

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBEŘICE U BRNA

I. A TEXTOVÁ ČÁST

strana :

I.1	Vymezení zastavěného území	2
I.2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
I.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
I.4	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	4
I.5	Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	9
I.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu	12
I.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
I.8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
I.9	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20
I.10	Další údaje	20

I. B GRAFICKÁ ČÁST

měřítko :

1	Výkres základního členění území	1 : 10.000
2	Výkres základního členění území - detail obce	1 : 2.000
3	Hlavní výkres	1 : 10.000
4	Hlavní výkres - detail obce	1 : 2.000
5	Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5.000
6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000

I.1 Vymezení zastavěného území

Na území Kobeřic u Brna je vymezeno 8 samostatných zastavěných území (ZÚ) - vlastní obec a 7 malých ZÚ na katastru obce, která odpovídají stavu ke dni 31.8.2008 :

- ZÚ vlastní obce Kobeřice u Brna cca uprostřed svého katastru
- ZÚ v lokalitě Černov u silnice směrem na Milešovice (výroba, 2 RD)
- ZÚ bývalé drůbežárny na JZ okraji obce
- ZÚ pro 1 dům v lokalitě Panské mezi Milešovickým a Kobeřickým potokem
- ZÚ pro 1 dům na okraji lesa v údolí Milešovického potoka
- 2 malá ZÚ s rekreačními chatami v lese po obou stranách rybníka Horáček
- ZÚ s hájovnou na osadě U Bílého Vlka (u silnice I/54 v sousedství katastru Heršpic)

I.2 Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Koncepte rozvoje území obce

Koncepte rozvoje Kobeřic u Brna spočívá v rozvoji zastavěného území vlastní obce i v rozvoji nezastavěného území - krajiny obce.

Rozvoj zastavěného území umožní postupný nárůst velikosti, vybavenosti a významu obce. Stávající zastavěné plochy s rozdílným způsobem využití zůstávají stabilizované a respektované ve svých polohách a v návrhu ÚP jsou doplněny o zastavitelné plochy, které k nim přiléhají z vnější strany.

Silniční dopravní systém zůstává beze změn. V ÚP je navržen částečný obchvat na úrovni místní komunikace do jihovýchodní části obce směrem od Nížkovic. Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zabezpečena stávajícími a navrženými místními komunikacemi.

Větší plošný rozvoj obce je v ÚP vymezen na jihovýchodním okraji zastavěného území (ZÚ). To v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch pro bydlení za ulicemi Újezd I a Újezd II (Podsedy za kostelem, Kratiny za humny). Další větší rozvoj obce je vymezen v lokalitě Nad vinohrady, to v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch pro bydlení mezi ulicemi Vinohrady a Kedléty. Další rozvoj je v ÚP vymezen na obou koncích obce podél silnice III. třídy v lokalitách Černov a Kedléty. Zastavitelné plochy pro výrobu jsou vymezeny v blízkosti stávající zemědělské farmy na západním okraji obce. To mimo obytnou a občanskou zástavbu. Plochami přestavby zasahujícími do zastavěného území (ZÚ) je plocha vymezená okolo skladu ovoce a plocha farmy.

Pro příznivý rozvoj krajiny, resp. nezastavěného území je v ÚP vymezeno 25 ploch krajinné zeleně pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability v nezalesněných částech katastru. Z krajinných a vodohospodářských důvodů jsou v ÚP vymezeny plochy pro 4 vodní nádrže. Součástí koncepte rozvoje území je i rozvoj rekreačního vybavení s ohledem na skutečnost, že 54% katastru Kobeřic u Brna tvoří porosty přírodního parku Ždánický les.

I.2.2 Koncepte ochrany a rozvoje hodnot na území obce

Hodnota vlastní obce spočívá v jejím zachovalém a udržovaném stavebním stavu. Z urbanistického a architektonického hlediska jsou Kobeřice u Brna velmi kvalitní. Zástavba obce má tradiční venkovský charakter, který není významným způsobem narušen nekvalitní novodobou výstavbou. Hospodářské budovy zemědělské farmy umístěné na jihozápadním horizontu obce je třeba odclonit vzrostlou zelení. Je nezbytná ochrana tradičního rázu obce a další rozvoj této kvality. V centrální části obce je nutno dodržet charakter tradiční venkovské zástavby. To spočívá v dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny zástavby, v dodržení způsobu řazení zástavby a v zachování měřítko zástavby. Tyto ukazatele bude třeba sledovat v dalších řízení, tzn. při územních a stavebních rozhodnutích.

Z pohledu územního plánování se jedná o hodnotu krajinnou a o hodnoty přírodní, které je nutno chránit a dále rozvíjet. Je třeba též zachovat produkční zemědělskou a lesnickou hodnotu území. Krajinná hodnota je podpořena návrhem četných ploch krajinné zeleně.

I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z respektování stávajících zastavěných území, která jsou doplněna návrhem zastavitelných ploch. Osou zástavby Kobeřic u Brna zůstává silnice III. třídy č. 4199, která se klikatí přes celé zastavěné území z důvodu velmi členitého terénu. Tato skutečnost determinuje prostorové možnosti urbanistické koncepce, která je založena na rozvoji obce mimo zastavěné území. Těžiště urbanistického návrhu spočívá především v rozvoji bydlení, v rozvoji občanské vybavenosti, dále pak v rozvoji ploch pro výrobu a skladování. Je vymezeno 14 zastavitelných ploch pro bydlení, 3 plochy pro občanskou vybavenost, 5 ploch pro výrobu a 1 plocha pro technickou vybavenost. Územní plán řeší rovněž koncepci dopravní a technické infrastruktury včetně možnosti výstavby čistíčky odpadních vod.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Je vymezeno 21 zastavitelných ploch, které jsou v dokumentaci označeny Z1-21. Podle způsobu využití jsou plochy dále rozlišeny značkami Bv, Sb, Ov, Os, Oh,... Zastavitelné plochy jsou vymezeny tyto :

- Z1** plocha bydlení nad ulicí Černov o velikosti 20.734 m²
- Z2** plocha bydlení pod ulicí Černov o velikosti 4.130 m²
- Z3** plocha bydlení na konci ulice Vinohrady (západní část) o velikosti 7.891 m²
- Z4** plocha bydlení na konci ulice Vinohrady (východní část), velikost 8.419 m²
- Z5** plocha bydlení na konci ulice Kedléty (SZ část) o velikosti 3.417 m²
- Z6** plocha bydlení na konci ulice Kedléty (JV část) o velikosti 2.559 m²
- Z7** plocha bydlení v lokalitě za kostelem o velikosti 5.170 m²
- Z8** plocha bydlení v lokalitě Podsedky (Z část) o velikosti 4.263 m²
- Z9** plocha smíšená obytná v lokalitě Nad vinohrady o velikosti 78.226 m²
- Z10** plocha bydlení v lokalitě Podsedky (V část) o velikosti 11.664 m²
- Z11** plocha bydlení v lokalitě Újezd o velikosti 24.801 m²
- Z12** plocha bydlení v lokalitě u lesa o velikosti 4.828 m²
- Z13** plocha bydlení v lokalitě Kratiny (SV část) o velikosti 24.319 m²
- Z14** plocha bydlení v lokalitě Kratiny (JZ část) o velikosti 20.456 m²
- Z15** plocha občanského vybavení - sportovní s koupalištěm nad farou o velikosti 10.491 m², z toho 9.331 m² pro sport a 1.160 m² pro vodní nádrž
- Z16** plocha občanského vybavení - rozšíření hřbitova o velikosti 1.424 m²
- Z17** plocha výroby a skladování v lokalitě Černov o velikosti 2.093 m²
- Z18** plocha výroby a skladování v lokalitě za farmou (S část) o velikosti 17.095 m²
- Z19** plocha výroby a skladování v lokalitě za farmou (SZ část) o velikosti 32.836 m²
- Z20** plocha výroby a skladování v lokalitě pod farmou o velikosti 11.150 m²
- Z21** plocha technické infrastruktury (pro ČOV) v lokalitě Černov o velikosti 7.497 m²

Pro navrženou změnu využití výše uvedených zastavitelných ploch jsou stanoveny následující podmínky :

- změna využití zastavitelných ploch Z5, Z6 pro bydlení je podmíněna respektováním stávajícího venkovního vedení VN elektrické energie
- změna využití zastavitelné plochy Z6 pro bydlení je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího vodovodního vedení

(územní plán Kobeřice u Brna)

- severozápadní část zastavitelné plochy Z14, která zasahuje do ochranného pásma zemědělské farmy, lze využít pro bydlení po zrušení či redukcii tohoto pásma
- změna využití zastavitelné plochy Z19 pro výrobu a skladování je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího užitkového vodovodu a venkovního vedení VN elektrické energie

Podrobnější členění zastavitelných ploch na jednotlivé stavební parcely, na plochy pro místní komunikace, plochy pro technickou vybavenost, pro veřejná prostranství, atd... může být předmětem dalšího (samostatného) řízení na základě podrobnější dokumentace.

Součástí vymezených zastavitelných ploch mohou být taky pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, ev. pozemky sídelní zeleně. Podrobnější členění zastavitelných ploch může být předmětem dalšího řízení.

I.3.3 Vymezení ploch přestavby

Jsou vymezeny 2 plochy přestavby zasahující zastavěné území, které jsou v dokumentaci označeny P1-2 :

P1 plocha výroby a skladování okolo sadu a skladu ovoce o velikosti 12.793 m²

P2 plocha specifického občanského vybavení - ekofarma v areálu současné zemědělské farmy na JZ okraji obce o velikosti 51.762 m²

Pro navrženou změnu využití výše uvedených ploch přestavby jsou stanoveny následující podmínky :

- změna využití přestavbové plochy P2 pro ekofarmu je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího venkovního elektrického vedení VN

Součástí přestavbových ploch mohou být taky pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, ev. pozemky sídelní či izolační zeleně. Podrobnější členění přestavbových ploch může být předmětem dalšího řízení.

I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Jsou vymezeny stabilizované (tzn. stávající) plochy pro sídelní zeleň. Jedná se o plochy v zastavěném území. Tyto jsou označeny **Zs** - zeleň sídelní. Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny vesměs na veřejně přístupných pozemcích, to na obecních i na pozemcích soukromých - u kostela, podél silnic a podél místních komunikací. Nejsou navrženy plochy pro novou zeleň sídelní. Pozemky sídelní zeleně mohou být součástí zastavitelných ploch pro bydlení (Z1-14), zastavitelných a přestavbových ploch pro občanskou vybavenost (Z15-16, P2) a ploch pro dopravní infrastrukturu.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umíst'ování

I.4.1 Koncepce dopravy

Na území Kobeřic u Brna se nenachází zařízení vodní, železniční ani letecké dopravy. Stávající i navržené plochy pro dopravu jsou označeny značkou **Di** - dopravní infrastruktura.

a) Silniční doprava

Na území obce se nachází 2 silnice III. třídy, které jsou stabilizované a jsou respektovány ve svých polohách :

- III./4199 Otnice - Nížkovice - Křižanovice, která prochází klikatě celou obcí (ulice Černov, U mlýna, Dolní, Beneška a Keadléty)
- III./41911 Kobeřice - průjezdná, která na návsi odbočuje ze silnice III/4199 jižním směrem k farmě (ulice Vrchní)

K malé části východní hranice katastru Kobeřic u Brna přiléhá silnice I. třídy, která je ve své poloze stabilizovaná :

- I./54 Slavkov u Brna - Kyjov - Veselí nad Moravou - státní hranice

Nejsou navrženy nové silnice ani úpravy stávající silniční sítě.

Podmínky pro umístování :

- silnice budou umístovány a upravovány v proporcích platných ČSN
- v zastavěném a zastavitelném území budou silnice vybaveny chodníky pro pěší

b) Místní doprava

Místní komunikace jsou v území stabilizované ve svých polohách. V souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami jsou vymezeny plochy pro nové místní komunikace (MK), které budou zabezpečovat dopravní obslužnost především ploch pro bydlení :

- MK v lokalitě Černov, která bude 2x odbočovat ze silnice III/4199, jedná se o MK souběžnou se silnicí podél zastavitelné plochy Z1
- MK v prodloužení ulice Vinohrady, jedná se o MK mezi zastavitelnými plochami Z3 a Z4 a o MK k zastavitelné ploše Z9
- MK odbočující od silnice III/4199 - z ulice Kedléty k zastavitelné ploše Z9 (dále může MK pokračovat v rámci smíšené plochy Z9)
- MK pro koupaliště, která bude odbočovat ze silnice III/4199 (ulice Kedléty) k zastavitelné ploše Z15
- MK v lokalitě za kostelem, která bude odbočovat ze silnice III/4199 podél katastru Nížkovic k vodojemu, u vodojemu odbočí z účelové komunikace směrem k obci (přes sad) a napojí se na stávající MK před začátkem ulice Újezd II, tato MK zabezpečí lepší dopravní přístupnost pro celou JV část obce
- MK v lokalitě Podsedky, která bude odbočovat z předchozí MK za kostelem, mezi zastavitelnými plochami Z8 a Z10, podél plochy Z10 a okolo hřiště až k zastavitelné ploše Z11
- MK v lokalitě Újezd, jedná se o MK od hřiště okolo zastavitelné plochy Z11 a Z12, která bude navazovat na konec ulice Újezd I
- MK v lokalitě Kratiny, jedná se o MK okolo zastavitelné plochy Z13 a Z14, která bude navazovat v místě točny autobusů na konec ulice Vrchní

Pro dopravní infrastrukturu je vymezena též plocha podélně před zastavitelnou plochou Z10, která je určena pro vjezdy k domům a inženýrské přípojky.

Podmínky pro umístování :

- místní komunikace budou umístovány v proporcích platných ČSN
- v místech s přilehlou zástavbou budou místní komunikace vybaveny chodníky pro pěší
- v zastavěném a zastavitelném území budou místní komunikace řešeny jako zklidněné komunikace v obytné zóně

Místní komunikace mohou být součástí zastavitelných a přestavbových ploch.

c) Účelová doprava

Účelové komunikace jsou respektovány ve svých polohách včetně zemědělský a lesních cest. Jsou vymezeny 2 plochy pro nové účelové komunikace (ÚK), které budou zabezpečovat dopravní obslužnost výrobních ploch Z18-Z20 a P1 :

- ÚK v lokalitě U mlýna, jedná se o komunikaci vymezenou souběžně s potokem od silnice III/4199 směrem ke stávajícímu sadu a farmě (k plochám Z20 a P1) mimo zastavěné území, ÚK bude plnit funkci dopravního obchvatu pro výrobu.
- ÚK za farmou, jedná se o komunikaci vymezenou za zemědělskou farmou, resp. mezi farmou a zastavitelnou plochou Z19.

Podmínky pro umístování :

- účelové komunikace budou splňovat parametry pro nákladní dopravu

Další zřizování účelových komunikací na katastru obce bude možno provést podle potřeby přístupu k pozemkům v rámci ploch Zp, Zz, Zk a Lp. Účelové komunikace mohou být součástí zastavitelných a přestavbových ploch.

d) Doprava v klidu

Stávající plochy pro parkovací stání automobilů jsou vyznačeny a respektovány ve svých polohách. Je vymezeno 8 nových ploch pro dopravu v klidu - pro parkoviště automobilů, které jsou vymezeny poblíž objektů a ploch občanské vybavenosti :

- u školního hřiště v lokalitě Vale
- na návsi před radnicí (2 plochy)
- na ulici Beneška před farou (pro školu)
- na ulici Beneška před domem č. 28
- u Sokolovny (ulice Na kopci)
- před modlitebnou (u Kostela a hřbitova)
- u fotbalového hřiště

Podmínky pro umístování :

- stávající i budoucí parkoviště aut budou spravována a realizována podle platné legislativy, zejména podle příslušných oborových norem

Parkovacích stání bude možno zřizovat i na plochách veřejných prostranství (**Pv**), popř. i na plochách sídelní zeleně (**Zs**). Parkovací stání mohou být součástí vymezených zastavitelných a přestavbových ploch. U výrobních areálů budou za účelem parkování využity vlastní pozemky firem

e) Veřejná hromadná doprava

Systém veřejné hromadné dopravy je v území respektován ve své poloze včetně zastávek. Na základě vyhodnocené dostupnosti je vymezena poloha pro novou autobusovou zastávku na silnici III/4199 v lokalitě Černov (směrem na Milešovice). Prostory nutné pro otáčení autobusů veřejné dopravy IDS JMK jsou vymezeny na jižním konci ulice Horní, kde je zřízena točna a malá budova s nocležnou pro řidiče.

Podmínky pro umístování :

- zastávky autobusové dopravy budou vybaveny zastávkovými zálivy a přístřešky pro cestující
- prostory zastávek budou upraveny podle standardů IDS JMK i pro kloubové autobusy

f) Pěší a turistická doprava

Z důvodu zabezpečení přístupu k pozemkům je navrženo 6 pojízdných chodníků, které budou plnit funkci záhumenních cest :

- na Černově za zastavitelnou plochou Z1
- na Vinohradech za zastavitelnou plochou Z3
- na Vinohradech za zastavitelnou plochou Z4
- na ulici Keadléty za zastavitelnou plochou Z5
- v lokalitě Podsedky za zastavitelnou plochou Z10
- v lokalitě Kratiny za zastavitelnou plochou Z14

Chodníky pro pěší budou doplněny podél silnic a podél místních komunikací, minimálně v místech s přílehlou zástavbou. Cyklistické trasy a turistické stezky jsou v území stabilizovány ve svých polohách.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Stávající plochy pro technickou infrastrukturu jsou zachovány ve svých polohách. Návrhové i stabilizované plochy jsou označeny **Ti** - plochy technické infrastruktury. Technická infrastruktura bude rekonstruována a průběžně rozšiřována podle potřeby rozvoje obce. Rozvody technické infrastruktury budou provedeny ke všem zastavitelným plochám - k objektům pro bydlení, k objektům pro občanskou vybavenost i k objektům pro výrobu a skladování.

Pro další rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny 3 plochy označené (Ti) :

- zastavitelná plocha Z21 pro čističku odpadních vod (ČOV) v lokalitě Černov o velikosti 7.497 m²
- plocha pro novou trafostanici v lokalitě Černov o velikosti 9 m²

(územní plán Kobeřice u Brna)

- koridor technické infrastruktury (inženýrské sítě a komunikace) pro výrobní plochy pod farmou a podél farmy (okolo plochy Z20 částečně v trase stávající a v katastru nevymezené účelové komunikace mezi Z20 a P2) o velikosti 2.883 m²

Podmínky pro umístování (společné pro články a - f) :

- konkrétní trasování rozvodů technické infrastruktury pro zastavěné i zastavitelné plochy bude předmětem samostatného řízení (uliční rozvody).
- stávající i budoucí zařízení technické infrastruktury budou spravována, připravována a realizována podle platné legislativy, zejména podle příslušných oborových norem

Zřizování dalších (v ÚP nevyznačených) objektů a vedení technické infrastruktury na celém katastru obce bude umožněno podle potřeby jejího rozvoje. Objekty a vedení technické infrastruktury mohou být součástí vymezených zastavitelných a přestavbových ploch.

a) Koncepce zásobování elektrickou energií

Stávající elektrická vedení VVN 400kV a vedení VN 22kV jsou na území obce stabilizována a respektována, včetně distribučních zařízení NN 400/230V.

Je navržena 1 posilovací trafostanice (TR) včetně přívodního vedení VN pro lokalitu Černov. ÚP připouští i výstavbu dalších (nevyznačených) trafostanic, jejichž ev. umístění bude předmětem samostatného řízení. Z nových trafostanic budou provedeny vývody pro posílení stávající sítě NN. Uliční rozvody elektrické energie NN budou postupně provedeny do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou podél místních komunikací a podle pokynů jejich správce.

b) Koncepce zařízení spojů

Stávající slaboproudá zařízení jsou v území stabilizovaná a budou respektována. Uliční rozvody spojů (telefonu, internetu, kabelové televize, ...) budou postupně provedeny do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou podél místních komunikací a podle pokynů jejich správců.

c) Koncepce zásobování plynem

Stávající plynová zařízení jsou v území atabilizovaná a budou respektována. Uliční rozvody STL plynu budou postupně prodlouženy do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou podél místních komunikací a podle pokynů správce plynové sítě.

d) Koncepce zásobování pitnou vodou

Stávající systém přívodu a rozvodů pitné vody skupinového vodovodu (pro Kobeřice - Nížkovice - Heršpice - Hodějovice) se nemění a bude v území respektován ve svých trasách a polohách (čerpací stanice, vodojem,...). Podle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) JM kraje se počítá s napojením tohoto vodovodu na oblastní vodovod Vyškov. Nové uliční rozvody pitné vody budou postupně provedeny do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou podél místních komunikací a podle pokynů jejich správce.

e) Koncepce odkanalizování

Stávající jednotná kanalizace bude po rekonstrukci sloužit jako kanalizace dešťová. Podle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) JM kraje se počítá s vybudováním nové kanalizace a s jejím odvedením do čističky odpadních vod (ČOV), která bude mimo území obce a bude společná i pro sousední Milešovice. Je navrženo doplněním stávajících stok, vybudováním dešťových oddělovačů a odvedení odlehčených odpadních vod podél obou pramenů Kobeřického potoka do ČOV. V případě, že nebude realizována společná ČOV podle PRVK JMK (obec žádá o změnu), bude ČOV pro Kobeřice vybudována na území obce v lokalitě Černov, kde je pro ČOV vymezena zastavitelná plocha Z21 o velikosti 7.497 m².

Jedná se o dvě možná řešení, mezi kterými bude rozhodnuto v dalším řízení.

Nové uliční rozvody kanalizace budou postupně provedeny do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou v trasách místních komunikací a podle pokynů správce kanalizace. Na zastavitelných plochách bude upřednostněn systém oddílné kanalizace.

f) Koncepce odvodnění území

Systém odvádění povrchové vody pomocí dešťové kanalizace, dešťových uličních příkopů a venkovních kanálů zůstane zachován a je respektován ve své poloze. Pro odvodnění zastavěného území bude použita stávající kanalizace ve funkci dešťové a vsakování do terénu. Je třeba průběžně řešit odvedení extravilánových povrchových vod z okolí zástavby obce do vodotečí. To pomocí otevřených příkopů, pomocí dešťové kanalizace a pomocí dalších opatření v území.

Velmi svazité části v katastru obce by měly být trvale osázeny stromy (jako krajinná zeleň), nebo by měly být trvale zatravněny. To z důvodu vyšší možnosti vsaků povrchových vod do terénu.

g) Koncepce hospodaření s odpady

Současný systém hospodaření s odpady se nemění a zůstane zachován (nakládání s odpady je upraveno obecní vyhláškou v souladu se zákonem o odpadech). Na územní Kobeřic u Brna není vymezena plocha pro provozování či zřízení skládky odpadů (v obci ale může být zřízen tzv. ekologický sběrný dvůr).

I.4.3 Koncepce občanské vybavenosti

Stávající zařízení občanské vybavenosti jsou v území stabilizována a jsou respektována v současných plochách. Jejich pozemky jsou označeny :

Ov - plochy občanského vybavení - veřejné

Os - plochy občanského vybavení - sportovní

Oh - plochy občanského vybavení - hřbitovy

(Oe) - plochy specifického občanského vybavení - ekofarma (jen návrh)

Pro rozvoj občanské vybavenosti jsou vymezeny 2 nové zastavitelné plochy a 1 přestavbová plocha:

Z15 zastavitelná plocha pro sportovní vybavenost s koupalištěm nad farou o velikosti 10.491 m² (z toho 9.331 m² pro sport a rekreaci a 1.160 m² pro vodní nádrž)

Z16 zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost - rozšíření hřbitova o velikosti 1.424 m²

P2 přestavbová plocha pro specifickou občanskou vybavenost - ekofarmu v areálu současné zemědělské farmy na JZ okraji obce o velikosti 51.762 m²

Podmínky pro umístování :

- případný negativní vliv provozoven občanské vybavenosti na životní prostředí nebude moci překračovat hranici vlastního pozemku, to ev. s výjimkou ekofarmy

Pozemky občanského vybavení mohou být součástí zastavitelných ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, poč. ploch veřejných prostranství.

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

Jsou vymezeny stabilizované (stávající) plochy veřejných prostranství, které jsou respektovány ve svých polohách. Tyto jsou označeny **Pv** a jsou určeny především pro dopravní i pěší přístupnost domů, pro inženýrské sítě, ev. pro sídelní zeleň.

Podmínky pro umístování :

- veřejná prostranství mohou být zřizována na plochách u kterých je zabezpečena jejich dobrá dopravní přístupnost

Pozemky veřejných prostranství mohou být součástí ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných a ploch pro občanskou vybavenost. Mohou být vymezeny i v dalším řízení.

I.5 Konceptce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

I.5.1 Konceptce uspořádání krajiny

Krajina Kobeřic u Brna je uspořádána z následujících neurbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou označeny takto :

W plochy vodní a vodohospodářské (rybníky a vodní toky)

Zp plochy zemědělské půdy produkční orné

Zz plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic

Zk plochy zeleně krajinné

Lp plochy lesní (především plochy Ždánického lesa)

Pp plochy přírodní (EVL Polámanky, RBC ÚSES)

Konceptce uspořádání krajiny vychází z respektování stávajícího stavu, který je doplněn o 25 ploch návrhu krajinné zeleně a o 4 plochy pro malé vodní nádrže.

Plochy vymezené pro zřízení nové krajinné zeleně jsou určeny pro založení a doplnění prvků ÚSES. Plochy vymezené pro zřízení vodních nádrží jsou určeny k ochraně území proti erozím a povodním.

Podmínky pro změnu využití ploch v krajině :

- zachování hodnoty krajiny se zřetelem na životní prostředí a na ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší

Nelze zásadním způsobem měnit krajinný ráz, který je (mimo zákon) chráněn též vyhláškou přírodního parku Ždánický les.

I.5.2 Územní systém ekologické stability

a) Vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES

Nadregionální ÚSES je na území Kobeřic u Brna zastoupen osou jednoho ramene mezofilního nadregionálního biokoridoru (NRBK) K 138, který prochází Ždánickým lesem podél jižní hranice obce. Okolo osy NRBK je rámcově vymezena jeho ochranná zóna zahrnující téměř celý lesní komplex v jižní a jihovýchodní části katastru. Do osy NRBK jsou na území Kobeřic u Brna vložena 2 regionální biocentra (RBC) a 3 lokální biocentra (LBC), která jsou jeho součástí :

RBC č. 190 Písečná - regionální biocentrum ve Ždánickém lese na jižní hranici katastru přesahující do k. ú. Bošovice, jeho výměra na území Kobeřic u Brna je cca 38,54 ha

RBC č. 227 Údolí Horáčka - regionální biocentrum ve Ždánickém lese u východní hranice katastru (jižně od osady U Bílého Vlka), jeho výměra je cca 57,85 ha

LBC U červeného kříže - lokální biocentrum ve Ždánickém lese u jižní hranice katastru, jeho výměra je cca 16,17 ha

LBC U Raubčického žlebu - lokální biocentrum ve Ždánickém lese u JV hranice katastru, jeho výměra je cca 8,53 ha

LBC U Uhřických hranic - lokální biocentrum ve Ždánickém lese u JV hranice katastru, jeho výměra je cca 10,53 ha

Vloženými biocentry je osa NRBK na území obce rozčleněna do 4 dílčích úseků - osových částí. Cílovým ekosystémem NRBK K 138 a vložených biocenter jsou mezofilní lesní společenstva s dominancí geograficky původních dřevin.

b) Vymezení lokálního (místního) ÚSES

Vedle výše zmíněných biocenter je vymezeno dalších 7 lokálních biocenter (LBC). Dále je vymezeno 14 lokálních biokoridorů (LBK) propojujících biocentra, popř. biokoridory mezi sebou, to i směrem vně kobeřického katastru. Lokální ÚSES sestává z následujících prvků :

LBC Na Horáčku - biocentrum situované v údolí Milešovického potoka se dvěma rybníky a s navazujícími lesními i nelesními porosty dřevin v lesích jihovýchodně od obce, jeho výměra je cca 9,15 ha

(územní plán Kobeřice u Brna)

- LBC V Lejtnách - lokální biocentrum situované na orné půdě dna údolí Milešovického potoka jihozápadně od obce, jeho výměra je cca 3,37 ha
- LBC Mlýnské a Panské - lokální biocentrum situované v údolí Milešovického potoka západně od obce na pomezí s k. ú. Milešovice, s ladem ležícími pozemky i ornou půdou, je zde navržena vodní plocha, výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 5,67 ha
- LBC Pod rovinami - lokální biocentrum situované na orné půdě ve svazích v severozápadním cípu kobeřického katastru, jeho výměra je cca 3,97 ha
- LBC Dřínový kopec a žleb - lokální biocentrum situované severozápadně od obce zahrnující ekologicky cennější partie lesního porostu, přilehlé dno údolí s ornou půdou a s náletovým porostem dřevin a protilehlé pozemky na maloplošných terasách, jeho výměra je cca 9,22 ha
- LBC Polámanky - lokální biocentrum situované na příkrých, ladem ležících a částečně myslivecky využívaných svazích nad údolím Milešovického potoka západně nedaleko obce, základ biocentra tvoří evropsky významná lokalita (EVL) soustavy Natura 2000 CZ0620139 Polámanky, výměra biocentra je cca 19,28 ha
- LBC Fagrund - lokální biocentrum situované v lesním celku za hřištěm, jihovýchodně nedaleko od obce, jeho výměra je cca 4,14 ha
- LBK 1 lokální biokoridor propojující (ve výslunných a převážně orných svazích v severozápadní části katastru) LBC Pod rovinami a LBC Dřínový kopec a žleb, jeho výměra je cca 1,72 ha, jeho délka je cca 850 m
- LBK 2 lokální biokoridor propojující (ve vazbě na koryto bezejmenného potoka uvnitř orné půdy v severozápadní části katastru) LBC Mlýnské a Panské a LBC Dřínový kopec a žleb, výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 1,43 ha, délka v katastru je cca 730 m
- LBK 3 lokální biokoridor propojující (zalesněnými svahy v SZ části katastru) LBC Mlýnské a Panské a LBC Dřínový kopec a žleb, jeho výměra je 1,30 ha, jeho délka je cca 650 m
- LBK 4 lokální biokoridor (směřující okrajem lesního celku a dále přes ornou půdu v severní části katastru) z LBC Dřínový kopec a žleb do k. ú. Vážany nad Litavou, jeho výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 2,81 ha, jeho délka na katastru obce je cca 1.400 m
- LBK 5 lokální biokoridor směřující (přes ornou půdu v severní části katastru v návaznosti na LBK 4) do k. ú. Nížkovice, jeho výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 0,92 ha, jeho délka na katastru obce je cca 460 m
- LBK 6 lokální biokoridor propojující (přes ladem ležící pozemky, částečně přes ornou půdu a napříč údolím Kobeřického potoka severozápadně od obce) LBC Dřínový kopec a žleb a LBC Polámanky, jeho výměra je cca 2,16 ha, jeho délka je cca 780 m
- LBK 7 lokální biokoridor propojující (přes ornou půdu a lesní porosty okolo sadu jižně od obce) LBC Polámanky a LBC Fagrund, výměra je cca 2,49 ha, délka cca 1.240 m
- LBK 8 lokální biokoridor propojující (přes lesní porosty a v malé míře i přes ornou půdu jihovýchodně od obce) LBC Fagrund a RBC 227 Údolí Horáčka, jeho výměra je 2,63 ha, jeho délka je 1.310 m
- LBK 9 lokální biokoridor směřující (přes les ve východní části katastru) z RBC 227 Údolí Horáčka do k. ú. Heršpice okolo osady U Bílého Vlka, jeho výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 1,05 ha, jeho délka na katastru obce je cca 520 m
- LBK 10 lokální biokoridor (vedený ve vazbě na koryto Milešovického potoka západně až jihozápadně od obce) propojující LBC Mlýnské a Panské a LBC V Lejtnách, jeho výměra je cca 3,17 ha, jeho délka je cca 1.580 m
- LBK 11 lokální biokoridor (vedený ve vazbě na koryto Milešovického potoka jižně od obce) propojující LBC V Lejtnách a LBC Na Horáčku, jeho výměra je cca 3,48 ha, jeho délka je cca 1.740 m
- LBK 12 lokální biokoridor propojující (ve vazbě na koryto jedné ze zdrojnic Milešovického potoka a na něm ležící rybníčky a odlesněným dnem údolí uvnitř lesního komplexu jihovýchodně od obce) LBC Na Horáčku a LBC U Raubčického žlebu, jeho výměra je cca 4,11 ha, jeho délka je cca 1.040 m
- LBK 13 lokální biokoridor směřující (uvnitř lesního komplexu podél jihozápadního okraje katastru) z RBC 190 Písečná do k. ú. Milešovice, jeho výměra v k. ú. Kobeřice u Brna je cca 2,70 ha, jeho délka na katastru obce je cca 1.350 m

(územní plán Kobeřice u Brna)

LBK 14 lokální biokoridor propojující (ve vazbě na koryto jedné ze zdrojnic Milešovického potoka uvnitř lesního komplexu při JV okraji katastru) LBC U Raubčického žlebu a LBC U Uhřických hranic, výměra je cca 1,81 ha, délka je cca 550 m

Cílovými ekosystémy vymezených mezofilních větví lokálního úses ÚSES jsou lesní společenstva s dominancí dubu zimního (ve vyšších polohách buku). Cílovými ekosystémy hydrofilních větví podél vodních toků jsou vodní, lesní, mokřadní a luční společenstva (součástí hydrofilních větví ÚSES jsou stávající a navržené vodní nádrže).

c) Vymezení krajinné zeleně pro ÚSES

Za účelem založení a doplnění prvků ÚSES je vymezeno 25 ploch pro zřízení nové krajinné zeleně, které jsou označeny (**Zk**) :

- plocha k založení LBC „Pod rovinami“ o velikosti 39.512 m²
- plocha k doplnění LBC „Dřínový kopec a žleb“ o velikosti 25.109 m²
- plocha k doplnění LBC „Mlýnské a Panské“ o velikosti 22.276 m²
- plocha k založení LBC „V Lejtnách“ o velikosti 33.659 m²
- 2 plochy k založení LBK 1 o velikosti 3.173 a 13.125 m²
- plocha k založení LBK 2 o velikosti 12.635 m²
- plocha k doplnění LBK 4 o velikosti 13.616 m²
- plocha k založení LBK 5 o velikosti 8.891 m²
- 4 plochy k doplnění LBK 6 o velikosti 139 m², 126 m², 165 m² a 3.043 m²
- 4 plochy k doplnění LBK 7 o velikosti 539 m², 14.584 m², 2.402 m² a 213 m²
- plocha k doplnění LBK 8 o velikosti 3.132 m²
- plocha k založení LBK 10 o velikosti 31.588 m²
- 4 plochy k založení LBK 11 o velikosti 1.987 m², 12.888 m², 8.481 m² a 10.907 m²
- plocha k doplnění LBK 12 o velikosti 8.508 m²
- plocha pro doplnění EVL „Polámanky“ o velikosti 10.709 m²

Mimo to jsou navržena stromořadí v rámci jiných ploch, především podél silnic, účelových komunikací, podél vodních toků a podél hranic výrobních ploch, která budou plnit funkci interakčních prvků ÚSES.

d) Podmínky pro změnu využití ploch ÚSES

- do doby realizace ÚSES bude možno plochy zahrnuté do ÚSES využívat stávajícím způsobem jako zemědělskou půdu (**Zp**, **Zz**), či jako les (**Lp**) při splnění podmínky, že zůstane zachována aktuální a potenciální ekologická hodnota těchto ploch
- po realizaci (založení a doplnění) prvků ÚSES budou na jeho plochách platit podmínky využití stanovené pro plochy krajinné zeleně (**Zk**)
- plochy vymezené pro ÚSES jsou plochy nezastavitelné

I.5.3 Prostupnost krajiny

Nejsou navržena opatření ke zvýšení prostupnosti krajiny.

I.5.4 Protierozní opatření a ochrana území před povodněmi

Svažitá území Kobeřic u Brna (především v okolí vodních toků mimo les) budou osázena dřevinami nebo budou trvale zatravněna. U vodních toků bude doplněna pobřežní zeleň.

Jsou vymezeny plochy pro 4 vodní nádrže (**W**) za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny a zvýšení jímavosti povrchových vod :

- vodní nádrž nad farou o ploše 1.160 m², která poskytne ochranu střední části obce proti přívalové vodě z východní strany (může sloužit jako přírodní koupaliště)
- vodní nádrž v lokalitě Mlýnské u silnice na Milešovice o ploše 13.482 m² (jako součást biocentra ÚSES)
- vodní nádrž v lokalitě Pod mlýnským, rovněž u silnice na Milešovice o ploše 3.804 m²
- vodní nádrž v obci pod ulicí U mlýna (směrem k farmě) o ploše 1.572 m²

Za účelem ochrany území před přivalovými dešti je nutno udržovat průtočnost vodních toků, vodních příkopů a melioračních struh vč. mostků a propustků.

I.5.5 Rekrece

Stávající plochy pro individuální rekreaci jsou vymezeny jen v lesní lokalitě Horáček. Nové plochy pro rekreaci nejsou vymezeny. Pro veřejné rekreační využití je určena zastavitelná plocha občanského vybavení **Z15** s koupalištěm v obci. Počítá s rozvojem turistických služeb. Z toho důvodu je navržena změna využití areálu zemědělské farmy v obci na ekofarmu (pl. P2), kde bude možno provozovat rekreační ubytování, stravování, sport a pod.

I.5.6 Dobývání nerostných surovin

Nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostných surovin.

I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití - jak stabilizované (stávající), tak i plochy změn využití (návrhové) - jsou členěny a označeny písmeny následujícím způsobem.

Plochy urbanizované :

- Bv** plochy bydlení
- Sb** plochy smíšené obytné
- Ov** plochy občanského vybavení - veřejné
- Os** plochy občanského vybavení - sportovní
- Oh** plochy občanského vybavení - hřbitovy
- Oe** plochy specifického občanského vybavení - ekofarma
- Ri** plochy rekreace (individuální)
- Vs** plochy výroby a skladování
- Ti** plochy technické infrastruktury
- Di** plochy dopravní infrastruktury
- Pv** plochy veřejných prostranství
- Zs** plochy zeleně sídelní

Plochy neurbanizované :

- W** plochy vodní a vodohospodářské
- Zp** plochy zemědělské půdy produkční orné
- Zz** plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic
- Zk** plochy zeleně krajinné
- Lp** plochy lesní
- Pp** plochy přírodní

I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch jsou stanoveny pomocí přípustnosti využití pro stabilizované i pro návrhové plochy stejně, přičemž :

Přípustné využití území - znamená převažující účel využití (hlavní využití), kdy stavby a zařízení odpovídají druhu plochy. Záměry lze povolit.

Podmíněně přípustné využití území - znamená, že stavby a zařízení jsou podmíněny konkrétní podmínkou. Při splnění uvedené podmínky lze záměry povolit.

Nepřípustné využití území - znamená, že stavby a zařízení neodpovídají druhu plochy. Záměry zde nelze povolit bez změny územního plánu. Za nepřipustná se považují zařízení neuvedená jako přípustná a podmíněně přípustná.

Na plochách navržených změn způsobu využití se připouští stávající (dosavadní) způsob jejich využití. Stavby a plochy obsahující chráněné prostory přiléhající k silnicím I. a III. třídy budou umožněny při nepřekročení přípustné hladiny hluku podle hygienických limitů.

Bv plochy bydlení

Přípustné využití území :

- pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně, pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Podmíněně přípustné využití území :

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou mít svoje dopravní napojení a možnost parkovacího stání na vlastním pozemku, vyřešeno odkanalizování, odvodnění pozemku a za podmínky, že jejich plocha nepřesáhne 20% výměry lokality **Bv**, dále pozemky a budovy obchodního prodeje, drobné výroby a obč. vybavenosti za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m² a jejich vliv na okolí nepřekročí hranice vlastního pozemku

Sb plochy smíšené obytné

Přípustné využití území :

- pozemky staveb pro bydlení, popř. staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, dále pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu životního prostředí souvisejícího území

Podmíněně přípustné využití území :

- nerušící výroba, služby a zemědělství za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž v území

Ov plochy občanského vybavení - veřejné

Přípustné využití území :

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturní zařízení, pro veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu, pro ubytování a stravování, pro služby, vědu a výzkum, pro lázeňství a pro církevní zařízení, služební byty, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, související garáže a související parkoviště aut

Podmíněně přípustné využití území :

- sklady zboží, provozovny služeb, ekologické dvory a jiné provozovny související s plochami **Ov** za podmínky, že budou mít zabezpečeno dopravní napojení a jejich vliv na životní prostředí nenaruší užívání staveb ve svém okolí, bytové stavby za podmínky, že plocha jejich pozemků nepřesáhne 30% výměry lokality **Ov**

Nepřípustné využití území :

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

Os plochy občanského vybavení - sportovní

Přípustné využití území :

- pozemky sportovních zařízení, sportovních staveb a staveb pro veřejnou rekreaci, venkovní sportoviště a jejich zázemí, sportovní objekty (tělocvičny, koupaliště), kempy, pozemky dalších souvisejících zařízení (restaurace, bufety, sklady, klubovny, bytové jednotky), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, související garáže a související parkoviště aut

Podmíněně přípustné využití území :

- zařízení jiných druhů občanské vybavenosti (školská, kulturní, ubytovací zařízení, autokempy) za podmínky, že plocha jejich pozemků nepřesáhne 40% výměry lokality **Os**

Nepřípustné využití území :

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

Oh plochy občanského vybavení - hřbitovy

Přípustné využití území :

- pozemky pro hřbitovy, obřadní síně, urnové háje, pozemky pro technologická a jiná zařízení související s provozem hřbitova, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, související garáže a související parkoviště aut

Nepřípustné využití území :

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

Oe plochy specifického občanského vybavení - ekofarma

Přípustné využití území :

- pozemky pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu (např. chov ovcí a koní), plochy pro řemeslnou výrobu a skladové hospodářství se zaměřením na ekologickou čistotu provozu (tj. bez nutnosti vymezení ochranného pásma), bytové jednotky, ubytovací zařízení, provozovny občanské vybavenosti zaměřené zejména na turistiku a veřejné stravování, popř. jiná zařízení pro rekreaci a pro sport včetně nezbytného zázemí, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná zeleň, chodníky, parkoviště aut

Ri plochy rekreace

Přípustné využití území :

- pozemky staveb pro individuální a rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. pozemky veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť), pozemky rekreační luk, dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. parkoviště aut), které nesnižují kvalitu životního prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami, pozemky krajinné zeleně

Podmíněně přípustné využití území :

- veškerá zmíněná zařízení jsou možná za podmínky že nedojde k narušení krajinného rázu a k ohrožení přírody na území přírodního parku Ždánický les

Vs plochy výroby a skladování

Přípustné využití území :

- pozemky zařízení a staveb pro výrobu a skladování, jejichž negativní vliv (ev. ochranné pásmo) nezasáhnou plochy pro bydlení ani pro občanskou vybavenost, tj. zařízení zemědělské výroby, průmyslová výrobní a řemeslná výrobní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, energetická výrobní zařízení - pozemky pro solární elektrovoltaická pole, pozemky pro výrobu a skladování potravin, správní budovy, ekologické dvory, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže, související parkoviště aut, pozemky pro veřejnou, krajinnou a ochrannou (izolační) zeleň

Podmíněně přípustné využití území :

- domy se služebními byty, speciální výuková zařízení a stravovací provozovny za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou (ubytovny pro zaměstnance, závodní stravování,...)

Nepřípustné využití území :

- pozemky pro těžbu nerostných surovin, větrné elektrárny věžového typu

Ti plochy technické infrastruktury

Přípustné využití území :

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících technických zařízení (vodovodů, vodojemů, čerpacích stanic, vodních zdrojů, kanalizace, čističek odpadních vod, na likvidaci odpadů, technických vodních nádrží, trafostanic, energetických vedení,

komunikačních vedení, zařízení informatiky a spojů, zařízení a vedení plynovodů), pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky veřejné, krajinné a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití území :

- objekty se služebními byty, garáže a parkoviště aut - za podmínky, že tyto patří k danému zařízení **Ti**

Di plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití území :

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací pro silnice, místní a účelové komunikace, to včetně mostů, náspů a opěrných zdí, plochy zastávek veřejné dopravy, odstavná a parkovací stání automobilů, vedení a zařízení technické infrastruktury (souběžné, nebo křižující inženýrské sítě a jejich zařízení), souběžné veřejná a krajinná zeleň, stromořadí

Podmíněně přípustné využití území :

- příležitostný (stánkový) prodej zboží a služeb za podmínky, že jejich umístění nebude bránit dopravnímu provozu

Nepřípustné využití území :

- plochy pro dálnice, dopravní terminály, plochy drážní dopravy, plochy letecké a vodní dopravy

Pv plochy veřejných prostranství

Přípustné využití území :

- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s veřejným prostranstvím (pozemky místních a pěších komunikací, zpevněné plochy pro kulturní akce a stánkový prodej, parkoviště automobilů, veřejná sídelní zeleň, distribuční inženýrské sítě a jejich zařízení, dětská hřiště, drobná architektura - kapličky, kříže, pomníky, lavičky, výtvarná díla,...)

Zs plochy zeleně sídelní

Přípustné využití území :

- pozemky v zastavěném a zastavitelném území pro travnatou, keřovou a stromovou zeleň, pro dětská hřiště, lavičky a drobnou architekturu (kapličky, kříže, pomníky, kašny, výtvarná díla), přístupové komunikace a pěší cesty k objektům, zpevněné plochy, parkoviště aut, procházející inženýrské sítě a jejich zařízení, stávající sklepy, odpočívadla cyklostezek, vodní nádrže o velikosti do 1.200 m²

Podmíněně přípustné využití území :

- jiné využití slučitelné s posláním ploch pro veřejná prostranství a pro zeleň sídelní za podmínky, že jejich provoz nebude rušit okolní obytnou zástavbu a veřejná sídelní zeleň nebude poškozována

W plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití území :

- pozemky vodních ploch a jejich hrází, pozemky koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, související, souběžné nebo křižující inženýrské sítě a jejich zařízení a další objekty patřící k vodohospodářským zařízením

Podmíněně přípustné využití území :

- související parkoviště aut, přístupové cesty a drobná zařízení turistiku za podmínky, že tyto nebudou zasahovat do stanoveného vodohospodářského, nebo přírodního režimu v lokalitě

Zp plochy zemědělské půdy produkční orné

Přípustné využití území :

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství (meliorační stavby, závlahová zařízení, odvodňovací příkopy,

(územní plán Kobeřice u Brna)

polní hnojiště, stožiště a pod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (účelové komunikace, procházející inženýrské sítě a jejich zařízení)

Podmíněně přípustné využití území :

- výsadba stromů a změna kultury na zahradu, trvalý travní porost, popř. na les za podmínky, že se bude jednat o opatření ke zvýšení ekologické hodnoty území, odpočívadla pro turistiku do 60 m² za podmínky, že tato budou umístována podél turistických tras a že nenaruší zemědělské využití půdy, turistické rozhledny do 150 m² za podmínky že nenaruší krajinný ráz obce

Zz plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic

Přípustné využití území :

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zahradní chatky do 25 m², kůlny a stodoly do 70 m², objekty ustájení zvířat do 16 m², vinné sklepy a vinné domky na vinicích

Podmíněně přípustné využití území :

- změna kultury na les za podmínky, že se bude jednat o opatření ke zvýšení ekologické hodnoty území, odpočívadla pro turistiku do 60 m² za podmínky, že tato budou umístována podél turistických tras a že nenaruší zemědělské využití ani krajinu, solární energetická zařízení za podmínky, že budou sloužit jen pro potřebu majitele pozemků

Zk plochy zeleně krajinné

Přípustné využití území :

- pozemky mimo zastavěné a zastavitelné území pro porosty s výsadbou geograficky původních dřevin, křovin a travin, pozemky pro opatření k posílení či zachování ekologické hodnoty území, lesy, pozemky vodních toků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury které nebudou mít vliv na funkčnost ÚSES

Podmíněně přípustné využití území :

- dosavadní způsob využití pozemků za podmínky, že tento nesníží aktuální (tj. současnou) míru ekologické hodnoty pozemků, jiný způsob využití pro vodohospodářská zařízení, přírodní vodní nádrže do 10.000 m², cyklistické stezky, odpočívadla pro turistiku do 50 m² podél cest za podmínky, že tato zařízení nebudou mít negativní vliv na funkčnost ÚSES a nenaruší přírodní podmínky lokality a charakter krajiny

Lp plochy lesní

Přípustné využití území :

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky trvalých travních porostů, vodní toky a vodohospodářská zařízení (retenční vodní nádrže, vodní zdroje, vodojemy)

Podmíněně přípustné využití území :

- cyklistické stezky a stavby pro turistiku do 60 m² (odpočívadla a přístřešky podél cest) a turistické rozhledny do 150 m² podél cest za podmínky, že tato zařízení neovlivní lesní porosty a lesnickou dopravní obsluhu

Pp plochy přírodní

Přípustné využití území :

- pozemky přírodních památek a přírodních rezervací, pozemky evropsky významných lokalit a zvláště chráněných území přírody, pozemky funkčních biocenter ÚSES, hospodářské využití jen takové, které nepovede k narušení či změně přírodních podmínek

Podmíněně přípustné využití území :

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury (účelové cesty, procházející inženýrské sítě a turistické cesty) za podmínky, že tato nenaruší přírodní podmínky lokality a její ochranu

Nepřípustné využití území :

- zejména umístování staveb, změny kultur pozemků, odvodňování, úpravy vodního režimu a těžba nerostů

I.6.2 Podmínky prostorového uspořádání

Jsou stanoveny 4 podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky se vztahují na zastavěné (stávající) i na zastavitelné (návrhové) a přestavbové plochy na území obce :

a) Stavební čára

V místech kompaktního způsobu zástavby, především v historické části obce - Vrchní ulice, Dolní ulice, Beneška, Na kopci, Chaloupky, Kedléty - bude nutno dodržet stavební uliční čáru, která je dána okolní zástavbou. V prolukách je stavební čarou spojnice uličních fasád sousedů z obou stran. U zastavitelných ploch bude stavební čára stanovena v dalším řízení.

b) Výšková hladina zástavby

Maximální výška budov zástavby obce bude do 2 plných nadzemních podlaží plus podkroví. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává i podzemní podlaží v případě, když rovina jeho podhledu vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu.

Výstavba výškových staveb technického charakteru (komínů, stožárů VVN a VN, stanic mobilních operátorů, popř. i jiných staveb) s výškou nad 30 m je možná pouze na základě souhlasu MO ČR (VUSS z hlediska ochrany zájmů vojenského letectva).

c) Řazení zástavby

V uliční frontě, zejména však v historické části obce - Vrchní ulice, Dolní ulice, Beneška, Na kopci, Chaloupky, Kedléty - je třeba dodržet tradiční řazení uličních částí domů.

d) Měřítko zástavby

Stavby nesmí významným způsobem narušit architektonický ráz obce a měřítko okolní zástavby.

I.6.3 Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz se nebude posuzovat v zastavěném území v případě staveb pro bydlení a občanského vybavení s výškovou regulací do 2 plných nadzemních podlaží (plus podkroví) při respektování měřítka okolní zástavby. Ochrana krajinného rázu na zastavitelných plochách nebude (při dodržení stejných podmínek) posuzována pouze u ploch pro bydlení.

Na ostatních plochách nejsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu a stavby zde budou posuzovány individuálně v jednotlivých řízeních (pozn.: ochrana krajinného rázu je dána i vyhláškou přírodního patku Ždánický les).

I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

I.7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jsou vymezeny plochy a trasy veřejně prospěšných staveb (VPS) pro dopravní a technickou infrastrukturu, které jsou označeny vps 1-12 :

- vps 1** plocha pro místní komunikaci (MK) a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Černov (podél silnice pro zastavitelnou plochu Z1) o velikosti 2.801 m²
- vps 2a** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě mezi zastavitelnými plochami Z3 a Z4 (prodloužení ulice Vinohrady) a pro napojení lokality Nad vinohrady Z9 o velikosti 2.476 m²
- vps 2b** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě pro napojení lokality Nad vinohrady (zastavitelné plochy Z9) směrem od silnice z ulice Kedléty, 580 m²
- vps 3** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě ke koupališti z ulice Kedléty (k zastavitelné ploše Z15) o velikosti 1.023 m²
- vps 4** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě v lokalitě za kostelem (od silnice III/4199 až ke stávající MK u ulice Újezd II) o velikosti 6.366 m²
- vps 5** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Podsedky (okolo zastavitelných ploch Z8 a Z10 a podél hřiště) o velikosti 4.511 m²
- vps 6** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Újezd (okolo zastavitelné plochy Z11 a Z12) o velikosti 2.582 m²
- vps 7** plocha pro místní komunikaci a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Kratiny (okolo zastavitelné plochy Z13 a Z14 k točně autobusů) o velikosti 4.225 m²
- vps 8** plocha pro účelovou komunikaci (UK) a souběžné inženýrské sítě pro výrobu (z ulice U mlýna směrem k farmě a k plochám Z20 a P1) o velikosti 1.890 m²
- vps 9** koridor technické infrastruktury (MK a inženýrské sítě) pro výrobní plochy pod farmou a podél farmy mezi plochami Z20 a P2 o velikosti 2.883 m²
- vps 10** plocha pro trafostanici o velikosti 9 m² a přívodní el. vedení VN do lokality Černov
- vps 11** kanalizační sběrač do ČOV včetně alternativního vedení podél silnice na Milešovice
- vps 12** zastavitelná plocha Z21 pro čističku odpadních vod (ČOV) v lokalitě Černov o velikosti 7.497 m²

I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jsou vymezeny 3 plochy pro malé vodní nádrže. Jedná se o veřejně prospěšná opatření (VPO) za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny a zvýšení jímavosti povrchových vod, které jsou označeny vpo 1-3 :

- vpo 1** plocha pro vodní nádrž v lokalitě Pod mlýnským u silnice na Milešovice o velikosti 3.804 m²
- vpo 2** plocha pro vodní nádrž v lokalitě Mlýnské, rovněž u silnice na Milešovice (součást biocentra ÚSES) o velikosti 13.482 m²
- vpo 3** pl. pro vodní nádrž v obci pod ulicí U mlýna (směrem k farmě) o velikosti 1.572 m²

I.7.3 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Nejsou vymezeny.

I.7.4 Plochy určené pro asanaci

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny, nejsou vymezena asanační opatření.

I.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

U ploch a zařízení veřejně prospěšných staveb uvedených ve článku I.7.1 a u veřejně prospěšných opatření uvedených ve článku I.7.2 lze uplatnit i předkupní právo ve prospěch obce Kobeřice u Brna.

I.8.1 Další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo

Jedná se o následující plochy vymezené pro občanskou vybavenost, které jsou označeny vps 13-14, kde je možno uplatnit předkupní právo pro obec Kobeřice u Brna :

vps 13 zastavitelná plocha Z15 pro sportovní a rekreační vybavenost - koupaliště v obci nad farou o velikosti 10.491 m² (součástí plochy je vodní nádrž o pl. 1.160 m²)

vps 14 zastavitelná pl. Z16 pro rozšíření hřbitova za farním kostelem o velikosti 1.424 m²

I.8.2 Další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo

Jedná se celkem o 25 ploch veřejně prospěšných staveb (VPO) vymezených pro zeleň krajinnou určenou k založení a k doplnění prvků ÚSES, které jsou označeny vpo 4-28, kde je možno uplatnit předkupní právo pro obec Kobeřice u Brna :

a) VPO pro založení a doplnění biocenter (LBC) ÚSES

vpo 4 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBC „Pod rovinami“ o velikosti 39.512 m²

vpo 5 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBC „Dřínový kopec a žleb“, 25.109 m²

vpo 6 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBC „Mlýnské a Panské“, 22.276 m²

vpo 7 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBC „V Lejtách“ o velikosti 33.659 m²

b) VPO pro založení a doplnění biokoridorů (LBK) ÚSES

vpo 8 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 1 o velikosti 3.173 m²

vpo 9 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 1 o velikosti 13.125 m²

vpo 10 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 2 o velikosti 12.635 m²

vpo 11 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 4 o velikosti 13.616 m²

vpo 12 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 5 o velikosti 8.891 m²

vpo 13 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 6 o velikosti 139 m²

vpo 14 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 6 o velikosti 126 m²

vpo 15 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 6 o velikosti 165 m²

vpo 16 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 6 o velikosti 3.043 m²

vpo 17 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 10 o velikosti 31.588 m²

vpo 18 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 11 o velikosti 1.987 m²

vpo 19 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 11 o velikosti 12.888 m²

vpo 20 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 11 o velikosti 8.481 m²

vpo 21 plocha pro zeleň krajinnou k založení LBK 11 o velikosti 10.907 m²

vpo 22 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 7 o velikosti 539 m²

vpo 23 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 7 o velikosti 14.584 m²

vpo 24 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 7 o velikosti 2.402 m²

vpo 25 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 7 o velikosti 213 m²

vpo 26 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 8 o velikosti 3.132 m²

vpo 27 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění LBK 12 o velikosti 8.508 m²

c) VPO pro doplnění návrhu krajinné zeleně (mimo ÚSES)

vpo 28 plocha pro zeleň krajinnou k doplnění EVL „Polámanky“ o velikosti 10.709 m²

I.9 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu Kobeřic u Brna má 20 číslovaných listů formátu A4 včetně obsahu ÚP. Grafická část ÚP obsahuje 6 výkresů č. 1 - 6.

Textová část odůvodnění ÚP je svázána samostatně a obsahuje 12 číslovaných listů formátu A4 včetně obsahu odůvodnění. Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy č. 7 - 9.

I.10 Další údaje

- Nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.
- Nejsou vymezeny plochy ani koridory ve kterých by byla změna jejich využití podmíněna územní studií.
- Nejsou vymezeny plochy ani koridory ve kterých by bylo jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu.
- Není stanoveno pořadí změn v území (etapizace).
- Nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které by musel vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
- Nejsou vymezeny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.