

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBYLKY

za uplynulé období 2019 – 2024



Zpracoval:

Městský úřad Turnov – odbor rozvoje města, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
jako příslušný úřad územního plánování

květen 2025

Za pořizovatele:

RNDr. Miroslav Varga

vedoucí odboru rozvoje města

OBSAH

A.	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1.	Zastavěné území	3
2.	Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití	3
3.	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	4
a.	Veřejně prospěšné stavby	4
b.	Veřejně prospěšná opatření	5
4.	Územní studie	5
5.	Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán	5
a.	Nadřazená dokumentace	5
b.	Soudní přezkum Územního plánu Kobyly	6
B.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	6
C.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	8
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE	8
1.	Vyhodnocení souladu Územního plánu Kobyly s Politikou územního rozvoje České republiky	8
2.	Vyhodnocení souladu Územního plánu Kobyly se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje	9
E.	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	9
F.	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
1.	Podnět č. 1	10
2.	Podnět č. 2	11
3.	Podnět č. 3	12
4.	Podnět č. 4	13
5.	Podnět č. 5	14
6.	Podnět č. 6	15
7.	Podnět č. 7	16
8.	Podnět č. 8	17
9.	Podnět č. 9	18
G.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBLY	20
H.	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOBLY	20
1.	Vymezení řešeného území	20
2.	Obsah navrhované Změny č. 1 Územního plánu Kobyly	20
3.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	20
4.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb	21
5.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	21

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný úřad územního plánování na základě § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon zpracoval Zprávu o uplatňování Územního plánu Kobyly. Územní plán Kobyly vydalo Zastupitelstvo obce Kobyly dne 08.04.2019 a účinnosti nabyl dne 25.04.2019. Projednání a předložení zprávy o uplatňování územního plánu zastupitelstvu obce vychází z § 107 odst. 3 stavebního zákona. Zpráva o uplatňování Územního plánu Kobyly je za období 2019 – 2024 a obsahuje i pokyny pro zpracování Změny č. 1 Územního plánu (ÚP) Kobyly.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

1. Zastavěné území

Využití zastavěného území probíhá efektivně, dochází k výstavbě nových RD, probíhají stavební úpravy na stávajících RD a doplňkových staveb. Evidujeme výstavbu nových RD na pozemcích 309, 281/5, 292/3, 293/3, 371/5, 506/64, 506/65, 839/3, 839/4 a 924/1 k.ú. Kobyly. Dále byly postaveny, ale dosud v Katastru nemovitostí nejsou zapsány RD na p.p.č. 292/2, 394/1 a 587/2 k.ú. Kobyly.

2. Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití

BI – bydlení individuální

Lokalita	Výměra [m ²]	Doporučená kapacita RD	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
BI 1	2 700	2 - 3	0	0	0
BI 2	14 342	10 – 12	2 141	15	2
BI 3	1 869	2	0	0	0
BI 4	1 727	1	0	0	0
BI 6	3 650	2	0	0	0
BI 7	785	zvětšení plochy	0	0	0
BI 8	3 685	3	0	0	0
BI 9	4 115	3	1 258	31	1
BI 10	4 870	2 – 3	0	0	0
BI 11	6 773	3 – 4	3 772	56	1
BI 12	2 170	1 – 2	1 482	68	1
BI 13	1 550	1	0	0	0
BI 14	1 850	1 – 2	0	0	0
BI 15	3 063	2	1 833	60	1
BI 17	4 545	3 – 4	4 545	100	2
BI 18	1 603	1	0	0	0
BI 19	2 730	2	1 575	58	1
BI 20	2 813	2 – 3	1 136	40	1
BI 21	1 994	1	0	0	0
BI 22	1 680*	1	ZRUŠENA SOUDEM		
BI 23	1 516	1	0	0	0
BI 24	2 765	1 – 2	2 765	100	1
BI 25	2 335	1	2 335	100	1
celkem	73 450	45 - 55	22 842	31	12

* Plocha BI 22 nezahrnuta do celkových součtů.

S – plochy občanského vybavení

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
S – sportovní areál	3 273	0	0

Od doby vydání Územního plánu Kobyly bylo v zastavitelných plochách realizováno (nebo byla zahájena realizace) celkem 12 rodinných domů. V průměru bylo zastavěno celkem 31 % ze všech zastavitelných ploch pro bydlení. Dále evidujeme výstavbu RD na pozemcích p.č. 274/12, 336/1, 444/3 a st.290.

3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**a. Veřejně prospěšné stavby**K – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
K1 – Kobyly	1 065	800	75
K2 – Kobyly	525	0	0
K3 - Kobyly	85	0	0
celkem	1 675	800	48

K – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
K4 - Kobyly	1 115	0	0
K5 – Kobyly	600	0	0
K6 - Radvánice	135	0	0
K7 – Havlovice	320	0	0
K8 – Havlovice	180	180	100
K9 - Kojecko	150	0	0
K10 - Podhora	70	0	0
celkem	2 570	180	7

CH – plochy dopravní infrastruktury – chodníky

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
CH1 – Nechálov	530	0	0
CH2 – Nechálov	160	0	0
celkem	690	0	0

V uplynulém období byla realizována pouze jedna místní komunikace a jedna účelová komunikace. Potřeba vymezení nových sice nevznikla, nicméně vznikl požadavek od obce, aby VPS CH2 byla zvětšena.

b. Veřejně prospěšná opatření

opatření k ochraně archeologického dědictví

Lokalita	Poř. č. SAS	Typ ÚAN
Janovice	03-31-20/5	II
Kobyly	03-32-16/1	I
Kobyly	03-32-16/2	II
Radvánice	03-32-16/3	II
Vorklebice	03-32-16/4	II
Havlovice	03-32-16/9	II
Sedlisko	03-32-16/10	II
Kojecko	03-32-16/12	II
Jirsko	03-32-21/4	II

založení prvků územního systému ekologické stability

Typ	Lokalita	Kód
lokální biokoridor	v sousedství Vorklebic	BK 237/238

protipovodňová opatření – vymezení ploch retenčních nádrží

Označení	Lokalita
RN 1	Kobyly - rokle k Vorklebicím
RN 2	Kobyly - rokle k Sedlisku
RN 3	Radvánice - rokle k Vorklebicím

Potřeba nových Veřejně prospěšných opatření nevznikla.

4. Územní studie

Územní plán Kobyly nevymezuje žádnou plochu, která by měla být prověřena územní studií. Nevznikla potřeba vymezit nové plochy k prověření územní studií, ani nevznikla potřeba přehodnotit stávající plochy.

5. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

a. Nadřazená dokumentace

Územní plán Kobyly byl vydán v roce 2019, tedy za platnosti Politiky územního rozvoje České republiky v úplném znění po Aktualizaci č. 1 z roku 2015. V současné době je platné úplné znění po Aktualizaci č. 7 účinné od 01.03.2024.

Územní plán Kobyly byl vydán v roce 2019, tedy za platnosti Zásad územního rozvoje Libereckého kraje z roku 2011. V současné době je platné úplné znění po Aktualizaci č. 2 účinné od 03.01.2024.

Prověření souladu s nadřazenou dokumentací je obsaženo v kapitole C této Zprávy.

b. Soudní přezkum Územního plánu Kobyly

Po vydání ÚP Kobyly byl vlastníkem pozemku p.č. 412 k.ú. Kobyly podán návrh na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu Kobyly v části vymezující nezastavitelnou stabilizovanou plochu zemědělskou – zahrady, sady na pozemku p. č. 412 v k. ú. Kobyly, zastavitelné plochy BI 1, BI 2, BI 8, BI 9, BI 10, BI 15 a BI 22, stabilizované plochy bydlení na pozemcích p. č. 436/6 a p. č. 302/3 v k. ú. Kobyly, a v části rozhodnutí o námitce navrhovatele ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci. Rozsudek tohoto soudu ze dne 18.09.2019, č.j. 64 A 2/2019 – 104 zní takto:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán Kobyly, schválený zastupitelstvem obce Kobyly usnesením ze dne 8. 4. 2019, č. 2019/04/3c, se v části vymezující nezastavitelnou stabilizovanou plochu zemědělskou – zahrady, sady na pozemku p. č. 412 v k. ú. Kobyly a zastavitelnou plochu BI 22 zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku.
- II. V části směřující proti vymezení zastavitelných ploch BI 1, BI 2, BI 8, BI 9, BI 10, BI 15 a stabilizovaných ploch bydlení na pozemcích p. č. 436/6 a p. č. 302/3 v k. ú. Kobyly, se návrh zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osobám zúčastněným na řízení se náhrada nákladů nepřiznává.

Proti tomuto rozhodnutí byla podána kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu (dále jen „NSS“). NSS rozhodl dne 21.02.2020, č.j. 7 As 353/2019 – 42, takto:

- I. Kasační stížnost odpůrce se zamítá.
- II. Kasační stížnost navrhovatele se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osobám zúčastněným na řízení se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznává.

NSS tedy potvrdil rozsudek Krajského soudu.

Na základě výše uvedených rozsudků bude nutné pozemek p. č. 412 v k. ú. Kobyly a zastavitelnou plochu BI 22 (z p.p.č. 452/3 k.ú. Kobyly celkem 1 680 m²) zahrnout do návrhu Zadání Změny č. 1 za účelem prověření jejich funkčního využití.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Turnov ve znění úplné aktualizace k 31.12.2024 vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

1. Přijetí opatření ke zvyšování vodního potenciálu území zejména v souvislosti s omezováním možných dopadů klimatické změny, spojených s poklesem hladin spodních vod. Působit k hospodárnému využívání vodních zdrojů v území.
2. Lokalizace protipovodňových opatření v krajině, obnova nebo budování nových drobných nádrží k zadržování vody v území a omezování rozsahu povodní – posilování retenční a akumulační kapacity území revitalizací vodních toků.
3. Provést aktualizaci stávajících prvků ÚSES v podrobnosti ÚPD – redukce nebo rozšíření nebo posunutí s ohledem na vlastnické vztahy a morfologii terénu. Ochrana přírodních, urbanistických a kulturních hodnot musí být zajišťována v rámci aktualizace územního plánu obce, v rámci regulačních plánů a během stavebního a územního řízení.

4. Při vymezování a zpřesňování koridorů pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD.
5. Provéřit plochy vhodné k umístění ČOV (DČOV) včetně kanalizační stoky nebo připojení kanalizačních sítí na již vybudované ČOV.
6. Vymezit nové plochy pro bydlení pro dlouhodobě udržitelný rozvoj obce.
7. Vymezit nové plochy pro podporu podnikání.

Vyhodnocení úkolů:

1. V rámci Změny č. 1 ÚP Kobyly bude tato problematika posouzena v rámci vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje, v nichž je vymezena Specifická oblast sucha Turnovsko – Železnobrodsko SOB9c. Obec Kobyly se nachází v této specifické oblasti. Úkoly pro územní plánování vyplývající z této nadřazené dokumentace se týkají právě tohoto problému k řešení v ÚP vyplývající z ÚAP Turnov.
2. V ÚP Kobyly byla vymezena protipovodňová opatření za první podmínkou souhlasu ke stavbám, zařízením nebo činnostem v záplavovém území příslušného vodohospodářského orgánu. Za druhé vymezením třech retenčních nádrží s následným regulovaným vypouštěním vod, které budou sloužit k zajišťování ochrany území obce před zvýšeným odtokem srážkových vod. Tyto retenční nádrže byly vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. A za třetí byla stanovena pravidla zásahů ve volné krajině, která by měla vést ke zvyšování retenční schopnosti krajiny přírodě blízkými způsoby. Výše uvedená opatření jsou vyhodnocena jako dostatečná a není třeba je doplňovat.
3. Příští změna ÚP Kobyly prověří již navržené prvky ÚSES, jejich funkčnost a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
4. Na území obce Kobyly nezasahují žádné dopravní koridory. Dotčeným územím probíhá pouze jeden stávající koridor ZVN a VVN. Žádné nové dopravní ani technické infrastruktury zde nejsou navrhovány, ani nevyplývají z nadřazené územně plánovací dokumentace.
5. Možné vybudování kanalizační sítě v obci Kobyly bylo v minulosti již prověřováno. Vzhledem k rozsáhlosti a roztříštěnosti zástavby v rámci obce, která zahrnuje hned několik částí (Kobyly, Radvanice, Nechálov,...), by bylo velmi komplikované a velmi finančně náročné kanalizační síť vybudovat.
6. V podkapitole A.2 této Zprávy je podrobně vyhodnoceno využití zastavitelných ploch pro bydlení, jakož i potřeba vymezení nových.
7. Pro vymezení takových ploch nebyl podán žádný podnět. Pokud obec Kobyly v budoucnu takový podnět obdrží, bude posouzen a případně prověřen změnou územního plánu.

C. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Během sledovaného období byly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Byl zjištěn zvyšující se výskyt erozních událostí na zemědělských pozemcích. Bylo zaznamenáno několik významných erozních událostí, které vedly k výrazné ztrátě ornice, degradaci zemědělského půdního fondu a zvýšenému zanášení vodních toků. Vznikla proto potřeba na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci těchto negativních vlivů na udržitelný rozvoj území. Pro ORP Turnov byla zpracována Územní studie krajiny, která byla schválena 29.11.2019. V rámci této Studie byla navržena konkrétní protierozní opatření na území obce Kobyly. Ta budou v rámci Změny č. 1 ÚP Kobyly prověřena a podle toho následně zpracována do ÚP Kobyly.

D. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Kobyly s Politikou územního rozvoje České republiky

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 vyplývá pro území obce Kobyly následující:

Obec Kobyly leží mimo rozvojové oblasti i rozvojové osy.

Kobyly se nacházejí ve Specifické oblasti SOB9. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení oblasti suchem. Úkoly pro územní plánování, které z vymezení této specifické oblasti vyplývají, byly dále zpracovány v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Soulad ÚP Kobyly s touto nadřazenou dokumentací je vyhodnocen v podkapitole D.2. této Zprávy.

Vymezené koridory a plochy dopravní, technické infrastruktury a související rozvojové plochy nezasahují na území obce Kobyly.

ÚP Kobyly chrání a rozvíjí všechny hodnoty území a je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7.

Dále byla vydána Změna č. 9 PÚR ČR s účinností od 01.03.2025, která vymezuje nové specifické oblasti SOB10 a SOB11 – Specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, resp. energie z větrné energie. Vzhledem k tomu, že dosud není schválena příslušná legislativa, ani nejsou zpracovány podklady pro vymezení těchto oblastí, není v tuto chvíli možné posuzovat soulad s touto částí PÚR ČR.

2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Kobyly se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

Pro vyhodnocení jsou použity Zásady územního rozvoje Libereckého kraje v úplném znění po Aktualizaci č. 1 a 2, účinné od 03.01.2024.

Obec Kobyly leží mimo rozvojové oblasti i rozvojové osy.

Kobyly se nacházejí ve Specifické oblasti SOB9c. Tato specifická oblast byla vymezena až po vydání ÚP Kobyly v rámci Aktualizace č. 2 ZÚR LK. Jednotlivé úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto specifickou oblast v ZÚR LK stanoveny, budou prověřeny v rámci Změny č. 1 ÚP Kobyly.

Vymezené koridory a plochy dopravní, technické infrastruktury a související rozvojové plochy nezasahují na území obce Kobyly.

Územím obce Kobyly prochází regionální biokoridor RK 666. Ten je spolu s dalšími lokálními prvky ÚSES řádně zapracován v ÚP Kobyly.

Obec Kobyly je zahrnuta do krajinného celku KC 10 Česko-dubsko - Hodkovicko, konkrétně do krajiny 10-2 Svijansko. Stanovení cílových kvalit krajin bylo vymezeno až po vydání ÚP Kobyly v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR LK. Územní podmínky, které mají vést k zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, budou posouzeny a prověřeny v rámci Změny č. 1 ÚP Kobyly.

ÚP Kobyly je v souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje.

E. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrhy na změnu Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, ani na změnu Politiky územního rozvoje ČR se neuplatňují. Nebyly zjištěny žádné místní ani nadmístní jevy, které by vyžadovaly změny těchto dokumentací.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

1. Podnět č. 1

Pozemek: 563/3 k.ú. Kobylí

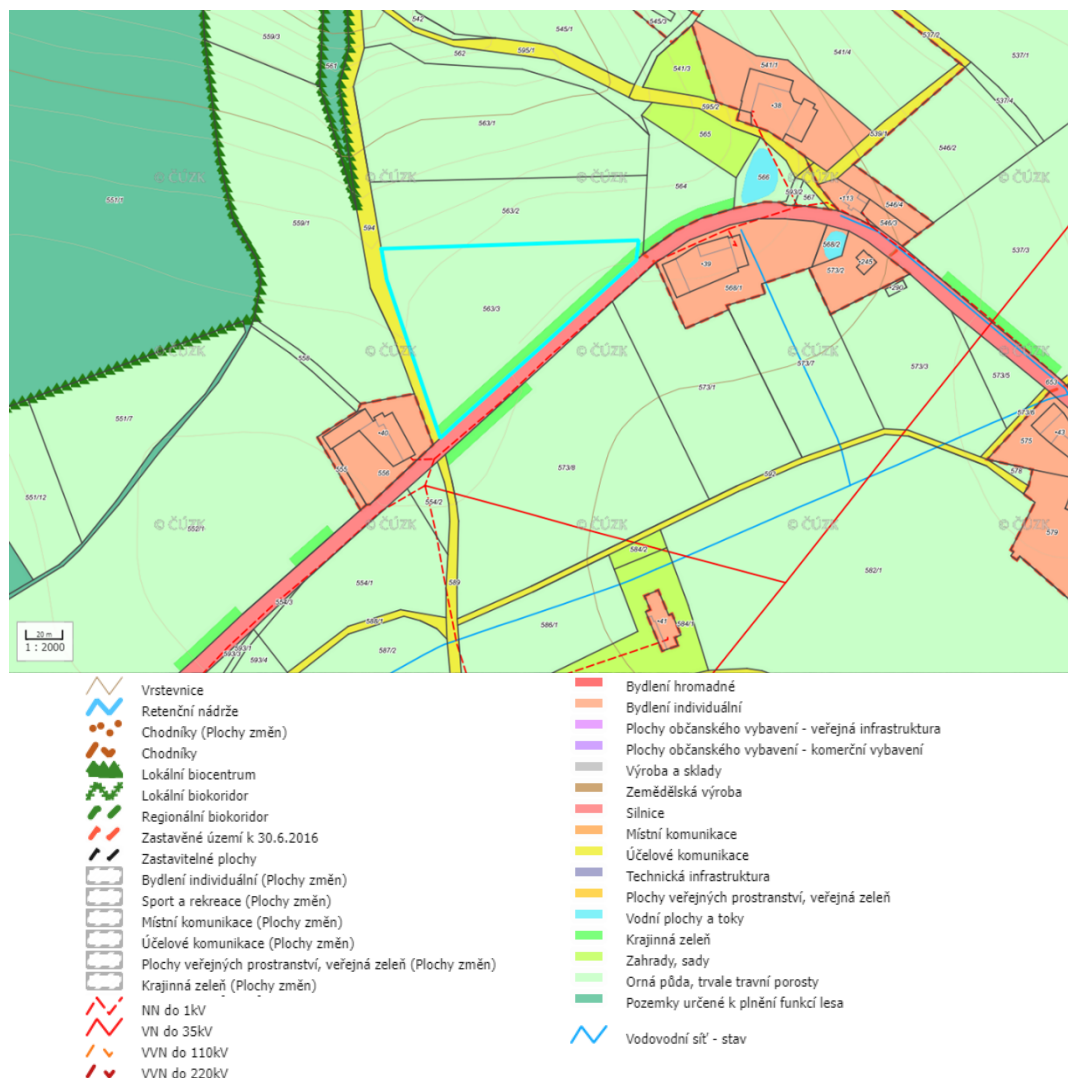
Stávající využití: většina pozemku plochy zemědělské – orná půda, při komunikaci pás plochy mimolesní zeleně – krajinná zeleně

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici III. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupné pouze nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV).

Urbanistická návaznost: Dotčený pozemek se nachází v oblasti zvané Sedlisko. To je tvořené roztroušenou zástavbou rodinných domů a zemědělských usedlostí. Pozemek přímo na jednu z nich navazuje, tedy sousedí se zastavěným územím.



Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel doporučuje podnět prověřit změnou územního plánu pro potřeby stavby 1 RD tak, aby nebyl narušen charakter zástavby Sedliska. V dané oblasti byly vymezeny 2 zastavitelné plochy, každá pro jeden RD, přičemž jedna z nich už je nyní kompletně využita.

2. Podnět č. 2

Pozemek: p.č. 274/2 k.ú. Kobyly

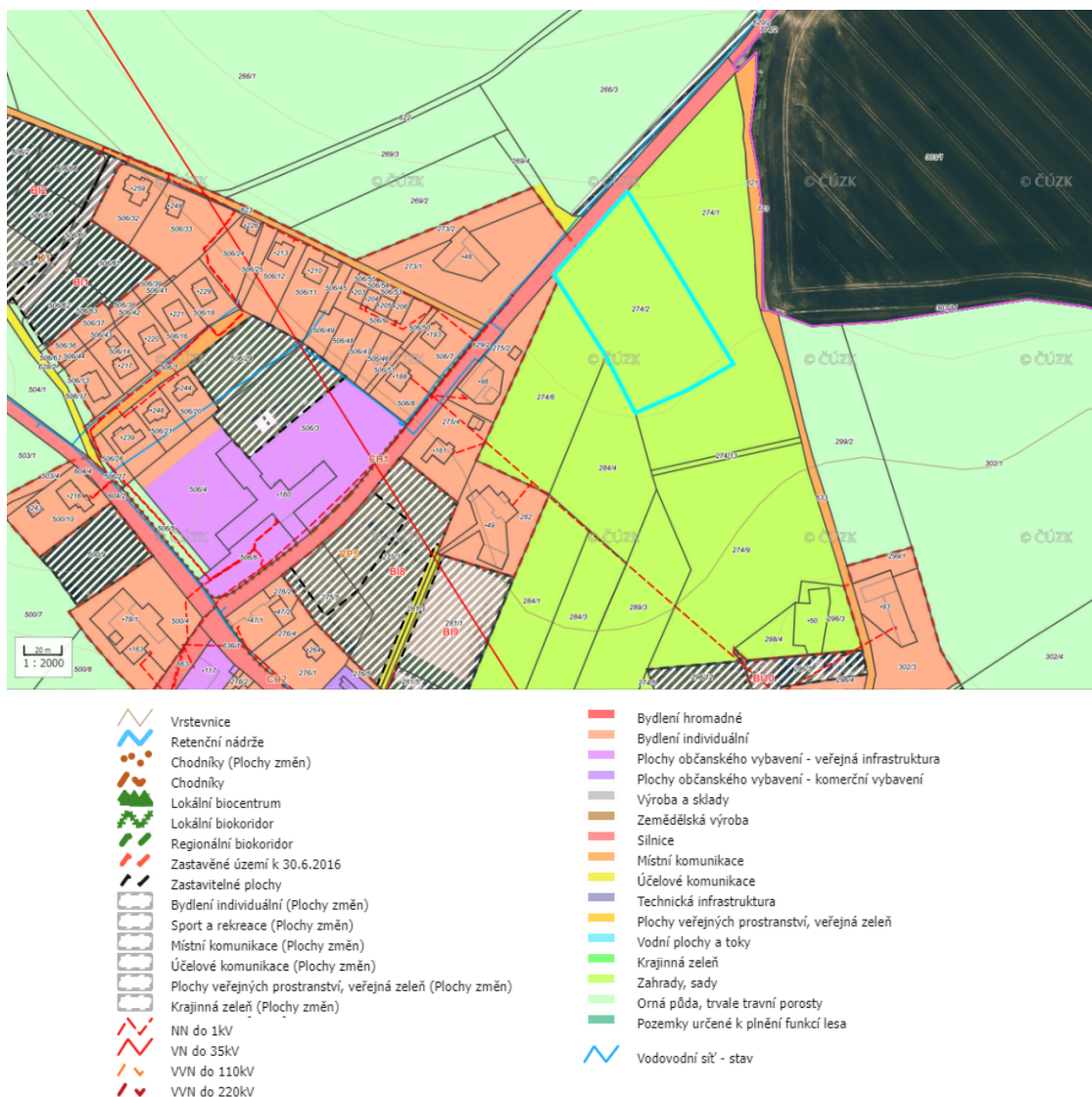
Stávající využití: plochy zemědělské – zahrady, sady

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici III. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupná pouze vodovodní síť. Nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) se nachází cca 30 m od kraje pozemku.

Urbanistická návaznost: Pozemek sousedí se zastavěným územím. Výstavba by směřovala k dalšímu rozvoji zástavby podél komunikace.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a návrh bude zpracovatelem nebo dotčenými orgány v průběhu pořizování vypuštěn. Nicméně pořizovatel doporučuje prověřit tento podnět změnou ÚP v rozsahu zastavitelné plochy pro jeden RD.

3. Podnět č. 3

Pozemek: p.č. 454 k.ú. Kobyly

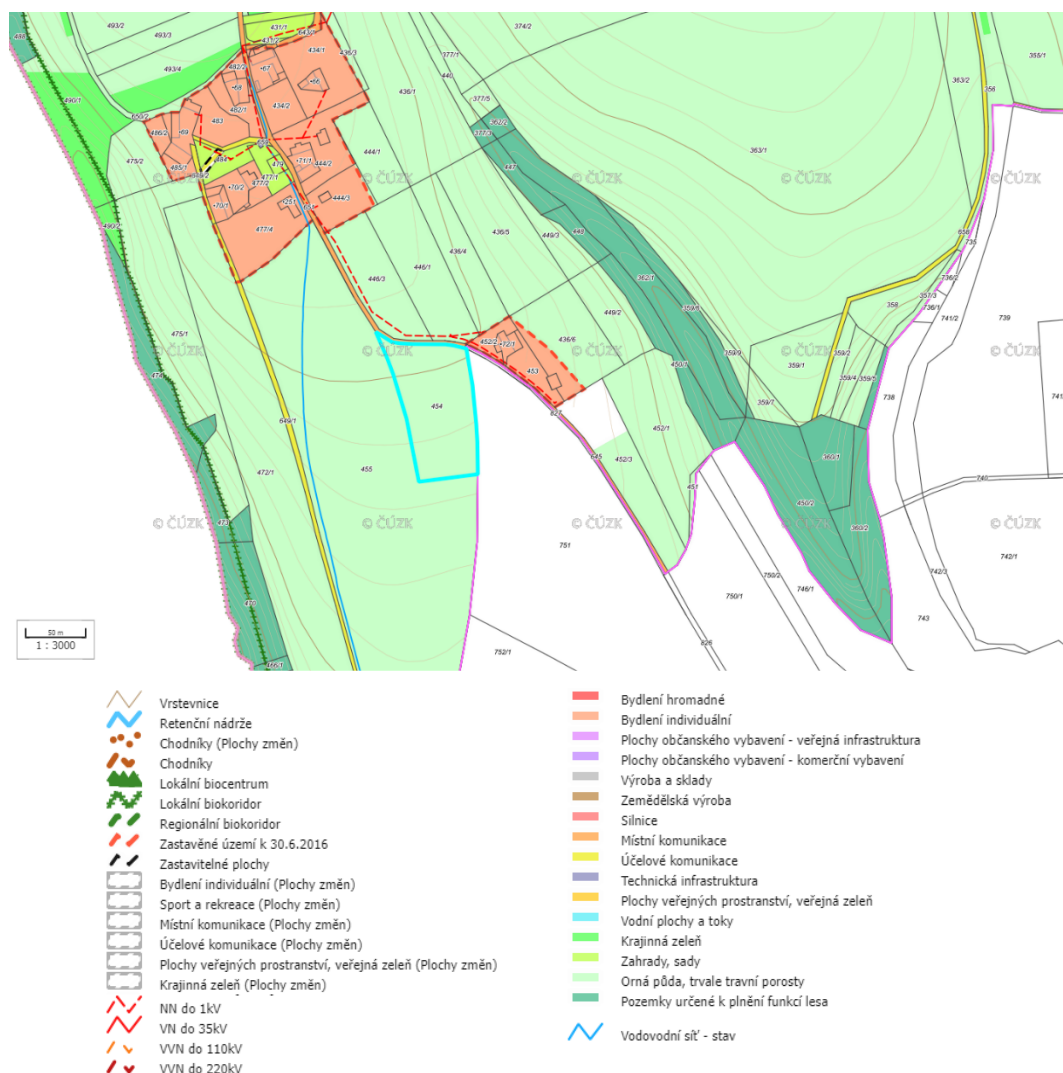
Stávající využití: plochy zemědělské – orná půda

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici III. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupné pouze nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV). Vodovod je veden cca 70 m od kraje pozemku.

Urbanistická návaznost: Parcela p.č. 454 (k.ú. Kobyly) sousedí se zastavěným územím pouze rohem pozemku. Jednalo by se o izolovanou zástavbu ve volné krajině. Šlo by o zástavbu uprostřed polí. Z hlediska územního plánování není vhodné podporovat tento typ zástavby.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a to především z hlediska výše popsané urbanistické návaznosti, a **proto tento podnět nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.**

4. Podnět č. 4

Pozemek: p.č. 409/5 k.ú. Kobylky

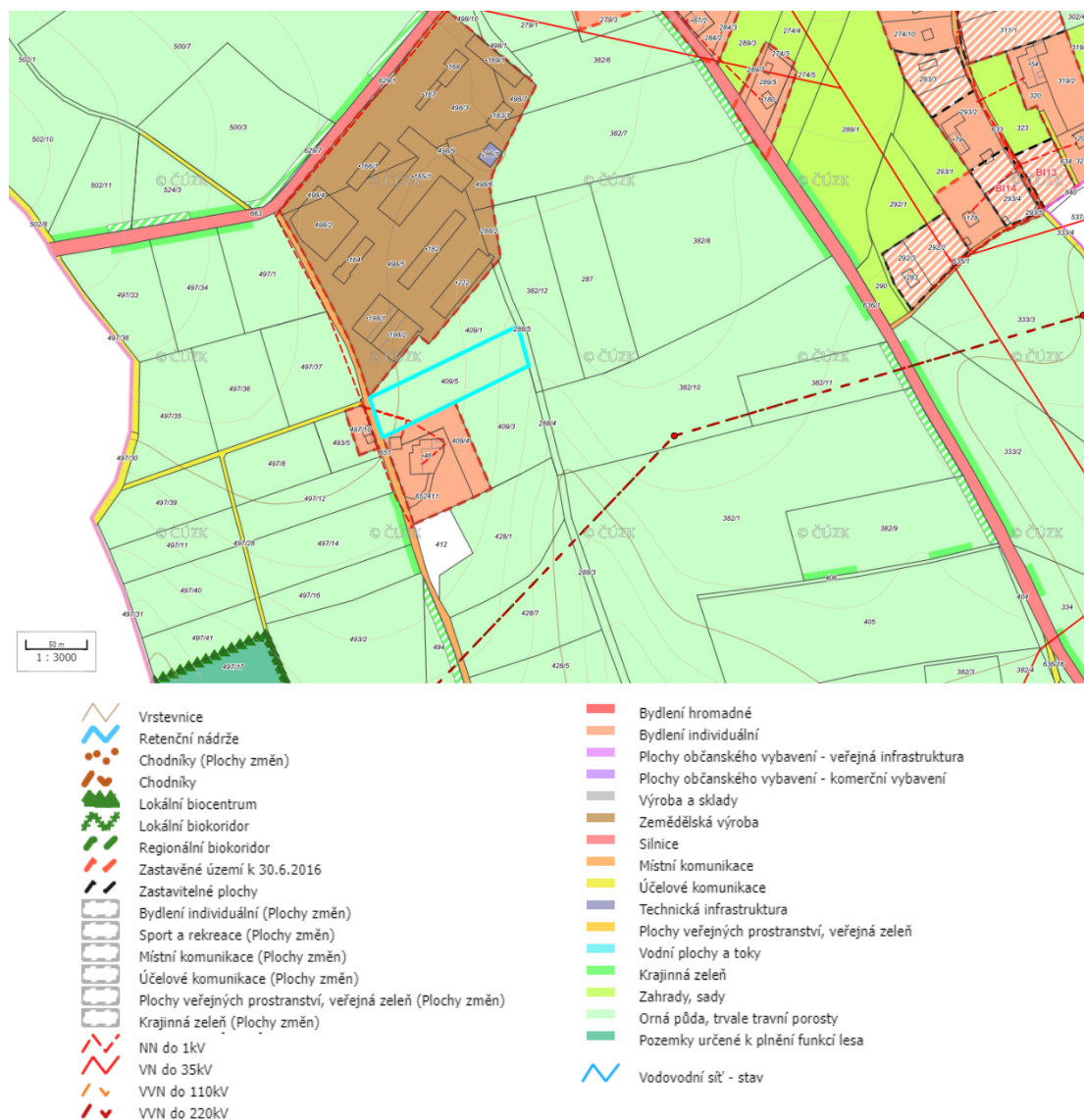
Stávající využití: plochy zemědělské – orná půda

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. a II. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici III. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupné pouze nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV), které vede přímo přes pozemek.

Urbanistická návaznost: Pozemek přímo navazuje na zastavěné území a tvoří proluku mezi stavovou plochou pro bydlení a zemědělským areálem.



Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel doporučuje tento podnět prověřit změnou v rozsahu zastavitelné plochy jeden RD, neboť se jedná o vhodné využití proluky. Ochranné pásmo nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) nebylo shledáno limitem vylučujícím výstavbu na tomto pozemku.

5. Podnět č. 5

Pozemek: p.č. 839/3 k.ú. Kobylky

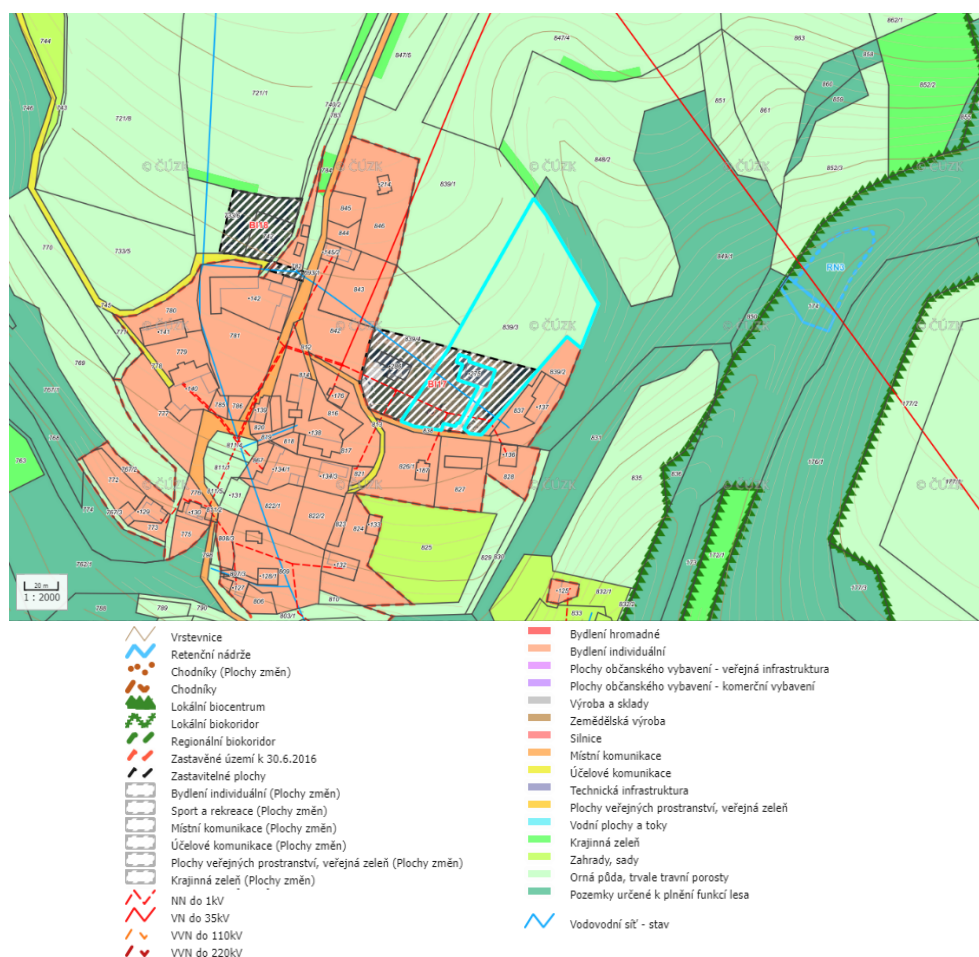
Stávající využití: částečně plochy bydlení – bydlení individuální (plochy změn BI17) a částečně plochy zemědělské – orná půda, trvale travní porosty

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Ta část pozemku, která má funkční využití plochy zemědělské, nemá žádné dopravní napojení. Technické napojení by bylo možné ze zastavitelné části pozemku.

Urbanistická návaznost: Jižní část pozemku je zařazena mezi zastavitelnými plochami s označením BI17, přičemž tato plocha je v celém rozsahu využita a při další změně ÚP Kobylky bude zařazena mezi stavové plochy pro bydlení. Severní část pozemku nemá žádné dopravní napojení na nejbližší komunikaci. Na pozemku se nachází izolovaný porost dřevin na nelesní půdě. Pozemek ze dvou stran navazuje na lesní porost, od kterého by v případě výstavby bylo nutné dodržet odstup minimálně 25 m.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zpracování návrhu do změny územního plánu. Část dotčeného pozemku již byla využita pro stavbu RD. Zbývající část nemá vůbec vyřešeno dopravní napojení další zastavitelné plochy. Z urbanistického hlediska se jedná o nekoncepční návrh rozšiřování intravilánu obce. Dále by zde došlo k narušení krajinného rázu místa. Pořizovatel z těchto důvodů **tento podnět nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.**

6. Podnět č. 6

Pozemek: p.č. 293/1 k.ú. Kobylí

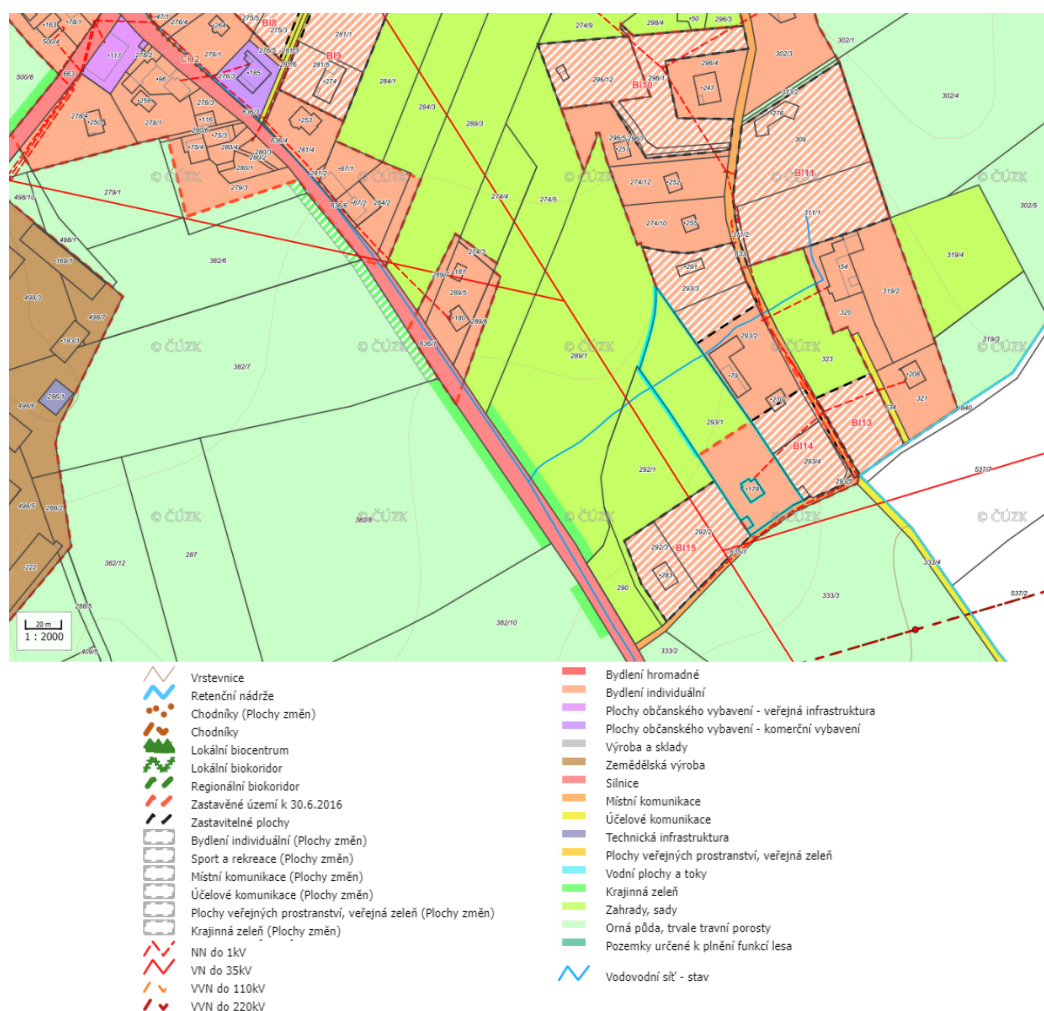
Stávající využití: částečně plochy bydlení – bydlení individuální a částečně plochy zemědělské – zahrady, sady

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Ta část pozemku, která má funkční využití plochy zemědělské, nemá žádné dopravní napojení. Technické napojení by bylo možné ze zastavitelné části pozemku.

Urbanistická návaznost: Jihovýchodní část pozemku je zahrnuta v zastavěném území ve stavové ploše pro bydlení. Stojí na ní rodinný dům. Severozápadní část pozemku nemá žádné dopravní napojení na nejbližší komunikaci. Tato část pozemku, která je předmětem podnětu na změnu funkčního využití je dnes využívána jako zahrada k rodinnému domu. Dotčený pozemek se nachází v oblasti zvané Nechálov, v níž je soustředěna část občanské vybavenosti obce Kobylí.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního. Část dotčeného pozemku již byla využita pro stavbu RD. Zbývající část nemá vůbec vyřešeno dopravní napojení další zastavitelné plochy. Pořizovatel z tohoto důvodu tento podnět nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.

7. Podnět č. 7

Pozemek: 289/1 k.ú. Kobyly

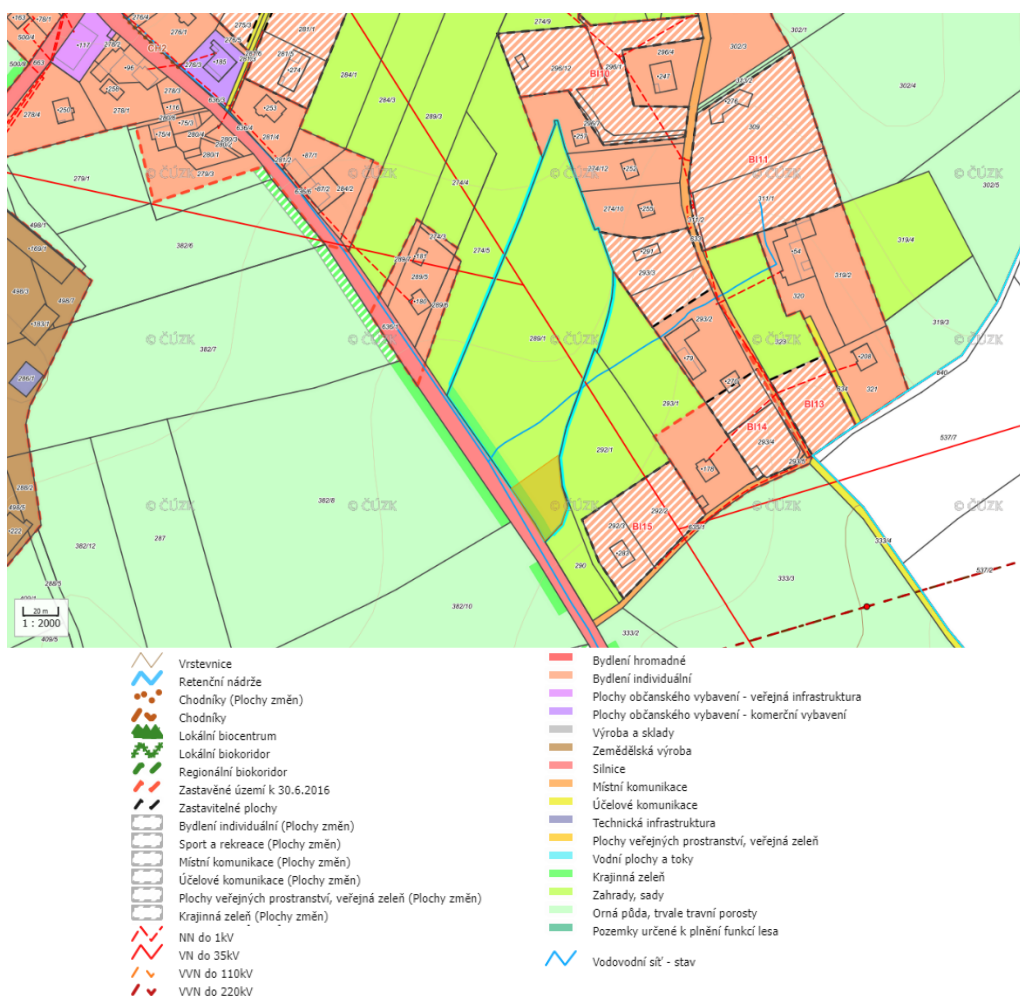
Stávající využití: většina pozemku plochy zemědělské – zahrady, sady, při komunikaci pás plochy mimoselsní zeleně – krajinná zeleň

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici II. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupná pouze vodovodní síť. Nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) se nachází cca 90 m od kraje pozemku.

Urbanistická návaznost: Dotčený pozemek se nachází v oblasti zvané Nechálov, v níž je soustředěna část občanské vybavenosti obce Kobyly. Navrhovaná zastavitelná plocha by navazovala na již využitou zastavitelnou plochu B115. Jak je uvedeno výše, pozemek přiléhá ke k silnici II. třídy, při níž je situována již současná výstavba této části obce.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a návrh bude zpracovatelem nebo dotčenými orgány v průběhu pořizování vypuštěn. Nicméně pořizovatel doporučuje prověřit tento podnět změnou ÚP v rozsahu zastavitelné plochy pro jeden RD tak, jak vlastník pozemku navrhuje ve svém podnětu.

8. Podnět č. 8

Pozemek: 963 k.ú. Kobylí

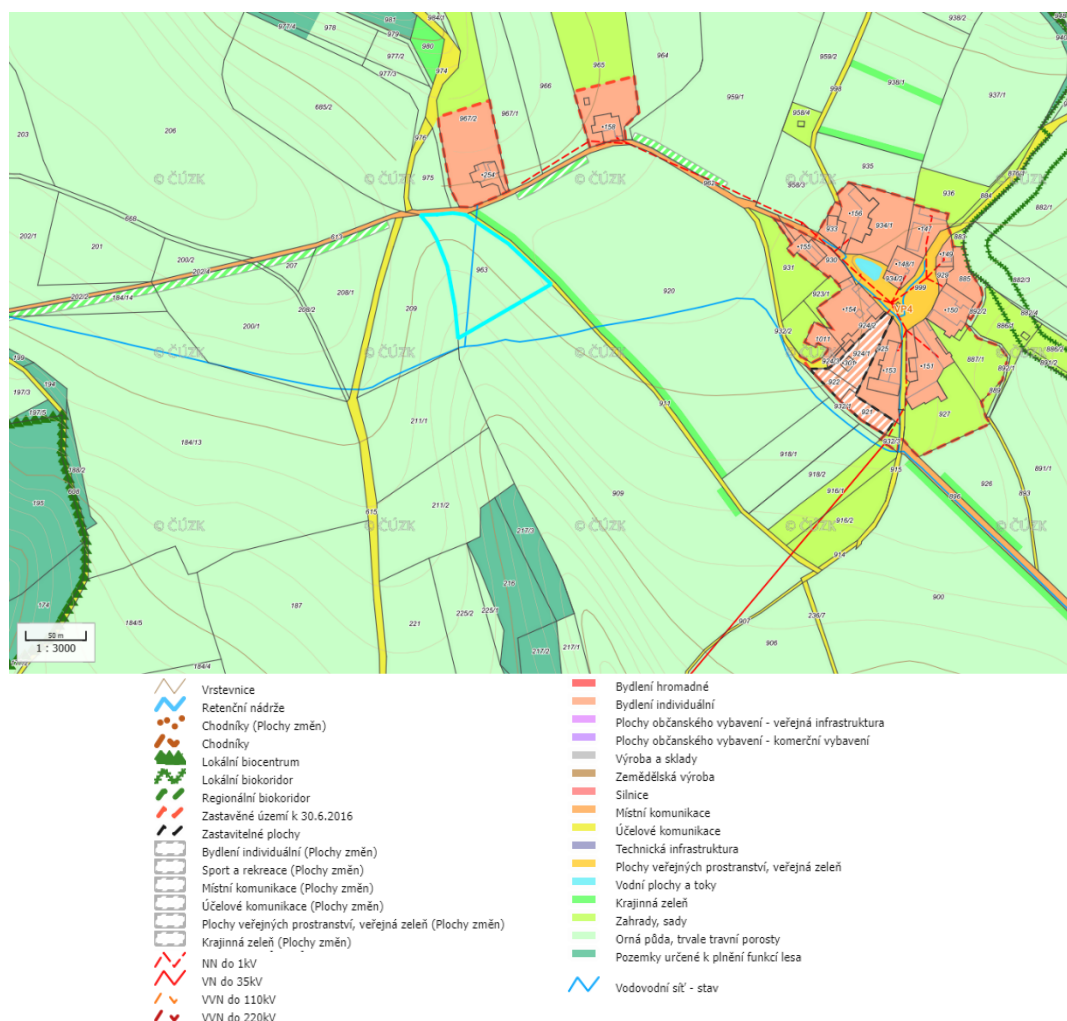
Stávající využití: plochy zemědělské – orná půda, trvale travní porosty

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na místní komunikaci. Z inženýrských sítí je přímo dostupná pouze vodovodní síť. Nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) se nachází cca 50 m od kraje pozemku.

Urbanistická návaznost: Parcela p.č. 963 (k.ú. Kobylí) sousedí se zastavěným územím pouze rohem pozemku. Jednalo by se o izolovanou zástavbu ve volné krajině. Šlo by o zástavbu uprostřed polí. Z hlediska územního plánování není vhodné podporovat tento typ zástavby.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a to především z hlediska výše popsané urbanistické návaznosti, a **proto tento podnět nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.**

9. Podnět č. 9

Pozemky: 275/3 a 275/5 k.ú. Kobylky

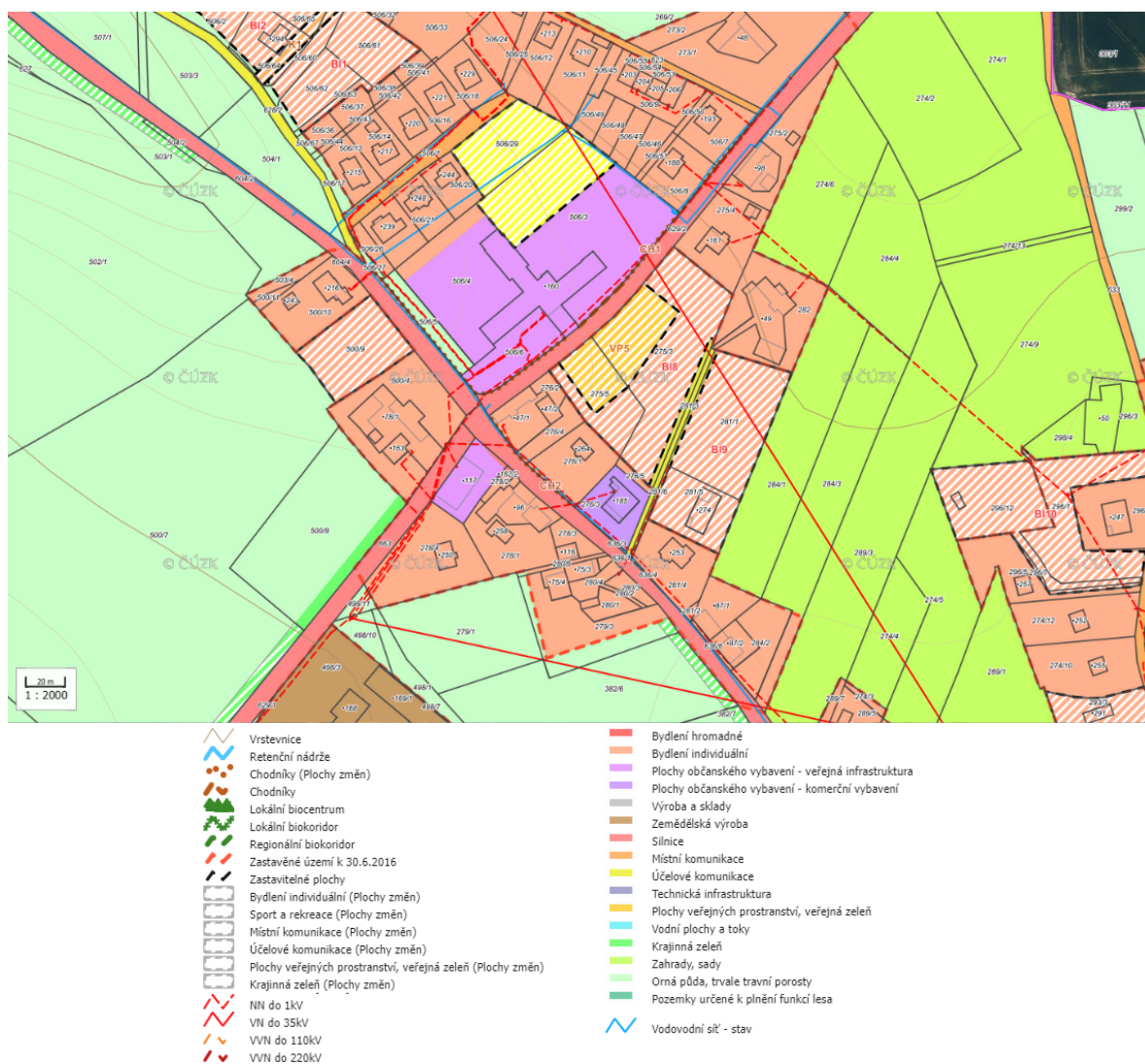
Stávající využití: plochy veřejných prostranství – prostranství, veřejná zeleň

Navrhované využití: plochy bydlení – bydlení individuální

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici III. třídy. Z inženýrských sítí je dostupné nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) i vodovodní síť.

Urbanistická návaznost: Podnět vlastníka pozemků se týká vždy části obou dotčených pozemků (p.č. 275/3 a 275/5 k.ú. Kobylky). Ty byly územním plánem vymezeny jako veřejné prostranství VP5, které ze třech stran obklopuje návrhová plocha pro bydlení téhož vlastníka. Toto veřejné prostranství je zařazeno mezi nezastavitelné plochy.



Stanovisko pořizovatele:

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zpracování návrhu do změny územního plánu. V textové části Odůvodnění ÚP Kobyly je uvedeno, že tato plocha veřejného prostranství byla vymezena na základě § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Změna č. 1 ÚP Kobyly bude sice posuzována již podle nového stavebního zákona jeho prováděcích předpisů. Nicméně ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, se k této problematice uvádí téměř stejné formulace jako ve výše uvedené vyhlášce č. 501/2006 Sb.. Pro zrušení tohoto veřejného prostranství by tedy bylo nutné navrhnout adekvátní náhradu. Zatím nebyla pořizovatelem v obci Kobyly žádná taková shledána jako vhodná. Kromě tohoto důvodu je proti kladnému posouzení tohoto podnětu i další negativní faktor – velký zábor půdy I. třídy ochrany ZPF. **Tento podnět se z výše uvedených důvodů proto nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.**

G. Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Kobyly

Platný ÚP Kobyly není zpracován v jednotném standardu územně plánovacích dokumentací dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb..

Obec Kobyly obdržela několik podnětů na změnu ÚP Kobyly z řad vlastníků pozemků v k.ú. Kobyly, které jsou vyhodnoceny v kapitole F.

Na základě vyhodnocení uplatňování ÚP Kobyly a podnětů na jeho změnu pořizovatel dospěl k závěru, že by bylo vhodné pořídit Změnu č. 1 ÚP Kobyly. Konečné rozhodnutí o pořízení této Změny je na rozhodnutí zastupitelstva obce.

H. Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Kobyly

1. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území obce Kobyly, tj. k.ú. Kobyly a k.ú. Podhora u Pěňčina.

2. Obsah navrhované Změny č. 1 Územního plánu Kobyly

- I. Převedení dokumentace ÚP Kobyly do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- II. Aktualizace zastavěného území a funkčního využití jednotlivých ploch dle výsledků vyhodnocení zastavěného území v podkapitole A. 1 této Zprávy.
- III. Provéřít soulad ÚP Kobyly se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje na základě výsledků jeho vyhodnocení v podkapitole D.2 této Zprávy.
- IV. Provéřít funkční využití p.p.č. 412 k.ú. Kobyly, viz podkapitola A.5.b této Zprávy.
- V. Provéřít funkční využití části p.p.č. 452/3 k.ú. Kobyly, viz podkapitola A.5.b této Zprávy.
- VI. Provéřít funkční využití části p.p.č. 563/3 k.ú. Kobyly, resp. plochy umožňující výstavbu jednoho RD. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.1 této Zprávy.
- VII. Provéřít funkční využití části p.p.č. 274/2 k.ú. Kobyly, resp. plochy umožňující výstavbu jednoho RD. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.2 této Zprávy.
- VIII. Provéřít funkční využití části p.p.č. 409/5 k.ú. Kobyly, resp. plochy umožňující výstavbu jednoho RD. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.4 této Zprávy.
- IX. Provéřít funkční využití části p.p.č. 289/1 k.ú. Kobyly, resp. plochy umožňující výstavbu jednoho RD. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.7 této Zprávy.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- X. Provéřít navržené prvky ÚSES na základě vyhodnocení kapitoly B bod 3. této Zprávy.
- XI. Provéřít protierozní opatření, která byla navržena v Územní studii krajiny ORP a následně je zpracovat do ÚP Kobyly.

4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb

- XII.** Zvětšit plochu dopravní infrastruktury CH2 o část pozemku p.č. 629/2 až do místa autobusové zastávky.

5. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno dle stanoviska orgánu ochrany přírody.