

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBĚŘICE U BRNA PO ZMĚNĚ č. 2



Projektant: Ing. arch. Jiří Hála, 02/2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Poslední změnu č. 2 vydal správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce KOBĚŘICE u Brna</b>	
Datum nabytí účinnosti poslední změny č. 2: .....	
Pořizovatel: <b>Městský úřad SLAVKOV u Brna</b> Odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí	Úřední razítko:
Oprávněná úřední osoba:: <b>Ing. Hana Šmerdová</b> referentka územního plánování	
Podpis: .....	

Poskytovatelem části finančních prostředků je Jihomoravský kraj

**jihomoravský kraj**

## **I.1 Vymezení zastavěného území**

Na území Kobeřic u Brna jsou vymezena tato zastavěná území (dále ZÚ), která odpovídají stavu ke dni 30. 4. 2023:

- ZÚ vlastní obce Kobeřice u Brna na severozápadním okraji svého katastru
- ZÚ v lokalitě U mlýna (výroba, 4 domy)
- ZÚ bývalé drůbežárny v sadu cca uprostřed obce
- ZÚ pro dům mezi Milešovickým a Kobeřickým potokem (myslivna)
- ZÚ pro dům na okraji lesa v údolí Milešovického potoka (u Horáčka)
- 2 ZÚ s rekreačními chatami v lese po obou stranách rybníka Horáček
- ZÚ s domy a hájovnou na osadě U Bílého Vlka (u silnice I/54)
- ZÚ s domy na konci lokality Újezd (u lesa)
- ZÚ s čističkou odpadních vod u silnice na Milešovice

## **I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **I.2.1 Koncepce rozvoje území obce**

Koncepce 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 navrženo doplnění místních komunikací. 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 (Podsedky za kostelem, Kratiny za humny). Další rozvoj bydlení je v ÚP vymezen na obou koncích obce podél silnice III. třídy v lokalitách U mlýna a Kedlety a též na konci ulice Vinohrady.

Zastavitelná plocha pro výrobu a skladování je vymezena v blízkosti stávající zemědělské farmy na západním okraji obce. To mimo obytnou a občanskou zástavbu.

Pro příznivý rozvoj krajiny, resp. nezastavěného území je v ÚP vymezeno více 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 vodní a vodohospodářské pro vodní nádrže. Součástí koncepce rozvoje území je i rozvoj rekreačního vybavení s ohledem na skutečnost, že 54% katastru Kobeřic u Brna tvoří lesní porosty přírodního parku Ždánický les.

### **I.2.2 Koncepce 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. Pro dodržení charakteru zástavby jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky bude nutno splnit v dalších řízeních, 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 včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **I.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice**

##### **a) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z respektování stávajících zastavěných území, která jsou doplněna návrhem zastavitelných ploch ozn. Z1-22. Osou zástavby Kobeřic u Brna zůstává silnice III. třídy č. 4199, která se klikatí přes celé zastavěné území z důvodu velmi členitého terénu. Pro silnice i místní komunikace jsou v zastavěném území vymezeny stabilizované plochy Pv veřejných prostranství. Tato skutečnost determinuje prostorové možnosti urbanistické koncepce, která je založena na rozvoji obce mimo zastavěné území, to na jeho okrajích. Těžiště urbanistického návrhu spočívá především v rozvoji bydlení, v menší míře v rozvoji občanské vybavenosti, dále pak v rozvoji ploch pro výrobu a skladování. Je vymezeno 12 zastavitelných ploch pro bydlení, 1 zastavitelná a 1 plocha přestavby pro občanskou vybavenost, 1 stabilizovaná a 1 zastavitelná plocha pro výrobu a 1 zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu.

Zastavitelné plochy pro bydlení Z10-11, Z13-14 jsou vymezeny zejména v plochém terénu na jihovýchodním okraji obce (Podsedky, Újezd, Kratiny). Zastavitelné plochy Z1-2 bydlení jsou vymezeny na severozápadním okraji u silnice na Milešovice. Plocha zemědělské a ekologické farmy P2 a sousedící zastavitelná plocha Z20 výroby a skladování jsou vymezeny na jihozápadním okraji zastavěného území mimo plochy bydlení. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny roztroušeně mezi obytnou zástavbou v jejich současných stabilizovaných polohách. Na východním okraji obce je vedle kostela vymezena plocha hřbitova, vč., zastavitelné plochy Z16 pro jeho rozšíření. Plocha pro občanské sportovní vybavení (včetně zastavitelné plochy Z22 pro její rozšíření) jsou vymezeny u lesa na východním okraji obce. Zastavitelná plocha Z21 technické infrastruktury je vymezena podél silnice na Milešovice za ČOV.

##### **b) Urbanistická kompozice**

Urbanistická kompozice se návrhem územního plánu nemění. Kompoziční osou zástavby hlavního zastavěného území zůstává obestavěná část silnice III/4199, pro kterou je v obci vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství a okolo ní zejména stabilizované plochy bydlení. Části hlavního zastavěného území na ulici U mlýna, Dolní, Beneška a Kedlety se nacházejí podél této silnice, která se klikatí územím podle členitého terénu tak, aby silnice překonala značný výškový rozdíl směrem od západu nahoru na východ k hranici s Nížkovicemi. V tomto členitém terénu jsou vymezeny též vedlejší obestavěné ulice Chaloupky, Na kopci a Vinohrady. Jižní část hlavního zastavěného území tvoří zástavba ulic Vrchní, Újezd I, Újezd II a Sadová, to již v méně svažitém terénu jižně od hlavní silnice. Nová zástavba je přítomna zejména na ulicích Újezd I a Újezd II a Sadová v lokalitě Kratiny, kde jsou vymezeny též zastavitelné plochy bydlení Z11, Z13-14. Tato část zástavby má kompozici v kolmém vzájemném uspořádání komunikací se zástavbou, protože to zde umožňuje terén.

#### **I.3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., v jejím znění platném do konce r. 2022, jsou v ÚP vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou podrobněji členěny v čl. I.6.1 ÚP a jsou označeny zkratkami. Plochy stabilizované jsou označeny zkratkami druhů ploch bez závorek. Plochy návrhové (zastavitelné plochy, plocha přestavby či plochy s návrhy změn v krajině) jsou označeny zkratkou požadovaného druhu plochy v závorce:

##### **Plochy bydlení (§ 4 vyhlášky)**

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy bydlení ozn. Bv
- jsou vymezeny zastavitelné plochy Z1-7b, Z10-11, Z13-14 bydlení ozn. (Bv)

##### **Plochy občanského vybavení (§ 6 vyhlášky)**

(úplného znění ÚP Kobeřice u Brna po změně č. 2)

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy občanského vybavení - veřejné ozn. Ov, je vymezena stabilizovaná plocha občanského vybavení - sportovní ozn. Os a stabilizovaná plocha občanského vybavení - hřbitovy ozn. Oh
- je vymezena zastavitelná plocha Z16 občanského vybavení - hřbitovy ozn. (Oh), zastavitelná plocha Z22 občanského vybavení - sportovní ozn. (Os) a je vymezena plocha přestavby P2 specifického občanského vybavení - ekofarma ozn. (Oe)

Plochy rekreace (§ 5 vyhlášky)

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy rekreace ozn. Ri (Horáček)

Plochy výroby a skladování (§ 11 vyhlášky)

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy výroby a skladování ozn. Vs
- jsou vymezeny zastavitelné plochy Z17 a Z20 výroby a skladování ozn. (Vs)

Plochy technické infrastruktury (§ 10 vyhlášky)

- v zastavěném území i mimo něj jsou vymezeny stabilizované plochy technické infrastruktury ozn. Ti (pro ČOV, vodojem, vodní zdroje)
- je vymezena zastavitelná plocha Z21 technické infrastruktury ozn. (Ti)

Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhlášky)

- mimo zastavěné území jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury pro silnici III/4199, silnici I/54 a též pro účelové komunikace v celém území ozn. Di
- jsou vymezeny návrhové plochy dopravní infrastruktury pro místní komunikace ozn. (Di)

Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky)

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství ozn. Pv (silnice III/4199 v průjezdu přes obec, silnice III/41911, místní komunikace, veřejná prostranství)

Plochy zeleně sídelní (jsou ve vyhlášce v §7a až od r. 2023)

- v zastavěném území jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně sídelní ozn. Zs

Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhlášky)

- jsou vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské ozn. W (Nový rybník, rybníky Urbanec, Horáček)
- je navržena nová plocha vodní a vodohospodářská na Milešovickém potoce ozn. (W)

Plochy zemědělské (§ 14 vyhlášky)

- jsou vymezeny stabilizované plochy zemědělské půdy produkční orné ozn. Zp a stabilizované plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic ozn. Zz

Plochy zeleně krajinné (jsou ve vyhlášce v §7a až od r. 2023)

- jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné ozn. Zk (nelesní stromové porosty, pobřežní zeleň, prvky ÚSES)
- jsou vymezeny četné návrhové plochy zeleně krajinné ozn. (Zk) pro doplnění územního systému ekologické stability

Plochy lesní (§ 15 vyhlášky)

- jsou vymezeny stabilizované plochy lesní ozn. Lp (Ždánický les, les Dřínový kopec)

Plochy přírodní (§ 16 vyhlášky)

- je vymezena stabilizovaná plocha přírodní pro Evropsky významnou lokalitu ochrany přírody a přírodní památku Polámanky ozn. Pp

### I.3.3 Vymezení zastavitelných ploch

Je vymezeno 17 zastavitelných ploch, které jsou v dokumentaci označeny Z1-7b, Z10-11, Z13-14, Z16-17, Z20-22. Podle způsobu využití jsou zastavitelné plochy dále rozlišeny zkratkami požadovaného způsobu využití Bv, Os, Oh, Vs, Ti v závorkách. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tyto:

- Z1** plocha bydlení (Bv) nad ulicí U mlýna
- Z2** plocha bydlení (Bv) pod ulicí U mlýna
- Z3** plocha bydlení (Bv) na konci ulice Vinohrady (západní část)
- Z4** plocha bydlení (Bv) na konci ulice Vinohrady (východní část)
- Z5** plocha bydlení (Bv) na konci ulice Kedlety (severozápadní část)
- Z6** plocha bydlení (Bv) na konci ulice Kedlety (jihovýchodní část)

- Z7a** plocha bydlení (Bv) v lokalitě za kostelem (zádní část)
- Z7b** plocha bydlení (Bv) v lokalitě za kostelem (jižní část)
- Z10** plocha bydlení (Bv) v lokalitě Podsedky
- Z11** plocha bydlení (Bv) v lokalitě mezi Újezdy
- Z13** plocha bydlení (Bv) v lokalitě Kratiny (severovýchodní část)
- Z14** plocha bydlení (Bv) v lokalitě Kratiny (jihozápadní část)
- Z16** plocha občanského vybavení - hřbitovy (Oh) pro rozšíření hřbitova
- Z17** plocha výroby a skladování (Vs) v lokalitě U mlýna
- Z20** plocha výroby a skladování (Vs) v lokalitě pod farmou
- Z21** plocha technické infrastruktury (Ti) za ČOV podél silnice na Milešovice
- Z22** plocha občanského vybavení - sportovní (Os) nad hřištěm

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

- změna využití zastavitelných ploch Z5, Z6 pro bydlení a zastavitelné plochy Z22 pro sport je podmíněna respektováním stávajícího venkovního vedení VN elektrické energie
- změna využití zastavitelné plochy Z6 pro bydlení je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího vodovodního vedení
- severozápadní část zastavitelné plochy Z14, která zasahuje do ochranného pásma zemědělské farmy, lze využít pro bydlení po zrušení či redukci tohoto pásma

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

Podmínky pro rozhodování:

- zastavitelným plochám bydlení Z1, Z3-5, Z10-11, Z13-14 a ploše Z20 výroby a skladování je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách využití územní studií (viz čl. I.13)

### **I.3.4 Vymezení ploch přestavby**

Je vymezena 1 plocha přestavby v současném areálu farmy:

- P2** plocha specifického občanského vybavení - ekofarma (Oe) v areálu současné zemědělské farmy na jihozápadním okraji obce

Pro navrženou změnu využití plochy farmy P2 přestavby jsou stanoveny následující konceptní 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.3.5 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, zastavitelných a přestavbových ploch pro občanskou vybavenost a ploch pro dopravní či technickou infrastrukturu.

#### **I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury**

Na území Kobeřic u Brna se nenachází zařízení vodní, železniční ani letecké dopravy. Stávající i navržené plochy pro silniční a účelovou dopravu jsou mimo zastavěné území označeny značkou **Di** - dopravní infrastruktura. V zastavěném území jsou plochy pro dopravu označeny **Pv** - plochy veřejných prostranství.

##### **a) Koncepce silniční dopravy**

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 U mlýna, Dolní, Beneška a Kedlety)
- 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 upravovány v parametrech příslušné funkční skupiny a typu s ohledem na kategorizaci silnic Jihomoravského kraje
- v zastavěném a zastavitelném území budou silnice vybaveny chodníky pro pěší

##### **b) Koncepce místní dopravy**

Místní komunikace jsou v území stabilizované ve svých polohách v plochách **Vp** veřejných prostranství. V souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami jsou vymezeny trasy pro nové místní komunikace (**MK**), které budou zabezpečovat dopravní obslužnost především ploch pro bydlení a jsou pro ně navrženy plochy (**Di**) dopravní infrastruktury:

- místní komunikace v lokalitě U mlýna, která bude odbočovat ze silnice III/4199, jedná se o **MK** souběžnou se silnicí podél zastavitelné plochy **Z1**
- místní komunikace prodloužení ulice Vinohrady, jedná se o **MK** mezi zastavitelnými plochami **Z3** a **Z4**
- místní komunikace v lokalitě za kostelem, která bude odbočovat ze silnice III/4199 podél katastru Nížkovice 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** ev. zabezpečí lepší dopravní přístupnost pro celou **JV** část obce
- místní komunikace v lokalitě Podsedky, která bude odbočovat z **MK** za kostelem a bude navazovat na ulici Na kopci, podél zastavitelné plochy **Z10** a okolo hřiště až k zastavitelné ploše **Z11**
- místní komunikace v lokalitě Újezd, jedná se o **MK** od hřiště okolo zastavitelné plochy **Z11**, která bude navazovat na konec ulice Újezd I
- místní komunikace v lokalitě Kratiny, jedná se o **MK** okolo zastavitelné plochy **Z13** a **Z14**, která bude navazovat na ulici Sadová a v místě točny autobusů na konec ulice Vrchní

Pro dopravní infrastrukturu je vymezena též plocha (**Di**) podélně před zastavitelnou plochou **Z1** a též před zastavitelnou plochou **Z10**, která je určena pro vjezdy k domům a inženýrské přípojky.

##### **Podmínky pro umístování:**

- 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) Koncepce účelové dopravy**

Účelové komunikace jsou respektovány ve svých polohách v plochách Di dopravní infrastruktury, včetně zemědělský a lesních cest. Jsou vymezeny trasy pro nové účelové komunikace (ÚK), které budou zabezpečovat dopravní obslužnost výrobních ploch:

- účelová komunikace v lokalitě U mlýna, jedná se o komunikaci vymezenou souběžně s potokem od silnice III/4199 směrem ke stávajícímu sadu a farmě
- účelová komunikace za farmou, jedná se o komunikaci vymezenou za zemědělskou farmou
- účelová komunikace s cyklistickou trasou od rybníka Urbanec k ulici U mlýna podél levého břehu Kobeřického potoka

#### Podmínky pro umístování:

- účelové komunikace budou splňovat parametry pro zemědělskou 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. Účelové komunikace budou vymezeny též v rámci probíhající komplexní pozemkové úpravy.

### **d) Koncepce dopravy v klidu**

Stávající plochy pro parkovací stání automobilů jsou respektovány ve svých polohách. Na výkresech v měř. 1 : 5 000 je navrženo 8 nových ploch pro dopravu v klidu - pro parkoviště automobilů 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 v parametrech podle platné legislativy
- parkovací a odstavná stání lze zřizovat tam, kde nebudou překážet dopravnímu provozu ani vjezdům ke stavbám a pozemkům

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

### **e) Koncepce veřejné dopravy osob**

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 U mlýna (směrem na Milešovice). Prostory nutné pro otáčení autobusů veřejné dopravy jsou vymezeny na jižním konci ulice Vrchní, kde je zřízena točna a malá budova 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) Koncepce pěší a cyklistické dopravy**

Z důvodu zabezpečení přístupu k pozemkům je na výkresech v měř. 1 : 5 000 navrženo 6 tras 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 Kedlety 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.

Krajský cyklokoridor č. 473 „Těšanka“ je vymezen podél jižní hranice katastru obce a navazuje na něj z Kobeřic u Brna cyklotrasa č. 5100 podél Milešovického potoka. Je doplněna cyklistická trasa z Milešovic do Nížkovic přes Kobeřice u Brna po silnici II/4199 či v souběhu s ní. Pro tuto cyklotrasu je vymezen návrh účelové komunikace podél Kobeřického potoka od rybníka Urbanec na ulici U mlýna mimo silnici. Je doplněna navazující cyklotrasa z ulice Vínohrady směrem na Vážany nad Litavou po stávajících účelových komunikacích.

#### Podmínky pro umístování:

- cyklistické trasy budou v nezastavěném území postupně přemísťovány na účelové komunikace mimo dopravní prostory silnic (podle terénu a dalších možností).

### **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 rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny plochy ozn. **Ti**:

- stabilizované plochy **Ti** pro ČOV, pro vodní zdroje a pro vodojem
- zastavitelná plocha **Z21** technické infrastruktury (**Ti**) za ČOV podél silnice na Milešovice

#### 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 a budou umístována zejména na veřejně přístupných plochách

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 stabilizovaných, zastavitelných a přestavbových ploch, vč. všech ploch v krajině.

#### **a) Koncepce zásobování elektrickou energií**

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

Je navržena 1 posilovací trafostanice (TR) včetně přívodního vedení VN pro lokalitu U mlýna. ÚP připouští výstavbu dalších (nevyznačených) trafostanic a vedení 22 kV, 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.

V severní části řešeného území je vymezen koridor TEE27 o šířce 300 m pro zdvojení venkovního elektrického vedení 400 kV Otrokovice - Sokolnice (v souladu se ZÚR JMK).

#### **b) Koncepce zařízení spojů**

Stávající slaboproudá zařízení jsou v území stabilizována 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 středotlakého 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 - Hodějice) 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**

Hlavní zastavěné území je odkanalizováno oddílnou kanalizací s odvedením splaškových odpadních vod do nedávno realizované čističky odpadních vod (ČOV), pro kterou je v lokalitě Černov vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury označená Ti. Systém odkanalizování bude v řešeném území respektován.

Nové uliční rozvody kanalizace budou postupně provedeny do míst realizované a budoucí výstavby. To většinou v trasách místních komunikací a podle pokynů správce kanalizace. V zastavitelných plochách bude upřednostněn systém oddílné kanalizace a vsakování povrchových vod v místě jejich vzniku.

**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, popř. zadržetí vod zdržemi. V zastavitelné ploše Z21 (Ti) technické infrastruktury může být př. umístěna nádrž na zadržetí povrchových vod.

Velmi svažitě 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).

**1.4.3 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 (návrh)

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

**Z16** plocha občanského vybavení - hřbitovy (Oh) pro rozšíření hřbitova

**Z22** plocha občanského vybavení - sportovní (Os) nad hřištěm

**P2** přestavbová plocha pro specifickou občanskou vybavenost - ekofarmu (Oe) v areálu současné zemědělské farmy

Podmínky pro umístování:

- případný negativní vliv provozoven občanské vybavenosti na životní prostředí nebude moci překračovat hranici vlastního pozemku, to s výjimkou živočišné výroby ekofarmy
- Pozemky menších provozoven občanského vybavení mohou být součástí zastavitelných ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, poř. ploch veřejných prostranství.

#### **I.4.4 Koncepce veřejných prostranství**

Jsou vymezeny stabilizované (stávající) plochy veřejných prostranství v zastavěném území, které jsou respektovány ve svých polohách. Tyto jsou označeny **Pv** a jsou určeny především pro dopravní i pěší přístupnost domů, staveb a pozemků, 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 všech stabilizovaných i zastavitelných ploch. Mohou být vymezeny i v dalším řízení.

#### **I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.**

##### **I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Území Kobeřic u Brna je součástí zvlhéné krajiny 3 krajinných celků (podle ZÚR JMK). Hlavní zastavěné území a severní část krajiny je součástí celku 11 Bučovický, západní část krajiny s nivami obou potoků je součástí celku 10 Ždánicko-kloboucký, jižní zalesněná část krajiny je součástí celku 8 Ždánicko-chříbský. Cílové kvality krajiny, vč. územních podmínek pro jejich zachování či dosažení (uspořádání a využití území) jsou v ÚP respektovány.

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 (nelesní porosty)

**Lp** plochy lesní (především plochy Ždánického lesa)

**Pp** plochy přírodní (EVL a PP Polámanky)

Krajinou procházejí lineární plochy dopravní infrastruktury ozn. Di pro silnice a jejich průjezd řešeným územím a pro účelové komunikace zabezpečující přístupy k pozemkům a též průchodnost krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny vychází z respektování stávajícího stavu, který je doplněn o 25 ploch návrhu krajinné zeleně a o plochy pro 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 a k založení rybníků a k zadržení povrchových vod.

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, to s ohledem na cílové charakteristiky krajinných celků.

Nelze zásadním způsobem měnit krajinný ráz, který je (mimo zákon) chráněn též vyhláškou přírodního parku Ždánický les, do kterého náleží skoro celé správní území Kobeřic u Brna, to s výjimkou malé části severně od lesa Dřínový kopec. Ve svahu nad pravým břehem

Milešovického potoka je vymezena plocha přírodní Pp pro evropsky významnou lokalitu ochrany přírody CZ0620139 a přírodní památku Polámanky.

### I.5.2 Územní systém ekologické stability

#### a) Vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES

Nadregionální ÚSES je na území Kobeřic u Brna zastoupen nadregionálním biokoridorem o šířce 400 m ozn. K 138MH, který prochází Ždánickým lesem podél jižní hranice obce. Do trasy tohoto nadregionálního biokoridoru je na území Kobeřic u Brna vloženo 1 regionální biocentrum (RBC) a 3 lokální biocentra (LBC), která jsou jeho součástí:

RBC č. 227 Údolí Horácka - regionální biocentrum ve Ždánickém lese u jižní hranice katastru (jižně od osady U Bílého Vlka)

LBC Vlčava - lokální biocentrum na jižním okraji katastru u hranic s Bošovicemi

LBC U Raubčického žlebu - lokální biocentrum ve Ždánickém lese u JV hranice katastru

LBC U Uhřických hranic - lokální biocentrum ve Ždánickém lese u JV hranice katastru

Vloženými biocentry je trasa K 138 MH na území obce posílena. Cílovým ekosystémem K 138 MH a vložených biocenter jsou mezofilní lesní a hájová společenstva s dominancí geograficky původních dřevin - 3BC (3.1).

#### b) Vymezení lokálního (místního) ÚSES

Vedle výše zmíněných biocenter je vymezeno dalších 8 lokálních biocenter (LBC). Dále je vymezeno 15 lokálních biokoridorů (LBK) propojujících biocentra, popř. biokoridory mezi sebou, to i směrem vně kobeřického katastru. Lokální ÚSES sestává z následujících dalších vymezených prvků:

LBC Na Horácku - biocentrum situované v údolí Milešovického potoka se dvěma rybníky a s navazujícími lesními i nelesními porosty dřevin v lesích jihovýchodně od obce

LBC V Lejtnách - lokální biocentrum situované na orné půdě dna údolí Milešovického potoka jihozápadně od obce

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 vymezena vodní plocha

LBC Pod rovinami - lokální biocentrum situované na orné půdě ve svazích v severozápadním cípu kobeřického katastru

LBC Dřínový kopec a žleb - lokální biocentrum situované severozápadně od obce zahrnující ekologicky cennější partie dřevinného porostu, přilehlé dno údolí s ornou půdou a s náletovým porostem dřevin a protilehlé pozemky na maloplošných terasách

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 a zároveň zvláště chráněné území v kategorii přírodní památka

LBC Fagrund - lokální biocentrum situované v lesním celku za hřištěm, jihovýchodně nedaleko od obce

LBC V horách - lokální biocentrum situované v lesním celku Ždánického lesa nedaleko osady U Bílého Vlka

LBK 1 lokální biokoridor propojující (ve výslunných a převážně orných svazích v severozápadní části katastru) LBC Pod rovinami a LBC Dřínový kopec a žleb

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

LBK 3 lokální biokoridor propojující (zalesněnými svahy v SZ části katastru) LBC Mlýnské a Panské a LBC Dřínový kopec a žleb

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

(úplného znění ÚP Kobeřice u Brna po změně č. 2)

- LBK 5 lokální biokoridor směřující (přes ornou půdu v severní části katastru v návaznosti na LBK 4) do k. ú. Nížkovice
- 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
- LBK 7 lokální biokoridor propojující (přes ornou půdu a lesní porosty okolo sadu jižně od obce) LBC Polámanky a LBC Fagrund
- LBK 8 lokální biokoridor propojující (přes lesní porosty a v malé míře i přes ornou půdu jihovýchodně od obce) LBC Fagrund a LBC V horách
- LBK 9 lokální biokoridor směřující (přes les ve východní části katastru) z LBC V horách do k. ú. Heršpice okolo osady U Bílého Vlka
- 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, v jehož trase je navržena nová vodní plocha pro event. rybník
- LBK 11 lokální biokoridor (vedený ve vazbě na koryto Milešovického potoka jižně od obce) propojující LBC V Lejtnách a LBC Na Horáčku
- 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
- LBK 13 lokální biokoridor směřující (uvnitř lesního komplexu podél jihozápadního okraje katastru) z LBC Vlčava podél území Bošovic do k.ú. Milešovice
- 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
- LBK 15 lokální biokoridor propojující (přes lesní porosty Ždánického lesa jižně od osady U Bílého Vlka) LBC V horách a LBC U Uhřických hranic

Lokální biokoridory jsou vymezeny o základní šířce 20 m. Cílovými ekosystémy vymezených mezofilních větví lokálního úses ÚSES jsou lesní a hájová 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 změn pro zřízení nové krajinné zeleně, které jsou označeny (Zk):

- plocha k založení LBC „Pod rovinami“
- plocha k doplnění LBC „Dřínový kopec a žleb“
- plocha k doplnění LBC „Mlýnské a Panské“
- plocha k založení LBC „V Lejtnách“
- 2 plochy k založení LBK 1
- plocha k založení LBK 2
- plocha k doplnění LBK 4
- plocha k založení LBK 5
- 4 plochy k doplnění LBK 6
- 4 plochy k doplnění LBK 7
- plocha k doplnění LBK 8
- plocha k založení LBK 10
- 4 plochy k založení LBK 11
- plocha k doplnění LBK 12
- plocha pro doplnění EVL „Polámanky“

Mimo to jsou v měřítku 1 : 5 000 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 pro možné doplnění 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**

Prostupnost krajiny je v ÚP zajištěna zejména vymezenými plochami Di pro silnice a pro účelové komunikace.

#### **I.5.4 Protierozní opatření a ochrana území před povodněmi**

Svažité 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 změn pro vodní nádrže (**W**) za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny a zvýšení jímavosti povrchových vod či založení rybníků:

- vodní nádrž v obci pod ulicí U mlýna (směrem k farmě)
- vodní nádrž naproti myslivny v nivě Milešovického potoka (nad soutokem s Kobeřickým potokem)
- další vodní nádrž lze event. zřídit v zastavitelné ploše Z21 (Ti) technické infrastruktury

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

#### **I.5.5 Rekreace**

Stávající plochy pro individuální rekreaci jsou vymezeny jen v lesní lokalitě Horáček. Nové plochy pro rekreaci nejsou vymezeny. Počítá se 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 apod.

#### **I.5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

Nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostných surovin.

#### **I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

##### **I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití - jak stabilizované (stávající), tak i plochy změn využití (návrhové se zkratkou druhu plochy v závorce) - jsou členěny a označeny zkratkami následujícím způsobem.

*Plochy urbanizované:*

**Bv** plochy bydlení

**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

### **1.6.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného a nepřípustného využití těchto ploch**

#### **Funkční podmínky využití ploch**

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

**Hlavní využití** - toto je dáno názvem druhu plochy.

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

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

**Nepřípustné využití** - 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. Za nepřipustné je třeba považovat i to (třebaže neuvedené), co by mohlo narušit hlavní využití dané názvem druhu plochy.

#### **Společné podmínky využití ploch**

- V plochách navržených změn způsobu využití se připouští stávající (dosavadní) způsob jejich využití za podmínky, že neznemožní v ÚP navrženou změnu.
- 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:*

- pozemky bytových domů (max. pro 4 byty), pozemky rodinných domů (RD max. pro 2 byty), pozemky staveb pro sociální bydlení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (garáž nebo dvojgaráž, 2 parkovací místa na RD a 1,5 místa na byt, místo na odpadové nádoby), 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:*

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou mít svoje dopravní napojení a možnost parkovacího stání na vlastním pozemku, vyřešeno odkanalizování, odvodnění pozemku, dále pozemky a budovy obchodního prodeje, řemeslné výroby a obč. vybavenosti za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m<sup>2</sup> a jejich vliv na okolí nepřekročí hranice vlastního pozemku

### **Ov plochy občanského vybavení - veřejné**

#### *Přípustné využití:*

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturní zařízení, pro veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro hasičské sbory, 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:*

- sklady zboží, provozovny služeb, ekologické sběrné 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

#### *Nepřípustné využití území:*

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

### **Os plochy občanského vybavení - sportovní**

#### *Přípustné využití:*

- 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:*

- 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:*

- 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:*

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

### **Oe plochy specifického občanského vybavení - ekofarma**

#### *Přípustné využití:*

- 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), související bytové jednotky a 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, související parkoviště aut, izolační a ochranná zeleň (stromořadí)

### **Ri plochy rekreace**

#### *Přípustné využití:*

- 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 a jiné zeleně

*Podmíněně přípustné využití:*

- 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:*

- 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 a fotovoltaické elektrárny, pozemky pro výrobu a skladování potravin, správní budovy, ekologické sběrné dvory, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže, související parkoviště aut, pozemky pro veřejnou, krajinnou a ochrannou (izolační) zeleň

*Podmíněně přípustné využití:*

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

**Ti plochy technické infrastruktury**

*Přípustné využití:*

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících technických zařízení (vodovodů, vodojemů, čerpacích stanic, vodních zdrojů, kanalizace, čističek odpadních vod, na likvidaci odpadů, technických nádrží, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení, zařízení informatiky a spojů, zařízení a vedení plynovodů), skládky zeminy a sutě, kompostárny, fotovoltaické elektrárny, retenční poldry a retenční vodní nádrže, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky veřejné, krajinné a izolační zeleně

*Podmíněně přípustné využití:*

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

**Di plochy dopravní infrastruktury**

*Přípustné využití:*

- 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 křížující inženýrské sítě a jejich zařízení), souběžné veřejná a krajinná zeleň, stromořadí, cyklistické trasy, cyklostezky a jejich odpočívadla mimo tělesa silnic

*Nepřípustné využití:*

- plochy pro dálnice, terminály, plochy drážní dopravy, plochy letecké a vodní dopravy, stavby a činnosti, které by bránily dopravnímu provozu na komunikacích

**Pv plochy veřejných prostranství**

*Přípustné využití:*

- komunikace sloužící k přístupu ke stavbám a k pozemkům zejména v zastavěném území, silnice v části jejich průjezdu zastavěným územím, 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, parkoviště automobilů, veřejná sídelní zeleň, distribuční inženýrské sítě a jejich zařízení, dětská hřiště, drobná architektura veřejných prostranství (kříže, pomníky, lavičky), cyklistické trasy a jejich odpočívadla

*Podmíněně přípustné využití:*

- kulturní akce a příležitostný (stánkový) prodej zboží a služeb za podmínky, že jejich umístění nebude bránit dopravnímu provozu ani přístupu ke stavbám a k pozemkům



### **Zs plochy zeleně sídelní**

#### *Přípustné využití:*

- pozemky v zastavěném a zastavitelném území pro travnatou, keřovou a stromovou zeleň, pro dětská hřiště, lavičky a drobnou architekturu, přístupové komunikace a pěší cesty k objektům, zpevněné plochy, parkoviště aut, procházející inženýrské sítě a jejich zařízení, stávající sklepy, odpočívadla cyklotras, malé vodní nádrže

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- jiné využití slučitelné s posláním ploch pro veřejná prostranství a pro zeleň sídelní za podmínky, že jejich provoz či umístění nebude rušit okolní obytnou zástavbu a veřejná sídelní zeleň nebude poškozována a za podmínky, že nebudou bránit provozu ani rozhledu na přílehlající silnici či místních komunikacích ani na vjezdech

### **W plochy vodní a vodohospodářské**

#### *Přípustné využití:*

- pozemky vodních ploch a jejich hrází, pozemky koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pro ochranu před škodlivými účinky vod či před suchem a pro regulaci vodního režimu v území, související, souběžné nebo křížující inženýrské sítě a jejich zařízení a další objekty patřící k vodohospodářským zařízením, pozemky určené pro územní systém ekologické stability (vč. pobřežní zeleně krajinné)

#### *Podmíněně přípustné využití:*

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

### **Zp plochy zemědělské půdy produkční orné**

#### *Přípustné využití:*

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství (meliorační stavby, závlahová zařízení, odvodňovací příkopy, polní hnojiště, stožiska apod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (účelové komunikace, procházející inženýrské sítě a jejich zařízení, turistické trasy a cyklotrasy), protipovodňová opatření, územní systém ekologické stability

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- 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 m<sup>2</sup> za podmínky, že tato budou umístována podél turistických tras, turistické rozhledny do 150 m<sup>2</sup> za podmínky že nenaruší krajinný ráz obce

### **Zz plochy zemědělské půdy zahrad, sadů a vinic**

#### *Přípustné využití:*

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zahradní chatky do 25 m<sup>2</sup>, kůlny a stodoly do 70 m<sup>2</sup>, objekty ustájení zvířat do 16 m<sup>2</sup>, vinné sklepy a vinné domky na vinicích, protipovodňová opatření, turistické a cyklistické trasy, územní systém ekologické stability

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- změna kultury na ostatní plochu a les za podmínky, že se bude jednat o opatření ke zvýšení ekologické hodnoty území, odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> za podmínky, že tato budou umístována podél turistických tras, solární energetická zařízení za podmínky, že budou sloužit jen pro potřebu majitele pozemků

### **Zk plochy zeleně krajinné**

#### *Přípustné využití:*

- 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, územní systém ekologické stability (ÚSES), cyklotrasy, lesy, pozemky vodních toků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nebudou mít vliv na funkčnost ÚSES

**Podmíněně přípustné využití:**

- 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, cyklistické stezky, odpočívadla pro turistiku do 50 m<sup>2</sup>, turistické rozhledny do 150 m<sup>2</sup> 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:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, pozemky trvalých travních porostů, vodní toky a vodohospodářská zařízení (retenční vodní nádrže, vodní zdroje, vodojemy), myslivecká zařízení (krmítka, posedy), turistické a cyklistické trasy

**Podmíněně přípustné využití:**

- cyklistické stezky a stavby pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> (odpočívadla a přístřešky podél cest) a turistické rozhledny do 150 m<sup>2</sup> podél cest za podmínky, že tato zařízení neovlivní lesní porosty a lesnickou dopravní obsluhu či lesní hospodaření

**Pp plochy přírodní (překryvná funkce)**

**Přípustné využití:**

- pozemky přírodních památek a přírodních rezervací, pozemky evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území přírody, pozemky funkčních biocenter vyššího ÚSES mimo les, hospodářské využití jen takové, které nepovede k narušení způsobu ochrany či změně přírodních podmínek

**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

### **1.6.3 Podmínky prostorového uspořádání**

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

**a) Odstup zástavby od komunikace**

V místech kompaktního způsobu zástavby v historické části obce - Vrchní ulice, Dolní ulice, Beneška, Na kopci, Chaloupky, Kedlety - bude nutno dodržet jednotný odstup staveb od komunikace, který je dán okolní stávající zástavbou (min. 3 m od okraje vozovky). Jednotný odstup zástavby od komunikace bude dodržen i v zastavitelných plochách.

**b) Výšková hladina zástavby**

Maximální výška budov obytné zástavby obce bude do 2 plných nadzemních podlaží plus podkroví (jen pod sklonitou střechou, nikoliv ustupující podlaží). 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 technických staveb) s výškou nad 30 m je možná pouze na základě souhlasu MO ČR (z hlediska ochrany zájmů vojenského letectva).

V plochách výroby a skladování a v ploše farmy (Oe) je max. výšková hladina budov do 15 m nad terénem, v ostatních plochách (např. stavby v zahradách) do 9 m nad terénem.

Na střeších budov (i obytných) jsou přípustné solární a fotovoltaické panely přiléhající ke sklonité střeše, na které jsou umístěny.

### **c) Struktura zástavby**

V uliční frontě, zejména však v historické části obce - Vrchní ulice, Dolní ulice, Beneška, Na kopci, Chaloupky, Kedlety - je třeba dodržet tradiční řazení uličních částí domů s hřebeny sklonitých střešů podél ulice. V jednotlivých zastavitelných plochách bydlení bude struktura zástavby jednotná vč. orientace staveb tak, aby vznikla jednotná ulice (samostatné kostky, samostatné domky se sklonitou střešou, dvojdomky či řadovky).

### **d) Charakter zástavby**

Stavby nesmí významným způsobem narušit architektonický ráz obce a charakter okolní zástavby ve své lokalitě (tradiční řadová zástavba, dvojdomky, samostatné domy).

### **e) Intenzita zastavění pozemků**

V plochách bydlení Bv se stanovuje maximálně přípustná intenzita zastavění pozemků nadzemními stavebními objekty do 40 % u samostatně stojících domů. U řadové obytné zástavby je max. míra zastavění pozemků do 50 %. Zbývající části pozemků bude tvořit zejména zeleň (předzahrádky a zahrady za domy). Toto omezení se netýká domů na nárožích stávající zástavby. U bytových domů a pro ostatní druhy ploch není intenzita zastavění pozemků stanovena, vždy však musí být přítomna i zeleň,

## **I.6.4 Podmínky ochrany 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.6.5 Stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Nejsou vymezeny plochy, ve kterých je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odstavci 5 stavebního zákona v nezastavěném území.

## **I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování 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** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě v lokalitě U mlýna (podél silnice pro zastavitelnou plochu Z1)

**vps 2** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě prodloužení ulice Vinohrady

**vps 4** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě v lokalitě za kostelem (od silnice III/4199 až ke stávající MK u ulice Újezd II)

(úplného znění ÚP Kobeřice u Brna po změně č. 2)

- vps 5** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Podsedky (okolo zastavitelných ploch Z8 a Z10 a podél hřiště)
- vps 6** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě v lokalitě Újezd (okolo zastavitelné plochy Z11 a Z12)
- vps 7** místní komunikace a souběžné inženýrské sítě lokalitě Kratiny (okolo zastavitelné plochy Z13 a Z14 k točně autobusů)
- vps 8** účelová komunikace a souběžné inženýrské sítě pro výrobu (z ulice U mlýna směrem k farmě a ploše Z20)
- vps 10** trafostanice a přívodní elektrické vedení 22 kV do lokality Černov
- vps 11** dvojitě elektrické vedení 400 kV Otrokovice - Sokolnice v koridoru TEE27

*Poznámka: Pro technickou infrastrukturu na soukromých pozemcích je možno uplatnit věcné břemeno s podmínkami stanovených v dalších řízeních.*

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

Je vymezena plocha vodní a vodohospodářská jako veřejně prospěšné opatření pro zadržení povrchových vod ozn. vpo 3:

- vpo 3** vodní nádrž v obci pod ulicí U mlýna (směrem k farmě)

### **I.7.3 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Nejsou vymezeny.

### **I.7.4 Plochy určené pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Nejsou vymezeny.

### **I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území**

Z titulu územního plánu není uplatňováno předkupní právo.

### **I.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Tato opatření nejsou stanovena.

### **I.10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část úplného znění územního plánu Kobeřice u Brna po vydané změně č. 2 obsahuje 22 číslovaných listů formátu A4 včetně titulního listu se záznamem o účinnosti a obsahu dokumentace.

Grafická část úplného znění ÚP obsahuje následující výkresy v měřítku:

1	Výkres základního členění území .....	1 : 10 000
3	Hlavní výkres .....	1 : 10 000
5	Výkres koncepce technické infrastruktury .....	1 : 5 000
6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	1 : 5 000
7	Koordinační výkres .....	1 : 5 000

### **I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

Nejsou vymezeny.

**I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Nejsou vymezeny.

**I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Zastavitelným plochám Z1, Z3-5, Z10-11, Z13-14 bydlení (Bv) a zastavitelné ploše Z20 výroby a skladování (Vs) je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách využití územní studií. Může být zpracována 1 územní studie (ÚS) pro všechny plochy, nebo více územních studií jen pro některé plochy zvlášť.

***Podmínky pro pořízení územních studií***

- studie prověří a navrhne podrobnější členění zastavitelných ploch na stavební pozemky pro umístění jednotlivých staveb podle záměrů jejich investorů
- studie prověří řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury a posoudí možnosti ev. umístění dalších komunikací a veřejné infrastruktury v plochách
- studie prověří způsob stavební parcelace, dopravní obsluhu staveb, umístění zahrad, soukromé a uliční veřejné zeleně, parkování a garážování aut
- studie prověří způsob zásobování budoucí zástavby elektrickou energií, pitnou vodou a plynem v závislosti na vydatnosti zdrojů, způsob odkanalizování a odvedení povrchových vod z řešeného území, vč. umístění nádob odpadů
- studie prověří charakter a strukturu zástavby (jednotlivé domy, dvojdomy, řadové domy, výrobní objekty)
- studie navrhne podrobnější podmínky prostorového uspořádání pro umístěvané stavby - stavební uliční čáru, výšku staveb, hmotové uspořádání, způsob zastřešení a příp. další požadavky (např. oplocení aj.) podle zadání studií s ohledem na PP Ždánický les

***Lhůta pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti***

- lhůta pro vložení dat ÚS se stanovuje do 5 let (60 měsíců) po nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Kobeřice u Brna, a poté (nebude-li lhůta prodloužena další změnou ÚP), budou plochy pro navrhovanou změnu (tedy pro výstavbu) využitelné bez studie.

**I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Nejsou vymezeny.

**I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Není stanoveno.

**I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Nejsou vymezeny.

# O B S A H

	strana:
I.1 Vymezení zastavěného území .....	2
I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	2
I.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	6
I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	10
I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	13
I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	19
I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území .....	20
I.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	20
I.10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	20
I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	20
I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	21
I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	21
I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání .....	21
I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	21
I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	21