



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOBYLNICE

ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOBYLNICE

ODŮVODNĚNÍ

Obsah

1	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	1
2.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	2
2.2	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	4
2.3	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	4
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	5
3.1	Vymezení zastavěného území	6
3.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
3.3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
3.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	12
3.5	Koncepce uspořádání krajiny	16
3.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	18
3.7	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	20
3.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	22
3.9	Stanovení kompenzačních opatření	22
3.10	Vymezení ploch, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci	22
3.11	Vymezení ploch a koridorů, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu	22
3.12	Stanovení pořadí změn v území – etapizace	22
3.13	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	23
4	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	23
5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	23
5.1	Východiska pro vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	23
5.2	Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných záborů ZPF	25

5.3	Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v zásadách ochrany zemědělského půdního fondu.....	26
5.4	Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.	26
5.5	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.....	27
5.6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	27
6	Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 1 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona.....	28
6.1	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	28
6.2	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	28
6.3	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	31
6.4	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	32
6.5	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	32
6.6	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	32
6.7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	32
6.8	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	33
7	Postup pořízení	33
8	Námítky a připomínky	33
8.1	Návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách	33
8.2	Vypořádání uplatněných připomínek	33
9	Poučení.....	33

Seznam příloh odůvodnění

Příloha č. 1 – Srovnávací text s vyznačením změn

Seznam zkratk

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Územní plán – územní plán Kobylnice

Změna č. 1 – změna č. 1 územního plánu Kobylnice

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1

1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1 územního plánu Kobylnice (dále jen Změna č. 1) se nedotýká podstatným způsobem širších vazeb obce. Obsahem Změny č. 1 je vymezení nové zastavitelné plochy pro občanské vybavení v sídle, změna využití některých ploch (stabilizovaných i návrhových), změna podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména omezení možnosti umístování stožárů a antén elektronických komunikačních zařízení) a formulace podmínek využití pro plochy, které dosud podmínky neměly stanovené. Současně Změna č. 1 přesazuje původní dokumentaci na novou digitální katastrální mapu a formálně upravuje (tj. vypouští nadbytečné texty, upravuje terminologie, zavádí jednoznačné formulace atp.) textovou část územního plánu Kobylnice (dále jen Územní plán).

Žádná z výše popsaných úprav Územního plánu nebude mít podstatný vliv na širší vztahy v území. Plochy, jejichž využití se mění, nesousedí přímo s hranicí obce a ani nepřímý vliv změny využití na území okolních obcí nelze předpokládat.

V rámci Změny č. 1 byl nově vymezen regionální biokoridor v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Tím dochází ke koordinaci širších vztahů v území s okolními obcemi. Nefunkční lokální biokoridor byl vymezen v reálných parametrech, namísto pouhého vyznačení osy. Tato úprava na širší vazby nemá vliv, vedení koridoru na hranicích obce se nemění.

2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Dokumentace Změny č. 1 byla zpracována na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu Kobylnice v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Jednotlivé body pokynů jsou vyhodnoceny v následujícím textu, jehož struktura a číslování jednotlivých bodů odpovídá struktuře textu a číslování bodů použitých ve Zprávě o uplatňování.

- [1.] Změna č. 1 přesadila grafickou část územního plánu Kobylnice na aktuální katastrální mapu. Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezovány primárně nad celými parcelami. Stanoveno bylo využití několika ploch na území obce, jejichž způsob využití nebylo možné na základě Územního plánu identifikovat. Tyto plochy byly zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití na základě jejich stávajícího skutečného využití a jsou vyznačeny v Hlavním výkrese Změny č. 1.
- [2.] V rámci Změny č. 1 byla textová část upravena tak, aby svou strukturou odpovídala zákonným požadavkům. Vypuštěny byly balastní texty, které neměly přímý význam na rozhodování v území nebo nebyly závislé na ustanovení Územního plánu (zejména konstatování limitů využití území). Grafická část dokumentace byla upravena tak, aby odpovídala metodice MINIS s drobnými odůvodněnými odchylkami.
- [3.] Změna č. 1 uvedla názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití do souladu s metodikou MINIS v2.2. V některých odůvodněných detailech se mohou názvy lišit.
- [4.] Změna č. 1 doplnila označení ploch, u nichž Územní plán navrhuje změnu využití. Vytvořena byla jejich přehledná tabulka se základními údaji.

- [5.] Změna č. 1 zajistila užívání terminologie ve smyslu platných právních předpisů. Především termíny rozvojová plocha a lokality byly nahrazeny termínem zastavitelná plocha. Používání jednotlivých termínů bylo sjednoceno.
- [6.] Názvy jednotlivých kapitol a jejich podkapitol byly upraveny tak, aby odpovídaly požadavkům platných právních předpisů.
- [7.] Textová část Územního plánu byla Změnou č. 1 významným způsobem redukována. byly odstraněny balastní informace a odůvodňující texty. Současně byly nahrazeny nejednoznačné nebo zavádějící formulace. Formulace byly vedeny tak, aby tvořily zásady a pokyny pro rozhodování v území, nikoliv pouhé konstatování stávajícího stavu.

2.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- [1.] Změna č. 1 soustředila jednotlivé koncepce, které se prolínaly napříč textem Územního plánu, pod příslušné kapitoly. Došlo k přesunu celých částí textu, které byly následně upraveny, pokud to bylo nezbytné. Ve srovnávacím textu jsou tyto přesunuté texty barevně označeny. Vypuštěny, případně přeformulovány byly ty části textu, které neměly povahu pokynu pro rozhodování v území nebo pro něj nebyly podstatné. Na základě tohoto pokynu došlo k podstatné redukci textové části a k nahrazení některých formulací formulacemi novými.
- [2.] Změna č. 1. prověřila konkrétní záměry v území:
 - umístění zastavitelné plochy pro veřejné občanské vybavení, a to přednostně na parcelách č. 135/50 a 135/51 ve vlastnictví obce Kobylnice;
Tento záměr Změna č. 1 zapracovala do dokumentace Územního plánu.
 - vyloučení stožárů a antén elektronických komunikačních zařízení na území obce;
Tento záměr Změna č. 1 zapracovala do dokumentace Územního plánu.
 - změnu navrhovaného využití zastavitelné plochy Z4 ve prospěch polyfunkčního využití.
Tento záměr Změna č. 1 zapracovala do dokumentace Územního plánu.
- [3.] Změna č. 1 prověřila změnu koncepce zásobování obce pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami. Tyto koncepce upravila v souladu se stávajícím stavem v území, známými záměry a navrhla podle stávajících poznatků optimální koncepční řešení.
- [4.] Při stanovení ploch s rozdílným způsobem využití Změna č. 1 respektovala podmínky zvláštní druhové ochrany dle ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb. Stanovené podmínky využití na jednotlivých plochách nebrání aplikaci ustanovení § 50 zákona č. 114/1992 Sb.
- [5.] Změna č. 1 vymezila nefunkční lokální biokoridor v šíři převážně 15 metrů v celé délce, kterou koridor prochází územím. Nahradila tak jeho původní schematické vymezení. Současně prověřila vymezení lokálního biocentra LBC 279 a konstatovala, že toto biocentrum zasahuje významným způsobem do části zastavěného území,

kteřé je využíváno pro pastvu koní. Pastva je ohrazena a tím do značné míry znemožňuje plnění funkce lokálního biocentra, neboť omezuje možnost pohybu zvířete. Vzhledem k tomu, že výměra biocentra dalece přesahuje minimální požadované parametry, byla plocha zastavěného území, která není nezbytná pro plnění jeho stanovené funkce, z lokálního biocentra vyjmuta.

- [6.] Změna č. 1 převzala ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen ZÚR) vymezení regionálního biokoridoru RBK 689, který je v nadřazené dokumentaci označován jako RK 690. Vedení biokoridoru změna upřesnila v podrobnosti katastrální mapy.
- [7.] Změna č. 1 prověřila podmínky využití, stanovené pro plochy a koridory územního systému ekologické stability. Podmínky byly zachovány v původním znění. Upraven byl jejich vzájemný vztah s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, kdy podmínky využití ÚSES byly podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití nadřazeny.
- [8.] Změna č. 1 v rámci přesazení grafické části Územního plánu na novou katastrální mapu upřesnila využití některých ploch v území. Zejména bylo stanoveno využití ploch, u nichž nebylo možné identifikovat původně stanovené využití. Upraveno bylo i využití ploch, které nekořespondovalo se současným (a zároveň žádoucím) stavem. Jedná se zejména o parcelu 244/1, kde se dlouhodobě nachází vodní plocha s výrazně pozitivním vlivem na okolní ekosystém a stav vody v krajině, kterou Územní plán evidoval jako zeleň krajinnou.
- [9.] Změna č. 1 upravila formulace jednotlivých bodů tak, aby byly zřetelně vyjádřeny jednotlivé koncepční zásady.
- [10.] Změna č. 1 respektuje stanovené podmínky využití. Jejich dílčí úpravy vychází z odůvodněných potřeb území. K zásadním zásahům do podmínek využití nedochází. Doplněny jsou podmínky využití u ploch, pro něž je územní plán jednotlivě nespécifikoval (zejména plochy v krajině).
- [11.] V plochách řešených Změnou č. 1 nesousedí žádná z navrhovaných ploch obytné zástavby s plochami pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu. Vymezována je pouze jedna plocha, která mění svou funkci z původní plochy bydlení v rodinných domech na plochu smíšenou obytnou venkovskou. Nové plochy výroby Změna č. 1 nevymezuje.
- [12.] Změna č. 1 doplnila podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro něž Územní plán podmínky samostatně nestanovil (plochy nezastavěného území).
- [13.] Změna č. 1 upravila vymezení zastavitelných ploch s ohledem na aktuální katastrální mapu a v případě potřeby upravila jejich značení. Zejména byly jednoznačně určeny zastavitelné plochy dopravní infrastruktury.
- [14.] Změna č. 1 zrušila etapizaci stanovenou Územním plánem, neboť stanovená etapizace nebyla účelná.
- [15.] Ostatní části jednotlivých koncepcí zůstaly zachovány.

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

- [1.] Plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, nebyly Změnou č. 1 vymezeny.

2.3 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- [1.] Obsah Změny č. 1 a jejího odůvodnění v rozsahu měněných částí odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen Vyhláška).
- [2.] Textová část Změny č. 1 je zpracována formou doplňků textů platného Územního plánu.
- [3.] Změna č. 1 upravuje názvy a obsahy jednotlivých výkresů tak, aby odpovídaly požadavkům Vyhlášky. Grafická část Změny č. 1 obsahuje následující výkresy v daných měřítkách a v rozsahu měněných částí:
- Základní členění 1: 5 000
 - Hlavní výkres 1: 5 000
 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1: 5 000
- [4.] Výkres Koncepce technické infrastruktury v měřítku 1: 5 000 byl zrušen, neboť jeho vyčlenění nebylo z hlediska přehlednosti dokumentu nezbytné ani účelné.
- [5.] Textová část odůvodnění Změny č. 1 je zpracována dle požadavků Vyhlášky a Stavebního zákona, včetně náležitosti opatření obecné povahy vyplývajících ze zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Doplněn je srovnávacím textem s vyznačením změn.
- [6.] Komplexní zdůvodnění přijatého řešení svým členěním odpovídá jednotlivým kapitolám textové části Územního plánu.
- [7.] V textové části odůvodnění Změny č. 1 bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) u ploch, jejichž zábor Změna č. 1 nově navrhuje: Plochy s předpokládaným zábohem ZPF jsou přesně lokalizovány, popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb. a v ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, a odůvodněny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.
- [8.] Změna č. 1 nemá důsledky pro pozemky určené k plnění funkce lesa. Tato skutečnost je v odůvodnění v příslušné části konstatována.

- [9.] Grafická část odůvodnění Změny č. 1 obsahuje následující výkresy v daných měřítkách:
- Koordinační výkres 1: 5 000
 - Koordinační výkres – výřez 1: 2 000
 - Předpokládané zábory půdního fondu 1: 5 000
- [10.] Grafická část odůvodnění Změny č. 1 neobsahuje další tematické výkresy, neboť tato potřeba z řešení nevyplývá.
- [11.] Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v hlavním a koordinačním výkrese vyznačeny specifickými barvami a označeny písmenným kódem dané plochy.
- [12.] Kompletní dokumentace byla zpracována pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních, pro účely vydání Územního plánu formou opatření obecné povahy budou odevzdána 4 kompletní vyhotovení. Každé tištěné vyhotovení bylo doplněno o CD s kompletní dokumentací v PDF. Společné jednání nebylo realizováno, neboť zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení Změny č. 1 postupem podle § 55a – § 55c (zkrácený postup pořízení) Stavebního zákona.
- [13.] Po schválení Změny č. 1 bude vypracováno úplné znění územního plánu Kobylnice po vydání jeho změny č. 1 (dále jen Úplné znění) v následujícím rozsahu:
- Textová část (bez odůvodnění)
 - Grafická část:
 - Základní členění 1: 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Koordinační výkres – výřez 1 : 2 000

Úplné bude odevzdáno ve čtyřech tištěných vyhotoveních a na čtyřech digitálních nosičích (CD) ve formátu PDF. Pro potřeby obecního úřadu bude CD doplněno o textové zprávy ve formátu DOC nebo DOCx a vektorová data ve formátu DGN nebo SHP.

3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Textová část Územního plánu byla upravena z hlediska formálního i věcného. Věcné změny jsou popsány níže v textu v příslušných kapitolách. Z hlediska formálních úprav došlo především k sjednocení formatizace textu a očíslování jednotlivých částí textu (odrážek), které představují jednotlivé zásady pro rozhodování v území. Jednotlivé odrážky, které obsahoval Územní plán, jsou nově číslovány v rámci jednotlivých podkapitol. Očíslován byl i ostatní text. Očíslování jednotlivých částí textu usnadňuje orientaci v něm zejména v případě vyhotovování závazných stanovisek o souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací.

Rozepsány byly jednotlivé zkratky, pokud nebyly v textu uvedené nebo pokud se vyskytovaly v celém textu pouze sporadicky. Použité zkratky musí být uvedeny, neboť jejich

využívání v opačném případě text zneřehledňuje pro běžné uživatele. Pro vyšší přehlednost byl na začátek textu doplněn „Seznam použitých zkratk“.

Napříč celým textem Územního plánu byly změněny názvy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby lépe odpovídali vyhlášce č. 501/2006 Sb., v platném znění, a aktuální metodice MINIS.

Platný Územní plán byl uveden nad rámec Vyhlášky „Úvodním ustanovením“. Toto úvodní ustanovení obsahovalo z části konstatování skutečností, které odpovídalo doplňkovým průzkumům a rozborům, z části konstatování skutečností, vyplývajících ze Stavebního zákona. Tento text nepředstavoval podmínky pro rozhodování v území. Proto byl z Územního plánu vyřazen.

Po „Úvodním ustanovení“ následovala kapitola „Obecné zásady uspořádání a využívání území“, rovněž nad rámec požadavků Vyhlášky. V tomto textu byly definovány některé pojmy, proto je Změnou č. 1 přejmenována na kapitolu „Definice pojmů“. Část z těchto pojmů má svou definici zakotvenou v platné legislativě. Té definice uvedená v Územním plánu neodpovídala. Takové definice byly z textu vypuštěny. Definované byly i některé termíny, které zdvojovaly termíny užívané platnou legislativou, např. zastavitelné území, které z definice odpovídalo zastavitelným plochám dle Stavebního zákona. Používání těchto termínů je zavádějící, proto byla jejich definice z kapitoly odstraněna a v textu byly nahrazeny zákonným termínem.

Kapitola dále obsahovala vysvětlení, jak jsou jednotlivé prvky vyznačeny v grafické části. To však musí být patrné přímo z grafické části. V popisu pak byly uvedeny některé věcné nepřesnosti, které neodpovídají zákonným definicím jednotlivých pojmů. Např. tvrzení, že je zastavěné území v grafické části označeno jako stabilizované plochy, je přinejmenším nepřesné, neboť zastavěné území je a musí být v grafické části vyznačeno hranicí zastavěného území. Obdobná byla situace u zastavitelných ploch.

V kapitole byl uveden výčet ploch s rozdílným využitím v urbanizovaném území a v krajině. Tyto skutečnosti náleží do kapitoly „Urbanistická koncepce“ a „Koncepce uspořádání krajiny“. Názvy ploch se navíc Změnou č. 1 upravují, proto byl text vypuštěn a na příslušných místech byl vložen nový text v souladu s požadavky Vyhlášky.

V kapitole tak zůstaly zachovány dvě definice, tj. definice stabilizovaných a návrhových ploch. Z jiných částí Územního plánu sem byly přesunuty některé další definice.

Všechny výkresy grafické přílohy byly přesazeny na aktuální katastrální mapu. Tím došlo k upřesnění vymezení některých ploch, hranic a prvků. V rámci projednávání Změny č. 1 je toto upřesnění patrné v Koordinačním výkrese. V případě, že se jedná o významnější změnu, je označena i v ostatních výkresech Změny č. 1.

3.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo Změnou č. 1 aktualizováno v souladu s požadavky § 58 Stavebního zákona. Všechny nově zahrnuté plochy jsou součástí zastavěného území na základě ustanovení § 58, odst. 2 písm. a). Žádnou parcelu nebo její část nebylo nutné ze zastavěného území vyjmout.

Z textu kapitoly byly vypuštěny texty, které nejsou pro zastavěné území podstatné, zejména skutečnost o vymezení zastavěného území samostatným postupem. Toto vymezení přestalo platit vydáním Územního plánu.

Aktualizována byla informace o datu, k němuž je zastavěné území vymezeno.

Grafická část – Základní členění území

V grafické části bylo zastavěné území vyznačeno ve všech výkresech, a to s ohledem na přehlednost a snadnou orientaci ve výkresech.

Změna č. 1 upřesňuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch podle stávající situace podle aktuální katastrální mapy. Na základě stávající parcelace bylo upraveno vymezení plochy D2 na severním okraji správního území (označení D2 bylo v původní dokumentaci duplicitní). Nové vymezení odpovídá vynechanému prostupu mezi dvěma parcelami. Šíře tohoto prostupu je plně dostačující pro zřízení účelové komunikace, pro kterou je zastavitelná plocha určena.

Upravuje se vymezení zastavitelné plochy Z7. Ta nově nebude sloužit pro bydlení, nýbrž pro občanské vybavení. V současné době obec postrádá prostor pro pořádání kulturních akcí a sešlostí, současně potřebuje zbudovat novou hasičskou zbrojnici. Zastupitelstvo obce se rozhodlo, že pro tento účel využije pozemky ve vlastnictví obce, na nichž leží zastavitelná plocha Z7. Z hlediska urbanistického je umístění výhodné, neboť se nachází blízko centra obce. Z hlediska úrovně občanského vybavení je zřízení takové plochy velmi žádoucí. Pod zastavitelnou plochu Z7 byly zahrnuty celé parcely ve vlastnictví obce, na nichž ležely i zastavitelné plochy D2 a částečně Z6. Ze zbytku plochy Z6 se již stal zastavěný stavební pozemek, a byl tak zahrnut do zastavěného území. Vymezením plochy dojde k posílení občanského vybavení s výrazným přínosem pro kvalitu života v obci. Současně se zvýší potenciál obce k plnění všech jejích úkolů ve vztahu k obyvatelstvu obce.

Další změnou, provedenou v dokumentaci, je doplnění označení dvou ploch změny. Ty dosud nebyly nijak označeny, představovaly pouze návrh na změnu využití, nebylo však možné k nim referovat. Jedná se o návrhové plochy pro veřejnou zeleň, která je součástí veřejných prostranství. Veřejná prostranství podle § 58 odst. (2) Stavebního zákona spadají do zastavěného území, proto byly Změnou č. 1 označeny jako zastavitelné plochy. Na zastavitelnou plochu je v tomto případě nutné pohlížet jako na plochu, která je kandidátem zastavěného území, tj. počítá se s jejím zahrnutím do zastavěného území, až dojde k realizaci stanoveného záměru. Termín zastavitelná plocha tak nelze nahlížet doslovně, tedy jako plochu, na níž lze *a priori* umísťovat stavby. Možnost umísťování staveb závisí na stanovených podmínkách využití. Do určité míry je v souladu s § 18 odst. (5) Stavebního zákona možné umísťovat stavby i v nezastavěném území a *de facto* při doslovném nahlížení termínu „zastavitelná plocha“ by tak bylo nutné vnímat celé nezastavěné území jako zastavitelnou plochu (plochu na, níž lze umístit stavbu). Proto je třeba termín zastavitelná plocha chápat právě jako plochu, která je kandidátem zastavěného území podle § 58 Stavebního zákona, a to poté co dojde k naplnění navržené změny využití. To je patrné i z postupu podle § 59 Stavebního zákona, kdy lze naopak v zastavěném území vymezit území nezastavitelná. Při vymezování zastavěného území v rámci pořizování územního plánu pak nezastavitelná území nahrazují plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, na nichž podmínky využití neumožňují umísťování staveb. Přestože tyto plochy jsou pak reálně nezastavitelné, věcně jsou součástí zastavěného území. Obě plochy veřejné zeleně tak byly značeny jako zastavitelné plochy (Z15 a Z16).

Jako zastavitelné plochy v Územním plánu byly vymezeny plochy komunikací. Označeny byly písmenem D a pořadovým číslem. Ve dvou případech však bylo označení použito duplicitně – u ploch D (bez pořadového čísla) a D2. Jedna z ploch D2 byla Změnou č. 1 zrušena, označení D2 tak zůstalo unikátním. Dvojí označení D pak Změna č. 1 nahrazuje označením D4 a D5, aby bylo možno jednoznačně referovat k té které zastavitelné ploše.

Ze zastavitelných ploch se naopak vypouští plocha původní dokumentací označovaná jako TI2. Jednalo se o návrh plochy pro vodárnu. Vodárna je však v současnosti realizována na sousedním pozemku, který je veden jako veřejné prostranství. Jedná se o objekt provozovaný obcí Kobylnice, vybudovaný v minulém století, který není zanesen v katastru nemovitostí. Obec v současnosti usiluje o jeho kolaudaci. Zastavitelná plocha na sousedním pozemku tak byla vypuštěna, neboť neexistuje záměr na její využití. Obec chce pro daný účel využívat stávající objekt v zastavěném území obce. Změnou č. 1 se tak mění pouze stanovené plocha s rozdílným způsobem využití, vymezená na dané ploše.

3.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Z textu kapitoly byly vypuštěny texty, které měly výhradně povahu odůvodnění a nebyly tak pro rozhodování v území směrodatné.

3.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Z kapitoly byla vypuštěna informace o tom, že koncepce rozvoje území obce vymezuje vazby na osídlení a na technickou infrastrukturu sousední obce Žerčice. Tato informace neodpovídá skutečnosti, neboť v této kapitole nebyly takové vazby stanoveny. Technickou infrastrukturu řeší koncepce veřejné infrastruktury.

Dále byla vypuštěna specifikace vodovodu, na něž mají být napojeny nové objekty. V rámci koncepce rozvoje území obce toto specifické řešení není žádoucí. Podstatná je skutečnost, že stavby budou napojeny na vodovod. Konkrétní řešení zásobování pitnou vodou řeší koncepce veřejné infrastruktury.

3.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

Vypuštěn byl odstavec, v němž bylo pouze formulováno, na základě jakých skutečností je koncepce formulována. Tyto skutečnosti náleží odůvodnění územního plánu, v rámci opatření obecné povahy nejsou žádoucí, neboť nepředstavují zásadu pro budoucí rozhodování v území.

V další části byly vágní formulace nahrazeny formulacemi, které zachovávají věcný obsah sdělení, mají však povahu zásady pro rozhodování v území. V prvním případě se jedná o přímý pokyn, v druhém případě jde o výčet hodnot, které musí být do budoucna při rozhodování v území chráněny.

Grafická část – Hlavní výkres

Hlavní výkres se přesazuje na aktuální katastrální mapu. S tím souvisí upřesnění vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Ty byly upřesněny nad hranicemi parcel, případně jejich lomovými body. Přesazení je znázorněno v koordinačním výkrese

Změny č. 1. V rámci veřejného projednání byla veřejnost i dotčené orgány vyzvány, aby se k přesazení vyjádřili.

Některé plochy v katastru nemovitostí neměly přiřazenu konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití, respektive barva použitá v Hlavním výkrese na dané ploše neodpovídala žádné barvě uvedené v legendě výkresu. Indexy, které by označovaly jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, ve výkrese uvedeny nebyly. Pro tyto parcely stanovila Změna č. 1 nové využití. Za tímto účelem se vymezuje i nová plocha s rozdílným způsobem využití, plocha zeleně krajinné (NK), která byla použita na většinu neurčených ploch.

Zastavitelná plocha Z7, jejíž vymezení bylo Změnou č. 1 upraveno, byla vymezena jako plocha občanského vybavení. Důvody vymezení návrhu občanského vybavení jsou uvedeny v předchozí kapitole v rámci odůvodnění změny vymezení zastavitelné plochy Z7.

Plocha technické infrastruktury, vymezená na zastavitelné ploše TI2, která byla Změnou č. 1 vypuštěna, byla nově zahrnuta do ploch, čímž se sjednotilo využití celé dotčené parcely. Pro technickou infrastrukturu byla naopak vymezena část plochy, původně vymezené pro veřejné prostranství, na parcele 291/1. Ta s původní plochou sousedí, v současné době na ní však již stojí stavba vodárny. Proto je plocha vymezena jako stav, nikoliv jako návrh. Plocha se nachází v zastavěném území.

Ve výkrese se dále uspořádává legenda. Veškeré plochy s rozdílným způsobem využití se soustřeďují pod jeden nadpis, doplňuje se plocha zeleně krajinné (NK). Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití se přejmenovávají do souladu s metodikou MINIS v.2.2, jejíž využití vyžadují pokyny pro zpracování Změny č. 1 uvedené ve Zprávě o uplatňování.

Do koncepce uspořádání krajiny byly doplněny Vodní nádrže. Na území obce se nacházejí tři, svým vymezením se z převážné části kryjí s plochami vodními a vodohospodářskými. Některé vodní nádrže však zasahují i na ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, kde se zřizují v rámci přípustného využití.

V rámci koncepce uspořádání krajiny se současně redukuje velikost lokálního biocentra LBC 279. Biocentrum je vymezeno na území obce s rozlohou cca 11 ha. Příslušné metodiky při vymezení terestrických biocenter tohoto druhu určují jako minimální velikost 3 ha. Sama skutečnost, že biocentrum tuto velikost výrazně přesahuje není důvodem k jeho zmenšení, metodika mluví o minimálních výměrách. V tomto případě však biocentrum zasahuje do zastavěného území, vymezeného v souladu s § 58 Stavebního zákona. Tato plocha je ohrazena a využívána pro chov koní. Nemůže tak beze zbytku sloužit pro účely biocentra. Za tímto účelem by muselo dojít k eliminaci stávajícího využití a zapojení zastavěného území do ploch nezastavěného území. S ohledem na velikost vymezeného biocentra se takový zásah do vlastnických práv jeví jako neopodstatněný. Biocentrum může plnit svou funkci s využitím ostatních pozemků, které nejsou součástí zastavěného území.

Opačná situace nastává u lokálního biokoridoru LBK 230. Ten Územní plán vymezil v rozporu s příslušnými metodikami pouze jako linii. Toto zobrazení přísluší generelu ÚSES, v územním plánu však již musí být ÚSES vymezen nad konkrétními parcelami a v souladu s platnými metodikami, v tomto případě v šíři alespoň 14 metrů. Lokální biokoridor byl tak Změnou č. 1 vymezen, a to i s ohledem na územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Osa koridoru je zachována, upřesněny byly konkrétní plochy, kterých se koridor týká, a to na základě jejich biologických charakteristik, zejména zhodnocením stávajících ekosystémů.

Územní plán ve svém řešení nezohledňoval regionální biocentrum vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. Obecně platí, že územní plán může prvky regionálního ÚSES upřesnit. Vzhledem k tomu, že na území obce regionální biokoridor zasahuje pouze na plochy, které tuto funkci již mohou plnit při současném využívání, došlo k upřesnění pouze v rámci upřesnění nad katastrem nemovitostí.

V Územním plánu byly vymezeny návrhy na vymezení významných krajinných prvků. Územní plán však nemá legální zmocnění navrhnout registraci významných krajinných prvků podle zákona č. 114/1992 Sb. Proto Změna č. 1 mění terminologii a vymezuje hodnotné krajinné segmenty. Ty mohou být registrovány jako významné krajinné prvky postupem podle zvláštních právních předpisů. Do doby registrace budou tyto plochy požívat ochranu jako územně plánovací dokumentací identifikované hodnoty.

Z Územního plánu se Změnou č. 1 vypouští zakres chodníků, neboť tyto jsou svým řešením mimo podrobnost územního plánu. Ten pouze nastavuje podmínky v území tak, aby tyto konkrétní prvky dopravní infrastruktury mohly být v potřebných místech zřizovány. S ohledem na měřítko mapy a šíři vymezených chodníků je jejich zobrazení nemožné, nebo výrazným způsobem komplikuje čitelnost výkresů. Současně se v legendě obecněji pojmenovávají jednotlivé prvky koncepce dopravní infrastruktury.

Přejmenování sekce legendy z Území specifických na Urbanistickou koncepci dochází jednak s ohledem na obsah sekce, jednak s ohledem na Vyhláškou vyžadovaný obsah Hlavního výkresu.

Z legendy se dále vypouštějí tři položky, které nemají povahu koncepce, ale limitu využití území. Limity využití území nelze v hlavním výkresu uvádět (viz. příloha č. 7 Vyhlášky). Limity využití území vyplývají ze zvláštních právních předpisů, jejichž citace nelze v opatření obecné povahy využívat, neboť se mohou měnit nezávisle na územním plánu.

Doplnění výkresu o koncepci technické infrastruktury vyplývá ze zrušení samostatného výkresu technické infrastruktury.

3.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

S ohledem na platné znění Vyhlášky byl upraven název kapitoly.

Úvodní text, který popisuje, co je obsahem urbanistické koncepce, se vypouští. Obsah urbanistické koncepce vyplývá ze Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a je předmětem této kapitoly. Vyjmenování jeho složek je tak nadbytečné a současně bylo neúplné.

Název první podkapitoly se mění z „Koncepce funkčních složek a systémů“ na „Urbanistická koncepce“, neboť tento název lépe odpovídá obsahu podkapitoly i požadavkům Vyhlášky.

V části „Občanské vybavení“ Změna č. 1 doplňuje v prvním bodě slovo „rozvíjí“ neboť Změnou č. 1 dochází k výraznému rozvoji ploch občanského vybavení. Rozvoj občanského vybavení je navíc podle podmínek využití možný i na některých ostatních plochách s rozdílným využitím.

Následující text je Změnou č. 1 korigován především co do názvu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem vymezení, které upravuje do souladu s metodikou MINIS. V bodě „Výroba zemědělská“ pak nahrazuje název konkrétní společnosti, provozující výrobní areál, obecnou charakteristikou areálu. Územní plán nemá zákonné zmocnění předepisovat, kdo bude provozovatelem konkrétních nemovitostí.

Z podkapitoly urbanistická koncepce byl vypuštěn bod „Krajina“, neboť tento bod patří do „koncepce uspořádání krajiny“. Z obdobných důvodů byl vypuštěn bod Veřejná infrastruktura, jejíž koncepce je popsána v kapitole „Koncepce veřejné infrastruktury“.

Dále byla do textu doplněna podkapitola „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“, v níž jsou vedeny plochy vyskytující se primárně v zastavěném území a na zastavitelných plochách. Tento seznam ploch vyžaduje Vyhláška. Do kapitoly byl tento přehled přesunut z kapitoly „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Přehled zohledňuje změnu názvu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch, podmínky zastavění“ se vypouští popisné informace a celá tabulka přehledu a nahrazuje se novou tabulkou. Ta obsahuje označení plochy, její způsob využití a lokalizaci plochy. Vypuštěn byl seznam limitů využití území dotýkajících se jednotlivých zastavitelných ploch, neboť byl neúplný a nenáleží do územního plánu. Limity využití území jsou na územním plánu nezávislé a nemohou být schvalovány zastupitelstvem obce. Evidenci limitů využití území obsahují územně analytické podklady, které Stavební zákon pro tento účel zřizuje, a které jsou průběžně aktualizovány. Výčet zastavitelných ploch byl doplněn o plochy Z15 a Z16, které Územní plán opominul a neoznačil. Nově označeny byly dále dvě zastavitelné plochy dopravní infrastruktury, jejichž označení nebylo jednoznačné (v dokumentu se vyskytovaly dvě plochy se stejným označením).

Dvě zastavitelné plochy byly vypuštěny. Jedná se o zastavitelnou plochu Z6, která byla určena pro bydlení individuální – venkovské (BV). Část plochy byla zařazena do stavu, neboť se jedná o zahradu stávajícího rodinného domu pod společným oplocením. Zbýlá část zastavitelné plochy byla přiřazena k ploše Z7, jejíž využití se mění z BV na plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). Tato změna zohledňuje majetkové poměry v daném prostoru a vychází ze záměru obce na zřízení hasičské zbrojnice a jejího zázemí. Sloučením části plochy Z6 s plochou Z7 zaniká potřeba vymezení místní komunikace, pro níž byla vymezena samostatná zastavitelná plocha. Ta byla duplicitně označená D2, jejím zrušením však došlo k odstranění této duplicity v označování zastavitelných ploch.

Z bodu „Obecné podmínky realizace výstavby“ byla vypuštěna první odrážka, jejímž obsahem je výše formulovaná základní koncepce rozvoje obce. Nejedná se tak o obecné podmínky realizace výstavby a zařazení tohoto textu je tak neúčelné. Ve třetí odrážce se pak ruší odkaz na další text Územního plánu, neboť koncepce veřejné infrastruktury je platná obecně a formulovaný odkaz je nadbytečný.

Poslední dvě odrážky se vypouští, neboť se jedná o podmínky prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Věcně jsou tyto podmínky v obdobném znění v podmínkách využití zahrnuté, nikoliv však ve stejné dikci, což by mohlo vést k rozporům ve výkladu Územního plánu.

Další bod, kterým jsou „Požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu“, se ze znění kapitoly vypouští. Jeho obsah se částečně ruší, částečně přesouvají do kapitoly „Koncepte veřejné infrastruktury“. Ruší se zejména ty body, které jsou v následující kapitole rovněž formulovány. Duplicita podmínek představuje problém pro jednoznačnost výkladu Územního plánu.

Vypouští se i následující bod „Specifické podmínky rozvojových ploch“ včetně všech odrážek. První odrážka se vypouští, neboť obsahuje nespécifickou etapizaci. Etapizace by musela být stanovena v samostatné kapitole v souladu s požadavky Vyhlášky. Druhý a obdobně třetí bod obsahuje podmínku, která automaticky vyplývá z požadavků Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je proto nadbytečná. Čtvrtý bod nepatří do kapitoly „Urbanistická koncepce“.

3.4 Koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

3.4.1 Koncepte dopravy a dopravní infrastruktury

Z první podkapitoly „Koncepte dopravy a dopravní infrastruktury“ se vypouští první tři odrážky, které představují popis současného stavu a stanovují kategorizaci komunikací, která je nad rámec podrobnosti Územního plánu. Stanovení kategorií jednotlivých komunikací je záležitostí jiných správních úkonů, než je vydání územního plánu opatřením obecné povahy. Odrážky jsou tak nahrazeny zásadou, která z nich vyplývá, tj. podmínkou, že silnice III/2802 bude nadále tvořit dopravní osu sídla a bude současně tvořit sběrnou komunikaci pro ostatní komunikace. Vyžadováno je doplnění této komunikace v průjezdním úseku sídla chodníkem. Ten bude zřizován v rámci přípustného využití plochy dopravní infrastruktury, není pro něj tedy třeba vymezovat samostatnou plochu. Chodník není značen ani v grafické části dokumentace, neboť vzhledem k podrobnosti územního plánu je obtížně zobrazitelný. Konkrétní umístění chodníku navíc vyplyne z projektové dokumentace, předjímání jeho trasy Územním plánem by mohlo představovat významnou komplikaci pro jeho budoucí realizaci.

Čtvrtá odrážka podkapitoly byla přeformulována tak, aby představovala zásadu pro rozhodování v území.

Pátá a šestá odrážka byly rovněž přeformulovány, neboť mají výhradně popisný charakter a zabíhají do podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu. Současně dostatečným způsobem nechrání stávající síť komunikací nezbytných pro obsluhu jednotlivých nemovitostí v obci. Proto byla nahrazena novou formulací, která vyžaduje zachování stávajících místní komunikací, avšak připouští jejich úpravu, pokud nebude mít vliv na jejich funkci. Území každé obce se v čase dynamicky vyvíjí a mohou tak vznikat nové potřeby. Proto je důležité umožnit případné úpravy stávajícího vedení komunikací, nesmí však v důsledku toho dojít k omezení jejich funkce.

Doplněn byl další bod, který stanovuje pozici účelových komunikací na území obce. Komunikace, které jsou pro celkové uspořádání území podstatné, jsou zakresleny v grafické příloze Územního plánu. Tyto komunikace není možné rušit, protože by tím byla podstatně ztížena možnost dopravní obsluhy území. Ostatní, méně významné komunikace zakreslovány nejsou. Komunikace mohou být nově zřizovány, aniž by byly zakresleny v Územním plánu, pokud to podmínky využití dané plochy umožňují. Předpokládá se, že cesty budou zřizovány účelně a koordinovaně.

Dále se doplňuje bod, který jednoznačně stanovuje, že autobusové zastávky atd. budou realizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím. Je tak jednoznačně řečeno, že pro soulad s Územním plánem není nutné jednotlivé zakreslení těchto prvků nezbytných nebo účelných pro zajištění dopravní obslužnosti obce.

Ruší se bod „Návrh rozvoje obce“ se všemi odrážkami. Tento bod je částečně suplován novými formulacemi předchozího textu, částečně je nahrazen přehledovou tabulkou dále v textu. Ta obsahuje úplný přehled navrhovaných komunikací. Tyto komunikace jsou navrhovány jako zastavitelné plochy.

Bod cyklistická a pěší doprava zůstává zachován. Jeho první bod je doplněn formulací „a do budoucna stabilizován“. Tím je původní popis situace, který nepředstavoval pro rozhodování v území žádné konkrétní vodítko, přetvořen v jednoznačný pokyn. Bod je dále doplněn o odrážku, která připouští zřizování nových pěších a cyklistických tras. Tyto trasy jsou obecně pro obec prospěšné, neboť přivádějí návštěvníky a zvětšují tak ekonomický potenciál obce. Svou povahou zároveň nepředstavují riziko vzniku střetu v území a zvyšují rekreační potenciál obce pro místní občany i návštěvníky.

Vypuštěn byl bod „Návrh rozvoje obce“ s oběma odrážkami, neboť byly tyto odrážky změnou formulace vtěleny do předchozího textu.

Z kapitoly „Urbanistická koncepce“ byl na konec podkapitoly „Koncepce dopravy a dopravní infrastruktury“ přesunut bod „Požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu“, přičemž z názvu bodu bylo vypuštěno slovo „technickou“. Jednotlivé odrážky týkající se technické infrastruktury, které bod obsahoval, byly přesunuty do dalších podkapitol podle příslušnosti.

V přesunutém textu, který sestává ze sedmi odrážek týkajících se dopravní infrastruktury, bylo upraveno pouze značení ploch, kdy dvě plochy dopravní infrastruktury byly označeny jako D, což je z hlediska další orientace v dokumentu problematické. Proto byla jedna z ploch pojmenována D4 a druhá D5. Označení tak pokračovalo v založeném systému.

Na závěr podkapitoly byl dodán bod „Přehled navržených komunikací“, který obsahuje tabulku se všemi navrženými plochami dopravní infrastruktury včetně jejich zevrubné lokalizace.

3.4.2 Koncepce vodního hospodářství a technické infrastruktury

Z podkapitoly „Koncepce vodního hospodářství a technické infrastruktury“ byly v první bodě vypuštěny úvodní tři odrážky, které mají čistě popisný charakter. Nahrazeny byly jednou odrážkou, která je svým obsahem obdobná, je však formulována jako pokyn pro rozhodování v území. Vyžaduje zachování vodního toku, který je důležitý jak z hlediska vodohospodářského, tak z hledisek ekologických. Současně však připouští revitalizaci toku i případnou úpravu vedení, aby mohlo dojít k případnému přiblížení toku k původnímu charakteru. Následující dvě odrážky jsou doplněny o zásady vyžadující zachování popsanych skutečností. Popis sám o sobě totiž z hlediska rozhodování v území není dostatečným podkladem, vždy musí být specifikováno, co z dané situace vyplývá.

Druhý bod, kterým je „Návrh rozvoje obce“ se ruší s oběma obsaženými odrážkami. Částečně jsou tyto požadavky mimo podrobnost územního plánu (požadavek pravidelné údržby), částečně byly vtěleny do předchozího textu.

V bodě „Zásobování vodou“ se ruší všechny odrážky. Ruší se i následující bod „Návrh rozvoje obce“ se všemi odrážkami. Formulované texty představují popis technického stavu zásobování obce vodou, nejsou v nich však obsaženy zásady pro budoucí rozvoj. Částečně jsou tyto zásady obsaženy v bodě „Návrh rozvoje obce“, popsané zásady však neodpovídají současnému stavu věci. Proto byla formulována nová koncepce zásobování pitnou vodou. Částečně byl do kapitoly přesunut i text z kapitoly „Urbanistická koncepce“, který byl následně částečně upraven.

Nově byly formulovány jednoznačné zásady, které vyplývají ze stávající situace. Koncepce počítá s tím, že obec bude nadále zásobována vodou z veřejného vodovodu. Ten je v obci zřízen. Jeho technické parametry v současné době nejsou vyhovující, proto se připouští do doby jejich zlepšení pro nové stavby i zřizování individuálních studní, aby nebyl stavební vývoj v obci zamezen. Dále je stanoveno, že se pro vodovodní řady nebudou vymezovat samostatné plochy s rozdílným využitím, řady budou umísťovány v rámci přípustného využití ostatních ploch. S ohledem na možnost vybudování a budoucí údržby je formulován požadavek na umísťování nových vodovodních řadů přednostně na veřejně přístupných prostranstvích. Pouze v případě, že takové vedení nebude z technických nebo ekonomických důvodů realizovatelné, předpokládá se jiné řešení. Proto je využit termín „přednostně“.

V bodě „Odkanalizování – kanalizace splašková“ byl zrušen původní text, který měl v prvních dvou odrážkách výhradně popisný a odůvodňující charakter, neposkytoval však zásady pro rozhodování v území. Zrušen byl i následný bod „Návrh rozvoje obce“. Zásady uvedené v tomto bodě se duplikovaly s lépe formulovanými zásadami, uvedenými v kapitole „urbanistická koncepce“, v bodě „Požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu“. Příslušné odrážky ze zmíněného bodu urbanistické koncepce tak byly přesunuty do této kapitoly. V přesunutém textu v první odrážce byl zrušen text, který blíže určoval způsob individuální likvidace splaškových vod. Z technického hlediska existují i další způsoby individuální likvidace odpadních vod, které z hlediska celkového uspořádání území obce nepředstavují riziko. Je na posouzení příslušného vodoprávního úřadu v dalších stupních rozhodování, jaký způsob individuální likvidace vyhodnotí jako vyhovující. Následující odrážka byla vypuštěna a nahrazena obecným požadavkem na přednostní ukládání kanalizačních stok na plochách veřejně přístupných. Následně byla v souladu s duchem původního znění formulována podmínka, že čistírna odpadních vod pro budoucí splaškovou kanalizaci bude umístěna mimo území obce Kobylnice. Zachován byl vymezený koridor pro zřízení kanalizační stoky vedoucí na čistírnu odpadních vod Žerčice. V rámci koridoru musí být zachována možnost vedení kanalizační stoky, nezamezuje se však umísťování jiných staveb a zařízení v souladu se stanovenými podmínkami využití. Nově umísťované stavby a zařízení by však neměly být významnou překážkou pro realizaci případné kanalizační stoky.

Bod „Odkanalizování – kanalizace dešťová“ byl spojen s následujícím bodem „Návrh rozvoje obce“. První odrážka bodu byla nahrazena novým textem, který svým charakterem odpovídá zásadám pro rozhodování v území a nahrazuje původní popisnou formulaci bez uvedeného závěru pro rozhodování v území. Do tohoto bodu byly dále přesunuty dvě odrážky z kapitoly „Urbanistická koncepce“, neboť jejich obsahem je řešení problematiky dešťových vod.

V koncepci zásobování pitnou vodou došlo k přesunutí plochy pro zřízení vodárny do zastavěného území obce.

3.4.3 Koncepce energetiky a technické infrastruktury

Z podkapitoly „Koncepce energetiky a technické infrastruktury“ se v nadpisu vypouští technická infrastruktura, neboť o technické infrastruktuře se pojednává i v dalších částech této kapitoly a pojmenování podkapitoly tak může být zavádějící. Současně se vypouští první odrážka podkapitoly, neboť má výhradně charakter odůvodnění.

V bodě „Zásobování elektrickou energií“ se první odrážka, která popisuje stávající stav, doplňuje o zásady pro rozhodování. Řešení předpokládá, že pro budoucí zástavbu budou stávající trafostanice po případném přezbrojení dostatečné. Umisťování nových trafostanic je nicméně možné v rámci přípustného využití některých ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Nelze předpokládat, že by v území byly umisťovány nadbytečné trafostanice a současně není účelné využívat stávající trafostanice i v případě, že by to nebylo technologicky nebo ekonomicky výhodné.

Následující odrážka je zrušena, neboť svou podrobností přesahuje podrobnost územního plánu. Z kapitoly „Urbanistická koncepce“ byla přesunuta odrážka, která se týká umisťování fotovoltaických elektráren na území obce.

Dále se ruší bod „Návrh rozvoje obce“ se všemi jeho odrážkami, s výjimkou odrážky druhé, jejíž znění se upravuje ve smyslu pokynu pro rozhodování. Text měl popisný charakter a svým obsahem zasahoval do podrobnosti navazujících dokumentací (návrh zvýšení výkonu jednotlivých transformačních stanic atp.). V poslední odrážce byl uveden předpoklad, který odůvodňuje navržené řešení a patří tak do odůvodnění Územního plánu.

V bodě „Zásobování teplem“ se znění jediné odrážky upravuje ve smyslu zobecnění. Původní text měl povahu konstatování stavu platného v době zpracování Územního plánu. Tento text byl nahrazen zásadou z tohoto stavu vycházející, tedy že jednotlivé objekty budou vytápěny individuálně, žádný hromadný zdroj tepla se v obci nebude zřizovat.

3.4.4 Komunikační sítě a technická infrastruktura

Z kapitoly se vypouští název bodu „Telekomunikace“ a celý bod „Radiokomunikace“ včetně odrážky. Zachovány zůstávají první dvě odrážky textu, přičemž druhá odrážka je doplněna pokyn, vyplývající z popsané situace. Tento pokyn zapovídá výstavu nových stožárů a antén elektronických komunikačních zařízení. Tento požadavek vychází z konstatování dostatečného pokrytí obce mobilním signálem a současně reflektuje stavební uzávěru, kterou vydalo zastupitelstvo obce opatřením obecné povahy. Požadavek na úplný zákaz výstavby stožárů a antén je založen především na snaze o ochranu krajinného rázu v sídle a jeho okolí. Obec Kobylnice se nachází v exponovaném svahu, stavební dominanta v podobě stožáru či antény by se pohledově uplatňovala ze širokého okolí. Přitom místní občané vyjádřil k takovéto dominantě výrazně negativní postoj, když sepsali petici proti záměru umístění antény na území obce. V petici se konkrétně uvádí mimo jiné, že „umístěním zařízení podobného typu se území esteticky poškodí a sníží se turistická atraktivita oblastí“. Dále je uvedeno, že „vysílací věž se do zastavěné oblasti ani do okolní krajiny z estetických důvodů jako nesourodý prvek nehodí...“ Tuto petici podpořila většina obyvatel obce. S ohledem na vyjádřený názor obyvatel a na zbytný charakter ve vztahu ke kvalitě života a civilizačních hodnot v obci bylo umisťování těchto zařízení v obci Změnou č. 1 zapovězeno. K plošnému zákazu bylo přikročeno i s ohledem na dostatečné pokrytí nejenom území obce, ale i širšího okolí vždy alespoň jedním z mobilních operátorů. Tento fakt poukazuje na skutečnost, že stavby a zařízení na pokrytí mobilním signálem v okolí jsou dostatečné. V případě zájmu na zlepšení pokrytí jedním operátorem je žádoucí smluvní

využití staveb a zařízení ostatních operátorů namísto umístování nových zařízení tohoto druhu, spojeným s poškozováním krajinného rázu a estetických kvalit krajiny.

3.4.5 Koncepce nakládání s odpady

První odrážka koncepce se vypouští, neboť konstatuje skutečnosti, které nejsou závislé na územním plánu. Současně tento bod nemá povahu zásady pro rozhodování v území. Druhá odrážka byla zachována a doplněna tak, aby představovala zásadu pro rozhodování. Na území obce z hlediska ukládání odpadů připouští pouze lokální kompostování, neboť kompost je možné následně využít na území obce ke zvýšení úrodnosti půdy.

3.4.6 Koncepce veřejných prostranství

V názvu kapitoly se zaměřuje „vymezení ploch“ za „koncepti“, neboť tato formulace lépe odpovídá požadavkům platných právních předpisů i obsahu kapitoly.

V první odrážce se doplňuje podmínka, která z původního popisu stávající situace dělá zásadu pro rozhodování v území. Druhá odrážka se vypouští, neboť její obsah náleží do kapitoly „Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Grafická část – Koncepce technické infrastruktury

Změna č. 1 ruší samostatný výkres koncepce technické infrastruktury s ohledem na přehlednost dokumentace. Zařazení koncepce technické infrastruktury, která sama o sobě není vzhledem k velikosti sídla rozsáhlá, do Hlavního výkresu zlepšuje přehlednost Územního plánu, neboť uživatel nebude nucen při rozhodování o využití území vždy nahlížet do dvou výkresů.

3.5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepci uspořádání krajiny Změna č. 1 upravuje pouze v rozsahu nezbytných změn z hlediska souladu dokumentace s platnou legislativou. Vypouštěny jsou tak texty, které mají výhradně odůvodňující nebo popisný charakter, neboť nemohou sloužit pro rozhodování v území.

3.5.1 Uspořádání krajiny

První odrážka byla doplněna o odkaz na plochy s rozdílným způsobem využití a konstatování, že současné využití má být převážně zachováno. Tím byla z původního konstatování určité skutečnosti vytvořena zásada pro rozhodování.

Následující tři odrážky se z výše popsaných důvodů vypouštějí. K páté odrážce se pak doplňuje text, který stanovuje podmínky pro rozhodování v daném (konstatovaném) území. Vzhledem k tomu, že se jedná o přírodní park Jabkenicko a plocha zasažená tímto limitem využití území leží zcela mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, Změna č. 1 zde vylučuje umístování staveb mimo staveb dopravní a technické infrastruktury. Na území přírodního prahu tak s ohledem na vysokou hodnotu krajinného rázu nelze umísťovat ostatní stavby podle ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona.

Bod „Návrh rozvoje obce“ se vypouští včetně první odrážky. Druhá odrážka se upravuje. V Územním plánu se uvádí, že na území obce jsou dva významné krajinné prvky doporučené k registraci. Územnímu plánu však není zákonem dána možnost navrhnout či doporučovat významné krajinné prvky k registraci. Musí nicméně chránit přírodní hodnoty. Proto byly zmíněné plochy přejmenovány na hodnotné krajinné segmenty, v nichž jsou Územním plánem stanoveny požadavky na přísnější ochranu. Budoucí registrace území jako významných krajinných prvků se nadále předpokládá.

3.5.2 Územní systém ekologické stability

Vymezení územního systému ekologické stability zůstává ve větší míře zachováno. Upraveno je lokální biocentrum LBK 279 v blízkosti sídla. Do tohoto lokálního biocentra byla zahrnuta i plocha, která je podle § 58 Stavebního zákona součástí zastavěného území a je využívána v rozporu s požadavky na využívání ploch, jež jsou součástí územního systému ekologické stability. Vzhledem k tomu, že je lokální biocentrum dostatečně rozsáhlé (cca 11 ha oproti metodikami vyžadovaným 3 ha), aby mohlo plnit svou funkci i bez zahrnutí předmětné plochy, nelze v jeho zřízení na úkor současného využití spatřovat převažující veřejný zájem. Proto byla plocha lokálního biocentra redukována tak, aby stávající využití plochy mohlo být zachováno. Sousedství plochy s územním systémem ekologické stability není problematické, daná plocha je využívána zejména jako plocha zeleně, na níž probíhá chov a pastva koní.

Bod „Podmínky využití prvků ÚSES“ byl přesunut z kapitoly podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Původně byl jmenován jako Plochy územního systému ekologické stability, neboť plochy jsou ve smyslu Územního plánu chápány jako plochy s rozdílným způsobem využití. ÚSES však není vymezován Územním plánem na samostatných plochách s rozdílným způsobem využití, nýbrž v rámci koncepce využití krajiny.

3.5.3 Prostupnost krajiny

První odrážka byla doplněna o požadavek zachování vymezených komunikací. Tento požadavek vyplýval z původního textu, nebyl však jednoznačně formulován. Doplněna byla druhá odrážka, která zdůrazňuje možnost realizace komunikací v rámci přípustného využití bez nutnosti zakreslení do Územního plánu. Tato skutečnost vyplývá z podmínek využití, nicméně její zdůraznění vylučuje nevhodný výklad Územního plánu.

Bod „Návrh rozvoje obce“, včetně obou odrážek, se vypouští, neboť nepřestavuje pokyny pro rozhodování v území.

3.5.4 Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin

Obě odrážky uvedené v podkapitole se ruší, neboť mají charakter popisu a konstatování limitu využití území. Nahrazeny jsou zásadou, která neumožňuje umístování staveb pro těžbu nerostů, neboť podmínky v území k této činnosti nezavdávají příčinu.

3.5.5 Ochrana před povodněmi, protierozní opatření, území riziková

V textu se nahrazuje první odrážka, která ve své původní podobě představuje popis skutečností, nedává však žádný rámec budoucímu rozhodování v území. Nová formulace tak napravuje tento nedostatek. Stanovuje, že pro opatření proti erozi není nezbytné vymezovat samostatné plochy, postačí jejich zřízení v rámci přípustného využití. Účinná protierozní opatření budou mít na všech plochách zejména nezastavěného území bezesporu pozitivní vliv na celkové uspořádání krajiny. Není tak nutné jejich zřizování předcházet, proto se připouští všude.

I další text podkapitoly je nahrazen. Namísto konstatování přítomnosti limitu využití území se stanovuje, že není přípustné umisťovat v rámci tohoto limitu stavby. Jedná se o sesuvná území, která umisťování staveb značně komplikují. S přihlédnutím k rozmístění těchto území v obci bylo proto přistoupeno k zákazu umisťování staveb.

3.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V kapitole se ruší úvodní text, který má povahu výhradně odůvodňující. Pro rozhodování v území nemá význam.

Z obdobného důvodu se vypouští i první podkapitola nazvaná „Zásady uspořádání a využívání území – přípustnost činností, umisťování staveb, objektů a zařízení“. Texty obsažené v této kapitole byly bezpředmětné, zaměřovaly se pouze na vysvětlování skutečností plynoucích ze Stavebního zákona. Tyto skutečnosti navíc v některých případech vysvětlovaly v rozporu s tímto předpisem. V podkapitole byly obsaženy definice zahradní chatky a areálu, které mají svůj význam, neboť se jedná o pojmy, které platná legislativa nezná. Tyto pojmy a jejich definice byly přesunuty do kapitoly k tomu určené na začátku textu.

3.6.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití

V podkapitole byl vypuštěn úvodní text s výčtem vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, a to pro nadbytečnost. Jednotlivé plochy jsou spolu s podmínkami uvedeny níže v textu, jejich vymezení proběhlo v grafické části Územního plánu.

V podkapitole byly některé plochy s rozdílným způsobem využití přejmenovány tak, aby jejich názvy odpovídaly metodice MINIS v.2.2 v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování. Využití metodiky zlepšuje obecnou přehlednost dokumentu zejména pro část veřejnosti, která se s územně plánovací dokumentací setkává pravidelně.

V celém textu se napravuje chybně použitá terminologie tak, aby byla v souladu s platným Stavebním zákonem. Pojem „Přípustné a obvyklé stavby a činnosti“ se tak

nahrazuje pojmem „Přípustné využití“, který zná vyhláška 500/2006 Sb. Obdobně termín „Podmíněně přípustné stavby a činnosti“ se nahrazuje termínem „Podmíněně přípustné využití“, termín „Nepřípustné stavby a činnosti“ termínem „Nepřípustné využití“, a dále termín „domek“ termínem „dům“.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se pak doplňuje do nepřípustného využití umístování stožárů a antén elektronických komunikačních zařízení. Tento požadavek je odůvodněn výše v textu a vychází z požadavku občanů obce, vyjádřeném v petici, zastupitelstva obce a ze skutečnosti, že pokrytí obce je v současné době považováno za dostatečné.

Dále jsou v textu provedeny úpravy, které mají za účel učinit výklad požadavků jednoznačným. Opět jde především o nahrazování nespecifikovaných termínů termíny z platné legislativy nebo termíny z ostatních částí Územního plánu.

U ploch bydlení v rodinných domech – venkovského se z hlavního využití vypouští poznámka o doplnění městskými rodinnými domky. S ohledem na ryze venkovský charakter stávající zástavby a stanovené podmínky prostorového uspořádání je umístování městských domů nevhodné. Nadto chybí definice městského domu.

Do přípustného využití se doplňuje dopravní a technická infrastruktura jak pro potřeby dané plochy, tak i pro potřeby zbytku obce, neboť ta je nezbytná pro provoz hlavního využití plochy. Aby však mohla plocha fungovat v celku sídla, musí být dopravní a technická infrastruktura zajišťována i pro zbytek sídla. Mohou přitom nastat okolnosti, kdy je účelné umístit dopravní či technickou infrastrukturu i na plochy, s jejichž využitím bezprostředně nesouvisí. Proto byla formulace připouštějící dopravní a technickou infrastrukturu na ploše upravena. Obdobně je tomu i u dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Z textu přípustného využití byly přesunuty některé body do podmínek prostorového uspořádání s ohledem na jejich obsah a formulaci.

Do přípustného využití se dále doplňují stavby pro drobné podnikání, které by měly být součástí obytné výstavby, neboť zvyšují standard bydlení poskytováním služeb místním obyvatelům a současně umožňují zajištění pracovních míst v obci, a tím posilují i obytný charakter výstavby a omezují vyjížděku za prací.

Současně se připouštějí dětská hřiště, neboť ta se s funkcí bydlení úzce váží.

V podmínkách prostorového uspořádání se doplňují dva přesunuté body (viz výše) a vypouští se bod s obdobným obsahem, který se liší pouze dílčím způsobem ve formulaci.

U plochy smíšených obytných venkovských se doplňuje přípustné využití o tři body, aby byly umožněny všechny funkce, které jsou žádoucí s ohledem na charakter plochy a využití stávajících ploch SV v území.

U ploch technické infrastruktury se v podmíněně přípustném využití vypouští bod, který stanovuje přípustnost umístování telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení, neboť Změnou č. 1 se tyto stavby na území obce nepovolují. Současně se vypouští následující bod, neboť je bezpředmětný. Umístování sítí technické infrastruktury na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití nemá souvztažnost k využití ploch TI. Rovněž následující bod se nevztahoval k plochám TI, nýbrž k technické infrastruktuře na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Proto byl přesunut do koncepce technické infrastruktury. Zrušeny byly i podmínky prostorového uspořádání, neboť ve skutečnosti nebyly věcně formulovány, pouze odkazovaly na platnou legislativu.

U ploch zeleně veřejné se vágně formulované podmíněně přípustné využití, jehož podmínky byly nejednoznačné, nahrazuje přípustným využitím s konkrétním obsahem, který zajistí vhodné užívání dané plochy i umístování dopravní a technické infrastruktury.

Využití ploch v nezastavěném území muselo být formulováno nově, neboť původní dokument pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití neměl podmínky využití formulovány jednotlivě, ale souhrnně pro celou krajinu. Podmínky využití ploch ÚSES byly přesunuty do koncepce uspořádání krajiny, kde je ÚSES definován a vymezen.

Následující podkapitola se ruší, přičemž její obsah se přesouvá do příslušné kapitoly textu.

3.7 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

Název kapitoly se uvádí do souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2066 Sb., v platném znění.

3.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

V tabulce s výčtem veřejně prospěšných staveb se první z nich přejmenovává z T11 na T1. Index T1 odkazuje na plochu s rozdílným způsobem využití Technická infrastruktura. Označovaná veřejně prospěšná stavba je však liniová, samostatná plocha se pro ni nevymezuje. Aby se předešlo zmatečnému výkladu a rozporu mezi grafickou a textovou částí, byla stavba nově označena. Obdobná situace je u koridoru veřejně prospěšné stavby, původně označené jako T13, která se nově označuje jako T3, neboť se nejedná o plochu s rozdílným způsobem využití.

Současně se z veřejně prospěšných staveb vypouští plocha T12, která byla vypuštěna z řešení. Vymezení zastavitelé plochy je nadbytečné, neboť infrastruktura je v současné době realizována na ploše ve vlastnictví obce v sousedství dříve vymezené plochy T12. V tomto případě tak nenastává potřeba vyvlastňovat práva k pozemkům.

3.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

První odrážka se vypouští. Jde o konstatování skutečnosti, která nemá pro rozhodování v území žádný vliv. Určující je skutečnost, jakým způsobem je ÚSES v územně plánovací dokumentaci vymezen. Z jakých podkladů vycházel je nezbytné uvést v odůvodnění obecné povahy, jímž se územně plánovací dokumentace vydává.

V následující odrážce se odstraňuje nadbytečné označení veřejně prospěšné stavby kódem, neboť je matoucí. Jako označení postačí název veřejně prospěšného opatření, užívaný i v ostatních výkresech. Ve vazbě na tuto změnu se ruší tabulka, která obsahuje výčet jediného veřejně prospěšného opatření.

Veřejně prospěšné opatření T12 se vypouští, neboť se jedná o plochu stávající úpravny pitné vody. Vzhledem k tomu, že tato úpravná leží na pozemku v majetku obce a je již zbudována, vymezení stavby jako veřejně prospěšné je nadbytečné.

Jako veřejně prospěšné opatření se nadále nevymezuje lokální biocentrum LBC 279, neboť je vymezen jako funkční (z územního, nikoliv biologického hlediska), jak uvádí Územní

plán. Funkční prvky ÚSES se dle aktuálního výkladu mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnit práva k pozemkům nezařazují. Z obdobného důvodu se vyřazuje i LBK 229.

Do výčtu veřejně prospěšných opatření se naopak zařazuje nefunkční regionální biocentrum RBK 689, které se vymezuje v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

3.7.3 Vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V podkapitole se vypouští první odstavec, který obsahuje pouze redundantní konstatování.

V bodě „Zóny havarijního plánování“ se vypouští odkaz na legislativu, který je v územním plánu nepřijatelný, neboť platnost legislativy nemůže schvalovat v rámci opatření obecné povahy zastupitelstvo obce.

V bodě „Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události“ se v první odrážce vypouští první věta, neboť má čistě popisný charakter. Plán ukrytí obyvatelstva zároveň může být kdykoliv doplněn bez ohledu na ustanovení Územního plánu.

V bodě „Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události“ se v první odrážce upřesňuje lokalizace, stanovená v původním textu. Současně se vypouští druhá odrážka, neboť Územnímu plánu nepřísluší stanovení skutečností v této podrobnosti.

V bodě „Nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií“ se vypouští specifikace provozovatele. Provozovatel se může měnit, potažmo zaniknout, bez závislosti na Územním plánu.

Bod „Připojení staveb na pozemní komunikace“ se vypouští v plném rozsahu, neboť podle platné legislativy nepatří do této kapitoly.

V bodě „Odběrná místa pro odběr požární vody“ se vypouští poslední odrážka, neboť je nadbytečná a vyplývá z platné legislativy.

Grafická část – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Původní výkres byl pro přehlednost z řešení vypuštěn a nahrazen novým jehož název výkresu je stanoven v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. Výkres byl vyhotoven nad aktuální katastrální mapou, aby bylo možno podle něj rozhodovat o změnách využití v území. Vydán byl v měřítku 1: 5 000. Kromě prvků katastrální mapy a základních hranic (zejm. hranice obce) výkres obsahuje pouze veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s označením.

Obsahem výkresu je tak vodovodní přivaděč, který je nutno považovat za veřejně prospěšný, neboť zajistí zásobování obce pitnou vodou. Jeho zřízení je nezbytné pro zajištění civilizačních hodnot nezbytných pro udržitelný rozvoj území obce.

Z obdobných důvodů byl jako veřejně prospěšný vymezen i koridor technické infrastruktury, jehož účelem je ochrana území pro stavbu veřejně prospěšné kanalizační stoky, nezbytné pro zajištění trvale udržitelného odkanalizování obce.

Jako veřejně prospěšná opatření byly vymezeny nefunkční prvky ÚSES.

3.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 1 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Znění kapitoly se nemění.

3.9 Stanovení kompenzačních opatření

První odrážka kapitoly se vypouští, neboť se jedná o konstatování skutečností, které indikují důvody, proč kompenzační opatření nebyla stanovena. Pro rozhodování v území jsou však tyto důvody nepodstatné. V kapitole se tak ponechává pouze konstatování, že se kompenzační opatření nestanovují, přičemž se vypouští odkaz na legislativu, který nemá být předmětem opatření obecné povahy (platnost zákonů nemůže schvalovat zastupitelstvo obce; změna zákona by vyvolala potřebu okamžité změny opatření obecné povahy).

3.10 Vymezení ploch, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci

Kapitola byla vypuštěna, neboť se dle přílohy č. 7 Vyhlášky jedná o nepovinnou kapitolu, která se do textové části zařazuje pouze, je-li to účelné. S ohledem na fakt, že kapitola obsahovala pouze konstatování, že dohoda o parcelaci není vyžadována, nelze její přítomnost v textu považovat za účelnou.

3.11 Vymezení ploch a koridorů, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu

Kapitola byla vypuštěna, neboť se dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jedná o nepovinné kapitoly, která se do textové části zařazuje pouze, je-li to účelné. S ohledem na fakt, že kapitola obsahovala pouze konstatování, že územní studie ani regulační plány nejsou požadovány, nelze její přítomnost v textu považovat za účelnou.

3.12 Stanovení pořadí změn v území – etapizace

Změna č. 1 vypouští z řešení územního plánu etapizaci, neboť se jevila jako neúčelná. V rámci provedené etapizace Územní plán v podstatě pouze uváděl koncepční podmínky pro zřízení jednotlivých ploch, a to jak ve III. a II., tak i v I etapě. Pro tento účel však slouží stanovení jednotlivých koncepcí výše v textu. Etapizace má zajistit plynulou výstavbu s vhodným postupem, který zamezí např. vzniku lokalit fyzicky odtržených od zastavěného území. V rámci etapizace musí být podmínky pro realizaci II. etapy vázány na realizaci I. etapy nebo její části. To v případě Územního plánu nebylo splněno. Podmínkami realizace II. etapy byla realizace technické či dopravní infrastruktury. Splnění těchto podmínek je možné dosáhnout ještě před realizací I. etapy. Při stanovených podmínkách tak může docházet k realizaci II. etapy před realizací I. etapy. Takový způsob etapizace z podstaty věci nemá opodstatnění.

Z věcného hlediska nebyla provedená etapizace účelná. Do II. etapy byly zařazeny plochy, které bezprostředně navazují na zastavěné území sídla a jsou malého rozsahu a

dobře napojitelná na dopravní infrastrukturu. Naproti tomu do I. etapy jsou zařazeny i pozemky, pro něž bude muset být vyvinuta developerská činnost, nelze je zastavovat *per partes*. Toto řešení není vhodné s ohledem na charakter sídla, kde lze spíše než developerskou výstavbu očekávat výstavbu jednotlivých stavebníků.

Z výše uvedených důvodů byla etapizace z Územního plánu vypuštěna.

3.13 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Kapitola se přečíslovává s ohledem na vypuštění některých předchozích kapitol. Změnou č. 1 se doplňují údaje o počtu listů úplného znění územního plánu Kobylnice po vydání změny č. 1 jako první podkapitola. Údaje o počtu listů územního plánu Kobylnice se začleňují do druhé podkapitoly, třetí podkapitola obsahuje údaje o počtu listů Změny č. 1. Kapitola tak obsahuje údaje o počtu listů všech částí platné územně plánovací dokumentace obce, včetně údajů o počtu listů úplného znění územního plánu Kobylnice po vydání jeho poslední změny.

Změna č. 1 vypustila z řešení výkres Koncepce technické infrastruktury a výkres Etapizace. Vypuštění prvního ze zmíněných je odůvodněno v příslušné kapitole. Vypuštění výkresu Etapizace souvisí se zrušením etapizace. I to je odůvodněno výše v textu.

4 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčené orgány posoudily Zprávu o uplatňování a ve svém stanovisku vyloučily vliv změny, pro niž Zpráva o uplatňování stanovila pokyny, na životní prostředí nebo systém NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území tak v souladu s platnou legislativou neproběhlo.

5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

5.1 Východiska pro vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) proběhlo v souladu s ustanovením vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Obsah vyhodnocení odpovídá § 3, § 5, § 9 a tabulce 2 této vyhlášky.

Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s citovanou vyhláškou jsou předmětem vyhodnocení důsledků změny územního plánu koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu, resp. jeho změny, je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy.

Ve Změně č. 1 je vymezena nová zastavitelná plocha pro občanské vybavení. Nové plochy změn v krajině se nevymezují. Dvě plochy, schválené původní územně plánovací dokumentací, se nově označují jako plochy změn v krajině – tyto plochy však vyhodnotila již platná územně plánovací dokumentace, nové je pouze označení. Žádné koridory ani plochy přestavby Změna č. 1 nevymezuje.

Zákon č. 334/1992 Sb. v části III., § 4, bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí ZPF, bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnútnější plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb. V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Pro účely ochrany ZPF byly zavedeny třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

5.2 Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných záborů ZPF

dle Tabulky 2 vyhlášky č.271/2019 Sb. – obsahuje nově navržené záborů ZPF

Ozn. plochy/koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Celková výměra záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany ZPF (ha)					Výměra dočasného záboru (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Poloha v zastavěném území
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Plochy občanského vybavení													
Z7	OV	0,41	0,41	–	–	–	0,41	–	–	–	0,41	–	vně
Celkem		0,41	0,41	–	–	–	0,41	–	–	–	0,41		

U následujících zastavitelných ploch nebo jejich částí, u nichž byly předpokládány záborů zemědělského půdního fondu schváleny v rámci projednání původní územně plánovací dokumentace, dochází ke změně navrhovaného využití:

- část zastavitelné plochy Z7
 - 0,05 ha pro plochy **DS** – dopravní infrastruktura silniční (původní zastavitelná plocha D2) se mění na plochy **OV** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
 - 0,20 ha plochy **BV** – bydlení v rodinných domech venkovské (část původní zastavitelné plochy Z6 a původní zastavitelná plocha Z7) se mění na plochy **OV** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- zastavitelná plocha Z5 (1,15 ha) pro plochy **BV** – bydlení v rodinných domech venkovské se mění na **SV** – plochy smíšené zastavěného území – venkovské
- část zastavitelné plochy Z2 (0,02 ha) pro plochy **BV** – bydlení v rodinných domech venkovské se mění na **DS** – dopravní infrastruktura silniční
- část zastavitelné plochy D2 (0,02 ha) na severním okraji správního území pro plochy **DS** – dopravní infrastruktura – silniční se mění na **ZV** – zeleň veřejná.

5.3 Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v zásadách ochrany zemědělského půdního fondu

Územní plán vymezil v souladu s § 58 Stavebního zákona zastavěné území obce Kobylnice. V rámci tohoto zastavěného území byla většina ploch s rozdílným způsobem využití stabilizována ve svém využití. Zastavěné území je plně využito, jak je popsáno v kapitole 6.7. **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.**

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je součástí kapitoly č. 6.8. tohoto odůvodnění.

Řešení bylo zvoleno tak, aby v maximální možné míře využilo pozemky ve vlastnictví obce zařazené do zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že prostorové nároky záměru na vybudování občanského vybavení přesahují velikost těchto pozemků, bylo přistoupeno k rozšíření zastavitelné plochy, a tedy i předpokládaných záborů ZPF. Plocha je v bezprostřední blízkosti centra obce, a tedy i požární nádrže, která je pro provoz hasičské stanice nepostradatelná a musí být dobře dostupná. Z celkového hodnocení situace a s ohledem na realizovatelnost záměru, kdy je pro obec v podstatě nemožné kupovat pro realizaci záměru nové pozemky, byla zastavitelná plocha Z7 vyhodnocena jako ideální plocha.

Změna č. 1 dále stanovuje využití některých ploch v nezastavěném území, na nichž podle platné územně plánovací dokumentace nebylo možno určit plochu s rozdílným způsobem využití (barva použitá ve výkresu neodpovídala žádné z barev uvedených v legendě). V tomto případě Změna č. 1 určila takové využití, které odpovídá současném stavu. V žádném z případů nebyl skutečný stav v rozporu s evidencí ZPF.

Plocha záboru ZPF je součástí rozsáhlého meliorovaného území. Fungování melioračního systému nesmí být realizací zastavitelné plochy narušeno.

5.4 Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.

Úkolem územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. a) stanovovat koncepci rozvoje území, a to i pro potřeby rozvoje urbanistického. Přitom musí posuzovat potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení. Nesporným veřejným zájmem je udržitelný rozvoj jednotlivých sídel. Veřejným zájmem je v souladu s ust. § 1 zákona č. 334/1992 Sb. i ochrana ZPF, zejména nejkvalitnějších půd zařazených do I. a II. třídy ochrany. Územní plán chrání a vzájemně koordinuje veřejné zájmy v území, respektive plošné nároky, které tyto veřejné zájmy mají. V případě kolize dvou veřejných zájmů musí územní plán vyhodnotit, který veřejný zájem je převažující a ten nadále podpořit při minimálních možných zásazích do ostatních veřejných zájmů v území.

ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Zajišťuje tak základní potřeby obyvatelstva. Mezi základní potřeby obyvatelstva patří dále možnost bydlení a seberealizace, k čemuž je nezbytné zajištění civilizačních

hodnot. Významnou civilizační hodnotou je občanské vybavení, které zajišťuje základní potřeby obyvatel sídla. Pro plošně rozsáhlejší rozvoj občanského vybavení v sídle Kobylnice není možné využít nezemědělské pozemky nebo pozemky v zastavěném území, neboť tyto nejsou dostatečně rozsáhlé, případně jsou nevhodné i z hlediska konfigurace terénu. Proto bylo nutné vymezit zastavitelnou plochu na úkor ZPF. Jestliže je uspokojení jedné potřeby možno realizovat pouze na úkor potřeby druhé, je nezbytné vyhodnotit reálný dopad rozvoje sídla na uspokojení potřeby zajištění zdrojů pro výrobu potravin.

Zastavitelná plocha Z7 byla vymezena územním plánem Kobylnice pro plochy bydlení. Zastupitelstvo obce však s ohledem na potřebu výstavby nové hasičské zbrojnice a obecní budovy pro zajištění potřeb obce rozhodlo o změně jejího využití ve prospěch občanského využití. Pro zajištění daného účelu je však nezbytné zastavitelnou plochu zvětšit. K tomuto zvětšení byla využita část zastavitelné plochy Z6, původně rovněž určené pro bydlení, a severně položená plocha, která byla v původní územně plánovací dokumentaci vedena jako nezastavěné území. Tento nový předpokládaný zábor ZPF se dotýká půd s relativně nízkou bonitou. Veřejný zájem na zřízení veřejného občanského vybavení je tak zjevně převažující. Celkově Změna č. 1 navrhuje zastavitelnou plochu v rozsahu 0,41 ha, na níž je předpokládán nový zábor (oproti původní územně plánovací dokumentaci). Tato plocha má z hlediska možné budoucí produkce významně nižší potenciál, nežli je potenciál dané plochy zajistit ochranu majetku a zdraví obyvatel vybudováním hasičské zbrojnice, a zkvalitnění života obyvatel obce dalšími veřejnými službami.

V několika případech Změna č. 1 přistoupila ke změně návrhu využití dříve vymezené zastavitelné plochy. Jedná se zpravidla o plochy marginálních výměř, změna jejich využití nebude mít na ZPF negativní dopad. Důvody pro jejich vymezení jsou popsány v komplexním zdůvodnění přijetího řešení, které je samostatnou kapitolou tohoto odůvodnění. Rozsáhlejší plochou, na níž se mění využití, je zastavitelná plocha Z5. Její využití se mění z důvodu možnosti zajištění hospodaření na pozemcích (změna z ploch BV na plochy SV) a je tam vůči ZPF šetrnější (umožňuje jeho lepší využití budoucnu). Žádné nové nároky na zábor ZPF touto změnou využití nenastávají.

5.5 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Změna č. 1 se nedotýká sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani sítě polních cest.

5.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 1 nenavrhuje žádné plochy změn na lesních pozemcích.

6 Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 1 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona

6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

6.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje České republiky. Ta byla aktualizována schváleným usnesením vlády ze dne 15. 4. 2015 (číslo usnesení 276). Politika územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, a především republikové priority. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Soulad platné územně plánovací dokumentace obce s PÚR byl vyhodnocen v rámci Zprávy o uplatňování, která byla schválena v roce 2017. Ze Zprávy o uplatňování nevyplývaly ve vztahu k PÚR žádné požadavky na úpravu platné dokumentace.

Změna č. 1 přesazuje Územní plán na aktuální katastrální mapu, včetně upřesnění vymezení plochy, navrhuje nové využití některých zastavitelných ploch, potažmo jejich rozšíření, a upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využitím. Vzhledem k tomu, že PÚR nestanovily na území obce žádné záměry republikového významu a z hlediska obecných priorit Změna č. 1 nemění zásadním způsobem jednotlivé koncepce Územního plánu, lze konstatovat, že **Změna č. 1 je v souladu s PÚR.**

6.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

Soulad platné územně plánovací dokumentace obce se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (dále jen ZÚR) byl potvrzen stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje při projednávání Územního plánu a následně i v rámci Zprávy o uplatňování, která byla schválena v roce 2017. Tato zpráva o uplatňování soulad nově vyhodnotila a konstatovala. Změna č. 1 zapracovala do Územního plánu pokyny, které ze Zprávy o uplatňování ve vztahu k ZÚR vyplynuly. Jednalo se zejména o vymezení nadregionálního ÚSES.

Dne 4. 9. 2018 nabyla účinnosti 2. aktualizace zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen 2. aktualizace). Zpráva o uplatňování nevyhodnotila soulad Územního plánu s tímto dokumentem. Vyhodnocení je tedy předmětem odůvodnění Změny č. 1. V rámci Změny č. 1 je vyhodnocena platná územně plánovací dokumentace z hlediska souladu s 2. aktualizací ZÚR a Změna č. 1 jako celek je vyhodnocena z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace (dále jen aZÚR).

6.2.1 Vyhodnocení souladu Územního plánu s 2. aktualizací zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Aktualizace priorit byla provedena v rozsahu, který se netýká území obce Kobylnice., neboť je specificky zaměřena na silniční okruh kolem Prahy.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Z kapitoly byl vypuštěn druhý bod. Tato změna se území Kobylnice netýká.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

PÚR na území obce nevymezily žádné plochy a koridory. Upřesněním ploch a koridorů vymezených v PÚR nedošlo k zahrnutí obce Kobylnice do některé z těchto ploch či koridorů. 2. aktualizace se v tomto bodě Územního plánu netýká.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

2. aktualizace nevymezila veřejně prospěšné stavby ani opatření, stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu, které by se dotýkaly území obce Kobylnice.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

2. aktualizace nestanovila pro územně plánovací činnost obce Kobylnice žádné požadavky.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ZÚR nestanovily na území obce Kobylnice záměry, které by podléhaly etapizaci. Žádné takové záměry nestanovuje ani 2. aktualizace.

Platná územně plánovací dokumentace je v souladu s 2. aktualizací.

6.2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace

Požadavky uplatňované v aZÚR jsou Změnou č. 1 naplňovány.

Priority územního rozvoje kraje

Priorita (01) byla zapracována do koncepce rozvoje, formulované Územním plánem. Změna č. 1 tuto koncepci respektují a dále rozvíjí důrazem na posilování občanského vybavení ve vazbě na zastavitelné plochy.

Priorita (02) se nedotýká území obce Kobylnice, aZÚR ani PÚR na území obce nevymezují žádné záměry.

Priorita (03) není předmětem Změny č. 1, území nespadá do regionu Milovice – Mladá.

Priorita (04) není Změnou č. 1 dotčena, Změna č. 1 se nedotýká polycentrické struktury ani postavení obce Kobylnice v této struktuře.

Priorita (05) se netýká území obce Kobylnice, žádná z vyjmenovaných potřebných staveb se nenachází na území obce.

Priorita (06) je ve Změně č. 1 naplňována úpravou vymezení prvků ÚSES, kterou provádí mimo jiné za účelem obnovy rozmanitosti a posílení stability krajiny. Současně tím přispívá k ochraně pozitivních znaků krajiny. K tomuto účelu je do textu Územního plánu dále zapracován zákaz umístování stožárů komunikačních technologií. Tato podmínka současně posiluje snahu o zachování výrazu sídla a o zachování architektonických a přírodních dominant. Cílové charakteristiky krajiny Změna č. 1 nemění, stejně tak se nedotýká využívání přírodních zdrojů.

Priorita (07) je Změnou č. 1 zohledňována především v bodě a), kdy její řešení výrazným způsobem zvyšuje kvalitu obytného prostředí, a to jmenovitě vymezením nových ploch občanského vybavení a zamezením výstavby negativních dominant v podobě stožárů komunikačních technologií. Míry využití zastavěného území se změna č. 1 netýká, rozsah vymezení zastavitelných ploch je minimální. Ostatní body této priority Změna č. 1 neřeší.

Priorita (08) se netýká řešeného území, neboť se nejedná o specifickou oblast.

Priorita (09) je obecně zajišťována akceptováním návrhů a požadavků stanovených v ZÚR.

Rozvojové oblasti a osy

Obec Kobylnice nebyla zařazena do žádné z rozvojových oblastí nebo os. Stanovené podmínky se tak netýkají Změny č. 1.

Specifické oblasti

Obec Kobylnice nebyla zařazena do žádné ze specifických oblastí. Stanovené podmínky se tak netýkají Změny č. 1.

Plochy a koridory republikového a krajského významu

Na území obce Kobylnice nezasahuje žádná z ploch či koridorů republikového nebo krajského významu. Stanovené podmínky se tak netýkají Změny č. 1.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Na území obce se nenacházejí vyjmenované přírodní hodnoty s výjimkou skladebných částí ÚSES. Ty Změna č. 1 respektuje a zapracovává Územního plánu v souladu s aZÚR.

Na území obce se nenacházejí kulturní hodnoty definované v aZÚR.

Na území obce se nenacházejí civilizační hodnoty definované v aZÚR.

Cílové charakteristiky krajiny

Změna č. 1 nemění charakteristiky krajiny na území obce Kobylnice.

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Jako veřejně prospěšné opatření aZÚR definují na území obce regionální biokoridor RK 690. Změna č. 1 ho zapracovává do Územního plánu.

Územní studie

aZÚR nestanovily plochy a koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vypracováním územní studie. Na území obce současně dosud není evidována žádná zpracovaná územní studie.

Regulační plán

aZÚR nestanovily plochy a koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno pořízením regulačního plánu.

Etapizace

Na území obce Kobylnice aZÚR nestanovují žádné záměry.

Změna č. 2 je v souladu s aZÚR.

6.3 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování naplňuje platný Územní plán, jak konstatovala Zpráva o uplatňování. V rozsahu měněných částí je respektuje i Změna č. 1. Udržitelný rozvoj je podporován především posílením veřejné infrastruktury a upřesněním vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce a požadavků obce Změna č. 1 posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Výsledkem zmíněného posouzení, které je popsáno v rámci jednotlivých kapitol odůvodnění Změny č. 1, je předkládané řešení, které racionalizuje využití území. Přírodní, sociální ani ekonomický pilíř udržitelného rozvoje nebude negativně dotčen, nové řešení bude mít pozitivní vliv na civilizační i přírodní hodnoty území.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití Změna č. 1 upravuje tak, aby lépe zajistily harmonický rozvoj území.

Při řešení byly v plné míře uplatněny poznatky z oborů urbanismus, architektura, územní plánování, jakož i z dalších oborů, a to vzhledem k multidisciplinární povaze oboru územní plánování. Poznatky z oboru památkové péče se vzhledem k rozsahu a poloze navržených úprav dokumentace neuplatnily. Architektonické a estetické hodnoty území

budou součástí případné podrobnější územně plánovací dokumentace, územního a stavebního řízení. Urbanistické hodnoty jsou Změnou č. 1 zvyšovány zejména vymezení zastavitelné plochy pro občanské vybavení v bezprostřední blízkosti centra sídla.

Na území dotčeném Změnou č. 1 se nenacházejí plochy, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území.

Změna č. 1 je zpracována v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky.

Změna č. 1 nevymezuje vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 1 bylo zahájeno za účinnosti Stavebního zákon (tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Proces pořízení i obsahové náležitosti Změny č. 1 odpovídají požadavkům platných právních předpisů. Proces pořízení je popsán v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Na plochách dotčených Změnou č. 1 byly definovány konkrétní návrhové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou v Územním plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Ty jsou Změnou č. 1 převážně respektovány. Při vymezování ploch byl brán v potaz současný stav území. Vymezení plochy nezpůsobí střety v území.

6.5 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Návrh dokumentace byl zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy. Podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou předmětem zájmů hájených jednotlivými dotčenými orgány, které k řešení Změny č. 5 uplatňují svá stanoviska.

6.6 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Změna č. 5 neobsahuje záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu.

6.7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využito v míře obvyklé pro venkovská sídla obdobného charakteru. Výstavba je relativně zahuštěná. Míra využití zastavěného území se oproti

původní územně plánovací dokumentaci nezměnila. V zastavěném území nevymezuje Změna č. 5 žádné zastavitelné plochy.

6.8 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozsah zastavitelných ploch v Územním plánu je dostatečný pro zajištění udržitelného rozvoje obce. Změna č. 1 rozsah zastavitelných ploch mění pouze v nepatrném rozsahu. Většina provedených změn se týká přesazení dokumentu na novou katastrální mapu. Jedinou reálnou změnou z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vymezení plochy občanského vybavení na zastavitelné ploše Z7. Ta se za tímto účelem mírně rozšiřuje. Potřeba vymezení zastavitelné plochy pro občanské vybavení vyplynula z absence takového zařízení v obci. V současné době obci chybí prostory, v nichž by se mohla scházet širší veřejnost, a které by současně mohli zajistit některé nezbytné aspekty fungování obce, např. zajištění požární ochrany.

7 Postup pořízení

Postup pořízení bude doplněn po veřejném projednání Změny č. 1.

8 Námitky a připomínky

8.1 Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání. Ke Změně č. 1 dosud nebyly uplatněny žádné námitky.

8.2 Vypořádání uplatněných připomínek

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání. Ke Změně č. 1 dosud nebyly uplatněny žádné připomínky.

9 Poučení

Proti změně č. 1 územního plánu Kobylnice, která se vydává opatřením obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.