pro zajištění obsluhy území nezbytným občanským vybavením veřejné infrastruktury (v ÚP Kobylnice označenou jako VO.1 a VO.2; nové radnice s víceúčelovým sálem, hospodářská budova s technickými službami obce, dům pro seniory, přestavba a dostavba základní a mateřské školy), jejichž návrh vyplynul z řešení územního plánu. Veřejný zájem na realizaci uvedených záměrů převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví viz také kapitola 2.4.3 odůvodnění územního plánu.

Na základě připomínky vlastníka pozemků v ploše HU.049, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (*označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona*) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven. Rozvojové území „Areál družstva“ (plocha HU.052 v rámci transformační plochy T.4) – vymezeno ve na východním okraji zastavěného území na ulici krátká, využití území určené k nové výstavbě na dnes nevyužité ploše. Plocha smíšená výrobní, využití plochy HU.052 je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, podrobnější využití a uspořádání této lokality bude

prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro stavební využití lokality. Toto předpokládá, že území bude využito s ohledem na okolní zástavbu a plánovanou zástavbu.

Připomínka č. 26

Podatel: Myslivecký spolek „Na Zlatém potoce Sokolnice“
Niva 280
664 52 Sokolnice

Datum podání: 30. 4. 2025

Text připomínky: V katastru obce Kobylnice vlastníme parcely č. 744/24 o výměře 7571 m², č. 757/27 o výměře 107 m² a č. 758/82 o výměře 5649 m².
Žádáme Vás o změnu v územním plánu, která se týká našich pozemků v osobním vlastnictví, klasifikována jako orná půda. Žádáme Vás tímto, aby výše uvedené pozemky byly převedeny na Krajinnou zeleň.
Žádost o změnu klasifikace pozemku na Krajinnou zeleň jsme již podávali na OÚ Kobylnice v roce 2023 - viz. příloha.
Nesouhlasíme tímto s návrhem územního plánu, který tuto variantu neumožňuje.
V návrhu územního plánu je uveden nedostatek zelených ploch v obci a jejím okolí, proto chceme tuto situaci změnit a své pozemky ve vlastní režii ozelenit a převést dle doporučení Odboru životního prostředí MěÚ Šlapanice na Krajinnou zeleň.

Dotčené území: Pozemky p. č. 744/24, 757/27, 758/82 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Možnost vymezení uvedených pozemků na krajinnou zeleň byla v návrhu ÚP prověřena s tím, že požadavek nelze akceptovat z těchto důvodů:

1. Pozemky pro nově navrhované využití se nachází v územní rezervě R.2, která je územním plánem vymezena pro plochu dopravy všeobecnou určenou pro silnici III/4171 Šlapanice – obchvat (dle ZÚR JMK).
2. Z hlediska ochrany ZPF se pozemky nachází na půdách s nejvyšší bonitou v I. třídě ochrany a které jsou plošně zavlažovány.
3. Změna využití stávajících ploch zemědělských (plochy zemědělské všeobecné – AU) na krajinnou zeleň by narušila způsob hospodaření na ucelených stabilizovaných zemědělských plochách.
4. Pozemky pro nově navrhované využití nejsou přístupné ani z veřejných obslužných komunikací, ani z polních cest.
5. Pro změnu využití ploch v krajině není v tomto případě žádný důvod, a to jak z hlediska koncepce rozvoje obce, tak z hlediska koncepce rozvoje krajiny.
6. Jedním z důvodů vymezení nových ploch krajinné zeleně je vytvoření podmínek pro realizaci ÚSES (územního systému ekologické stability). Územním plánem navržený ÚSES je veden mimo uvedené pozemky, a jsou tedy pro ÚSES nevyužitelné.

Navíc i v plochách AU lze podle stanovených podmínek v čl. 56 výrokové části realizovat trvalou vegetaci bez primárního hospodářského významu, zejména stromořadí podél komunikací, břehové porosty, rozptýlenou zeleň a remízy.

Připomínka č. 27

Podatel: L. T.

Datum podání: 30. 4. 2025

Text připomínky: V katastru obce Kobylnice vlastníme parcely č. 649/28, 676/139.
Žádám Vás o změnu v územním plánu, která se týká našich pozemků v osobním vlastnictví, klasifikována jako orná půda. Žádáme Vás tímto, aby výše uvedené pozemky byly převedeny na Krajinnou zeleň.

Žádost o změnu klasifikace pozemku na Krajinnou zeleň jsme již podávali na OÚ Kobylnice v roce 2023 - viz. příloha.

Nesouhlasíme tímto s návrhem územního plánu, který tuto variantu neumožňuje.

v návrhu územního plánu je uveden nedostatek zelených ploch v obci a jejím okolí, proto chceme tuto situaci změnit a své pozemky ve vlastní režii ozelenit a převést dle doporučení Odboru životního prostředí MěÚ Šlapanice na Krajinnou zeleň.

Dotčené území: Pozemky p. č. 649/28, 676/139 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Možnost vymezení uvedených pozemků na krajinnou zeleň byla v návrhu ÚP prověřena s tím, že požadavek nelze akceptovat z těchto důvodů:

1. Pozemky pro nově navrhované využití se nachází v územní rezervě R.2, která je územním plánem vymezena pro plochu dopravy všeobecnou určenou pro silnici III/4171 Šlapanice – obchvat (dle ZÚR JMK).
2. Z hlediska ochrany ZPF se pozemky nachází na půdách s nejvyšší bonitou v I. třídě ochrany a které jsou plošně zavlažovány.
3. Změna využití stávajících ploch zemědělských (plochy zemědělské všeobecné – AU) na krajinnou zeleň by narušila způsob hospodaření na ucelených stabilizovaných zemědělských plochách.
4. Pozemky pro nově navrhované využití nejsou přístupné ani z veřejných obslužných komunikací, ani z polních cest.
5. Pro změnu využití ploch v krajině není v tomto případě žádný důvod, a to jak z hlediska koncepce rozvoje obce, tak z hlediska koncepce rozvoje krajiny.
6. Jedním z důvodů vymezení nových ploch krajinné zeleně je vytvoření podmínek pro realizaci ÚSES (územního systému ekologické stability). Územním plánem navržený ÚSES je veden mimo uvedené pozemky, a jsou tedy pro ÚSES nevyužitelné.

Navíc i v plochách AU lze podle stanovených podmínek v čl. 56 výrokové části realizovat trvalou vegetaci bez primárního hospodářského významu, zejména stromořadí podél komunikací, břehové porosty, rozptýlenou zeleň a remízy.

Připomínka č. 28

Podatel: L. T.

Datum podání:

Text připomínky: V obci Kobylnice vlastním parcelu č. **651 o výměře 3829 m²**. Žádám Vás o změnu v územním plánu, která se týká mého pozemku v osobním vlastnictví, **klasifikována jako PZ - zahrady, sady**, nacházející se v sousedství pozemků Za humny, kde se nyní provádí výstavba RD Nové Kobylnice. Žádám Vás tímto, aby i můj pozemek mohl být určen ke stejnému účelu, to znamená, k výstavbě rodinného domu.

Žádost o změnu klasifikace pozemku na stavební účely jsem již podával na OÚ Kobylnice v roce 2019 - viz. příloha.

Nesouhlasím tímto s návrhem územního plánu, který opět nedovoluje výstavbu RD.

pozemek je situován v zastavěném území v bezprostřední blízkosti nově vystavěných domů, které zcela změnily ráz krajiny.

- celá nová výstavba je umístěna na velmi kvalitní půdě. Její zábor je tak obrovský, že náš malý rodinný domek, který bychom tam chtěli postavit, jen mizivě zabere stejnou půdu, oproti cca 37 novým domům vedle stojících.
- v době převedení majetku na moji osobu jsme měli oprávněné očekávání, že pozemek bude jednou sloužit k výstavbě rodinného domu, čemuž nasvědčoval platný územní plán obce, který umožňoval výstavbu do budoucna, stejně jako sousední parcely.
- není spravedlivé, že sousední pozemky byly využity k výstavbě, zatímco u mého pozemku tohle není umožněno.

takový přístup by představoval nerovnost mezi vlastníky nemovitostí, což odporuje principům spravedlivého rozhodování.

- omezování možnosti rozvoje rezidenční zástavby je v rozporu se zájmy obce na udržitelném rozvoji. Umožňovat výstavbu pouze developerským společnostem, je diskriminační.

pozemek byl dlouhodobě obhospodařován našimi předky a je součástí historické struktury užívání půdy v obci.

- každá obec, která tvoří plochy určené k výstavbě, preferuje výstavbu nových domů svých obyvatel, nebo jejich rodinných příslušníků a je ráda, že chtějí stále obec tvořit a zachovávat její historii a tradici.

zamýšlíme na pozemku vybudovat rodinné bydlení, což je ve veřejném zájmu a hlavně podporováno i na národní úrovni - politika dostupného bydlení.

Alternativní řešení - vymezení jako plocha smíšená obytná

- navrhuji, aby můj výše uvedený pozemek (stačí pouze jeho část ze strany silnice Kobylnice-Ponětovice o ploše cca 400 m², určená k nezbytné výstavbě malého rodinného domu) byl nově zařazen jako plocha smíšená obytná s možností kombinace obytné a zelené funkce, čímž by bylo umožněno zachovat obytnou funkci a zároveň respektovat míru zeleně, která se tam doposud nachází.

Věřím, že mé podněty přispějí ke zkvalitnění návrhu územního plánu a budou vzaty v úvahu při jeho úpravě. Že nebudou porušeny vlastnická práva majitelů pozemků a nový územní plán bude hlavně nakloněn rodákům a rodinným příslušníkům, kteří chtějí zachovávat tradiční hodnoty obce Kobylnice. V případě potřeby jsem k dispozici pro další komunikaci a upřesnění.

Jako občan obce Kobylnice doufám, že tyto připomínky budou zváženy v zájmu dlouhodobé udržitelnosti, kvality života v obci a spokojenosti občanů, kteří zde žijí.

Dotčené území p. č. 651 v k. ú. Kobylnice u Brna

Vyhodnocení připomínky:

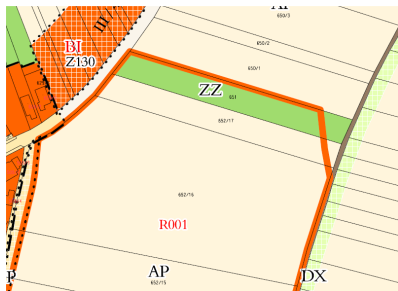
Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Možnost vymezení uvedených pozemků na plochu smíšenou krajinnou všeobecnou byla v návrhu ÚP prověřena s tím, že požadavek nelze akceptovat z těchto důvodů:

Pozemek není dle platného územního plánu určen pro výstavbu, ale nachází se na ploše PZ – zahrady, sady viz výřez níže:



Dle návrhu ÚP pro společné jednání šlo o rezervu pro funkci bydlení, nikoli o návrhovou plochu pro bydlení, vlastník tedy nemohl mít žádná legitimní očekávání:



Navíc pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a jedná se tedy o nejkvalitnější zemědělskou půdu, kdy od roku 2015 platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany

zemědělského půdního fondu. Individuální výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým. Je tedy logické, že nový ÚP musí toto ve svém řešení zohlednit a pokud ÚP obsahuje dostatek ploch pro bydlení, není možné vymezovat plochy další na nejkvalitnější zemědělské půdě. V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných a tím je předpokládána potřeba naplněna.

Vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Vymezení plochy smíšené krajinné a plochy veřejného prostranství je v souladu s koncepcí rozvoje obce, kdy na zastavěnou část obce navazuje přírodní pás zeleně společně s veřejnou záhumení cestou. Navrhované využití, v této části obce, doplňuje stávající a navrhované plochy zahradní a sadové zeleně, čímž utváří podobu přechodu zastavěné části obce do okolní krajiny s pozitivním dopadem na utváření krajinného rázu území obce.

Další vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je neodůvodnitelná, a to především z hlediska ochrany nejkvalitnější zemědělské půdy.

Připomínka č. 29

Podatel: H. W.

Datum podání: 2. 5. 2025

Text připomínky: Podávám námitku proti návrhu nového územního plánu obce Kobylnice, ve kterém není zařazen pozemek parc. č. 637/2 v k. ú. Kobylnice, ačkoli v předchozím návrhu územního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou ze dne 10.05.2021 byl řádně projednán a schválen. Tento pozemek byl zařazen jako zastavitelný a bylo s jeho využitím k výstavbě rodinného domu legitimně počítáno.

Na základě původního návrhu jsme začali připravovat výstavbu rodinného domu, investovali čas i prostředky do plánování. Nezařazení pozemku v aktuální verzi návrhu:

- není řádně odůvodněno,
- odporuje principu legitimního očekávání a předvídatelnosti,
- znemožňuje realizaci plánované výstavby,
- nepřiměřeně omezuje vlastnické právo.

Požaduji, aby byl pozemek parc. č. 637/2 v k. ú. Kobylnice opět zařazen do návrhu územního plánu jako plocha určená pro bydlení v rodinných domech, tak jak bylo navrženo v předchozí verzi.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v návaznosti na stávající zástavbu, s přístupem na veřejnou komunikaci a bez ekologických limitů, a není zřejmé, proč došlo k jeho vyřazení. Tento krok působí nahodile a nebyl ze strany pořizovatele řádně vysvětlen. Z tohoto důvodu se musíme ptát proč byly pozemky, které se nacházejí ve dvou kilometrové vzdálenosti od obce Kobylnice v novém projednávaném návrhu ponechány. V projednávaném návrhu jsou tyto pozemky označeny SV.045 Z.5. Zásah do rozvojových plánů vlastníků považuji za nepřiměřený a žádám o jeho přehodnocení v rámci územního plánování.

Dotčené území

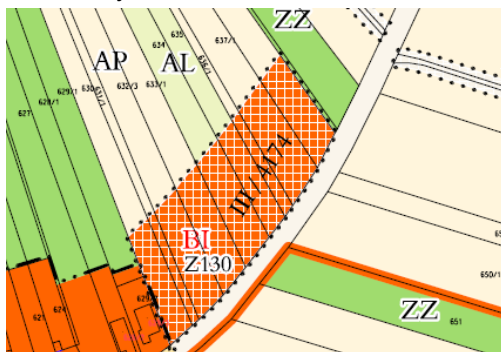
Vyhodnocení připomínky:

Výrok: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek se nachází v území, kde již není vhodné rozšiřovat nové zastavitelné plochy pro bydlení, neboť se jedná o volnou krajinu bez těsné návaznosti na zastavěné území. Takto byla stanovena koncepce rozvoje obce již od roku 2003, kdy posledním pozemkem, kde bylo možné umístit rodinný dům byl p. č. 629/2. Navíc se pozemek nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany a jedná se tedy o nejkvalitnější zemědělskou půdu, kdy od roku 2015 platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální výstavba není veřejným

zájmem, ale zájmem soukromým. Je tedy logické, že nový ÚP musí toto ve svém řešení zohlednit a pokud ÚP obsahuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení, není možné vymezovat plochy další na nejkvalitnější zemědělské půdě. V Územním plánu je vymezeno 8,6 ha ploch zastavitelných a 2,7 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných a tím je předpokládána potřeba na dalších 20 až 30 let naplněna. Vlastník pozemků také nemá právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).“

Dále je nutné uvést, že návrh pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona se zde pokusil vymezit plochu pro bydlení Z130, ale k této ploše uplatnil nesouhlasné stanovisko dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku ze dne 17. 6. 2021 č. j. JMK 68879/2021.



Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad dle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k „Návrhu územního plánu Kobylnice“ následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF)

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF krajského úřadu** příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a **v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje**

n e s o u h l a s n é s t a n o v í s k o

k návrhovým plochám Z129/BI, Z130/BI, Z147SV a dále

Vlastnické právo není nikterak omezeno, vlastník může pozemky užívat stejně jako doposud a na vymezení plochy pro výstavbu právní nárok neexistuje.

Územní plánování chrání nezastavěné území, jak mu ukládá § 38 odst.4 stavebního zákona.

Přípomínka č. 30

Podatelé:

1. M. K.
2. J. K.
3. L. N.
4. M. O.
5. R. H.
6. O. P.
7. K. Ž.
8. V. Ž.
9. P. P.
10. K. P.
11. J. V.
12. M. V.
13. T. C.
14. L. M.
15. K. K.
16. M. U.
17. T. K.
18. O. B.

19. M. B.

Zastoupení Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, se sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno, ID DS: auwd5w7

Datum
podání: 2.5.2025Text
připomínky:

Podatelé nesouhlasí s vymezením transformační plochy T.4 (.HU.052) s funkčním využitím HU – smíšené výrobní všeobecné a žádají, aby byl návrh ÚP upraven tak, že bude předmětná plocha vypuštěna z grafické i textové části návrhu ÚP. Podatelé navrhují, aby bylo pro dotčené území stanoveno jiné funkční využití, například plocha pro bydlení, občanskou vybavenost nebo alternativně plocha pro drobnou či zemědělskou výrobu se stanovením adekvátních omezujících podmínek.

Podatelé jsou všichni vlastníky pozemků v plochách pro bydlení, jejichž součástí jsou rodinné domy. Podatelé tyto rodinné domy využívají k trvalému bydlení se svými rodinami. Nemovitosti podatelů se nacházejí v těsné blízkosti území, které návrh ÚP vymezuje jako transformační plochu T.4 (.HU.052).

V případě schválení návrhu ÚP v aktuální podobě by tak byli podatelé dotčeni na svých právech, zejména na vlastnickém právu, jelikož by došlo k zásadnímu snížení pohody bydlení a kvality prostředí v okolí jejich rodinných domů. K tomuto negativnímu ovlivnění by došlo jednak v důsledku imisí způsobených samotným provozem záměrů, jež mohou v předmětné ploše v důsledku regulace stanovené v návrhu ÚP vzniknout, jednak v důsledku dopravy generované těmito záměry, která bude vedena po pozemních komunikacích v blízkosti rodinných domů podatelů. Negativní vlivy dopravy spojené s plochou T.4 budou ještě umocněny plánovaným prodloužením ulice Krátká a dopravním propojením ulic Krátká a Polní (veřejně prospěšné stavby VP.7 a VP.8), v důsledku čehož se změní tyto doposud slepé ulice na průjezdné.

Podatelé dále uvádějí konkrétní údaje ohledně jejich vlastnického práva. Podatelé 1. a 2. jsou v rámci SJM vlastníky pozemků parc. č. 111/44 a 111/16, k. ú. Kobylnice. Podatelé 3. a 4. jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 111/47 a 111/42, k. ú. Kobylnice. Podatel 5. je v rámci SJM vlastníkem pozemků parc. č. 111/45 a 111/5, k. ú. Kobylnice. Podatel 6. je vlastníkem pozemků parc. č. 111/25 a 111/46, k. ú. Kobylnice. Podatelé 7. a 8. jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 229, 230, 231/1, 231/3 a 234/2, k. ú. Kobylnice. Podatelé 9. a 10. jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 102/10 a 102/12, k. ú. Kobylnice; podatelka 10. je navíc vlastníkem pozemků parc. č. 102/3, 102/4, k. ú. Kobylnice. Podatelé 11. a 12. jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 102/2 a 102/5, k. ú. Kobylnice. Podatelé 13. a 14. jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 676/2, 676/10 a 676/172, k. ú. Kobylnice. Podatel 15. je vlastníkem pozemku parc. č. 393/3, k. ú. Kobylnice. Podatelka 16. je spoluvlastníkem pozemků parc. č. 253 a 254, k. ú. Kobylnice. Podatel 17. je spoluvlastníkem pozemků parc. č. 111/30 a 111/31, k. ú. Kobylnice. Podatelé 18. a 19. jsou v rámci SJ vlastníky rodinného domu č. p. 272 na pozemku parc. č. 102/9, k. ú. Kobylnice. Podatelka 19. je dále vlastníkem pozemků parc. č. 102/8 a 102/9, k. ú. Kobylnice.

Odůvodnění připomínky:

Podatelé především namítají, že regulace plochy T.4 aktuálně navržená v návrhu ÚP je v zásadním rozporu se základní koncepcí rozvoje obce stanovenou v čl. 2 textové části návrhu ÚP.

Podle čl. 2 odst. 2 písm. a) návrhu ÚP je totiž jedním z pilířů koncepce rozvoje obce „*Rozvíjet harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla, zejména bydlení, práce a rekreace.*“ Tento požadavek ovšem není naplněn v případě, že je transformační plocha s využitím HU – smíšené výrobní všeobecné vymezovaná do těsné blízkosti stabilizovaných i návrhových ploch pro bydlení. Je nepochybné, že výrobní funkce umístěna bezprostředně vedle obytné funkce bude **značně rušivá**, to navíc za situace, kdy návrh ÚP nestanovuje žádné konkrétní podmínky, jež by omezovaly intenzitu či typ výroby, který bude možné v budoucnu v dané ploše provádět (k tomu podrobněji viz níže bod V.2 těchto připomínek).

Stavební zákon dále obsahuje v § 38 a § 39 cíle a úkoly územního plánování, které představují **základní principy územního plánování**, přičemž projektanti územně plánovací dokumentace musí postupovat v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Soulad navrženého řešení s cíli

a úkoly územního plánování musí být vyhodnocen v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým jsou územně plánovací dokumentace i další nástroje územního plánování vydávány.

V případě vymezení transformační plochy T.4 v návrhu ÚP je dle podatelů dotčeno hned několik cílů a úkolů územního plánování. Především je navrhované řešení v rozporu s cílem územního plánování dle § 38 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož je cílem územního plánování „*soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ Návrh ÚP vymezuje do těsné blízkosti návrhových a stabilizovaných ploch pro bydlení poměrně rozsáhlou plochu pro výrobu, a to aniž by stanovil adekvátní omezující podmínky pro výstavbu v této ploše. Takové řešení dle podatelů rozhodně nelze považovat za vyvážené. Navíc nesporně narušuje soudržnost společenství obyvatel obce, neboť v důsledku navrhované regulace lze v budoucnu očekávat konfliktní situace mezi uživateli jednotlivých ploch v důsledku negativního vlivu výroby na obytnou zástavbu.

V případě vymezení transformační plochy T.4 v návrhu ÚP je dle podatelů dotčeno hned několik cílů a úkolů územního plánování. Především je navrhované řešení v rozporu s cílem územního plánování dle § 38 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož je cílem územního plánování „*soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ Návrh ÚP vymezuje do těsné blízkosti návrhových a stabilizovaných ploch pro bydlení poměrně rozsáhlou plochu pro výrobu, a to aniž by stanovil adekvátní omezující podmínky pro výstavbu v této ploše. Takové řešení dle podatelů rozhodně nelze považovat za vyvážené. Navíc nesporně narušuje soudržnost společenství obyvatel obce, neboť v důsledku navrhované regulace lze v budoucnu očekávat konfliktní situace mezi uživateli jednotlivých ploch v důsledku negativního vlivu výroby na obytnou zástavbu.

Dále je dle podatelů návrh ÚP v rozporu s cílem územního plánování dle § 38 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož je cílem územního plánování také **zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel**, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. V daném případě je vystavěné prostředí dáno především stávající obytnou zástavbou, jejíž **kvalita bude v důsledku návrhu ÚP významně snížena**, dojde-li k vymezení transformační plochy pro výrobu do těsné blízkosti této zástavby.

S tím souvisí také úkol územního plánování vyplývající z § 39 písm. f) stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí **vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu**. Z tohoto úkolu tedy vyplývají určité požadavky, které musí být zohledněny při vymezování ploch pro výrobu. Jde především o vhodnost a účelnost těchto ploch, jakož i o požadavek zohlednění charakteru území a kvality vystavěného prostředí. Tyto požadavky ovšem dle podatelů v případě vymezení plochy T.4 jako plochy HU nebyly splněny, jelikož tato plocha je s ohledem na své umístění v blízkosti ploch pro bydlení pro výrobu nevhodná a ve svém důsledku bude narušovat kvalitu stávající obytné zástavby.

Zpracovatel návrhu ÚP se snažil s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování vypořádat v odůvodnění textové části, konkrétně v kapitole B. Na str. B4 odůvodnění návrhu ÚP se v této souvislosti uvádí, že „*Územní plán vymezuje plochy smíšené výrobní pro stávající výrobu a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje drobnou výrobu bez rušivých vlivů i v jiných plochách.*“ Uvedené konstatování se ovšem **nezakládá na pravdě** a neodpovídá aktuální podobě návrhu ÚP. V případě plochy T.4 totiž bylo stanoveno funkční využití HU – smíšené výrobní, avšak nad rámec stávající výroby, jelikož aktuálně v dané ploše **žádná výroba neprobíhá** (jedná se o areál bývalého zemědělského družstva) a navíc v platném Územním plánu obce Kobylnice je stanoveno využití primárně pro zemědělskou výrobu. Rovněž není pravdou, že by návrh ÚP umožňoval v plochách HU pouze drobnou výrobu bez rušivých vlivů v jiných plochách. Podmínky využití ploch HU totiž přípustnou výrobu **nijak typově ani rozsahově nelimitují**, takže zde v budoucnu může vznikat i výroba, kterou nebude možné považovat za drobnou a která bude mít podstatné negativní vlivy na okolní

plochy pro bydlení.

Rovněž je **nepravdivé** i tvrzení uvedené na str. D.9 odůvodnění návrhu ÚP, kde se uvádí, že v „Územním plánu jsou plochy bydlení navrženy s dostatečným odstupem od areálů s výrobní činností.“ Jak vyplývá i z výše přiloženého výřezu z Hlavního výkresu návrhu ÚP, návrhové i stabilizované plochy pro bydlení jsou vymezeny v bezprostřední blízkosti transformační plochy pro výrobu HU, což **rozhodně nelze považovat za dostatečný odstup**.

Jak již bylo zmíněno výše, transformační plocha pro výrobu T.4 je v rámci návrhu ÚP navržena do těsné blízkosti stabilizovaných i návrhových ploch pro bydlení (např. plochy .SV.006, .SV.008, .SV.024, .SV.025, .SV.026 a další). V těchto plochách budto v nedávné minulosti proběhla, nebo aktuálně dokonce probíhá výstavba nových rodinných domů. Podatelé si samozřejmě byli vědomi toho, že se v daném území nachází areál bývalého zemědělského družstva. Tento však byl vymezen v platném Územním plánu obce Kobylnice (dále jen „ÚPO“) jako **stabilizovaná plocha zemědělské výroby VZ**:



Stabilizované plochy byly jednak v textové části ÚPO definovány jako plochy, „*bez větších plánovaných změn (mají prvky funkční a prostorové regulace víceméně shodné se současným stavem)*.“ Dále ÚPO pro plochy zemědělské výroby VZ předpokládal primárně umísťování staveb a zařízení pro rostlinnou i živočišnou zemědělskou výrobu. Jiné typy výroby byly stanoveny pouze jako podmíněčně přípustné: „*plochy drobné výroby, skladování a služeb, které nebudou v rozporu s převažující zemědělskou funkcí areálu, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb*.“ ÚPO současně jako drobnou výrobní činnost definoval „*výroba a zařízení netovární povahy*.“

Ve srovnání s výše uvedenými podmínkami využití však představuje aktuálně zveřejněný návrh ÚP **podstatné negativní dotčení vlastnického práva podatelů** jako vlastníků sousedních nemovitostí. Návrh ÚP totiž kromě zemědělské výroby umožňuje v plochách HU jakýkoliv typ výroby a skladování, přičemž tyto činnosti nejsou **nijak dále omezeny**. Není zde například přípustná pouze drobná výroba, jako je tomu v platném ÚPO, nebo nerušící výroba, jak bývá běžně stanoveno v územních plánech v případě ploch nacházejících se v blízkosti obytné zástavby. Dále v návrhu ÚP **nejsou stanoveny ani žádné jiné podmínky omezující intenzitu využití dané transformační plochy** (kromě maximální výšky zástavby 10 m) – není zde například stanoven určitý koeficient zastavění, maximální výměra výrobních či skladových objektů ani nutnost zajistit například výsadbu izolační zeleně, která by mírnila vlivy dané plochy na okolní obytnou zástavbu. Pokud by se hypoteticky v budoucnu investor rozhodl předmětnou plochu zastavět ze 100 % halovými objekty o výšce 10 m a provozovat zde průmyslovou výrobu, která vyvolá dopravu o intenzitě desítek nákladních aut denně, tak to aktuálně navržené regulativy umožní, což považují podatelé za **zcela nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva**.

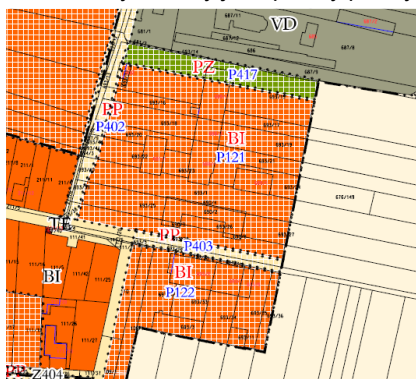
Na výše uvedené námitce podatelů nemůže nic změnit ani skutečnost, že je využití předmětné plochy T.4 podmíněno jednak **uzavřením plánovací smlouvy (PS.6)**, jednak **zpracováním územní studie (US.3)**. Předně mají totiž obě podmínky zaniknout marným uplynutím lhůty 6 let

od nabytí účinnosti nového územního plánu. Pokud tedy nedojde k domluvě s obcí stran obsahu plánovací smlouvy nebo nebude-li v této lhůtě zpracována a zaevidována příslušná územní studie, dojde bez dalšího k „*odblokování*“ daného území pro výstavbu, přičemž budou platit pouze regulativy stanovené územním plánem. Ty jsou nicméně dle podatelů v aktuálně navržené podobě **zcela nedostatečné**.

Navíc i v případě uzavření plánovací smlouvy nebo zpracování územní studie **nebudou mít podatelé jako vlastníci pozemků jakýkoliv vliv na jejich obsah** a právní úprava **nepředpokládá ani možnost participace při přípravě a pořizování těchto dokumentů**. Plánovací smlouva navíc z podstaty věci řeší převážně vzájemnou povinnost smluvních stran (tj. stavebníka, obce a případně vlastníka veřejné infrastruktury) poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, jak vyplývá z § 130 a násl. stavebního zákona.

Co se týče územní studie, návrh ÚP **neobsahuje žádné její podrobnější zadání**, které by bylo zárukou, že v rámci územní studie budou stanoveny omezující podmínky pro výrobu, které by lépe chránily práva vlastníků a obyvatelů okolní zástavby. V této souvislosti se na str. 45 textové části návrhu ÚP pouze uvádí: „*US.3: Areál družstva; zejména k prověření možností přestavby bývalého areálu družstva na výrobu; zohledněno bude hledisko ochrany krajinného rázu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.*“ Ochrana krajinného rázu je nicméně relevantní především na východní hranici plochy T.4, kde tato plocha hraničí s volnou krajinou, nikoliv na její západní hranici, kde plocha přiléhá k plochám pro bydlení.

Podatelé považují zásah do vlastnického práva v důsledku vymezení transformační plochy T.4 v návrhu ÚP za nepřiměřený i z důvodu toho, že **pro stanovení funkčního využití HU nebyly dány žádné adekvátní důvody**. K tomu je nutno uvést, že v návrhu ÚP pro společné jednání byla transformační plocha T.4 (.HU.052), jakož pod ní se nacházející stabilizovaná plocha .HU.049, vymezeny jako plochy pro bydlení BI s označením P121 a P122:



Z odůvodnění návrhu ÚP uvedeného na str. E31 vyplývá, že vlastník pozemků, společnost BONAGRO, a.s., podal v rámci společného jednání připomínky, v nichž požadoval změnit **pouze funkční využití plochy P122**: „*Na základě připomínky společnosti BONAGRO, a.s. změnit funkční využití pozemků p. č. 693/2, 693/3, 693/30, 693/32, 693/33 a st. 693/2 v k. ú. Kobylnice u Brna plocha P122 z navrhovaného BI – bydlení individuální na plochu VD – výroba drobná a služby (II.2).*“ Z odůvodnění nicméně nevyplývá, že by se připomínka vlastníka týkala i plochy P121, která byla následně vymezena jako transformační plocha T.4. Podle podatelů tedy **nebylo žádného důvodu, aby došlo k změně předmětné plochy z plochy pro bydlení BI na plochu HU**, jelikož takovou změnu nepožadoval ani vlastník předmětných pozemků v této ploše.

Podatelé dále namítají, že ačkoli pro návrh ÚP bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“), včetně posouzení vlivů na životní prostředí (dále jen „**SEA**“), tato posouzení byla zpracována pouze ve vztahu k verzi návrhu ÚP pro společné jednání konaného v roce 2021. Tuto skutečnost lze dovodit i z data zpracování VVURÚ a SEA (srpen 2020). V návrhu ÚP pro společné jednání byly nicméně transformační plocha T.4 (.HU.052), jakož pod ní se nacházející stabilizovaná plocha .HU.049, vymezeny jako plochy pro bydlení BI s označením P121 a P122.

V posouzení SEA jsou pak plochy P121 a P122 hodnoceny hodnocením „0“ ve vztahu ke všem složkám životního prostředí, tedy bez prokazatelného vlivů na tyto složky (str. 29 posouzení SEA). Následně nicméně došlo k úpravě návrhu ÚP spočívající ve změně navrhovaného funkčního využití obou ploch, a to na HU, tedy smíšené výrobní všeobecné. Zároveň byly stanoveny podmínky funkčního využití těchto ploch tak, že v podstatě umožňují jakýkoliv druh výroby a skladování, přičemž prakticky jedinou omezující podmínkou z hlediska intenzity využití je maximální výšková hladina 10 m. I s ohledem na výměru dotčeného území (plocha T.4 má téměř 2 ha) je přitom nesporné, že aktuálně navržené regulativy mohou vytvářet rámec pro

záměry, které budou předmětem posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Současně je již na úrovni návrhu ÚP zřejmé, že záměry, které zde budou moci v budoucnu vzniknout na základě regulativů stanovených pro plochy HU, budou mít negativní vlivy na své okolí, zejména co se týče vlivů na ovzduší a hlukovou zátěž. Již jenom z tohoto důvodu mělo dojít k posouzení vlivů předmětných ploch pro výrobu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území. Nelze přitom považovat za dostačující, že uvedené plochy byly hodnoceny v posouzení SEA jako plochy pro individuální bydlení, neboť je evidentní, že vlivy obytné zástavby a vlivy staveb a zařízení pro výrobu a skladování jsou odlišné.

Z tohoto důvodu tedy považují podatelé za **zásadní vadu návrhu ÚP**, že předmětné **plochy HU** – smíšené výrobní všeobecné **nebyly** z hlediska svých potenciálních vlivů na životní prostředí **vůbec posouzeny**.

Podatelé primárně navrhují, aby bylo pro transformační plochu T.4 stanoveno funkční využití SV – smíšené obytné venkovské určené primárně pro individuální rodinné bydlení. Takové využití by typově odpovídalo funkčnímu využití BI, které bylo pro dané území navrženo již v rámci společného jednání a v této podobě bylo také předmětem posouzení SEA a bylo odsouhlaseno dotčenými orgány. Proti tomuto funkčnímu využití neměl připomínky ani vlastník pozemků nacházejících se v této ploše. Uvedené funkční využití by také odpovídalo předpokládané demografické prognóze obce.

Dle podatelů by navrácení předmětné plochy do ploch pro bydlení, tedy do podoby, jaká byla již navržena a projednána v rámci společného jednání, **nepředstavovalo podstatnou úpravu návrhu ÚP ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona, která by vyvolala nutnost opakovaného veřejného projednání**. Nedošlo by totiž k žádnému novému negativnímu dotčení veřejných zájmů či vlastnických práv, jelikož funkční využití SV by bylo nesporně příznivější jak z hlediska životního prostředí i dalších zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, tak i z hlediska dotčení práv vlastníků sousedních nemovitostí. Současně měly dotčené orgány i vlastník pozemků v dané ploše možnost uplatnit k této regulaci svá stanoviska či připomínky v rámci společného jednání, což lze považovat za dostačující, jelikož podmínky funkčního využití ploch BI a SV jsou obdobné. I z hlediska procesní ekonomie a hospodárnosti pořizování územně plánovací dokumentace by tedy dle podatelů bylo nejvhodnější vrátit transformační ploše T.4 její původně navrhované funkční využití pro bydlení.

Podatelé alternativně navrhují, aby bylo pro plochu T.4 stanoveno funkční využití OV – občanské vybavení veřejné, jehož hlavní využitím je dle návrhu ÚP „*občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva a s tím související služby)*“.

Uvedené řešení by bylo také v souladu se základní koncepcí rozvoje obce stanovenou v čl. 2 odst. 3 písm. d) textové části návrhu ÚP, a to „*chránit a rozvíjet obsluhu území občanským vybavením veřejné infrastruktury v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území*“. Rovněž by takové řešení naplňovalo priority stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, mezi něž patří také: „*čl. (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území*“.

Alternativně podatelé navrhují, aby byla transformační plocha T.4 pro výrobu vymezena jako samostatná plocha s odlišným způsobem využití se stanovením funkčního využití buďto jako plocha pro **drobnou výrobu (VD)**, nebo aby zde byla ponechána v souladu s platným ÚPO plocha **zemědělské výroby (VZ)**. Z hlediska podmínek funkčního využití dané plochy podatelé navrhují vycházet z **regulativů stanovených pro plochy VD a VZ v rámci návrhu ÚP pro společné jednání**, které byly vůči právům vlastníků sousedních nemovitostí přiměřenější.

Především podmínka, že provoz v dané ploše nesmí mít negativní vliv na životní prostředí obce nebo typové a objemové omezení přípustné výroby jsou z hlediska ochrany práv podatelů i dalších obyvatel obce stěžejní.

V této souvislosti lze odkázat i na *Metodiku vyhodnocení územních nároků průmyslových zón* zpracovanou Ministerstvem průmyslu a obchodu, v níž se uvádí, že vzdálenost mezi okrajem

průmyslové zóny a okrajem nejbližších obytných ploch (např. oplocení zahrad rodinných domů) by měl splňovat minimální vzdálenost 100 m v případě lehkého průmyslu (příčemž jako žádoucí je stanovena vzdálenost 0,5 – 1 km). V případě **drobné výroby** se naopak uvádí jako minimální vzdálenost od obytné zástavby 0–50 m, což odpovídá vzdálenosti mezi pozemkami v ploše T.4 a nejbližšími sousedními plochami pro bydlení.

Pokud by snad z hlediska struktury návrhu ÚP nebylo vhodné dělit plochy pro výrobu na plochy VD, VZ apod., navrhuje podatelé, aby byly alespoň v rámci funkčního využití plochy HU – smíšené výrobní všeobecné stanoveny takové **omezující podmínky, které zajistí, že nebude docházet k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků a obyvatel přilehlé obytné zástavby, jakož i životního prostředí v obci Kobylnice**. Stanovení takových podmínek by ostatně bylo i v souladu s koncepcí výroby stanovenou v návrhu ÚP, kde se na str. 127 odůvodnění uvádí, že „*Potenciálně rušivé podnikatelské aktivity by se i nadále měly soustředit do okrajových částí území do míst s dobrou dopravní obsluhou a s minimalizací potenciálních střetů s obytným územím.*“ V daném případě je sice plocha pro výrobu umístěna na okraji obce, ovšem v těsné blízkosti obytného území, a to aniž by podmínky aktuálně stanovené v návrhu ÚP jakkoli minimalizovaly potenciální střety s obytnou zástavbou.

Podatelé jsou přesvědčeni, že i při stanovení výše nastíněných omezujících podmínek by bylo možné realizovat v transformační ploše T.4 objekty pro výrobu zajišťující podnikatelské aktivity v obci v dostatečném rozsahu, současně by ale byla více zohledněna práva vlastníků již existujících i zamýšlených objektů pro bydlení. Jednalo by se tedy o kompromisní řešení, které by lépe vyvažovalo jednotlivé zájmy v území, což je ostatně hlavním cílem územního plánování v souladu s § 38 odst. 1 stavebního zákona: „*Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“

Dotčené území Transformační plocha T.4 (.HU.052).

Vyhodnocení připomínky:

Výrok: **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky jsou dosud v platném územním plánu obce Kobylnice z roku 2003 zahrnuty v plochách VZ – zemědělské výroby viz obr. níže:



Pořizovatel zdůrazňuje fakt, že na základě připomínky společnosti BONAGRO a.s. ze dne 24. 6. 2021, uplatněné v rámci projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona, bylo změněno funkční využití plochy P122 BI (označení v návrhu pro projednání dle § 50 dosavadního stavebního zákona) právě na plochy výroby smíšené všeobecné HU. Proto byl návrh ÚP pro veřejné projednání v tomto duchu upraven.

To, že byly v návrhu pro společné jednání (§ 50 dosavad. SZ) vymezeny na předmětných pozemcích návrhové plochy P122 a P121 s funkcí BI nezakládá žádný právní nárok na to, aby to tak zůstalo i v návrhu finálním.

V ploše HU.052 je stanoveno další využití plochy územní studií, která bude řešit dopady na kvalitu bydlení a u plochy HU.049 má tuto funkci plocha K13. Vzhledem k tomu, že stavby v ploše HU.049 jsou již stabilizované, nepředpokládá se, že by v území vznikly nové negativní

vlivy. Rozhodně nový územní plán využití upravuje lépe než platný ÚP, který zde vymezil bez dalších regulací plochy zemědělské výroby.

Územní plán obsahuje skutečně již dostatek ploch pro bydlení, a to ve vhodnějších lokalitách, než je tato okrajová lokalita, kde je právě vhodné situovat výrobní provozy. Historicky s tím takto koncepce rozvoje počítala, a proto zde bydlení nebylo nikdy umožněno.

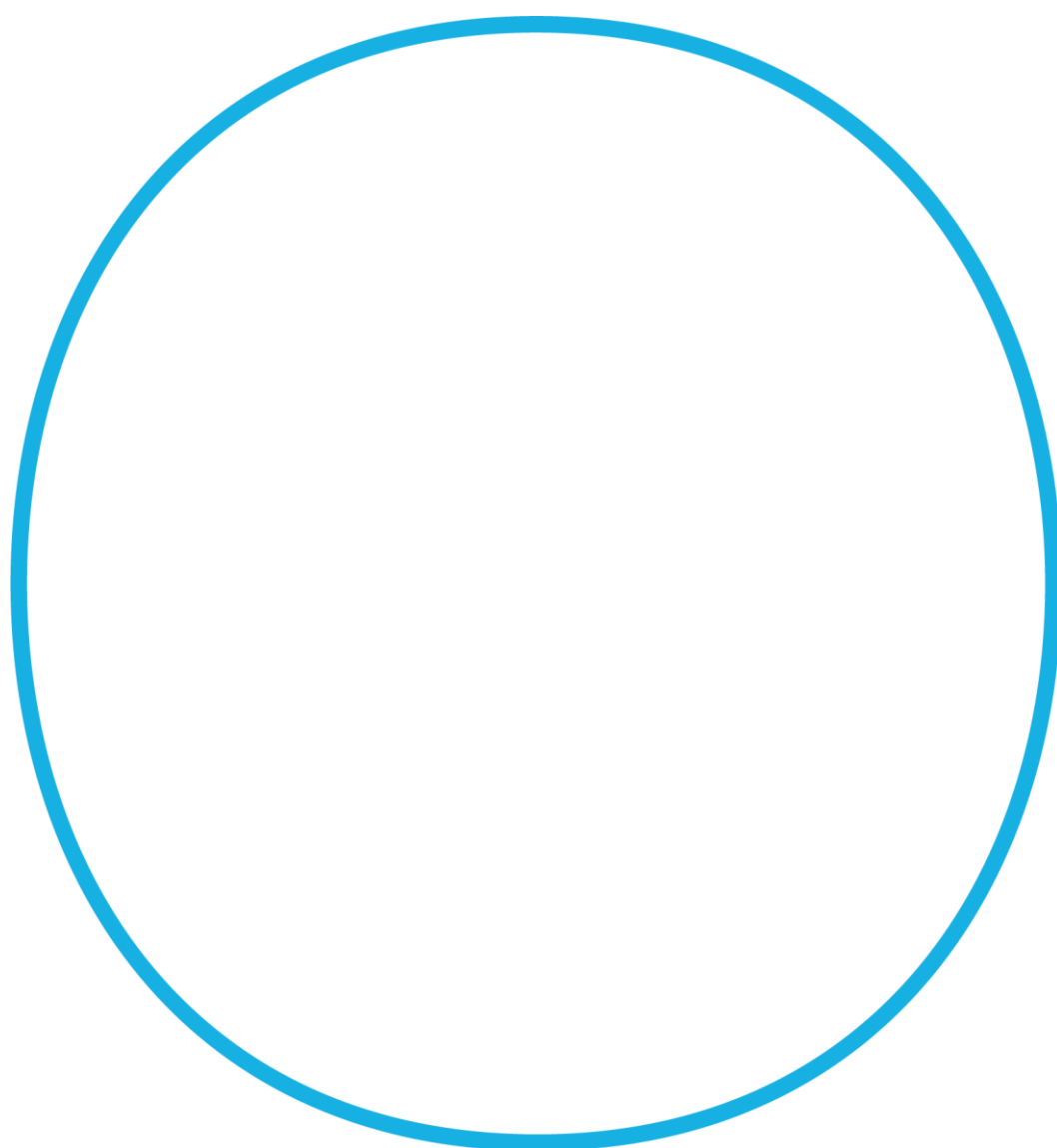
Není pravdou, že by návrat do ploch P122 a P121 bylo drobnou úpravou bez nutnosti opakovat veřejné projednání, neboť dotčené orgány zde musí znovu vyhodnotit dotčení jednotlivých veřejných zájmů s tím, že by se muselo znovu hodnotit, zda je prokázána potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení, kdy např. orgán ochrany ZPF totiž zkoumá funkční využití pozemků a již s návrhem pro společné jednání nesouhlasil, protože obsahoval hodně ploch s funkcí bydlení a jen z důvodu toho, že byly plochy bydlení redukovány dal souhlas v rámci veřejného projednání.

Ve vztahu k hodnocení vlivů na životní prostředí pořizovatel konstatuje, že příslušný úřad, kterým je Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí měl možnost požadovat doplnění hodnocení vlivů na ŽP (SEA), ale ve svém stanovisku ze dne 30. 4. 2025 č. j. JMK 65389/2025 konstatoval, že OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nemá k předloženému návrhu ÚP připomínky. Tento dotčený orgán má jako jediný kompetenci požadovat doplnění hodnocení vlivů na ŽP. Toto není v kompetenci pořizovatele ani zpracovatele.

Ve vztahu k zadání územní studie, toto obecně stanoví návrh ÚP v čl. 84 a tento způsob je naprosto dostačující, kdy stanoví, že územní studie musí řešit i specifické podmínky konkrétních ploch, studie má řešit podrobnější ochranu hodnot. Podrobnější požadavky budou pak právě uvedeny v zadání územní studie, přičemž podatelé požadované omezující podmínky mohou vzejít právě z řešení této územní studie.

Vlastníci pozemků dotčení návrhem řešení územního plánu, nemají právní nárok na stanovení takových podmínek využití a rozvoje ploch, které by plně vyhovovaly jejich soukromým zájmům (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, z 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, či z 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38).

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM



1. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, stanovuje v ust. § 59 odst. 2 povinnost, že vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu.

Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví vyhláška č. 157/2024 Sb., územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

V § 12 odst. 1 vyhlášky jsou pak uvedeny jednotlivé standardizované jevy územního plánu, které jsou blíže řešeny v přílohách č. 10, č. 11, č. 12, č. 13 a č. 14 vyhlášky.

Pořizovatel provedl kontrolu standardizovaných jevů v textové a grafické části návrhu ÚP Kobylnice a tyto odpovídají vyhlášce, zejména jejím přílohám č. 12 a č. 13.

Doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části ÚP Kobylnice s jednotným standardem je v následující kapitole. Kompletní protokol s úplným výčtem jednotlivých výsledků kontroly ve formátu *.HTML je součástí složky se standardizovanými daty ÚP.

1.1. Protokol z elektronického kontrolního nástroje (úplná kontrola)

Protokol pro předaný balíček: DUP_583219

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná
 Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)
 Zadaný způsob projednání: Nové
 Zadaná etapa pořizování: Nezadaná

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)
 Způsob projednání: Nové
 Etapa pořizování: Vydání
 Kód obce: 583219
 Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**
 Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
 Začátek: 07.09.2025 23:25:00
 Konec: 07.09.2025 23:31:12

Detaily kontrol

• Kontrola struktury a názvů souborů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

• Kontrola metadat

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

• Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**
 B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**
 C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**
 D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**
 E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb, s varováními**
 F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**