

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBEŘICE U BRNA

II. A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

strana :

II.1	Vyhodnocení využití území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	2
II.2	Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území	2
II.3	Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	3
II.4	Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	3
II.5	Údaje o splnění zadání územního plánu	5
II.6	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	6
II.7	Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na ŽP a jak bylo toto stanovisko zohledněno	6
II.8	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezených zastavitelných ploch	7
II.9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a jeho důsledků zejména z hlediska udržitelného rozvoje území	7
II.10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	9

II. B GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

měřítko :

7	Koordinační výkres	1 : 5.000
8	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5.000
9	Výkres širších vztahů	1 : 50.000

II.1 Vyhodnocení využití území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

II.1.1 Využití území obce z hlediska širších vztahů

Kobeřice u Brna jsou samosprávnou obcí v Jihomoravském kraji. Význam obce ve struktuře osídlení je místní a odpovídá její velikosti, která činila v roce 2008 cca 600 obyvatel. Z hlediska působnosti orgánů státní správy náleží Kobeřice u Brna do regionu obce s rozšířenou působností Slavkov u Brna. V zastavěném území převažuje funkce trvalého bydlení. Využití území obce o velikosti 1.674,4 ha odpovídá členění jejího katastru, kde 54,1% rozlohy obce tvoří lesní pozemky a 38,6% rozlohy obce tvoří zemědělské pozemky. Hospodářský význam obce z hlediska širších vztahů v území je lesnický a zemědělský. Územím Kobeřic u Brna neprochází významné silniční komunikace, ani železnice, ke hranici katastru obce přiléhá jen menší část silnice I/54. Většina kobeřického katastru je součástí přírodního parku Ždánický les. Významné je proto i rekreační využití území obce. S ohledem na skutečnost, že se jedná o příměstskou oblast Brna, je nutno považovat Kobeřice u Brna za území s vysokým potenciálem dalšího rozvoje v oblasti bydlení, v oblasti komerčních aktivit a v oblasti rekreace.

II.1.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

Územní plán Kobeřic u Brna je v souladu s politikou územního rozvoje ČR, schválenou 17.5.2006 vládou ČR usnesením č. 561.

II.1.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro území Kobeřic u Brna neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Ve funkci vyšší územně plánovací dokumentace je Územní plán VÚC Brněnské sídelní aglomerace v podobě jeho pozdějších změn a doplňků. ÚP Kobeřic u Brna respektuje skutečnosti, které vyplývají z ÚP VÚC ve smyslu odst. 7, §187, stavebního zákona. Jedná se o požadavky na ochranu krajinného rázu přírodního parku Ždánický les, o respektování nadřazeného územního systému ekologické stability a PRK JMK.

Poznámka : Pro území Jihomoravského kraje nebyly doposud vydány Zásady územního rozvoje JM kraje, proto není posouzení souladu s tímto dokumentem provedeno.

II.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území

II.2.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán Kobeřic u Brna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a §19 stavebního zákona.

II.2.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Architektonickou a urbanistickou hodnotou Kobeřic u Brna je zachovalý venkovský ráz (charakter) zástavby obce. Tato hodnota spočívá v nízkopodlažním způsobu zástavby a v jednotném měřítku staveb v obytném zastavěném území obce (netýká se výrobních areálů). Proto jsou za účelem ochrany architektonických a urbanistických hodnot v území stanoveny

4 prostorové regulace (stavební čára, výšková hladina zástavby, povinnost respektovat řazení a měřítko stávající zástavby v určitých částech obce). Další ev. prostorové regulace jsou v kompetenci stavebního úřadu v rámci dalšího řízení.

Územní plán Kobeřic u Brna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Je respektována krajina, jsou zapracovány podmínky pro zachování architektonického rázu obce, jsou respektovány chráněné části přírody, kulturní památky i archeologická naleziště.

II.2.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Kobeřic u Brna je v souladu s obecnými požadavky na ochranu nezastavěného území.

Poznámka : Ochrana nezastavěného území ve smyslu čl. 1, odstavce f), §2 stavebního zákona se bude opírat o vydaný územní plán.

II.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Kobeřic u Brna je vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona (STZ) č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v jejich současných zněních.

II.4 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán Kobeřic u Brna je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Některé dotčené orgány požadovaly ve svých stanoviskách zapracování níže uvedených skutečností vycházejících z platné legislativy do odůvodnění.

a) Požadavky na dopravní řešení

(Požadavek OD JmK, Centra dopravního výzkumu a ŘSD ČR podle ČSN 73 6101 projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6110 projektování místních komunikací a ČSN 73 6102 projektování křižovatek na silničních komunikacích)

Podle požadavků zmíněných dotčených orgánů bude silnice I/54 spravována v parametrech kategorie S 9,5/80, silnice III/4199 bude mimo zastavěné území spravována v parametrech kategorie S 7,5/60(50). Místní komunikace a silnice III. třídy v zastavěném a zastavitelném území budou umístovány a spravovány v parametrech kategorie MO - 8/50 s šířkou dopravního prostoru do 8 m.

Prostory nutné pro otáčení autobusů veřejné dopravy IDS JMK jsou vymezeny na jižním konci ulice Horní, kde je zřízena točna i budova s nocležnou pro řidiče.

b) Obrana bezpečnosti státu (ochrana vojenských zájmů)

(Požadavek MO ČR - VUSS Brno podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR v platném znění.)

Kobeřice u Brna se nacházejí v ochranném pásmu radiolokačních zařízení. Případná výstavba výškových staveb (komínů, stožárů VVN a VN, sloupů elektráren a stanic mobilních operátorů) může být omezena a musí být předem projednána s MO ČR (VUSS Brno). Z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva je nutno předem projednat výstavbu všech staveb o výšce vyšší než 30 m nad terénem.

c) Civilní ochrana obyvatelstva

(Požadavek HZS JmK, územního odboru Vyškov podle vyhlášky č. 380/2002 Sb. MV ČR k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva)

1) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Na území Kobeřic u Brna se nenachází významné vodní toky ani jejich záplavová území. Nebezpečí průchodu průlomové vlny ze zvláštních povodní zde není.

2) Zóny havarijního plánování

Zóny havarijního plánování eviduje a zabezpečuje územní odbor HZS JMK v Brně podle zákona a vyhlášky č. 383/1999 Sb., která stanovuje zóny ohrožení. Území Kobeřic u Brna není součástí zóny havarijního plánování.

3) Řešení ukrytí obyvatelstva

Plán ukrytí obyvatelstva je zpracován pro případ ohrožení státu a je uložen na HZS JMK v Brně. Stále ukryty se v Kobeřicích u Brna nevyskytují, těžiště ukrytí obyvatelstva obce je v improvizovaných úkrytech. To ve vhodných (předem vybraných a evidovaných) prostorech stávajících občanských, obytných a výrobních objektů v obci. Přehled improvizovaných protiradiačních úkrytů je uložen i na OÚ. Nově budované podsklepené objekty by měly být v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám kladeným na improvizované protiradiační úkryty.

4) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro případné mimořádné události je vypracován plán evakuace obyvatel Kobeřic u Brna mimo obec a mimo dosah ev. ohrožení. Pro dočasné umístění civilních osob z jiných oblastí v případě přírodních, nebo vojenských mimořádných situací bude možno využít prostory v objektu základní a mateřské školy a prostory sálu sokolovny.

5) Skladování materiálů CO a humanitární pomoci

Skladování materiálů CO a humanit. pomoci je v obci řešeno v souladu s platnými předpisy.

6) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území

Na území obce se nepočítá s úložištěm nebezpečných látek. V případě jejich výskytu budou tyto vyvezeny mimo území obce do prostor k takovému skladování speciálně určených. Pro případ nezbytnosti dočasného havarijního úložiště bude možno využít lesní lokalitu Horáček, která je dostatečně vzdálena od obytné výstavby. To pouze podle povahy nebezpečných látek a podle aktuální meteorologické situace.

7) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění, nebo snížení škodlivých účinků v případě kontaminace vzniklé při mimořádné události

Zmíněné práce na území obce zabezpečuje obecní úřad s využitím sboru dobrovolných hasičů. Při událostech, jejichž likvidace je nad rámec možností obce, budou opatření zabezpečována HZS JMK. Je navržena nová komunikace, která umožní obsluhu JV části území pro případ zneprůjezdnění, nebo zavalení horní části silnice III/4199.

8) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V obci nejsou skladovány nebezpečné látky ve smyslu civilní ochrany. V případě jejich výskytu (např. při technologických procesech ve výrobních zařízeních), bude nutno řešit ochranu před jejich vlivy již při územním řízení.

9) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Pro nouzové zásobování obce pitnou vodou je třeba udržovat ve vyhovující kvalitě místní zdroje vody, tj. obecní a soukromé studny. Při jejich ev. kontaminaci bude proveden dovoz pitné vody do obce v cisternách, či v balené podobě. Energetické zdroje elektrické energie lze nouzově nahradit dovezenými motorovými agregáty.

d) Ochrana veřejného zdraví

(Požadavek KHS JMK a OD KrÚ JMK podle zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací)

Požadavek KHS je zohledněn - severozápadní část zastavitelné plochy Z14, která zasahuje do ochranného pásma farmy, lze využít pro bydlení po zrušení nebo po redukci tohoto pásma (pozn.: v současnosti není v areálu farmy žádná živočišná výroba).

Zvýšený hluk ze silniční dopravy se v Kobeřicích u Brna projevuje jen u silnice I./54, která tvoří SV část hranice katastru na osadě U Bílého Vlka a nejsou zde vymezeny zastavitelné plochy. Přípustné hlukové limity jsou stanoveny současně platnou legislativou, která bude respektována. Stavby a plochy obsahující chráněné prostory přiléhající k silnicím I. a III. třídy budou umožněny při nepřekročení přípustné hladiny hluku podle hygienických limitů.

e) Ochrana kulturních a archeologických památek

(Požadavek zadání ÚP podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.)

V Kobeřicích u Brna se v současné době nachází kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR :

- tvrzisko „Zámčisko“ ve Ždánickém lese v lokalitě Horáček, registrační č. 7-3661
- farní kostel Sv. Jiljí v obci na parcela č. 1, registrační č. 7-3662
- náhrobek a 5 soch v areálu kostela Sv. Jiljí na parcele č. 1, registrační č. 7-3662
- 15 mohyl ve Ždánickém lese v trati Kolibské, registrační č. 7-3633

Na katastru obce se vyskytují území archeologického zájmu s doloženými archeologickými nálezy (ÚAZ-AN) ve smyslu zákona. U rozsáhlejších investic je třeba respektovat požadavek §22 zákona, kde je investor již v době přípravy staveb povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit mu, nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

f) Ochrana přírody a zemědělského půdního fondu

(Požadavek OŽP MěÚ Slavkov podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů.)

Převážná část katastrálního území Kobeřic u Brna se nachází v prostoru přírodního parku Ždánický les. Z tohoto důvodu jakákoli činnost v daném území musí být prováděna v souladu s posláním přírodního parku. Větší průmyslové objekty a další jiná zařízení lze umísťovat pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny.

Na základě požadavku dotčeného orgánu byla zredukována zastavitelná plocha Z19 pro výrobu a skladování v lokalitě za farmou (SZ část) na cca 1/2 původně navržené velikosti plochy. Tím vzniknul mezi EVL Polámanky (lokálním biocentrem ÚSES) a plochou Z19 zemědělsky využitelný volný prostor o šířce 130 - 80 m.

g) Vodní hospodářství - odkanalizování

(Požadavek vodoprávního úřadu OŽP MěÚ Slavkov podle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů a podle PRVK JM kraje)

Dotčený orgán připomíná, že alternativní řešení ČOV na území Kobeřic u Brna v lokalitě Černov není v souladu s PRVK JMK. Z tohoto důvodu požádala obec o změnu PRVK JMK ve smyslu vybudování vlastní čističky na svém území a v ÚP je zapracováno obojí (tj. alternativní) řešení.

II.5 Údaje o splnění zadání územního plánu

Zadání ÚPD Kobeřic u Brna bylo vypracováno pořizovatelem Městským úřadem Slavkov u Brna v červnu 2006, bylo projednáno podle tehdy platných předpisů a bylo schváleno zastupitelstvem obce Kobeřice u Brna 22.11.2006. V zadání bylo požadováno zpracování konceptu, který byl vypracován a odevzdán, ale nebyl projednán. Obec od projednání konceptu upustila na zasedání ZO 18.7.2007. To i se zřetelem na skutečnost, že v zadání nebyla požadována variantní řešení a orgány neuplatnily požadavek posouzení vlivu na životní prostředí. Poté byl vypracován návrh územního plánu. Požadavky zadání jsou v územním plánu splněny s tím rozdílem, že dokumentace je provedena podle současných předpisů platných od 1.1.2007 a v rozsahu požadovaném nynější legislativou (podle článku 3, §188 stavebního zákona). Rozdíly oproti požadavkům zadání vyplývají jen ze změny legislativy a jsou tyto :

- Rozdílné je pojetí koncepce technické infrastruktury, kde v zadání je požadováno zakreslení stavu a návrhu všech uličních inženýrských sítí, provedení bilance nárustu potřeby vody, plynu a el. energie (čl. 2.10c zadání). Stávající rozvody technické infrastruktury jsou zakresleny. Navržené rozvody na úrovni uličních řádů v zastavěném a zastavitelném území nejsou v územním plánu řešeny s výjimkou hlavních kanalizačních sběračů do ČOV. To z toho důvodu, že územní plán v jeho současné legislativní podobě nemá řešit kapacitní údaje, které jsou závislé na počtu odběratelů. Konkrétní trasování rozvodů a zařízení technické infrastruktury pro zastavitelné plochy bude předmětem dalšího (samostatného) řízení. Podrobnost požadovaná zde zadáním by neumožnila jiná než zakreslená řešení a ve svém důsledku by mohla realizaci záměrů (bez změny ÚP) znemožnit.
- Nejsou zakreslena tzv. hluková pásma silnic. Přípustné hlukové limity - hladiny akustického tlaku jsou stanoveny platnou legislativou, která bude v území dodržena. Případné požadavky dotčených orgánů v oblasti ochrany veřejného zdraví mohou být předmětem dalšího řízení.
- Rozdílný je rozsah a způsob vypracování dokumentace (čl. 2.16a zadání). Dokumentace ÚP je po formální stránce členěna jinak než v zadání, a to podle přílohy 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (jinak by nebylo možno ÚP Kobeřic u Brna projednat a vydat).

II.6 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Územní plán splňuje požadavky na udržení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro další hospodářský rozvoj Kobeřic u Brna a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Záměry obsažené v ÚP jsou pro rozvoj obce velmi potřebné. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení mohou přinést nárůst počtu trvalých obyvatel. Navržený sportovní areál a ekofarma zvýší turistickou atraktivitu obce. Další plochy pro výrobu mohou zvýšit hospodářský rozvoj Kobeřic u Brna a poskytnout potřebné pracovní příležitosti. Navržené plochy pro krajinnou zeleň a vodní nádrže zvýší přírodní hodnotu krajiny obce a podpoří ekologickou stabilitu v nezalesněných částech katastru.

Návrh ÚP Kobeřic u Brna má příznivý vliv na udržitelný rozvoj území ve smyslu článku 2), §19 stavebního zákona.

Poznámka : dosud nebyla stanovena Rada obcí pro udržitelný rozvoj území slavkovského regionu.

II.7 Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na ŽP a jak bylo toto stanovisko zohledněno

Podle vyjádření krajského úřadu k zadání ÚPD Kobeřic u Brna (KrÚ JMK, odbor ŽP a zemědělství z 24.7.2006, číslo S-JMK 82068/2006/OŽP/Mar) „...hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, přestože se v řešeném území nachází EVL CZ0620139 Polámanky, podléhající předběžné ochraně ve smyslu §45b zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.“

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí vydal KrÚ JMK tento závěr zjišťovacího řízení : „ÚP Kobeřice u Brna nebude posuzován ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů.“

Krajský úřad neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. ÚP Kobeřic u Brna nemá negativní vliv na lokality s prioritními typy přírodních stanovišť.

II.8 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezených zastavitelných ploch

Zastavěná území jsou v Kobeřicích u Brna účelně využita. Vlastní zastavěné území obce je kompaktně obestavěno ve všech uličních frontách, které jsou tvořeny souvislou zástavbou. Uliční proluky jsou v současnosti již využity a obec má nedostatek stavebních míst především pro bydlení. Proto bylo nutno vymezit nové zastavitelné plochy mimo zastavěná území. Potřeba zastavitelných ploch vychází z konkrétních požadavků obce obsažených v zadání.

Poznámka : Území Kobeřic u Brna je součástí suburbálního území Brna, které je v současné době charakteristické tendencí vystěhování obyvatel Brna do klidných obcí v jeho blízkosti s dobrou dopravní přístupností a přesunem výroby či skladování mimo krajské město tam, kde je dobré dopravní napojení a kde jsou poměrně výhodné ceny pozemků.

II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a jeho důsledků zejména z hlediska udržitelného rozvoje území

II.9.1 Zdůvodnění přijatého řešení z hlediska udržitelného rozvoje území

Rozsah zastavěného území odpovídá stavu obce k 31.8.2008. Rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá požadavkům obce podle čl. 2.7 zadání na vymezení zastavitelných území. Původní (neprojednaný) územní plán z roku 1992 (vč. doplnění z roku 1997) potřebný rozvoj obce neumožňoval (návrhové plochy v něm byly vesměs vyznačeny jako územní rezervy). Z hlediska udržitelného rozvoje území bylo nutno navrhnout v Kobeřicích u Brna zastavitelné plochy především pro bydlení, pro výrobu a pro technickou infrastrukturu (jmenovitě pro ČOV). Bylo třeba vymezit plochy pro územní systém ekologické stability, resp. plochy pro úpravu nezalesněných částí krajiny.

Poznámka : Specifikace zastavitelných a přestavbových ploch na dotčené parcely není provedena z toho důvodu, že plochy mohou být během času přeparcelovány (změní se polohy, vlastníci i čísla parcel) a taky z toho důvodu, že dosud nebyly provedeny pozemkové úpravy. Z téhož důvodu nejsou v ÚP specifikovány dotčené parcely u jednotlivých veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Případný zápis do katastru nemovitostí za účelem předkupního práva pro obec (či pro vyvlastnění) bude ev. proveden podle grafického vymezení jednotlivých VPS a VPO.

a) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch pro bydlení

Kromě doplnění a prodloužení uliční zástavby na ulicích Černov, Vinohrady a Kedléty (zastavitelných ploch Z1-6) je navržen větší plošný rozvoj pro bydlení na severním okraji obce v lokalitě Nad vinohrady (smíšená obytná zastavitelná plocha Z9). Dále na jižním a jihovýchodním okraji obce v lokalitách Podsedky za kostelem (Z7-10), Újezd (Z11-12) a Kratiny (Z13-14). Zde návrh umožní pokračování již započaté obytné výstavby na ulicích Újezd I a Újezd II, kde jsou některé pozemky pro výstavbu již rozděleny. Důvodem návrhu zastavitelných ploch pro bydlení je rozhodnutí obce na základě požadavků majitelů pozemků.

b) Zdůvodnění řešení zastavitel. a přestavbových ploch pro občanskou vybavenost

Jedná se o plochu pro koupaliště v údolí nad farou (Z15) a o plochu pro rozšíření hřbitova (Z16). Realizací záměru koupaliště se zvýší standard životní úrovně a rekreační atraktivita Kobeřic u Brna. Přestavbová plocha P2 umožní změnu využití areálu stávající zemědělské farmy pro daleko širší způsob využití (pro výrobu, turistiku, sport, ubytování,...). To je důvodem návrhu zastavitelných a přestavbových ploch pro občanskou vybavenost.

c) Zdůvodnění řešení zastavitel. a přestavbových ploch pro výrobu a skladování

Jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy pro výrobu a skladování (Z17-20) a 1 plocha přestavby pro výrobu a skladování (P1). Tyto plochy jsou vymezeny na západním okraji obce. To v přímé návaznosti na stávající výrobní a zemědělské areály. Plocha Z17 navazuje na dřevovýrobu v lokalitě Černov a ostatní plochy (Z18-20, P1) navazují na současný areál zemědělské farmy a ovocného sadu pod farmou. Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování jsou odděleny od ploch pro bydlení. Důvodem jejich návrhu jsou požadavky obce, nedostatek pracovních příležitostí v místě a konkrétní výrobní záměry podnikatelů.

d) Zdůvodnění ploch a řešení technické infrastruktury

Je navržena zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu Z21. Jedná se o možnost výstavby čističky odpadních vod v lokalitě Černov. Důvodem návrhu je umožnit obci alternativu vybudování tohoto zařízení na svém území pro případ, že nedojde k výstavbě společné ČOV se sousedními Milešovicemi. Společná ČOV je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) Jihomoravského kraje, ale bude vzhledem ke značné vzdálenosti pro Kobeřice u Brna finančně příliš náročná. V současné době má obec požádáno o změnu PRVK JMK ve smyslu vybudování vlastní čističky na svém území. Koncepce technické infrastruktury je znázorněna v ÚP na úrovni zásobovacích vedení VN elektrické energie, trafostanic VN/NN, zásobovacích rozvodů STL plynovodu, zásobovacích vodovodních řádů, obecní kanalizace a kanalizačního sběrače do ČOV. Podrobnost zpracování odpovídá použitému měřítku 1 : 5.000. Podrobnější řešení technické infrastruktury bude předmětem dalšího samostatného řízení.

e) Zdůvodnění řešení koncepce dopravy

Koncepce dopravní infrastruktury a dopravních zařízení je znázorněna na hlavních výkresech ÚP, na koordinačním výkrese odůvodnění a nemá samostatný výkres. Důvodem navržené koncepce dopravy je zabezpečení dopravní obslužnosti navržených zastavitelných ploch, především pro bydlení. V tomto ohledu je podstatný návrh místní komunikace v lokalitě za kostelem, která bude odbočovat ze silnice III/4199 směrem od Nížkovic a napojí se na stávající MK před začátkem ulice Újezd II, což zabezpečí lepší dopravní přístupnost pro celou JV část obce.

g) Zdůvodnění řešení ploch pro úpravu krajiny a ÚSES

Na zemědělské i na nezemědělské půdě mimo les je vymezeno celkem 25 návrhových ploch pro zeleň krajinnou (Zk). Tyto plochy jsou určeny pro založení a doplnění prvků ÚSES. Důvodem návrhu ploch krajinné zeleně je zvýšení ekologické stability a posílení autoregulační schopnosti území. V ÚP jsou navrženy 4 plochy pro vodní nádrže (W), jejichž důvodem je zvýšení retenční schopnosti krajiny i v rámci protipovodňových opatření.

Poznámka : Míra přesnosti vymezení ÚSES je dána mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území, která nezohledňuje vlastnické vztahy k pozemkům. S ohledem na tyto vlastnické vztahy, s ohledem na zájmy vodního hospodářství, lesního hospodářství a zemědělství bude proto možno provést určité korekce, či upřesnění průběhu a vymezení jednotlivých prvků ÚSES. Např. při zpracování pozemkových úprav, které dosud v Kobeřicích u Brna neproběhly. Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES a přípustnost korekcí, či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba posuzovat ve spolupráci s místně příslušným orgánem ochrany přírody.

II.9.2 Zdůvodnění ploch s jiným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití vycházejí vesměs z definic stanovených pro různé druhy ploch podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území - jedná se o plochy **Bv, Sb, Ri, Ti, Pv, W, Lp, Pp**.

Níže uvedené další plochy s rozdílným způsobem využití mají v ÚP určen jiný způsob využití. Důvodem jiného způsobu využití oproti §4-§19 vyhlášky jsou specifické požadavky a

specifické podmínky v území. Jiný způsob využití je podle čl. 4, §3 zmíněné vyhlášky odůvodněn takto :

Ov plochy občanského vybavení - veřejné

Os plochy občanského vybavení - sportovní

Oh plochy občanského vybavení - hřbitovy

Oe plochy specifického občanského vybavení - ekofarma

Nebylo použito znění §6 vyhlášky protože plochy pro občanskou vybavenost Ov, Os, Oh, Oe bylo nutno podrobněji rozčlenit s ohledem na jejich rozdílné poslání. Například u ekofarmy (Oe) je nutno připustit zemědělskou a živočišnou výrobu, zároveň i podnikání v turistice, bydlení, ubytování, veřejné stravování, sport a rekreaci.

Vs plochy výroby a skladování

Nebylo použito znění §11 vyhlášky z toho důvodu, že plochy Vs zde nejsou určeny např. pro těžbu a hutnictví.

Di plochy dopravní infrastruktury

Nebylo použito znění §9a) vyhlášky („plochy silniční dopravy“) z toho důvodu, že plochy Di zde nejsou určeny např. pro dálnice a autobusové terminály.

Zs plochy zeleně sídelní

Zk plochy zeleně krajinné

Nebyl použit žádný § z toho důvodu, že vyhláška neobsahuje plochy určené pro jakýkoliv druh zeleně (obsahuje jen plochy zemědělské a lesní, což plochy Zs, Zk nejsou).

Zp plochy zemědělské půdy produkční orné

Zz plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic

Nebyl použit §14 vyhlášky („plochy zemědělské“) z toho důvodu, že zemědělské plochy je zde nutno podrobněji rozčlenit s ohledem na rozdílné poslání a využití ploch Zp, Zz.

II.10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

II.10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond

a) Uspořádání půdního fondu na území obce

zemědělská půda	celkem 646,1632 ha (38,59%)
z toho :	
orná půda	567,1833 ha (33,78 %)
vinice	6,0455 ha (0,36 %)
zahrady	39,3180 ha (2,35 %)
sady	12,0962 ha (0,72 %)
trvalé travní porosty	21,5202 ha (1,29 %)
nezemědělská půda	celkem 1.028,2278 ha (61,41%)
z toho :	
lesní půda	905,7071 ha (54,09 %)
vodní plochy	22,8642 ha (1,37 %)
zastavěné plochy	15,4678 ha (0,92 %)
ostatní plochy	84,1887 ha (5,03 %)
celkem katastr obce	1.674,3910 ha (100 %)

b) Bonitované půdně ekologické jednotky

Na katastru Kobeřic u Brna se nachází následující bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) s následujícími třídami ochrany zemědělské půdy :

kód BPEJ :	třída ochrany :
2.01.00	I.
2.01.10	II.
2.06.00	II.
2.06.10	III.

(odůvodnění územního plánu Kobeřice u Brna)

2.08.10	II.
2.08.40	IV.
2.08.50	IV.
2.10.10	II.
2.19.11	III.
2.20.11	IV.
2.20.41	IV.
2.20.51	IV.
2.22.43	V.
2.22.53	V.
2.40.89	V.
2.41.68	V.
2.41.77	V.
2.41.78	V.
2.41.89	V.
2.41.99	V.
2.58.00	II.
3.08.10	III.
3.10.00	I.
3.10.10	II.
3.12.12	III.
3.22.52	IV.
3.58.00	II.

Nejvhodnější zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF (mimo zastavěná území) jsou v dokumentaci barevně zvýrazněny.

c) Zemědělské areály, investice do půdy, ÚSES, pozemkové úpravy

Zemědělskou půdu na území Kobeřic u Brna obhospodařuje v současné době z převážné většiny Agria, a.s. Nížkovice, která má v Kobeřicích u Brna farmu. Mezi farmou a obcí je ovocný sad se skladem ovoce. V minulosti byla na území obce provedena umělá odvodnění v rámci zemědělských melioračních investic, především v nivách potoků. Odvodňovací zařízení jsou ve vlastnictví majitelů pozemků a nebudou plánovaným rozvojem obce dotčena. Jsou navrženy plochy a koridory krajinné zeleně (Zk), které budou sloužit k založení a k doplnění prvků ÚSES. Na zemědělské půdě a mimo les je takto vymezeno celkem 25 ploch pro 4 biocentra a 10 biokoridorů lokálního ÚSES, nebo doplnění jejich částí.

V Kobeřicích u Brna nejsou dosud provedeny komplexní pozemkové úpravy, které bude zajišťovat Pozemkový úřad MZ ČR.

d) Přehled navržených záborů ZPF pro zastavitelné plochy

V přehledu je uvedeno 20 zastavitelných ploch, 1 plocha přestavby, 4 plochy pro místní komunikace, 1 plocha pro vjezdy k domům a 1 plocha pro inženýrské sítě, které jsou v ÚP vymezeny na zemědělské půdě. V přehledu nejsou uvedeny plochy krajinných úprav - navržená krajinná zeleň pro založení ÚSES, ani 3 plochy pro vodní nádrže (EX znamená mimo zastavěné území, IN znamená uvnitř zastavěného území).

značka plochy	EX/ IN	navržený způsob využití plochy	název lokality	BPEJ/ třída ochrany (%)	celk. plocha ZPF v ha
Z1	EX	bydlení	nad ulicí Černov	2.41.99/ V.	2,0734
Z2	EX	bydlení	pod ulicí Černov	2.58.00/ II.	0,4130
Z3	EX	bydlení	za ulicí Vinohrady	2.19.11/ III.	0,7891
Z4	EX	bydlení	za ulicí Vinohrady	2.19.11/ III.	0,8419
Z5	EX	bydlení	ulice Kedléty - SZ část	2.06.00/ II. (70%) 2.19.11/ III. (30%)	0,3417
Z6	EX	bydlení	ulice Kedléty - JV část	2.06.00/ II. (90%) 2.19.11/ III. (10%)	0,2559

(odůvodnění územního plánu Kobeřice u Brna)

Z7	EX	bydlení	za kostelem	3.12.12/ III.	0,5170
Z8	EX	bydlení	Podsedky - Z část	3.12.12/ III.	0,4263
Z9	EX	smíšená obytná	Nad vinohrady	2.06.00/ II. (55%) 2.19.11/ III. (40%) 2.01.10/ II. (5%)	7,8226
Z10	EX	bydlení	Podsedky - V část	3.12.12/ III.	1,1664
Z11	EX	bydlení	Újezd	3.12.12/ III.	2,4801
Z12	EX	bydlení	u lesa	3.12.12/ III.	0,4828
Z13	EX	bydlení	Kratiny - SV část	2.06.10/ III.	2,4319
Z14	EX	bydlení	Kratiny - JZ část	2.06.10/ III.	2,0456
Z15	EX	sport. vybavenost (koupaliště)	nad farou	2.41.99/ V. (95%) 2.19.11/ III. (5%)	1,0491
Z16	EX	obč. vybavenost - rozšíření hřbitova	za hřbitovem	3.12.12/ III. (60%) 2.19.11/ III. (40%)	0,1424
Z17	EX	výroba a skladování	Černov	2.58.00/ II. (60%) 3.41.99/ V. (40%)	0,2093
Z18	EX	výroba a skladování	za farmou (S část)	2.06.10/ III. (45%) 2.10.10/ II. (45%) 2.20.51/ IV. (10%)	1,7095
Z19	EX	výroba a skladování	za farmou (SZ část)	2.06.10/ III. (85%) 2.10.10/ II. (15%)	3,2836
Z20	EX	výroba a sklad.	pod farmou	2.06.10/ III.	1,1150
Z21	EX	tech. infrastruktura (ČOV)	Černov	2.58.00/ II.	0,7497
P1	IN a EX	výroba	okolo skladu ovoce	2.06.10/ III.	1,1091
-	EX	míst. komunikace	nad ulicí Černov	2.41.99/ V.	0,2477
-	EX	míst. komunikace	Vinohrady	2.19.11/ III.	0,0753
-	EX	míst. komunikace	Kedléty - Nad vinohrady	2.19.11/ III.(55%) 2.06.00/ II.(45%)	0,0580
-	EX	míst. komunikace	za kostelem	3.12.12/ III.	0,2612
-	EX	dopravní infrastr.	Podsedky, před Z10	3.12.12/ III.	0,1455
-	EX	technická infrastr. (pro výrobu)	pod farmou	2.06.10/ III.(75%) 2.41.78/ V.(25%)	0,2883
celkem					32,3124 ha

e) Etapizace předpokládaných záborů ZPF

Není určeno pořadí realizace jednotlivých zastavitelných ploch, není proto stanovena etapizace záborů ZPF.

f) Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF

Zdůvodnění zastavitelných ploch pro bydlení

Na katastru Kobeřic u Brna se vyskytují BPEJ v I. až V. třídě ochrany ZPF. Hodnotné půdy se nacházejí v zastavěném území i v jeho těsné blízkosti (hodnotným půdám se při rozvoji obce nebude možno zcela vyhnout). Návrh 14 zastavitelných ploch určených pro bydlení (Z1-14) není vymezen na ZPF v I. třídě ochrany, většina je na půdě III. tř. ochrany, o něco méně pak na II. a V. třídě ochrany. Navržené plochy navazují přímo na zastavěné území a mnozí stavebníci zde pozemky k výstavbě již vlastní. Pro obec je důležité umožnit zde další výstavbu. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF přijatelné.

Zdůvodnění zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost

Jedná se o 2 zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost - návrh koupaliště a rozšíření hřbitova. Obě plochy (Z15-16) jsou rozsahem malé a jsou navrženy na ZPF ve III. a V. třídě

ochrany. Návrh umístění těchto ploch souvisí s jejich využitím a není možno jejich návrh alternovat. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF výhodné.

Zdůvodnění zastavitelných a přestavbových ploch pro výrobu a skladování

Je vymezeno celkem 5 nových ploch pro výrobu a skladování (Z17-20, P1). Jedná se o plochy, které navazují na stávající výrobní a zemědělské areály. Z tohoto hlediska je jejich umístění nezaměnitelné. Plochy pro výrobu jsou vymezeny na ZPF v II. až V. třídě ochrany. Část ploch bude sloužit i pro zemědělskou výrobu. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF výhodné.

Zdůvodnění ploch pro místní komunikace a technickou vybavenost

Jedná se o 5 ploch pro dopravní infrastrukturu a o 1 plochu pro technickou infrastrukturu, které nejsou vymezeny jako zastavitelné. Místní komunikace budou sloužit pro dopravní obsluhu zastavěného i zastavitelného území a jsou pro rozvoj obce nezbytné. Umístění těchto ploch vychází z dopravního a technického řešení a není možno jej alternovat. Jedná se o malé lineární plochy na ZPF ve II. až V. třídě ochrany. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF výhodné.

Zdůvodnění ploch pro krajinnou zeleň (ÚSES) a pro vodní nádrže

25 ploch návrhu zeleně krajinné (Zk) je vymezeno za účelem založení a doplnění prvků ÚSES. Jde o návrh opatření ke zvýšené ekologické úrovni krajiny. Ve svém důsledku se jedná o záměry určené na protierozní ochranu krajiny i ZPF. Totéž platí o 3 vodních nádržích, které jsou v ÚP vymezeny z důvodů vodohospodářských a protipovodňových. Proto nejsou zábory ZPF pro tyto plochy bilancovány v předchozí tabulce. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF velmi výhodné.

II.10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Nejsou navrženy zásahy do pozemků určených k plnění funkce lesa. Pouze zastavitelná plocha Z12 pro bydlení zasahuje do 50 m pásma od lesních pozemků. Zde je ponechán volný pruh 10 m pro zabezpečení obsluhy lesa (lokalita je již v územním řízení). Lesy budou na území obce podpořeny výsadbou krajinné zeleně v souvislosti s doplněním prvků ÚSES. Mnohá vymezená biocentra zahrnují do pozemků PUPFL se změnou na lesní plochy ochranného určení.