

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEBÍN



2019

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:**OBJEDNATEL:****Obec Čebín**

Čebín 21

664 23 Čebín

Tomáš Kříž, starosta obce

POŘIZOVATEL:**Městský úřad Kuřim**

Odbor investiční

Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

jako úřad územního plánování podle ust. § 6, odst. 2 SZ,

prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 3, písm. a) SZ

Ing. Vlasta Indrová, referent

ZPRACOVATEL:**knesl kynčl architekti s.r.o.**

Šumavská 416/15

602 00 Brno, IČ: 47912481

garant projektu:

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D..

číslo autorizace ČKA: 02 672

projekční tým:

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.

Ing. arch. Jiří Knesl

Ing. arch. Bohuš Zoubek

Ing. arch. Jan Špirit

Ing. Bohumila Dvořáková

Mgr. Martin Drdla

dopravní infrastruktura:

Ing. Kateřina Polesná (Atelier DPK, s.r.o.)

technická infrastruktura:**vodní hospodářství:**

Ing. Vítězslav Vaněk

zásobování plynem:

Ing. Vítězslav Vaněk

zásobování elektřinou:

Ing. Karel Rychlý

ÚSES:

RNDr. Jiří Kocián (AGERIS, s. r. o.)

krajina, zábor půdního fondu:

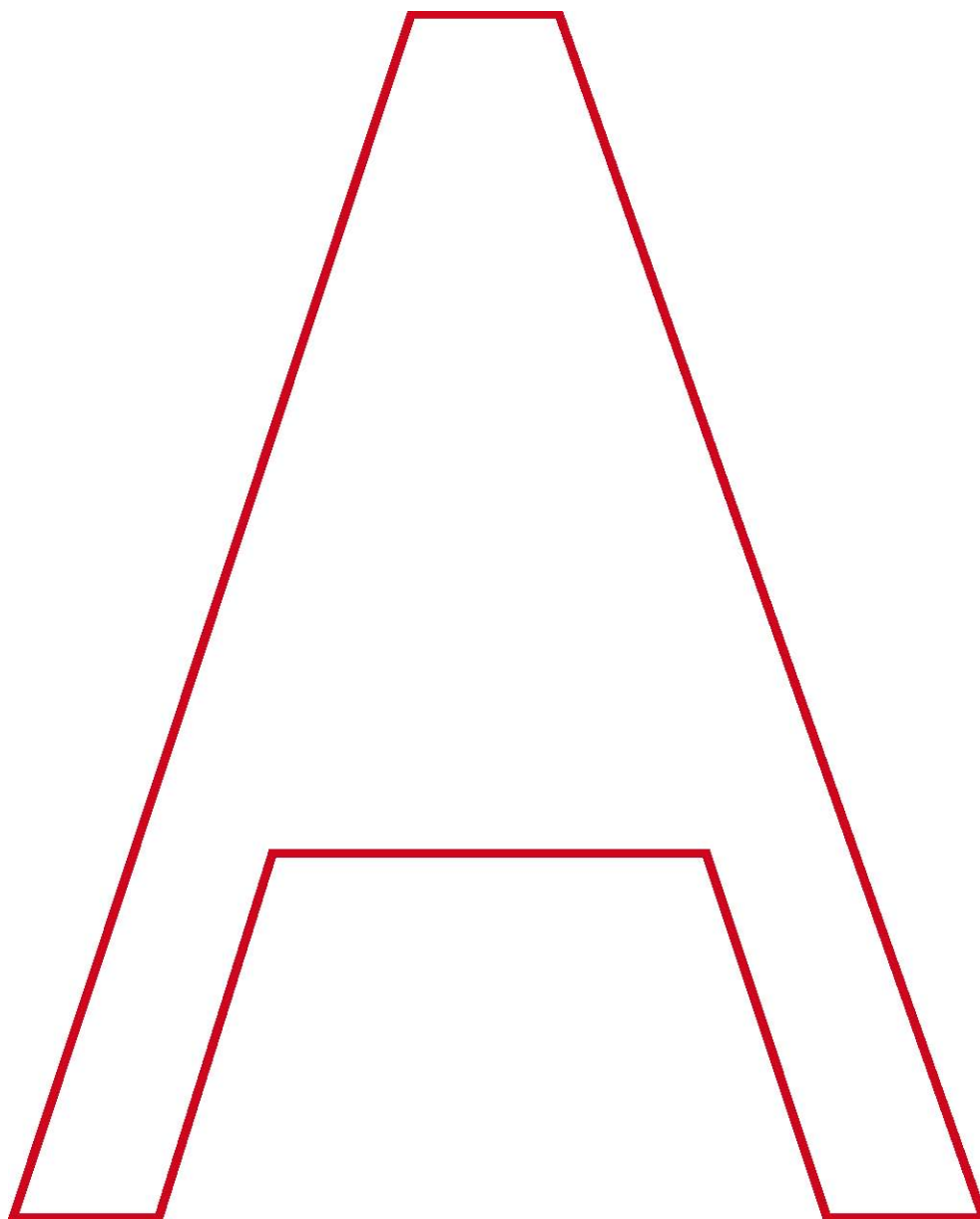
Ing. arch. Jiří Knesl

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. POJMY A ZKRATKY	A1
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	B1
C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	C1
D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ	D1
1. Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	D2
2. Pojmy	D3
3. Vymezení zastavěného území	D3
4. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	D4
5. Urbanistická koncepce	D15
6. Koncepce veřejné infrastruktury	D21
7. Koncepce uspořádání krajiny	D39
8. Podmínky využití ploch	D46
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	D50
10. Kompenzační opatření	D50
11. Územní rezervy	D50
12. Dohoda o parcelaci	D51
13. Územní studie	D51
14. Regulační plán	D52
15. Etapizace	D52
16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	D52
E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	E1
1. Zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	E2
2. Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E12
3. Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa	E29
4. Tabulková část vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E30
F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	F1
1. Zpráva o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území	F2
G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ	G1
1. Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Čebín	G2
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	G15
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	G15
4. 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	G16
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení	G16
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	G16

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM	H1
1. Soulad s Politikou územního rozvoje	H2
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	H2
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	H2
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	H5
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	H5
I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	I1
1. Zpráva o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území	I2
J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	J1
1. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	J2
K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE	K1
1. Postup pořízení Územního plánu	K2

A. VYSVĚTLIVKY A ZKRATKY



Alej: krajinný či sídelní prvek skládající se ze dvou stromořadí lemujících z obou stran komunikaci.

BD: bytový dům.

ČOV: čistička odpadních vod.

DN: jmenovitý vnitřní průměr potrubí.

DO: dotčený orgán ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Hřeben: horní hrana šikmé střechy, kde se stýkají většinou dvě střešní plochy.

HD: hromadná doprava.

HPP: hrubá podlažní plocha, tj. součet půdorysných ploch všech podlaží dané stavby, včetně konstrukcí a komunikačních jader.

IAD: individuální automobilová doprava.

Informativní část (legendy výkresu): skupina jevů ve výkresu, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nemá závazný charakter (např. železniční trať mimo řešené území).

Izolační zeleň: zpravidla vzrostlá zeleň sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z důvodů hygienických či estetických.

K.ú.: katastrální území.

LBC: lokální biocentrum územního systému ekologické stability.

LBK: lokální biokoridor územního systému ekologické stability.

MK: místní komunikace.

MŠ: mateřská škola.

MÚK: mimoúrovňová křižovatka.

NKP: národní kulturní památka.

NRBC: nadregionální biocentrum územního systému ekologické stability (ÚSES).

NRBK: nadregionální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES).

NTL: nízkotlaký plynovod

OP: ochranné pásmo; území, v němž jsou stanoveny zvláštní podmínky (např. ochranné pásmo kulturní památky, ochranné pásmo vodního zdroje apod.).

ORP: obec s rozšířenou působností

Pozemní komunikace: dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti (viz zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Profil komunikace: v Územním plánu chápán jako výraz pro příčné uspořádání prostoru místní komunikace dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.

Proluka: dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Prostor vzniknul vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely (případně parcel) v zastavěné řadě zástavby, včetně nezastavěného nároží.

Prostor polosoukromý: prostor sdílený jasně definovanou skupinou uživatelů (obyvatel, návštěvníků apod.).

Prostor soukromý: privátní prostor přináležející k jedné konkrétní jednotce (domu, bytu, výrobně apod.).

Prostor veřejný: veřejné prostranství.

Prvky mapového díla: skupina jevů ve výkresu, která slouží jako mapový podklad a nemá závazný charakter (např. katastrální mapa, vrstevnice).

Příslušenství komunikací: zejména zařízení pro svislá dopravní značení, dopravní telematiku, případně výběr mytí, dále zařízení pro provozní informace, např. hlásiče náledí, veřejné osvětlení, světelná signalizační zařízení, objekty a prostranství sloužící výkonu údržby komunikace, včetně jejich připojení na komunikace, ploty. Pokud nejsou samostatnými objekty též chodníky, veřejné parkovací plochy, obratiště a odpočívky.

PUPFL: pozemky určené k plnění funkcí lesa.

PÚR ČR: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací.

RBC: regionální biocentrum územního systému ekologické stability.

RBK: regionální biokoridor územního systému ekologické stability.

RD: rodinný dům.

RP: regulační plán.

RS: regulační stanice.

RURÚ: rozbor udržitelného rozvoje území, součást územně analytických podkladů.

Římsa: horní hrana svislé konstrukce stavby zpravidla obíhající okolo celého jejího obvodu.

Skupina 1 silničních vozidel: malé, střední a velké osobní automobily a karavany (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupiny 2 a 3 silničních vozidel: malé, střední a velké nákladní automobily včetně autobusů (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupina 3 silničních vozidel: tahače, přívěsy, návěsy, jízdní soupravy, kloubové a patrové autobusy, traktory a samojízdné pracovní stroje (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

SO ORP: správní obvod obce s rozšířenou působností

Stavby občanského vybavení: se pro účely tohoto Územního plánu dělí dle Tab. A.01: Tabulka staveb občanského vybavení.

Stavební hranice: linie, kterou stavba směrem do veřejného prostranství nesmí svým půdorysem přesahovat, může však stát za ní.

Stavební využití / stavební charakter: využití plochy nebo území ve prospěch objektů.

Stavební zákon: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

STL: středotlaký plynovod.

Stromořadí: charakterizováno jako liniová výsadba stromů zpravidla jednoho druhu, často tvořící doprovod liniového prvku nebo stavby.

TTP: trvalý travní porost.

ÚAP: územně analytické podklady.

ÚP 2002: Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002)

ÚP: Územní plán Čebín (tento dokument)

ÚPD: územně plánovací dokumentace.

ÚS: územní studie, podrobněji viz pojem Územní studie.

ÚSES: územní systém ekologické stability.

Územní studie: viz § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

VHD: veřejná hromadná doprava.

VN: vysoké napětí

Vnitroblok: prostor obklopený úplně nebo částečně zástavbou (zejména obytnou). Vnitroblok může být uzavřený či rozvolněný.

Volná krajina: krajina nacházející se v zásadě mimo souvisle zastavěná území sídel, ovšem bez pevně stanovené hranice.

VTL: vysokotlaký plynovod.

VVN: velmi vysoké napětí

Vyhláška č. 268/2009 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzrostlá zeleň: skupina vzrostlých stromů.

ZČÚ: Výkres základního členění území.

Zeleň izolační: viz izolační zeleň.

ZŠ: základní škola.

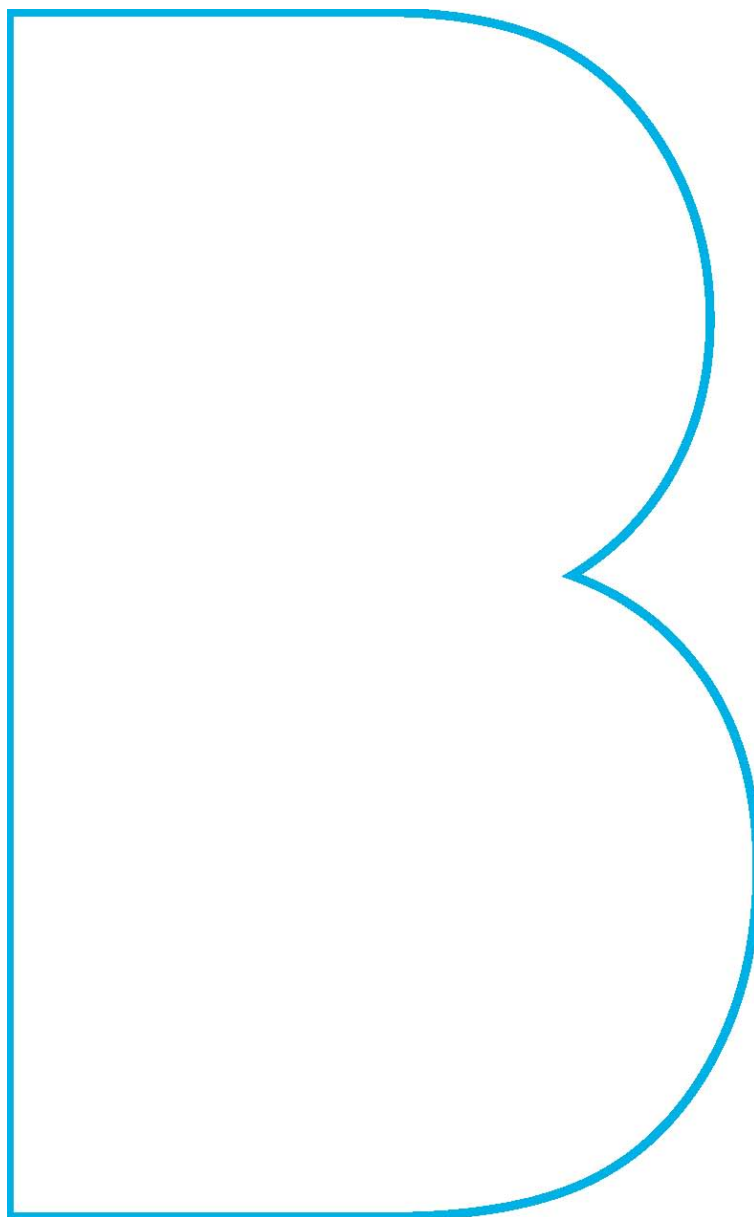
ZPF: zemědělský půdní fond.

ZÚR JMK: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (tj. veřejného vybavení)		
vzdělávání a výchova	jesle; mateřské školy; střední školy; vysoké školy; základní umělecké školy; speciální školy; včetně ubytování, tělocvičen, bazénů, zahrad apod.	
sociální služby	azylové domy; domy na půl cesty; noclehárny; dětské domovy; vesničky SOS; domy s pečovatelskou službou; domovy důchodců; stacionáře (denní a týdenní) apod.	
zdravotnictví	ambulance; ordinace; zdravotnická záchranná služba; nemocnice; polikliniky; hospice; léčebny; rehabilitační ústavy; lékárny; ozdravovny; lázně; záchytné stanice apod.	
kultura	divadla; koncertní sály; muzea; galerie; kina; knihovny; archivy; botanické zahrady; pavilóny; hudební pavilóny; amfiteátry; hvězdárny a planetária; klubovny; rozhledny apod.	
církyve	sakrální stavby, profánní stavby včetně far, kláštery apod.	
veřejná správa	radnice; soudy; úřady; pošty apod.	
ochrana obyvatelstva	stavby a zařízení složek integrovaného záchranného systému (policie, hasičský záchranný sbor, zdravotnická záchranná služba); stavby a zařízení civilní ochrany (např. stálé úkryty, sklady materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci) apod.	
veřejná pohřebiště	hroby; hrobky; kolumbária; obřadní síně; krematoria apod.	
STAVBY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT (příp. součást občanského vybavení veřejné infrastruktury)		
	stadiony, sportovní haly, tělocvičny, bazény, hřiště apod.	
STAVBY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ		
administrativa	banky; pojišťovny; podnikatelské inkubátory; stavby pro vedení podniků; sídla firem; budovy armádních štábů; budovy bezpečnostních složek apod.	
obchod	stavby s prodejními plochami a jinými obchodními prostory charakteru služeb, např. samoobsluhy, nákupní střediska, obchodní domy, autosalóny apod.	
služby	strategické služby	centra sdílených služeb (Shared Services Centers, SSC); centra zákaznické podpory, high-tech opravárenská centra; centra outsourcingu podnikových procesů (Business Process Outsourcing, BPO); centra outsourcingu IT (Information Technology Outsourcing, ITO); technologická centra apod.
	nerušivé služby	služby cestovního ruchu; návrhářské a projekční služby; půjčovny; kadeřnictví; čistírny; malo-kovářství; malo-zámečnictví; malo-truhlářství apod.
	(potenciálně) rušivé služby	služby motoristům (např. autoservisy, půjčovny aut); čerpací stanice pohonných hmot; klempířství; velko-kovářství; velko-zámečnictví; velko-truhlářství apod.
stravování	restaurace; motoresty; kavárny; cukrárny; vinárny; pivnice; bufety; jídelny apod.	
ubytování	hotely; motely; hostely; ubytovny; penziony; internáty; koleje; kempy apod.	
věda a výzkum	laboratoře; planetária; hvězdárny; vědecká centra; výzkumné ústavy; skleníky apod.	
výstavnictví	výstavní pavilóny; výstavní haly; veletržní stánky apod.	

Obr. A.01: Tabulka staveb občanského vybavení

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



1. VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Územní plán řeší správní území obce Čebín vymezené hranicí katastrálního území Čebín. Celková rozloha řešeného území je cca 723 ha. Obec se nachází v Jihomoravském kraji, přibližně 15 km severozápadně od Brna, mezi městy Kuřim a Tišnov. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 248 - 431 m n.m., nejvyšším bodem území je vrchol Čebínka, nejnižším bodem je místo, kde území obce opouští bezejmenný pravostranný přítok Kuřimky.

Řešené území navazuje na území města Kuřim (k.ú. Kuřim) a na území obcí Moravské Knínice (k.ú. Moravské Knínice), Chudčice (k.ú. Chudčice), Sentice (k.ú. Sentice), Hradčany (k.ú. Hradčany), Drásov (k.ú. Drásov) a Malhostovice (k.ú. Malhostovice).

1.1. Postavení obce v systému osídlení

Obec Čebín je součástí správního obvodu ORP Kuřim a leží přibližně 4 km západně od Kuřimi a cca 6 km jihovýchodně od Tišnova. Postavení obce v rámci regionu je ovlivněno polohou mezi městy Kuřim a Tišnov a blízkostí města Brna. Zmíněná města jsou zdrojem pracovních příležitostí a nadmístní vybavenosti.

Na regionální i celostátní strukturu osídlení je obec napojena zejména prostřednictvím silniční sítě II. třídy, konkrétně silnice II/385 zajišťující napojení na silnici I. třídy I/43, a dále prostřednictvím celostátní železniční trati č. 250 Havlíčkův Brod – Břeclav.

Dle údajů ČSÚ žilo k 1. 1. 2018 v obci 1 826 obyvatel.

Obec je členem sdružení obcí Mikroregion Čebínka, založeného v roce 2002. Předmětem činnosti sdružení je regionální rozvoj. Členy jsou kromě Čebína také obce Drásov, Hradčany, Malhostovice, Sentice, Skalička a Všechnovice.

1.2. Širší vztahy dopravní infrastruktury

Územní plán vytváří územní podmínky pro fungování dopravní infrastruktury v rámci území obce i v rámci jeho širších vazeb.

Územím Čebína prochází ve směru JV–SZ silnice II. třídy II/385, která spojuje silnice I/19 u Olešné a silnici I/43 u České. Ve směru JZ–SV prochází územím dvě silnice III. třídy - III/38529 Veverská Bítýška–Čebín–Malhostovice, a III/37913 Čebín–Drásov–Rohozec.

Dle ZÚR JMK je v řešeném území sledován záměr na stavbu obchvatu Čebína, tj. přeložky silnice II/385 (koridor D530), územní rezerva pro severní obchvat Kuřimi (koridor RDS36) a dále územní rezervy pro variantní vedení dálnice D43, které vychází z požadavku PÚR ČR na vedení komunikace 43 mezi dálnicemi D1 a D35:

- RDS34-A - D43 úsek Kuřim - Lysice; varianta „Německá“;
- RDS01-A - D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) - Kuřim; varianta „Bystrcká“;
- RDS01-B - D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) - Kuřim; varianta „Bítýšská“;
- RDS01-C - D43 Troubsko / Ostrovačice (D1) – Kuřim, Varianta „Optimalizovaná MŽP“.

Řešené území obsluhuje dvoukolejná elektrizovaná celostátní trať č. 250, která vede z Prahy přes Kolín, Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou a Tišnov do Brna, Břeclavi a do stanice Kúty na Slovensku. ZÚR JMK

vymezují na této trati v úseku Tišnov – Brno, Řečkovice koridor pro optimalizaci trati s cílem zkvalitnit železniční spojení pro dálkovou dopravu a zlepšit obsluhu území příměstskou kolejovou dopravou v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Obsluhu Čebína hromadnou dopravou zajišťuje v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje jak vlak (linka S3), tak autobusové linky č. 311 (Kuřim – Čebín – Malhostovice – Drásov – Tišnov), č. 314 (Kuřim – Tišnov), č. 320 (Čebín – Drásov – Malhostovice – Nuzířov – Lipůvka), č. 321 (Čebín – Drásov – Všechnovice – Skalička) a č. 330 (Tišnov – Hradčany – Čebín – Sentice). Území obsluhují také dálkové autobusové linky č. 840104 (Svratka – Sněžné – Nové Město n. Mor. – Kuřim – Brno), č. 840312 (Bystřice n. P. – Nedvědice – Kuřim – Brno) a č. 840320 (Bystřice n. P. – Nedvědice – Olší – Kuřim).

Územím Čebína prochází se směru jihozápad – sever dálková cyklotrasa č. 1 Pražská stezka (Brno – Přízřenice – Pernštejn (Praha)). Na severovýchodním okraji území Čebína prochází dálková cyklotrasa Eurovelo 4 (na území české republiky Cheb – Beroun – Praha – Brandýs n.L. – Kolín – Bystřice n. P. – Brno – Strážnice – Uherské Hradiště – Kroměříž – Přerov – Hranice – Ostrava). Kolem Čebínky vedou tři okružní cyklotrasy – okruh A (Hradčany – Drásov – Všechnovice – Skalička – Nuzířov – Malhostovice – Čebín – Sentice – Hradčany), okruh B (Hradčany – Drásov – Malhostovice – Čebín – Sentice – Hradčany) a okruh C (Hradčany – Drásov – Malhostovice – Čebín – Sentice – Hradčany).

1.3. Širší vztahy technické infrastruktury

Vodní toky a plochy

Rozhodující část řešeného území je odvodněna Čebínským potokem, s levobřežním přítokem Sentický potok. Jižní část území je pak odvodněna bezejmenným pravobřežním přítokem říčky Kuřimky. Toky jsou upravené v intravilánu i ve volné krajině, s ohledem na zemědělské využití území, kterým protékají.

Na území obce je jen několik málo významných vodních ploch – vodní nádrž Příhon na východním okraji intravilánu, rybníček na obecní návsi a dvě jezírka a mokřina na západní hranici katastru.

Zásobování vodou

Pitnou vodou je obec zásobována z veřejného vodovodu, jehož zdrojem je jímací prameniště v Podhájí s vydatností 4,5 l/s. Z něho je voda čerpána do VDJ Čebín-obec (150+650 m³, 329, 0 m n. m.). Vodojem dále zásobuje obec Sentice a obec Hradčany. Vodovod také slouží pro havarijní zásobování města Tišnov. V JV části katastru jsou vodojemy vírského vodovodu Čebín (8 500 m³, 325,5 m n. m.) včetně přivaděče DN 1 000 a vodovodu DN 1 400 do Brna.

Východní částí k.ú. obce prochází potrubí Vírského oblastního vodovodu, který zásobuje pitnou vodou město Brno a další obce v blízkosti. V oblasti Velkého kopce se nachází vodojem a také čerpací stanice (spadá do k.ú. Kuřim), která je součástí jednak Vírského oblastního vodovodu, ale i Březovského vodovodu.

Dle ZÚR JMK je na území obce sledován záměr rozšíření Vírského oblastního vodovodu o větev Čebín–Hvozdec (koridor TV01).

Odkanalizování

V obci je vybudována jednotná kanalizace. Kanalizace je ukončena v ČOV, která leží v katastru sousední obce Sentice. Starší část kanalizace je z roku 1939, novější z roku 1960 a 1974. Současné zatížení ČOV

odpovídá spotřebě vody. ČOV z roku 1996 je mechanicko-biologická a je dimenzována pro 2 380 eventuálních obyvatel. Na ČOV je napojena splašková kanalizace ze Sentic. Průmyslové areály nejsou na kanalizaci napojeny, mají vlastní ČOV nebo jímky na vyvážení.

Zásobování elektrickou energií

Jihozápadní částí území obce prochází dvě dvojité vedení elektrické distribuční sítě 110 kV z rozvody Čebín (v k.ú. Hradčany), směrem na Českou a dále do rozvoden 110/22 kV Medlánky a Husovice (s odbočkou na Adamov).

Kolem východní, jižní a západní části obce vede okružní vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV č. 67 a č. 366 (východní část). Z uvedených dvou distribučních vedení VN je obec zásobována elektrickou energií. Z venkovního distribučního vedení elektrizační soustavy 22 kV č. 67 a č. 366 jsou provedeny další odbočky venkovním distribučním vedením 22 kV k distribučním a uživatelským transformovným pro zásobování elektrickou energií území obce Čebín.

Zásobování plynem

Obec je zcela plynofikována a středotlaké rozvody jsou (v profilech 63-160) z roku 1994. Rozvody jsou dostatečně kapacitní. Zdrojem je VTL plynovod DN 150 procházející jihovýchodní částí katastru. Průmyslový areál v bývalé vápence má dvě samostatné RS VTL/STL/NTL s vlastními přípojkami.

Dle ZÚR JMK je na území obce sledován záměr tranzitního VTL plynovodu Kralice–Bezměrov (koridor TEP05).

1.4. Širší krajinné vztahy

Geomorfologie krajiny a krajinný ráz

Území Čebína leží z hlediska geomorfologického členění na rozhraní Boskovické brázdy a Bobravské vrchoviny. Obec leží na úpatí kopce Čebínka jehož vrchol (431 m n. m.) je nejvyšší bod v katastrálním území. Dalšími výraznými prvky krajinného rázu jsou Čebínský kopec (369 m n. m.) a kopec Dálka (345 m n. m.), které se nachází jihovýchodně od zastavěného území obce. Nejnižší bod (248 m n. m.) se nachází na jižní hranici katastrálního území v nivě řeky Kuřimky.

Ochrana přírody

V katastrálním území obce se nenachází žádné velkoplošně chráněné území. V katastrálním území se nachází přírodní památka (PP) Na lesní horce, která je zároveň jako evropsky významná lokalita součástí chráněných území NATURA 2000. Dále se v blízkosti obce nachází PP Obůrky-Třeštěnec, PP Zlobice nebo PP Malhostovické kopečky.

Ochrana vod

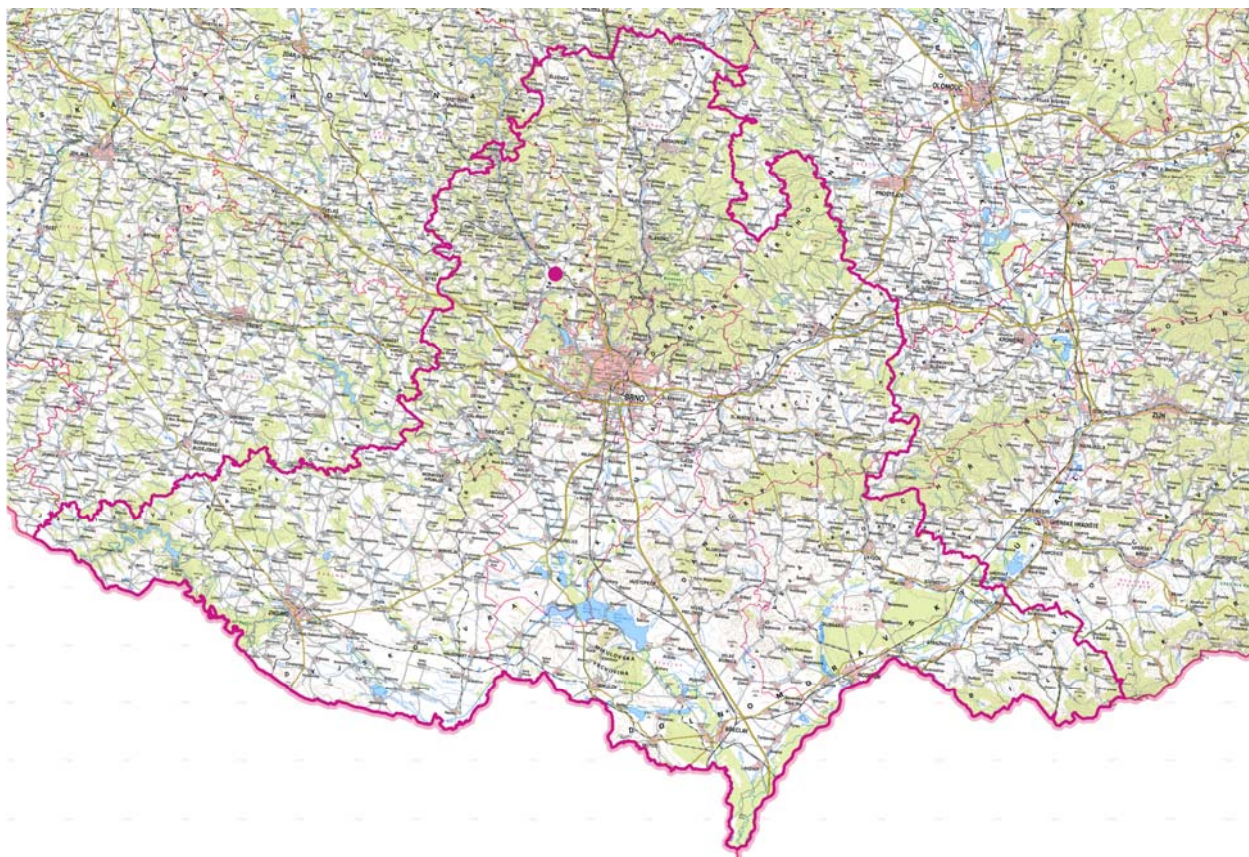
Celé katastrální území obce spadá do povodí řeky Svratky. Většinu území obce odvodňuje Čebínský potok, který se u Hradčan vlévá do potoka Lubě a ten u Březiny právě do řeky Svratky. Jižní část k.ú. odvodňuje říčka Kuřimka, která se také vlévá do Svratky. V jižní části katastrálního území se nachází ochranné pásmo vodních zdrojů.

Územní systém ekologické stability

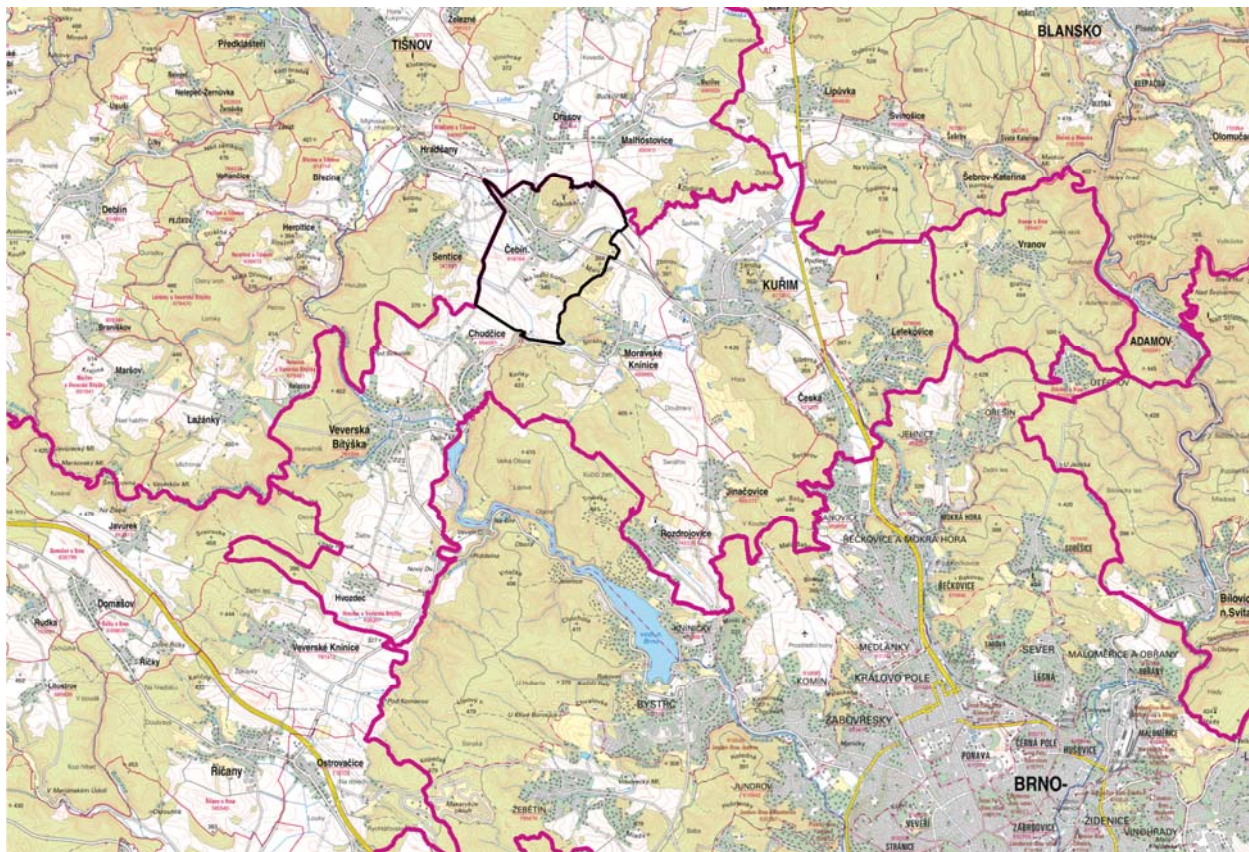
Nadregionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES) není v území zastoupena – po zpřesnění zde není vymezena žádná část nadregionální biocentra NRBC 30 Podkomorské lesy (viz kap. D Komplexní odůvodnění).

Regionální úroveň ÚSES je v území zastoupena regionálním biokoridorem RK 1466. Vymezení regionálního biokoridoru a jeho dílčích skladebných částí je koordinováno s jeho vymezením v sousedních k. ú. Kuřim (dílčí úsek RK 1466 / RBK 1 navazuje na vymezení RK 1466 v ÚP Kuřim) a Moravské Knínice v souběžně zpracovávaném ÚP Moravské Knínice:

- LBK 1 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru 3 LBK v ÚP Sentic;e;
- LBK 5 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru bez označení v ÚP Drásov a LBK 13 v návrhu nového ÚP Drásov;
- LBK 6 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru K1 v ÚPO Chudčice a je koordinováno s vymezením biokoridoru v souběžně zpracovávaném ÚP Moravské Knínice.

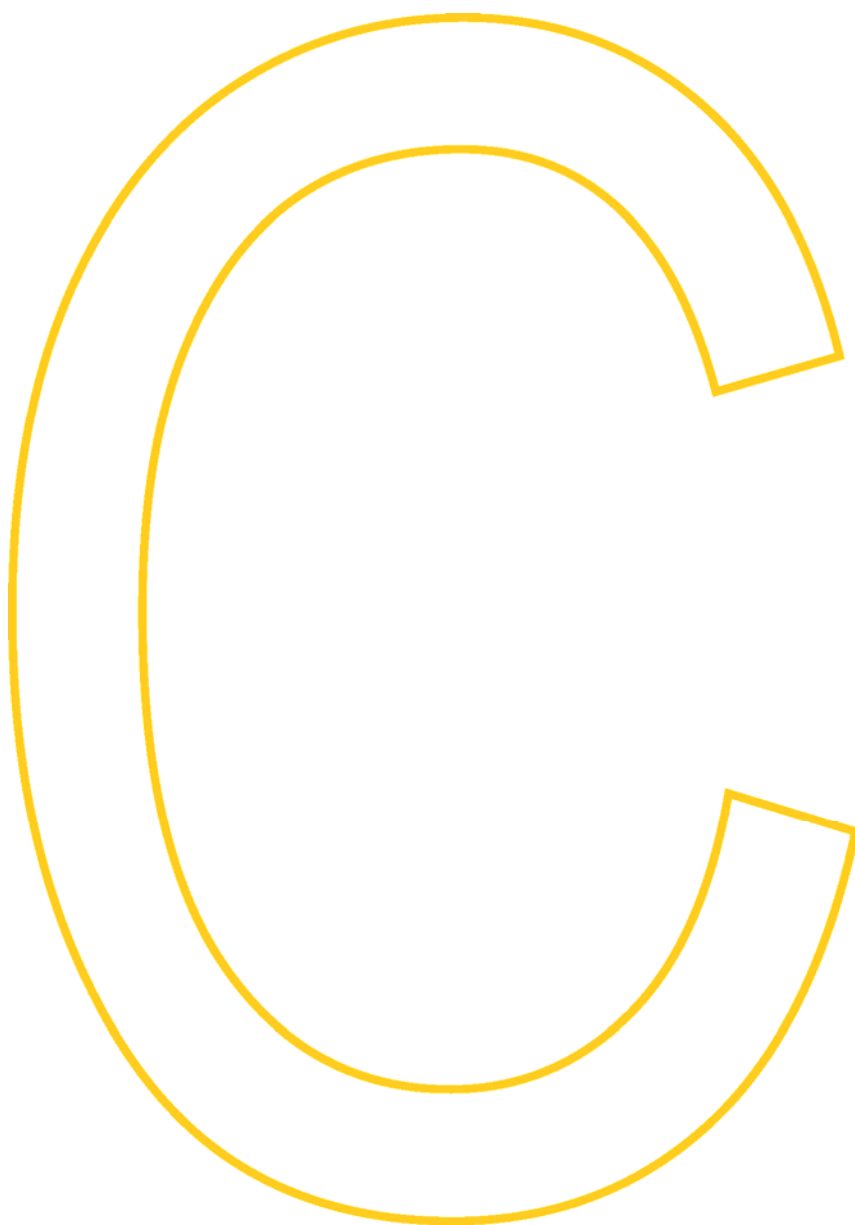


Obr. B.01: Širší vztahy – poloha obce v rámci Jihomoravského kraje (podkladová mapa: ZM 200, © ČÚZK)



Obr. B.01: Širší vztahy – poloha obce v rámci SO ORP Kuřim (podkladová mapa: ZM 50, © ČÚZK)

C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



1. VÝCHODISKA HODNOCENÍ

1.1. Vazba na PÚR ČR

Území obce Čebín je součástí rozvojové oblasti národního významu Brno, která byla vymezena v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 z r. 2015. Jedná se o území silně ovlivněné dynamikou krajského města Brna a koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností vytvářejících rozvoj území.

1.2. Vazba na nadřazenou územně plánovací dokumentaci

Dle ZÚR Jihomoravského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, leží Čebín v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno.

1.3. Vazba na zadání

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v Zadání Územního plánu Čebín (viz kap. G tohoto odůvodnění).

2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě stavu území a podle §58 stavebního zákona. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. května 2019 nad digitální katastrální mapou (ČÚZK, 04/2019). Rozsah zastavěného území činí 112,40 ha. Zastavěné území tvoří jádrové sídlo, areály využívané k průmyslu, zemědělství a skladování a solitérní budovy v krajině (např. rozhledna). Podkladem pro vymezení zastavěného území byla také hranice intravilánu.

2.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území obce z velké části využívá solitérní a řadovou zástavbu vesnického až předměstského charakteru. V jádrové oblasti obce dominuje zástavba návesního charakteru. Severozápadně od návsi je zřetelný uliční charakter zástavby (ulice Nová, K Tišnovu a K Drásovu). Na severozápadním okraji zastavěného území (v lokalitě K Drásovu) postupně vzniká zástavba novostaveb rodinných domů „na zelené louce“.

Jako plochy přestavby jsou vymezeny nezastavěné zadní strany zahrad obrácené k záhumenním cestám či jednotlivé dlouhodobě nezastavěné proluky. Avšak využití těchto pozemků je obvykle zásadně ovlivněno vlastnickými právy (vlastník není ochoten pozemek prodat), dostupností sítí technické infrastruktury či existujícími limity využití daného území a případná výstavba zde probíhá spíše výjimečně. Nejedná se tedy o pozemky, které by mohly plnit zásadní roli při rozvoji obce a jsou proto zařazeny do ploch stabilizovaných.

Lze konstatovat, že ve stabilizovaných plochách zastavěného území sídla existují proluky vhodné k zástavbě pouze v řádu jednotek, které významně nesnižují nároky na vymezení zastavitelných ploch. Územní plán pak obecně výstavbu ve stabilizovaných plochách umožňuje, podmínky této výstavby jsou

součástí podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v bodě 8. výrokové části ÚP.

3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podklady:

- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (2016);
- archivní mapy na portálu ČÚZK (<http://archivnimapy.cuzk.cz>);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005.
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010).

3.1. Východiska pro stanovení rozsahu rozvoje obce

Na základě nadřazených dokumentací (ZÚR JMK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů a v rámci řešení návrhu Územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce s ohledem na znalost území a možnosti, které dává Územní plán jakožto koncepční materiál.

Stavební rozvoj obce se předpokládá zejména na nově vymezených zastavitelných plochách a na plochách přestavby s případnými dílčími dostavbami uvnitř stabilizovaných ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou zpravidla situovány za hranicemi zastavěného území, obvykle na zemědělsky využívaných pozemcích. Jejich vymezení je vhodné pro zajištění kvalitních podmínek pro rozvoj obce. Rozvoj vně zastavěného území je přirozenou součástí růstu každého sídla, protože dotváří nabídku stavebních pozemků a pomáhá tak dosáhnout potřebné konkurence a pestrosti této nabídky. Plochy přestaveb představují z velké části vnitřní rezervy pro rozvoj obce – jedná se nejčastěji o pozemky ZPF (obvykle zahrad), které byly v průběhu doby obklopeny obytnou zástavbou, ale samy zůstaly nezastavěné. Stavební rozvoj obce může probíhat také dostavbou jednotlivých proluk ve stabilizovaném území.

Pro rozvoj obce je potřeba vymezit rozvojové plochy s určitou přiměřenou rezervou nad rámec předpokládaných potřeb. Cílem totiž není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků a tím zpomalení či zastavení rozvoje. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, aby bylo vždy možné mít pro aktuální záměry alternativu jejich umístění. Pokud by tedy nebyly rozvojové plochy navrženy s dostatečnou rezervou, mohlo by se stát, že rozvoj obce bude až do vyřešení situace (např. změnou Územního plánu) ochromen. Konkrétní rozvoj obce záleží na mnoha konkrétních okolnostech (zejména na vlastnických vztazích a technických podmínkách v dané lokalitě či aktivitě zástupců obce), které ve fázi tvorby územního plánu nejsou známy. Proto je vhodné a nutné stanovit pro rozvoj vhodná území s určitou rezervou s tím, že jejich využití může probíhat postupně v delším časovém rozpětí na základě aktuálních ekonomických a územních podmínek (zejména s ohledem na vztah nabídky a poptávky).

Vzhledem k potenciálu rozvoje obce, který vyplývá z jejího umístění v systému osídlení na ose Tišnov – Čebín – Kuřim – Brno a z jejího současnému stavu (jejího charakteru a velikosti) lze předpokládat, že pro její stavební rozvoj jsou v Územním plánu vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Charakteristika obce

V níže uvedené tabulce jsou retrospektivní údaje počtu domů a bytů zjištěné při Sčítání lidu, domů a bytů od roku 1869.

V Čebíně žilo v roce 1869 ve 105 domech 673 obyvatel. Tento počet s malým kolísáním v letech 1900 a 2001 zvolna narůstá až do současnosti.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
počet obyvatel	673	701	768	742	865	914	1 123	1 269	1 292	1 485	1 564	1 574	1 570	1 710
počet domů	105	113	119	128	146	152	228	274	297	311	342	396	421	455

Tab. C.01: Tabulka retrospektivního vývoje počtu obyvatel a domů ze Sčítání lidu, domů a bytů (Sčítání lidu, domů a bytů 2011)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 13 letech (2005–2017). Patrný je postupný přírůstek obyvatelstva, a to v průměru necelých 14 obyvatel za rok. V letech 2012 a 2017 je zaznamenán mírný pokles, přesto lze výhledově usuzovat na celkově vzrůstající tendenci.

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
počet obyvatel	1650	1671	1697	1698	1708	1710	1725	1724	1739	1747	1775	1828	1826
nárůst		+21	+26	+1	+10	+2	+15	-1	+15	+8	+28	+53	-2

Tab. C.02: Tabulka retrospektivního vývoje počtu obyvatel k 31. 12. každého roku (Český statistický úřad) s doplněným výpočtem nárůstu od předcházejícího roku

Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011 (dále také SLDB 2011), byly v řešeném území zjištěny následující údaje vypovídající o stavu území:

- v obci bylo celkem 455 domů (z toho 443 rodinných domů);
- obydleno bylo 417 domů (z toho 405 rodinných domů);
- v obci bylo celkem 589 bytů;
- obydleno bylo 549 bytů, neobydleno 40 bytů;
- v obci žilo 257 obyvatel mladších 15 let a 266 obyvatel starších 65 let;

- za prací vyjíždělo 367 osob, z toho 153 do jiné obce v rámci okresu, 170 do jiného okresu kraje a 32 v rámci obce;
- do škol vyjíždělo 121 obyvatel, z toho 25 v rámci obce;
- do obce za zaměstnáním dojíždělo 133 osob, v obci tedy bylo zhruba 545 pracovních míst (údaje mohou být zatíženy chybou vzniklou nepřesným vyplněním informací o dojížděci);
- z celkového počtu 1 670 obyvatel bylo 812 ekonomicky aktivních (z toho 747 zaměstnaných a 65 nezaměstnaných, tj. 8 %) a 819 ekonomicky neaktivních (z toho 406 nepracujících důchodců a 230 žáků, studentů a učňů);
- 747 zaměstnaných pracovalo v těchto odvětvích:
 - zemědělství, lesnictví, rybářství (18 zaměstnaných, tj. 2,4 %)
 - průmysl (260 zaměstnaných, tj. 34,8 %);
 - stavebnictví (63 zaměstnaných, tj. 8,4 %);
 - velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel (75 zaměstnaných, tj. 10 %);
 - doprava a skladování (45 zaměstnaných, tj. 6 %);
 - ubytování, stravování a pohostinství (18 zaměstnaných, tj. 2,4 %);
 - informační a komunikační činnosti (10 zaměstnaných, tj. 1,3 %);
 - peněžnictví a pojišťovnictví (8 zaměstnaných, tj. 1,1 %);
 - činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti (43 zaměstnaných, tj. 5,8 %);
 - veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení (27 zaměstnaných, tj. 3,6 %);
 - vzdělávání (31 zaměstnaných, tj. 4,1 %);
 - zdravotní a sociální péče (41 zaměstnaných, tj. 5,5 %);
 - nezjištěno (90 zaměstnaných, tj. 12 %).

K 31. 12. 2017 žilo v obci 1 826 obyvatel, z toho 886 mužů a 940 žen, průměrný věk činil 40,1 let.

V posledních šesti letech od sčítání v roce 2011 bylo v obci dokončeno 37 bytů umístěných. V současné době je tedy v obci $549 + 37 = 586$ obydlených bytů.

3.2. Hlavní zásady rozvoje bydlení

S ohledem na umístění Čebína v dobré dostupnosti do Tišnova, Kuřimi a Brna (silnice II/385, železniční trať č. 250) lze předpokládat, že pokud budou vytvořeny vhodné podmínky, dojde k nárůstu počtu obyvatel. Uvažovat lze zejména s výstavbou rodinných domů (v lokalitách K Drásovu, Dálka a Pod Zahradami).

Úvaha o potřebě rozvojových ploch pro bydlení vychází zejména z těchto skutečností (východisek):

- od roku 2001 přibýlo v obci 247 obyvatel; pro stabilizaci obyvatel či další růst je nutné vytvořit vhodné podmínky pro bydlení (dostatek rozvojových ploch, veřejná infrastruktura, rekreace);
- rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu osob na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele) – dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005) lze předpokládat, že bude dále docházet k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme

pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejbližších, zjistíme, že můžeme i při zachování nezměněného počtu obyvatel důvodně očekávat nárůst počtu bytů (a tedy i potřebu rozvojových ploch pro jejich výstavbu);

- rozvoj bydlení je ovlivněn dobrou dostupností Čebína vzhledem k hierarchicky nadřazeným městům (Tišnov, Kuřim, Brno)
- rozvoj bydlení je ovlivněn kvalitní technickou infrastrukturou v obci (vodovod, plynovod, kanalizace).

	průměrný počet v bytech celkem			
	osob na byt (obložnost)	průměrná plocha bytu [m ²]	průměrná obytná plocha bytu [m ²]	průměrná plocha bytu na osobu [m ²]
Německo	2,1 **	89,9 **	-	42,9 **
Rakousko	2,3 **	98,5 **	-	42,9 **
Česká republika	2,5 *	86,7 *	65,3 *	35,1 *
Jihomoravský kraj	2,6 *	89,9 *	66,7 *	34,3 *
SO ORP Kuřim	2,8 *	96,4 *	71,1 *	34,5 *
Čebín	3,0 *	108,7 *	77,8 *	35,8 *

Tab. C.03: Tabulka hodnot charakterizující úroveň bytového fondu (* Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, 2013; ** Housing Statistics in the European Union 2010 / The Hague Ministry of the Interior and Kingdom Relations / 2010)

Na základě srovnání statistických dat, která jsou uvedena v předcházející tabulce, lze konstatovat toto:

- průměrná velikost bytu v obci (108,7 m²) je v rámci ČR i ve srovnání s Německem a Rakouskem nadprůměrná;
- vzhledem k velké průměrné velikosti bytu, vychází i přes vyšší obložnost (3,0 os./byt) ve srovnání s ČR větší průměrná plocha bytu na osobu (35,8 m²), nicméně v porovnání s Německem a Rakouskem je tato hodnota podprůměrná;
- byty v obci mají nadprůměrnou velikost nejen v rámci ČR; bydlí v nich průměrně více lidí než v českých, německých a rakouských bytech, nicméně průměrná plocha bytu na osobu je stále vyšší než v hierarchicky nadřazených správních jednotkách (SO ORP Kuřim, Jihomoravský kraj a ČR).

Zde je potřeba poznamenat, že představené hodnoty a jejich interpretaci je nutné nahlížet s vědomím toho, že výsledky jsou průměrné hodnoty. V obci jsou tedy zastoupeny větší i menší byty s rozdílným počtem osob, než je uvedeno v tabulce.

Za předpokladu, že se vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti a dobrým podmínkám pro rozvoj bydlení zvýší počet obyvatel obce, lze uvažovat, že ve výhledu 20-30 let může počet obyvatel narůst o cca 100 (1 826 v roce 2017 + přírůstek 100 = 1 926).

Lze počítat s tím, že se v souladu s očekávaným vývojem v oblasti bydlení (s ohledem na příklad Německa) bude v obci snižovat obložnost bytů. Ve výhledu 20–30 let se jako reálné jeví její snížení na

průměrnou hodnotu 2,5 obyv./byt, což odpovídá současnému českému průměru. Pro uvažovaný počet obyvatel 1 926 tedy bude potřeba cca 770 bytů ($1\,926 / 2,5 = 770$). To je nárůst o zhruba 184 bytů oproti současnému stavu obydlených bytů ($770 - 586 = 184$). V obci je přitom dalších 40 neobydlených bytů a lze částečně počítat s jejich budoucím využitím pro bydlení (počítejme 20 bytů). Ve výhledu cca 20-30 let tedy můžeme uvažovat s potřebou zhruba 164 nových bytů ($184 - 20 = 164$). S nutnou 25% rezervou se pak dostáváme k číslu zhruba 205 nových bytů za toto období.

Pokud se bude předpokládat, že obvyklá průměrná velikost pozemku příměstského rodinného domu (pro řešené území: jeden byt = jeden rodinný dům) je zhruba 600 – 1 000 m², bude pro 205 rodinných domů potřeba 10,3 – 16,4 ha území pro rozvoj bydlení v rámci ploch zastavitelných i ploch pro přestavbu (výpočet: $205 \times 500 = 10,3$ ha; $205 \times 800 = 16,4$ ha). Tím jsou pro územní plán dány předpoklady pro potvrzení vhodných stávajících a vymezení nových rezidenčních ploch v obci. Navržený rozsah ploch smíšených obytných je popsán v kap. D.8 odůvodnění ÚP.

3.3. Hlavní zásady rozvoje podnikatelských aktivit

Vzhledem k historickému vývoji průmyslových aktivit v obci v souvislosti s těžbou vápence v lokalitě Čebínky, ale i dalších se na území obce nacházejí areály podnikatelských aktivit. V blízkosti Čebínky se nachází průmyslový areál, kde působí firmy zabývající se zpracováním vápence. V blízkosti lokality Na Zahrádkách se nachází výrobní areál. V lokalitě Pod Horkou se nachází autovrakoviště a areál ZD. V blízkosti železniční stanice je areál pro skladování stavebních a jiných materiálů.

Předpokládá se, že do budoucna budou podnikatelské aktivity nadále situovány do stávajících areálů, jejichž současný rozsah se jeví pro rozvoj podnikatelských aktivit jako dostatečný. Rozvojové plochy pro výrobu mohou být v řešení ÚP vymezeny jen výjimečně a v malém rozsahu a vždy ve vazbě na existující výrobní areály.

3.4. Zásady řešení rozvoje ostatních funkcí

Do „ostatních“ funkcí je možné zahrnout zejména veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj vždy doprovází rozvoj „hlavních“ funkcí, tedy zejména bydlení a podnikatelské aktivity. Jedná se o plochy určené pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, rekreaci, sport a tělovýchovu a veřejné vybavení.

Rozvoj těchto funkcí je předpokládán v rozsahu zajištění dostatečně kvalitní a dobře dostupné veřejné infrastruktury v území, která bude odpovídat významu obce ve struktuře osídlení.

D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ



Poznámka: Struktura kapitoly D je zrcadlovým odrazem výrokové části Územního plánu. Respektive co je stanoveno ve výroku, je pod stejným číslem odůvodněno v kapitole D.

1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Textová část Územního plánu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje dvě části:

1.1.1. Územní plán, respektive jeho výrokovou část (výrok)

1.1.2. Odůvodnění územního plánu.

1.2. Grafická část Územního plánu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1.2.1. 3 výkresy výrokové části:	měřítko
I/01 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/02 Hlavní výkres a výkres s prvky regulačního plánu	1 : 5 000, 1 : 2 000
I/03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
1.2.2. 4 výkresy Odůvodnění Územního plánu:	
II/01 Koordinační výkres	1 : 5 000
II/02 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II/04 Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000

ÚP Čebín obsahuje dle zadání také části s prvky regulačního plánu. Protože se jevílo vhodné zachovat souvislost mezi umístěním daných lokalit a jejich řešením v Hlavním výkrese a mezi podrobnějším řešením prvků regulačního plánu, byly části ÚP s prvky regulačního plánu jako samostatné výřezy v měřítku 1 : 2 000 vloženy na list Hlavního výkresu. Ten byl proto přejmenován na „Hlavní výkres a výkres s prvky regulačního plánu“, neboť obsahuje jak řešení celého správního území obce v měřítku 1 : 5 000, tak výřezy částí s regulačními prvky v měřítku 1 : 2 000.

Do grafické části odůvodnění byl doplněn Výkres technické infrastruktury, který přehledně zobrazuje existující a navrhované trasy a zařízení technické infrastruktury a slouží jako součást odůvodnění řešení koncepce TI, které nemusí být dobře patrné z Koordinačního výkresu.

1.3. Ustanovení ke grafické části

Výkresy Územního plánu musí být používány pouze ve stanovených měřítkách přesto, že je grafická část zpracována digitálně a je možné výkresy zvětšovat. Zobrazené jevy ve výkresech tvoří komplex podmínek a požadavků, proto musí být používány všechny výkresy současně.

Všechny výkresy výrokové části jsou stejně závazné a podmínky či požadavky z nich vyplývající se navzájem doplňují. Není-li uvedeno jinak, pak pro podmínky či požadavky jdoucí proti sobě platí podmínka či požadavek přísnější.

Koordinační výkres je souhrnem výrokové části Územního plánu, vybraných jevů z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů.

Skupiny zobrazených jevů ve výkresech výrokové části jsou rozděleny na tyto části:

- legenda, tj. skupina jevů, která je obsahem Územního plánu, respektive jeho výrokové části, dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- informativní část, tj. skupina jevů ve výkrese, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nachází se zejména mimo řešené území (např. železniční trať mimo řešené území);
- prvky mapového díla, tj. grafické vyznačení některých skutečností (parcel, vrstevnic apod.), které slouží jako podklad při zpracování Územního plánu; toto zobrazení vychází z § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

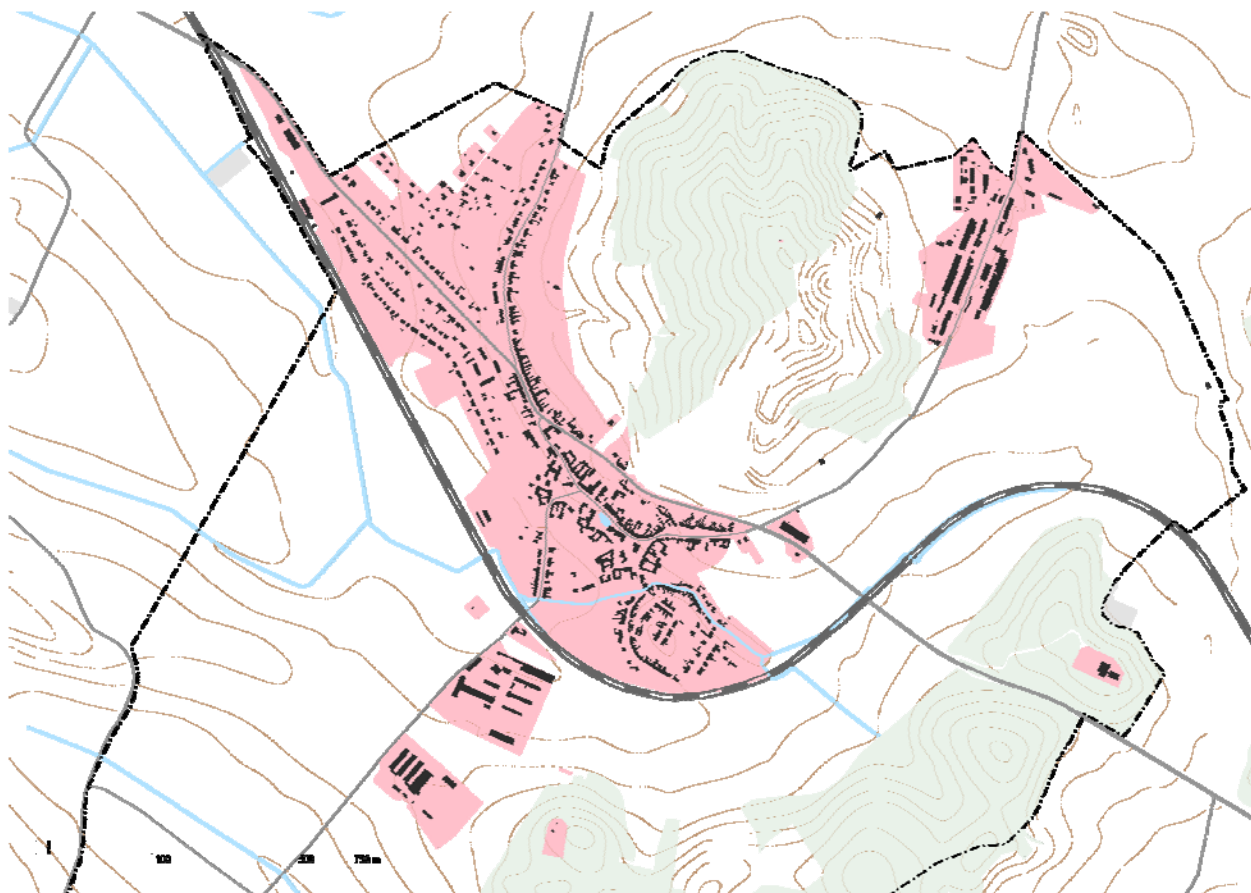
2. POJMY

Pro účely tohoto územního plánu se ve výrokové části závazně stanovují vybrané pojmy uvedené zejména v koncepci veřejné infrastruktury (bod 6 výrokové části ÚP), v podmínkách využití ploch (bod 8 výrokové části ÚP) a v grafické části ÚP. Jejich obsah vychází z příbuzných pojmů uvedených ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhlášek, případně z odborných publikací, slovníků apod. Prvky regulačního plánu jsou odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění.

3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. květnu 2019 v souladu s § 58 stavebního zákona, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou ke květnu 2019 získanou z ČÚZK.

Hranice zastavěného území je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I/01), v Hlavním výkrese (I/02), v Koordinačním výkrese (II/01) a ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (II/03).



Obr. D.01: Schéma zastavěného území

4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR ČR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
- Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2008);
- Změna č. 2 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2011);
- Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územně analytické podklady SO ORP Tišnov (Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování, 2016);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2017);
- Územní plán Kuřim ve znění změny č. 1 (knesl kynčl architekti, 2017)
- Územní plán Čebín – Průzkumy a rozborů (knesl kynčl architekti, 2018);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2018 . [cit. 2018-10-15]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz>;
- Archivní mapy. [online]. 2018 . [cit. 2018-05-18]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz>;
- Prezentace starých mapových děl. [online]. 2018 [cit. 2018-03-15]. Dostupné z: <http://oldmaps.geolab.cz>;
- Kontaminovaná místa. [online]. 2018 [cit. 2018-03-15]. Dostupné z: <https://kontaminace.cenia.cz/>;
- VERMOUZEK, R., ČAPKA, F. Čebín, Historie i socialistická přítomnost. Brno: Nakladatelství Blok, 1978;
- Ortofotomapa – snímkováno 7. 6. 2016 (ČÚZK, služba WMS).

4.1. Preambule; východiska ke koncepci území

Obec Čebín leží v Jihomoravském kraji, zhruba 15 km severozápadně od Brna, cca 6 km jihovýchodně od Tišnova a přibližně 4 km západně od Kuřimi, se kterou přímo sousedí. Obec spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Kuřim.

Správní území obce Čebín leží na rozhraní geomorfologických celků Boskovická brázda a Bobravská vrchovina. Větší část území leží v okrsku Tišnovská kotlina. Tišnovskou kotlinu tvoří kvartérní sedimenty, ze kterých výrazně vystupují devonské vápence nebo permské pískovce. Z převážně mírně svažitého území se na severu území vypíná vrch Čebínka. Na jihovýchodě zasahuje do území obce zalesněný výběžek s vrcholy Převych, Čebínský kopec a Dálky, který je součástí okrsku Trnovka. Nejvyšším bodem je vrchol Čebínky (431 m n. m.), nejnižším bodem je místo, kde území obce opouští bezejmenný pravostranný přítok Kuřimky (cca 248 m n. m.).

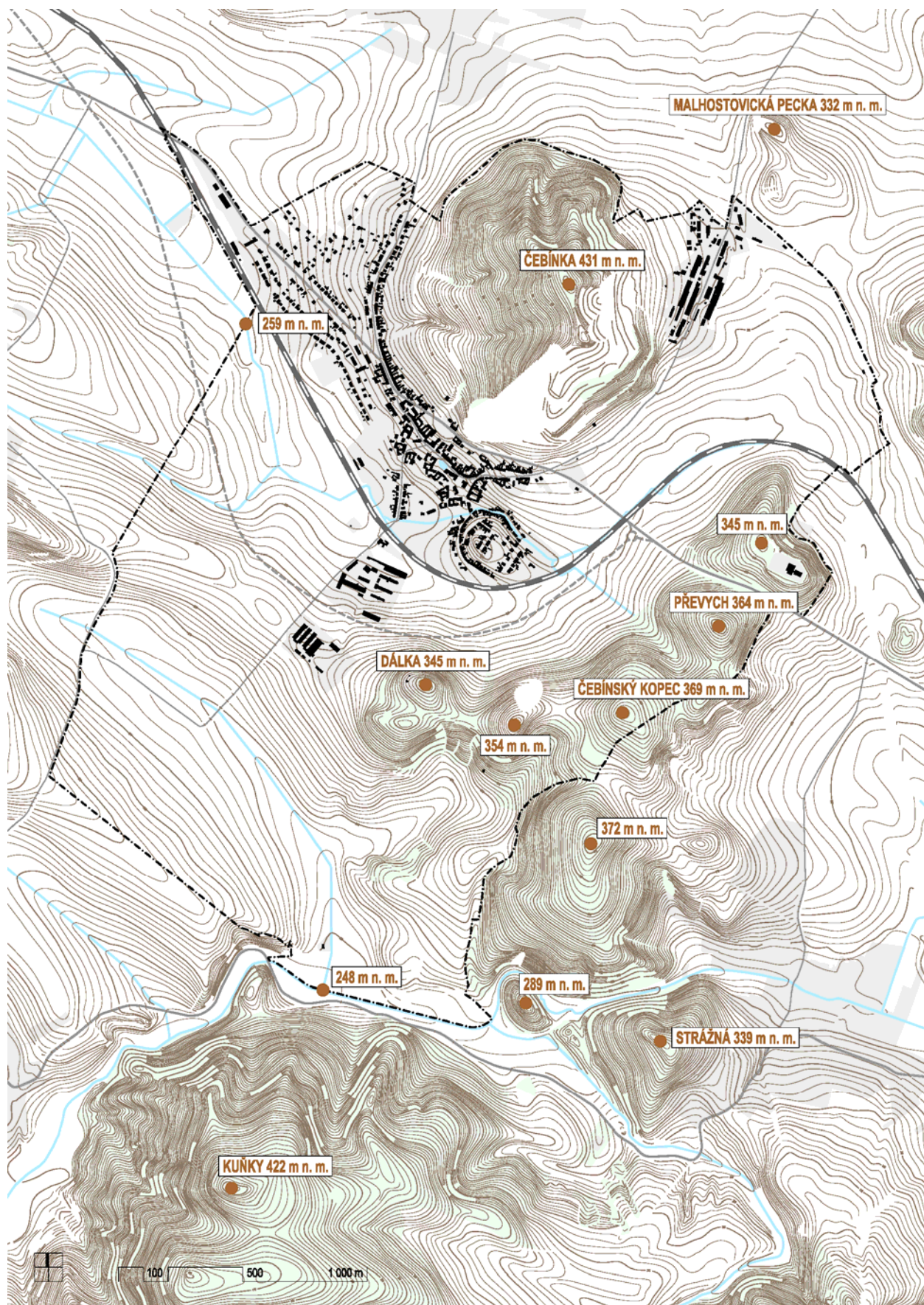
Čebín leží na bývalé císařské cestě, která spojovala Brno s Tišnovem. Tato spojnice je hojně využívána dodnes.

Počátky osady na území Čebína spadají do 10. století. Není známo, kdo v Čebíně vybudoval panské sídlo a farní kostel. Předpokládá se, že se drobní feudálové jmenovali podle vesnice – Čebínové. Přibližně lze vybudování panského sídla a kostela datovat do druhé třetiny 13. století podle stavebních prvků kostela sv. Jiří, původně románského. První písemná zmínka o šlechtici, který se jmenoval Čebín, pochází z roku 1353. Pan Čebín tehdy koupil od Kuneše z Měnína ve vesnici Radosticích dvůr za půl čtvrté hřivny platu se vším příslušenstvím. Právě z této doby pochází gotický presbytář čebínského kostela sv. Jiří, vyzdobený uvnitř vzácnými freskovými malbami. Čebínové zřejmě koncem 14. století vymřeli a majetek připadl dle tehdejších zvyklostí zeměpánu. Jošt, markrabě moravský, prodal čebínský statek roku 1412 se vším příslušenstvím Janovi z Lomnice za 300 kop pražských grošů. Čebín patřil pod lomnické panství od roku 1412 až do roku 1848, do zrušení poddanských svazků. V roce 1848 došlo k přebudování veřejné správy. Místo vrchnostenských kanceláří byla zřízena okresní hejtmanství, okresní soudy a berní úřady. Čebín spadl do okresu Tišnov, od reorganizace v roce 1960 je součástí okresu Brno – venkov.

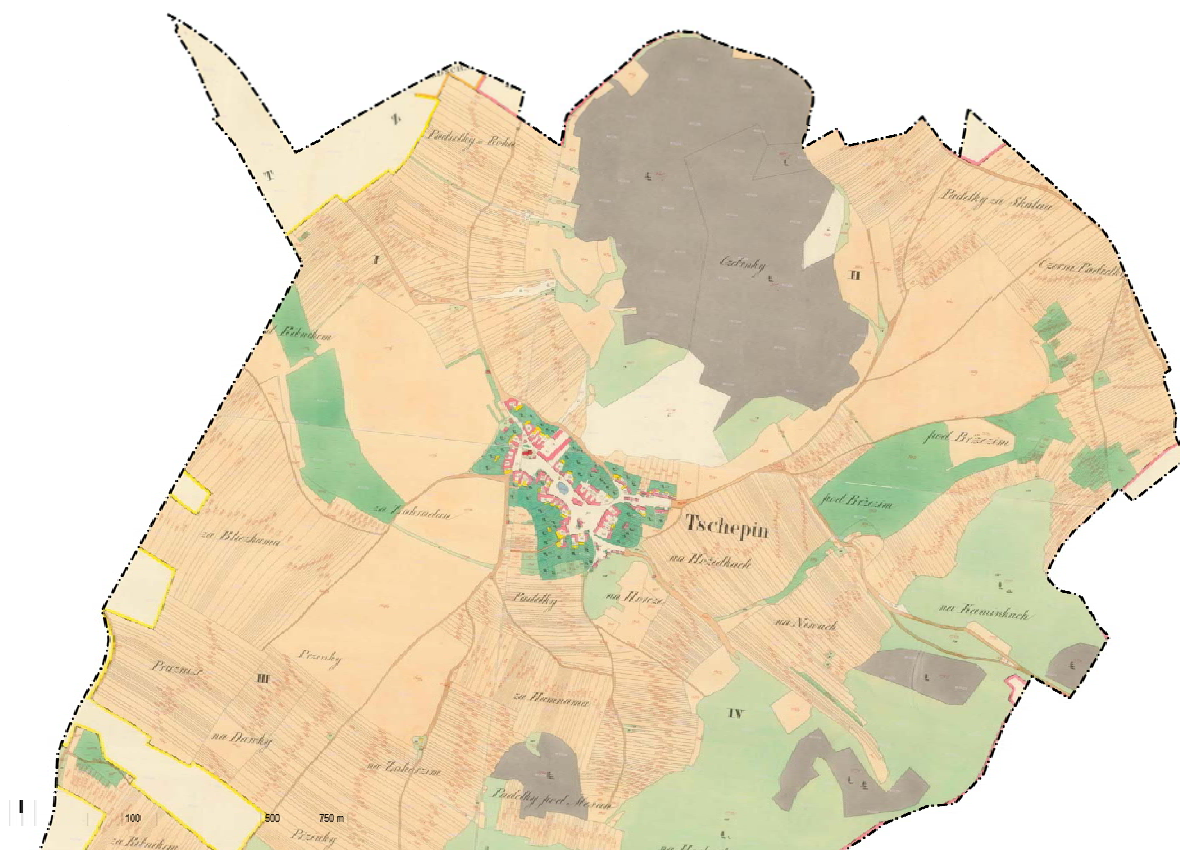
Nejstarší částí obce je prostorná obdélníková náves s bývalými selskými grunty, kostelem, obecním úřadem a rybníkem. První zprávy o škole v Čebíně jsou z 1. poloviny 18. století, původně bývala na místě dnešního obecního úřadu. Dnešní budova školy byla postavena roku 1886, poslední rekonstrukcí prošla v roce 2016. Škola slouží žákům prvního stupně základní školy. Od roku 1946 v obci funguje mateřská škola.

Od 19. století se v Čebíně vyvíjí průmysl spojený s těžbou vápence. Původně se zde pálilo vápno. Odpadový vápenec se používal jako stavební kámen nebo se drtil a dodával jako štěrk pro stavbu silnic. Výrobu vápna později nahradila výroba suchých omítkových a maltových směsí a výroba minerálně-vitaminových přísad pro výživu zvířat (MIKROP Čebín, a.s.). Kromě firem zabývajících se zpracováním vápence jsou v obci dále tyto provozovny: POKROS, s.r.o., pekárna U Rešů, cukrárna NOVOJAN, NNM Fiala – nábytek na míru, ABC šroub, KPP Truhlářství – Pavel Rozšínský a řada dalších drobných podnikatelů, kteří zabezpečují především služby. Na zemědělské půdě hospodaří Zemědělské družstvo Čebín. Nezaměstnanost je dlouhodobě poměrně na nízké úrovni.

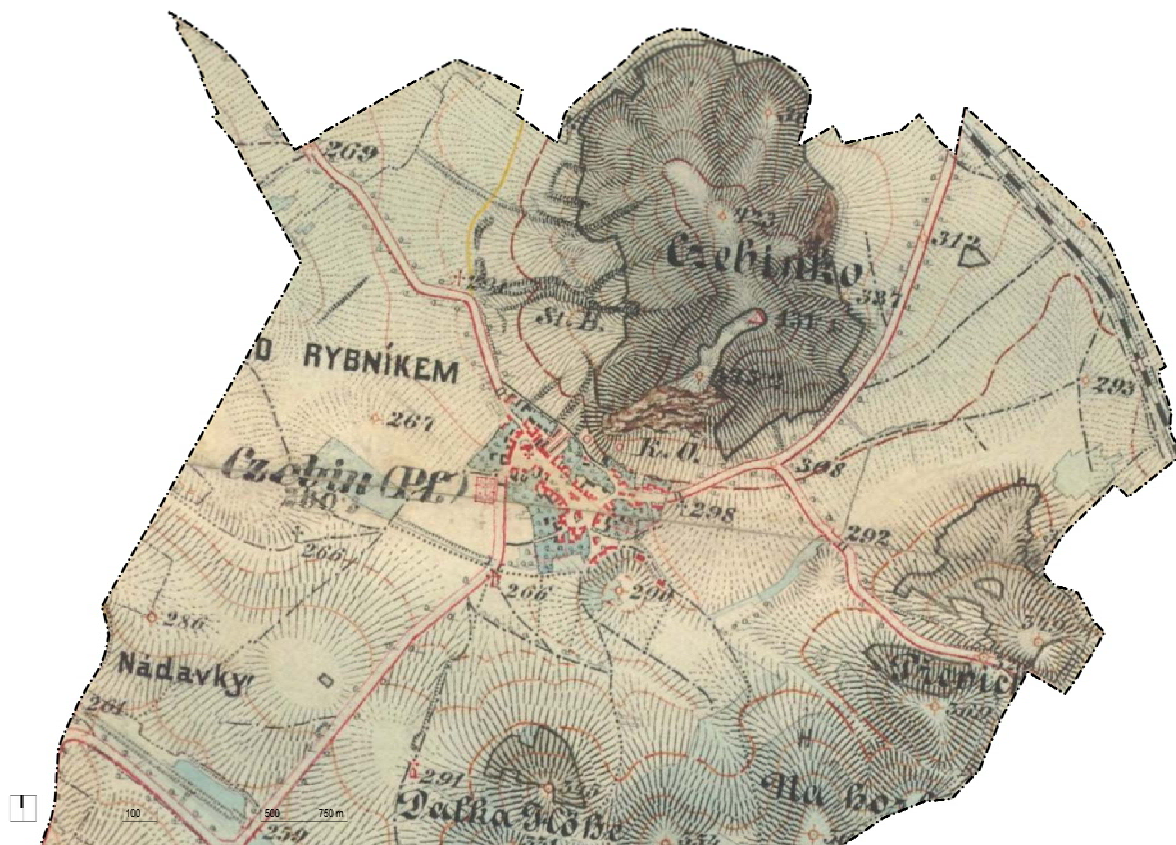
Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011, mělo v obci trvalý pobyt 1 725 obyvatel. V roce 2017 bydlelo v obci 1 826 lidí, což znamená nárůst cca 100 obyvatel za 6 let (viz. kap C.3. odůvodnění ÚP). Spolkový život v obci (jehož kvalita posiluje soudržnost obyvatel) je na dobré úrovni. V obci působí sbor dobrovolných hasičů, TJ Sokol, Orel, Divadelní spolek Slovani, Čebínské ženy, 1. Oddíl skautů a skautek a FC Čebín. Jednotlivé spolky pořádají během roku kulturní a sportovní akce, jako je například Masopustní průvod či Pálení čarodějnic. Obyvatelům obce jsou k dispozici prostory občanského (sportovního) vybavení: sokolovna s tělocvičnou, orlovna, hasičská zbrojnice s klubovnou, fotbalové hřiště, tenisové kurty či volejbalový kurt.



Obr. D.02: Schéma morfologie území



Obr. D.03: Stabilní katastr (r. 1826) ; zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>



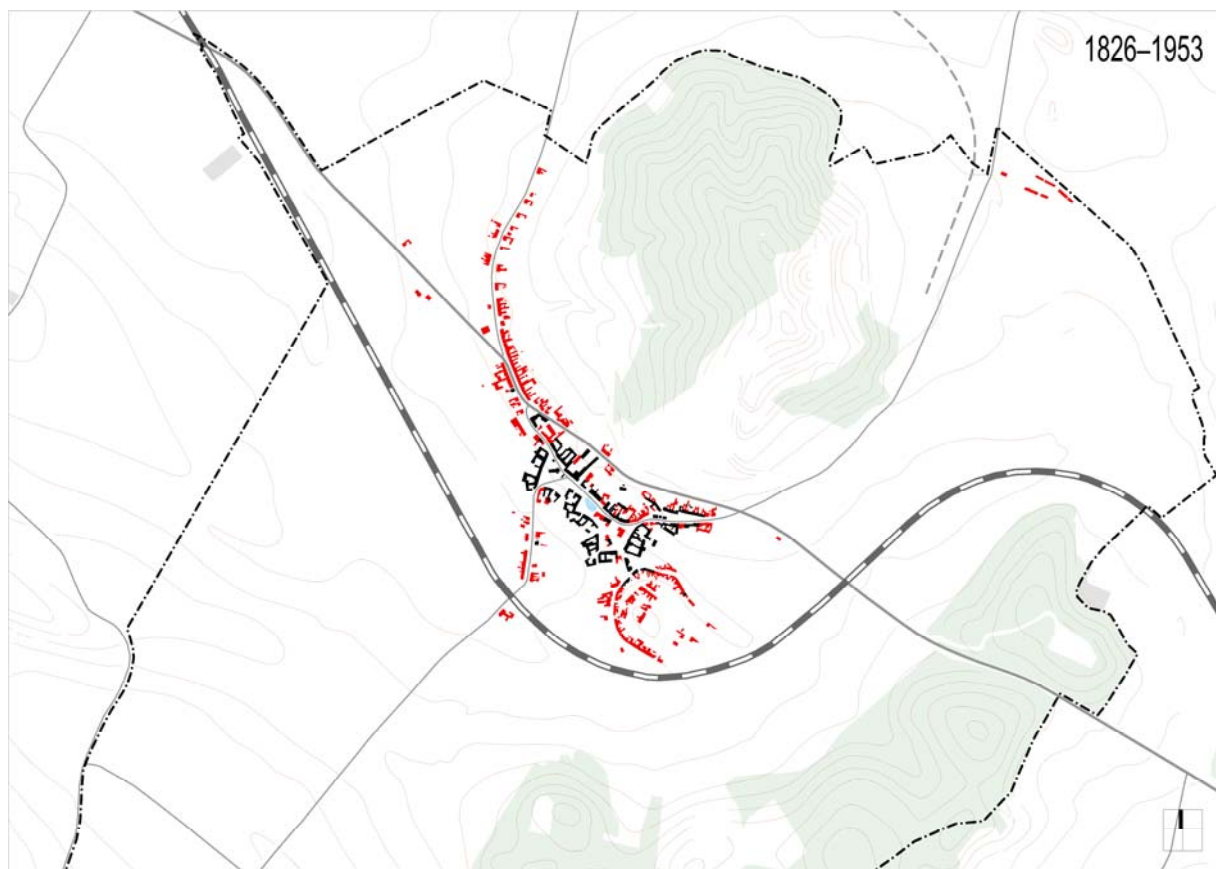
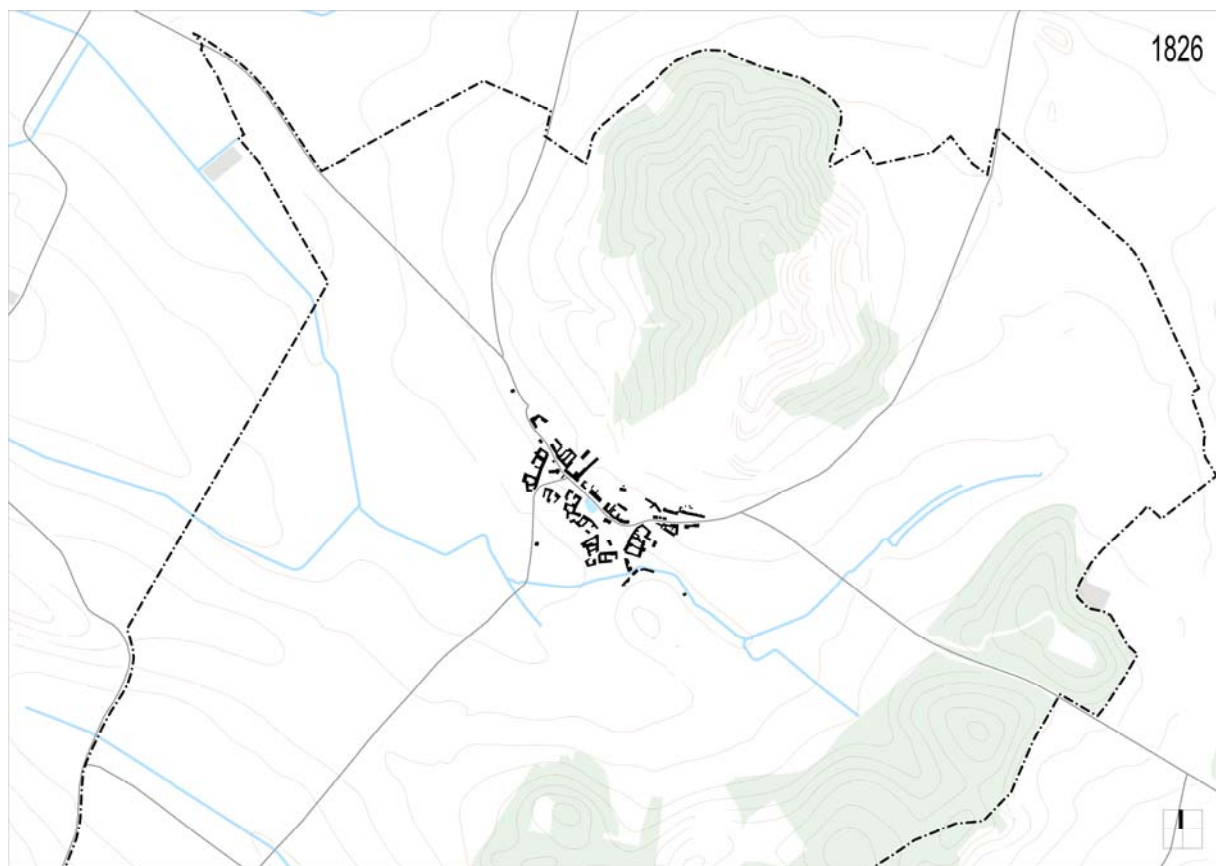
Obr. D.04: III. vojenské mapování (r. 1876) ; zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



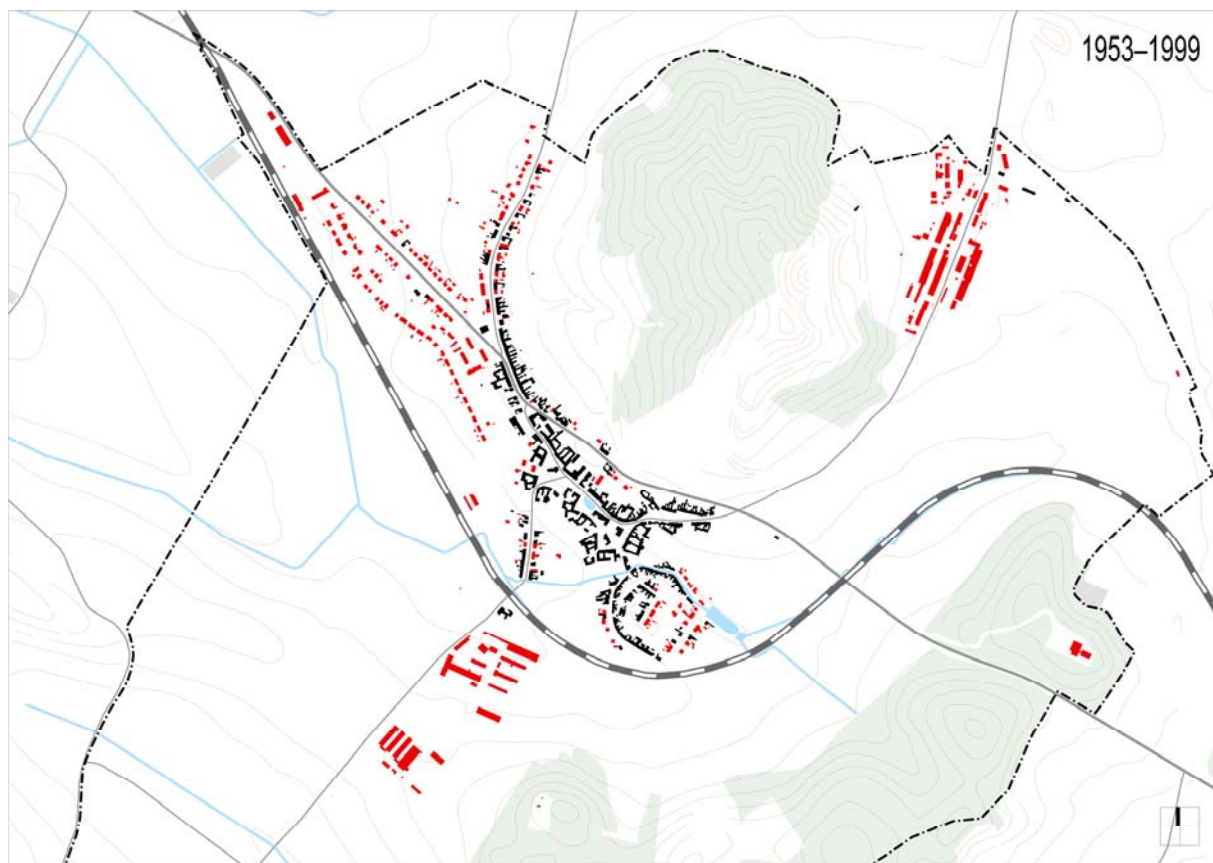
Obr. D05: Letecká fotografie (r. 1953), zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz>



Obr. D.06: Letecká fotografie (r. 2016), zdroj: <http://www.cuzk.cz>



Obr. D.07: Schéma vývoje struktury zástavby Čebína (1826-1953)



Obr. D.08: Schéma vývoje struktury zástavby Čebína (1953-2018)

4.2. Priority rozvoje obce

4.2.1. Předměstské kompaktní sídlo

Struktura sídla má podlouhlý charakter, typický pro obce ovlivněné intenzivním zemědělským využitím. Zástavba je situována na návsi a v její blízkosti, podél silnice II/385 (K Tišnovu), v ulici Nové a podél silnice směrem na Drásov. Většina zástavby je koncentrována mezi železniční trať a kopec Čebínku. Výjimku tvoří průmyslové a zemědělské areály, které jsou jižně, respektive severovýchodně od jádrové zástavby obce. Protáhlý tvar Čebína má přibližně 2 km na délku a 0,5 km na šířku. Lze konstatovat, že obec má jedno centrum. Jedná se o historické jádro (náves), v jehož blízkosti se nachází většina důležitých objektů občanské vybavenosti (obecní úřad, pošta, základní škola, kostel, hřbitov, sportoviště, restaurační zařízení). Ostatní části zástavby obce plní především funkci obytnou. Vývojově nejmladší obytná část vzniká v lokalitě K Drásovu (severozápad). V této lokalitě je plánována výstavba především rodinných domů.

Rozvoj obce je navržen především v navazujících plochách a uvnitř současně zastavěného území. Záměry pro novou výstavbu jsou situovány takovým způsobem, aby byly pokud možno co nejlépe využity plochy v blízkosti již stávající zástavby. Jedná se o plochy proluk v zastavěném území či v blízkosti jeho hranice s co nejmenším dopadem na zábor ZPF. Cílem je vytvořit kompaktní zástavbu na území obce.

Pro podporu kvalitního bydlení a pro další rozvoj obce je důležité podporovat cílenou výstavbu v lokalitách K Drásovu, Pod Zahradami, Dálce a v dalších plochách smíšených obytných. Cílená výstavba napomůže tomu, aby vzniklo obytné kompaktní sídlo s jasnými hranicemi mezi zástavbou a krajinou. Průmyslová a zemědělská výroba bude koncentrována výhradně do areálů, které k těmto činnostem již slouží. Rozsah rozvojových ploch smíšených výrobních je co nejmenší. Naopak v krajině jsou chráněny a rozvíjeny především plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území a plochy lesní. Územní plán podporuje rozvoj sportovního vybavení v lokalitách u starého fotbalového hřiště a u vodní nádrže Příhon.

Hranice zastavitelného území určuje uvažovaný budoucí rozsah zástavby sídla (jako obalová křivka zahrnuje zastavěné území a navržené zastavitelné plochy). V historii po obvodě venkovských sídel procházela záhumenní cesta, která tvořila jasnou hranici mezi sídlem a volnou krajinou. Tento princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné), záměrem je tuto hranici podpořit stromořadím.

4.2.2. Polyfunkčnost sídla a krajiny

Podmínky Územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině. Cílem je umožnit návrat přirozených vazeb sídel, zhruba v takové podobě, jak se vyvíjeli do poloviny minulého století a podporovat polyfunkčnost území.

Pro rozvoj kompaktního sídla je důležité podporovat jeho polyfunkční charakter. Mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přívětivá k bydlení, práci i rekreaci. Struktura, která svojí vlastní existencí přispívá ke zmírnění dopravní zátěže v sídle a zvýšení sociální kontroly. Územní plán vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné, jejich podmínky využití tuto snahu reflektují.

Pro ochranu kulturní krajiny je potřeba dbát na její obraz, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. kopce, údolí) a zásahů člověka (např. zástavba, dominanty), čímž je míněno především zvýšení zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, převážně zemědělsky využívaných částech krajiny a obnova cestní sítě v krajině. Tím se podpoří nejen prostupnost krajinou, její odolnost vůči nepříznivým účinkům vodní a větrné eroze, rozmanitost biotopu, ale také celková malebnost krajiny. Ochrana a rozvoj stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb je v ÚP stanovena vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES – Viz kap. D.7. tohoto odůvodnění).

Jedním z významných prostorových prvků, které se podílejí na zkvalitňování obrazu sídla v krajině a přechodu mezi sídlem a krajinou, je výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací. Tento princip napomáhá zkvalitňovat krajinný ráz snad všech měst a obcí. Na úrovni územního plánu je proto zdůrazněna potřeba zajišťování dostatečného uličního profilu pro vzrostlou zeleň v koridorech dopravní infrastruktury (D) a veřejných prostranstvích (U), a to zejména těch, které leží na tzv. hranici zastavitelného území a tvoří ohraničující „záhumenní“ cestu.



Obr. D.09: Příklad záhumenní cesty

4.2.3. Obsluha a prostupnost území

Cílem územního plánu je zajistit obsluhu území základní veřejnou infrastrukturou v rozsahu, který vyplývá z charakteru obce (zejména velikosti) a jejího umístění v systému osídlení. Veřejnou infrastrukturou se míní celé spektrum veřejných „služeb“, tj. veřejné vybavení (školství, správa, kultura, zdravotnictví, sport, apod.), veřejná prostranství (jak obslužného tak rekreačního charakteru), dopravní infrastruktura (silniční, železniční, cyklistická, pěší) a technická infrastruktura (zásobování vodou, elektřinou, odkanalizování, apod.). Úroveň a kvalita veřejné infrastruktury se odvíjí od současného stavu, místních zvyklostí a potřeb obce, přitom platí, že obyvatelé obce mohou využívat (a využívají) i veřejnou infrastrukturu vyšší úrovně dostupnou v okolních obcích a městech (Viz kap. D 6. odůvodnění ÚP).

Jedním z obecných požadavků na územní plánování je zajistit dostatečnou prostupnost územím dle §3, odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ochranou prostupnosti sídla do krajiny se míní zajištění průchodnosti obzvláště obytných území skrze vymezené plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury bez vytváření slepých ulic. Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury zaručují prostupnost 24 hodin denně tak, aby nevznikaly „soukromé“ ulice za bránou či se závorou.

Při zajišťování průchodnosti krajinou se využívá stávajících cest, včetně polních a lesních. V místech, kde prostupnost chybí je vhodné do krajiny doplnit nové cesty. Lze k tomu často využít zaniklé, v mapách však zdokumentované historické trasy. V případě potřeby se předpokládá úprava trasování těchto historických tras při plnohodnotném zajištění jejich napojení. Toto umožňují podmínky využití ploch (Viz bod 8. výrokové části ÚP).

Šířka veřejných prostranství by se měla odvíjet od jejich funkce, tedy od požadavku na obsluhu přilehlého území, nebo od požadavku na kapacitu komunikace procházející tímto prostranstvím. Pro obsluhu obytného území jsou stanoveny minimální šířky veřejných prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/ 2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je zde stanovena nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, s hodnotou 8 m, a dále nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, s hodnotou 12 m. Uvedeny jsou zde také menší šířky veřejných prostranství přípustné v případě jednosměrného provozu na komunikaci (10,5 respektive 6,5 m). Jelikož chce Územní plán zajišťovat prostupnost územím v souladu s požadavkem § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a prostupností územím je chápána i průjezdnost, jeví se jako nanejvýš důležité zajistit minimální šířkové podmínky veřejných prostranství pro obousměrný provoz. Tím ovšem není dotčena možnost realizovat případnou komunikaci pouze v polovičním profilu, přičemž druhá polovina by byla nadále prostorově chráněna.

Pro kvalitní fungování veřejných prostorů a jejich dobré využívání obyvateli je důležité podporovat jejich hierarchizaci a diferenciaci. Ta spočívá v rozlišení charakteru a významu různých typů prostorů, které na sebe v systému veřejných prostranství navazují. Ulice zpravidla slouží zejména k pohybu a propojují místa aktivit, která svým vybavením umožňují časově delší využití (pro rekreaci, sport, odpočinek atd.). Významu a funkci prostranství pak odpovídá jeho velikost

a vybavení. Hierarchie přispívá k pestrosti obytného prostředí a orientaci v daném prostoru a má vliv na oblíbenost využívání daných prostor.

4.2.4. Veřejné a soukromé zájmy

Územní plán má rozvoj sídla podněcovat, ne být jeho překážkou. S tím souvisí i definování veřejného a soukromého. Veřejné by mělo být jasně popsáno a měla by pro něj být stanovena přesná pravidla. Naopak privátní by mělo mít stanoveny pouze mantinely ve vztahu ke svému okolí a v podstatně větší míře by zde měla být ponechána volnost pro přirozený růst a rozvoj obce.

Veřejné však nelze chápat čistě ve vztahu vlastnickém. Z pohledu Územního plánu se jedná mnohdy především o veřejně přístupné, bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního pozemku.

V průběhu dějin se působením přírody a člověka na území obce vytvořily jedinečné hodnoty, které jsou v této podobě a konstelaci neopakovatelné. Tento stav je živým organismem, který se stále rozvíjí. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní a kulturní civilizační hodnoty dle § 18, odst. 4 stavebního zákona a jedním z jeho úkolů, dle §19 stavebního zákona, je zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat jeho koncepci rozvoje s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Hodnoty dle stavebního zákona:

- přírodní (hodnoty vzniklé především bez zapříčinění člověka);
- civilizační (hodnoty vzniklé činností člověka sloužící veřejnému zájmu, např. dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení);
- kulturní (výjimečné hodnoty území, krajinných i stavebních celků a souborů poskytujících doklady předcházejícího historického vývoje).

Z hlediska tvorby Územního plánu je možné od sebe odlišit dva typy hodnot:

- hodnoty, které jsou stanoveny jinými právními předpisy (např. nařízení vlády o vyhlášení kulturní památky) a jsou pro tvorbu Územního plánu limitem – jsou vymezeny v ÚAP a v Územním plánu jsou zahrnuty do Koordinačního výkresu; Územní plán na ně navazuje;
- hodnoty, které jsou stanoveny Územním plánem a jsou pro ně stanoveny podmínky.

Územní plán navazuje svým konkrétním řešením na obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot: zejména vymezuje plochy, kterým stanovuje takové podmínky využití, které umožňují jejich rozvoj v souladu se stanovenou ochranou hodnot území. Při navazujících správních rozhodnutích je nutné respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot na území obce navazuje na ochranu různých částí životního prostředí stanovenou zvláštními právními předpisy a je zaručena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zahrnuje ochranu niv vodních toků, ochranu zemědělské krajiny, ochranu vybraných území, ochranu vybraných druhů rostlin a živočichů, ochranu lesa, zejména těmito zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu mezi nimi (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků). Současná hodnota tedy nevylučuje vznik hodnot nových. Obec je živý organismus, který se stále vyvíjí, a proto žádná epocha jeho vývoje není cennější než jiná a současnost je poslední fází tohoto vývoje.

4.3. Další požadavky

4.3.1. Připojování objektů na komunikace

Z pohledu připojování objektů na komunikace je zapotřebí na celé území v rámci hranice zastavěného území pohlížet jako na souvisle zastavěné území dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení vychází z nutnosti povolování vjezdů na pozemky k nově umísťovaným stavbám.

4.3.2. Zajištění ochrany před hlukem

Kvůli omezení negativních vlivů hluku na pohodu bydlení a na dalších sledované aktivity (tj. na stavby s chráněnými vnitřními prostory, chráněné venkovní prostory staveb a chráněné venkovní prostory) je výstavba v územích, kde lze předpokládat zvýšenou hladinu hluku (tj. zejména podél silnic I. a II. třídy a podél železnice) podmíněna zpracováním hlukové studie, která prokáže nepřekročení limitních hladin hluku pro chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví.

4.3.3. Rekreační zázemí

Z důvodu zajištění kvalitních podmínek pro život v obci je nutné rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících i nově budovaných rodinných a bytových domů a zajistit zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva uvnitř stabilizovaného území a rozvojových ploch.

4.3.4. Oddílná kanalizace

Kvůli zajištění kvalitních podmínek pro odvádění odpadních vod je při realizaci či rekonstrukci staveb nutné realizovat oddílnou kanalizaci, pokud je to technicky možné (tedy samostatně likvidovat dešťové vody a splaškové vody; dešťovými vodami nepřetěžovat veřejnou kanalizaci ukončenou na ČOV).

4.3.5. Vsakování dešťových vod

Zneškodňovat srážkové vody především na vlastním pozemku v souladu § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4.3.6. Zaokružování vodovodní sítě

Při realizaci či rekonstrukci vodovodní sítě je vhodné preferovat její zaokružování; tím vzniká systém odolnější vůči případným haváriím.

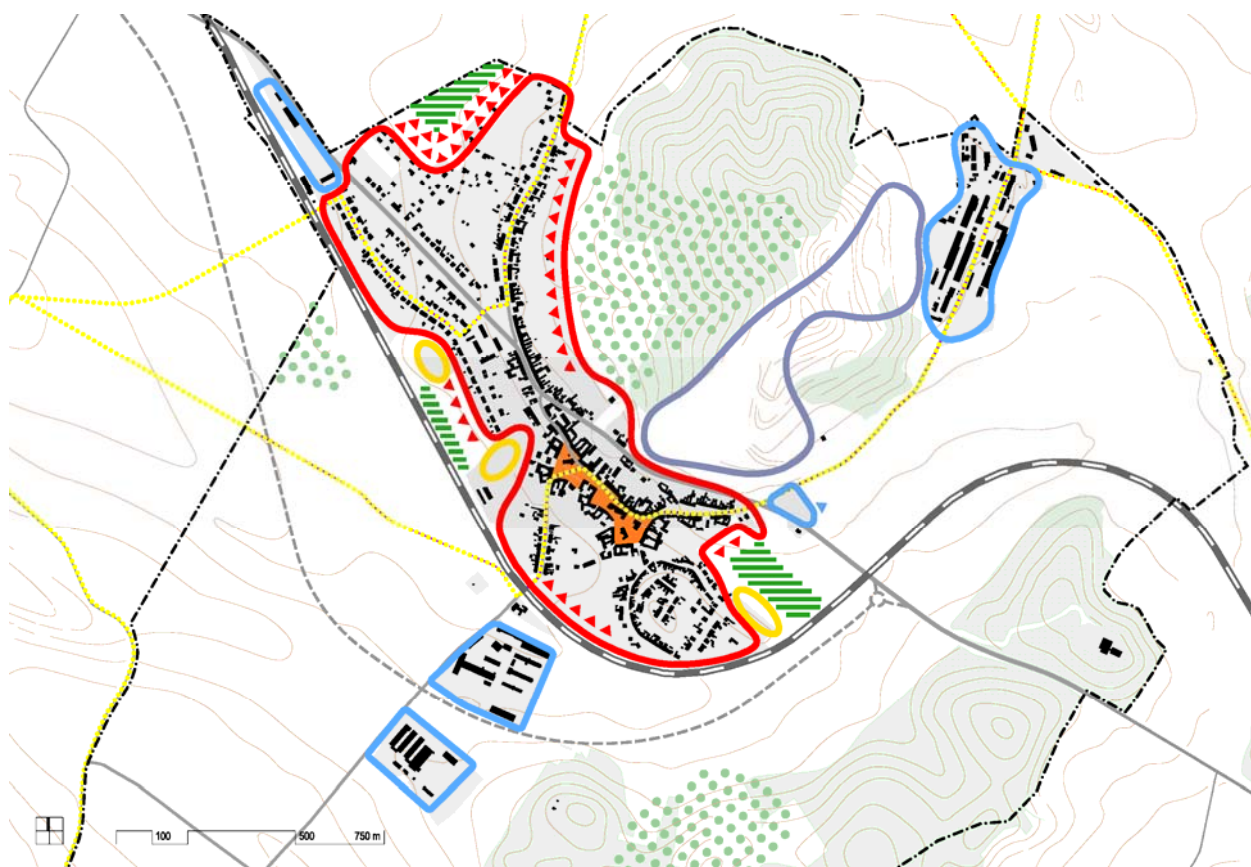
4.3.7. Umisťování energetických vedení

Územní plán stanovuje v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. požadavek umisťovat rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území pod zem.

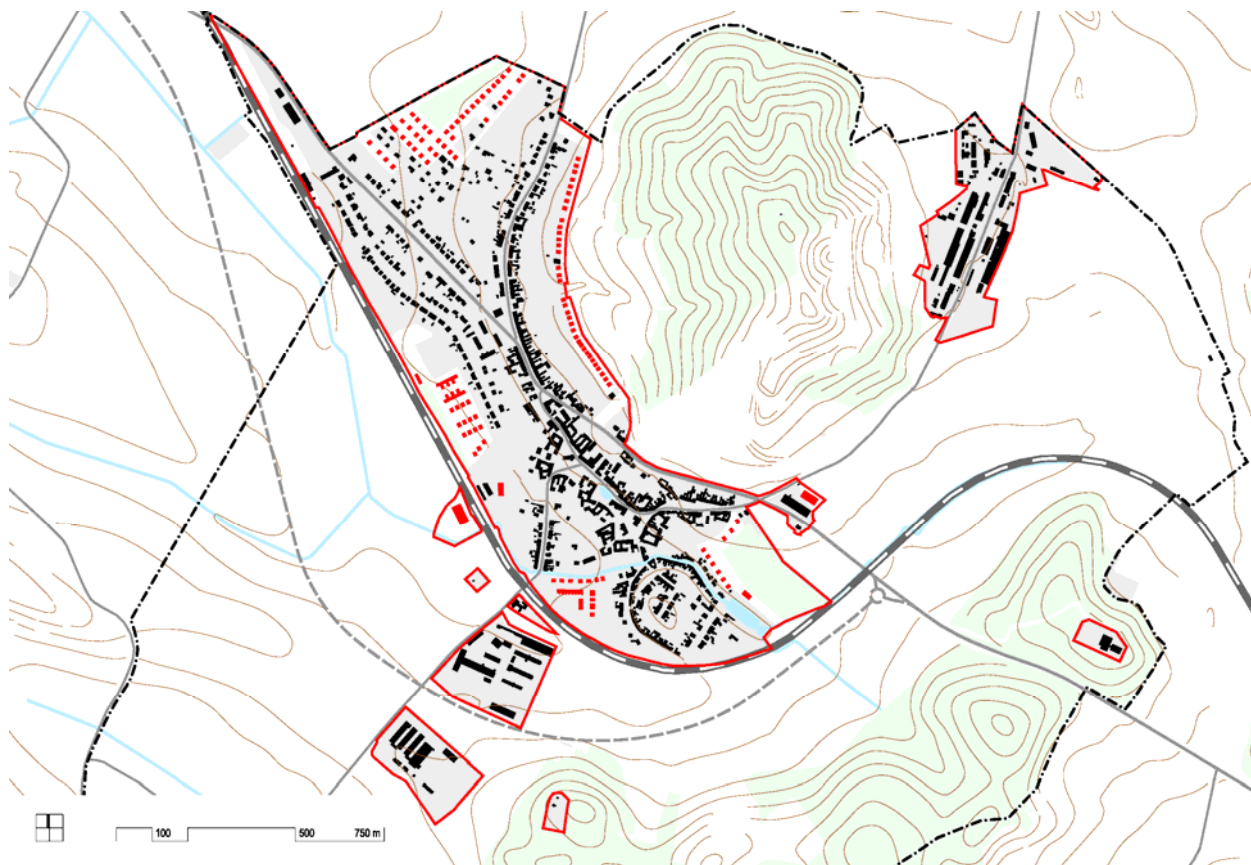
4.3.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje území Ministerstva obrany ČR:

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 7 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- V souladu s § 175 stavebního zákona lze **v celém řešeném území** vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny VVN a VN, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.



Obr. D.10: Schéma koncepce rozvoje obce



Obr. D.11: Schéma zastavitelného území

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR ČR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
- Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2008);
- Změna č. 2 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2011);
- Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územně analytické podklady SO ORP Tišnov (Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování, 2016);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2017);
- Územní plán Kuřim ve znění změny č. 1 (knesl kynčl architekti, 2017)
- Územní plán Čebín – Průzkumy a rozbor (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno (knesl kynčl architekti, 2019);
- Územní studie „Pod Zahradami“ (knesl kynčl architekti, s.r.o., 2019);
- Územní studie „Dálka“ (knesl kynčl architekti s.r.o., 2019);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2018 . [cit. 2018-10-15]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz>;
- Archivní mapy. [online]. 2018 . [cit. 2018-05-18]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz>;
- VERMOUZEK, R., ČAPKA, F. Čebín, Historie i socialistická přítomnost. Brno: Nakladatelství Blok, 1978.

Úvod a východiska:

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto Územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy stavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Urbanistickou koncepci tvoří:

- koncepce bydlení;
- koncepce občanského vybavení;
- koncepce výroby;
- koncepce rekreace;
- systém sídelní zeleně.

5.1. Koncepce bydlení

a) Současný stav a východiska řešení

Současný stav bydlení vychází z postupného vývoje zástavby v obci. Nejstarší části se nachází v historickém jádru (V Dědině, Pod Rybníčkem, Padělký a Kukýrna). V této lokalitě se nacházejí objekty s bytovým fondem z 18. a počátku 19. století. Dále se zástavba rozrůstala jihovýchodním (Na Horce, Dálky, Šafranice) a severním směrem (K Drásovu). V těchto lokalitách převažuje bytový fond z konce 19. a z první poloviny 20. století. Ve druhé polovině 20. století byla vybudována zástavba v ulicích Nová a K Tišnovu. Po roce 2000 se stavěly domy v jednotlivých prolukách zastavěného území a především pokračovala výstavba v lokalitě K Drásovu.

V roce 2011 bylo v obci 455 domů a žilo zde 1 725 obyvatel. V roce 2017 zde žilo již 1 826 obyvatel. V posledních letech dochází k poměrně výraznému příbytku obyvatel v obci. (Viz kap. C.3. tohoto odůvodnění). Vzhledem k dobré dostupnosti obce a se zvyšujícími nároky na bydlení se očekává další nárůst počtu obyvatel a s tím pokračující výstavba rodinných domů. Z tohoto důvodu Územní plán navrhuje několik rozvojových ploch smíšených obytných.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
počet obyvatel	673	701	768	742	865	914	1 123	1 269	1 292	1 485	1 564	1 574	1 570	1 710
počet domů	105	113	119	128	146	152	228	274	297	311	342	396	421	455

Tab. D.01: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Čebín při Sčítání v letech 1869-2011 (ČSÚ)

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
počet obyvatel	1650	1671	1697	1698	1708	1710	1725	1724	1739	1747	1775	1828	1826
nárůst		+21	+26	+1	+10	+2	+15	-1	+15	+8	+28	+53	-2

Tab. D.02: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Čebín v posledních letech s údaji k 31.12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílů za poslední rok.

b) Odůvodnění řešení

Bydlení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených obytných (B), jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Plochy smíšené obytné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Intenzita využití jednotlivých ploch je omezena zejména stanovením výškové hladiny zástavby (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP). V rozvojových plochách je převažující výšková hladina 7/10 m určena pro nízkopodlažní zástavbu zejména rodinných domů; ve stabilizovaných plochách je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby s možností navýšení zástavby nejčastěji o jedno podlaží nad převažující výšku zástavby v dané ploše.

Převážná část stávajících pozemků pro bydlení je v Územního plánu vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných (bez ohledu na stavebně technický stav některých

rodinných či bytových domů), což také zaručuje podmínky pro jejich další rozvoj (Viz bod 8. výrokové části ÚP). Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných bude probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, a případně zahušťování stávající struktury zástavby tak, aby provoz obce byl co nejšetrnější; budou zastavovány proluky a nezastavěné pozemky v bezprostřední návaznosti na pozemky již zastavěné.

Rozvojové plochy smíšené obytné jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů. Tyto rozvojové plochy jsou ve všech lokalitách vymezeny s návazností na rozvojové plochy veřejných prostranství a v některých lokalitách také na rozvojové plochy veřejné zeleně.

Rozvojové plochy smíšené obytné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „K Drásovu“** (zastavitelné plochy 091, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103 a 106) – vymezena severozápadně od historického jádra obce ve vazbě na rozvojové plochy schválené již v platném Územním plánu obce Čebín vydaném v roce 2002 a jeho následujících změn (dále jen „ÚP 2002“); určená pro zástavbu rodinných domů; cílem je využití zastavitelné plochy k realizaci kompaktní zástavby asi 45 rodinných domů na ploše cca 3,5 ha; struktura bloků navazuje na stávající zástavbu a v co největší míře respektuje parcelaci v této lokalitě; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě;
- **lokalita „Pod Čebínkou I“** (plochy přestavby 076, 078, 080 a zastavitelná plocha 082) – vymezena severně od historického jádra obce; určená pro zástavbu rodinných domů ve vazbě na existující zástavbu; rodinné domy na opačné straně pozemků smíšených obytných doplní stávající zástavbu situovanou ke komunikaci směrem k Drásovu; na cca ploše 1,9 ha je vhodné postavit asi 25 rodinných domů; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace), které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů;
- **lokalita „Pod Čebínkou II“** (plocha přestavby 075 a zastavitelné plochy 040, 074) – vymezena severně od historického jádra obce; určená pro výstavbu rodinných domů ve vazbě na existující zástavbu; rodinné domy na opačné straně pozemků smíšených obytných doplní stávající zástavbu situovanou ke komunikaci v Padělkách; na ploše cca 2,5 ha je vhodné postavit asi 20 rodinných domů; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace), které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů;
- **lokalita „Pod Zahradami“** (zastavitelné plochy 120, 121, 122) – vymezena západně od historického jádra obce ve vazbě na rozvojové plochy schválené již v ÚP 2002; určená pro zástavbu rodinných domů; na ploše cca 1,5 ha je vhodné postavit asi 23 rodinných domů; tyto plochy jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě;
- **lokalita „Dálka“** (plochy přestavby 049, 050 a 052) – vymezena jižně od historického jádra obce; určená pro přestavbu stávajících, strukturálně málo využitých pozemků za účelem vybudování kompaktní zástavby asi 20 - 25 rodinných domů na ploše cca 1,7 ha; tyto plochy jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající

síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě;

- **lokalita „Dlouhé nivy“** (zastavitelné plochy 060 a 064) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce ve vazbě na rozvojové plochy schválené již v platném ÚP 2002; určená pro zástavbu rodinných domů ve vazbě na sousední existující zástavbu; na ploše cca 0,9 ha je vhodné postavit asi 10 rodinných domů; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kap. C.3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba cca 10,3–16,4 ha rozvojových ploch včetně nutné rezervy. V Územním plánu je vymezeno celkem 13,7 ha návrhových ploch smíšených obytných (plochy zastavitelné a plochy přestavby), což naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.2. Koncepce občanského vybavení

5.2.1. Koncepce komerčního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou objekty komerčního vybavení situovány především v zastavěném území sídla. Jedná se například o prodejnu potřeb do bazénů, prodejnu náhradních dílů k motocyklům (OORacing Pitbike), KrimpSystems, Cukrářství Novojan, Restauraci Čebínka, PneuBazar84, Vinotéku U Kostela, restauraci Čebínská Chaloupka, Hostinec Pod Skalou, obchod s potravinami nebo o pizzerii Tom's Pizza. Výše zmíněná komerční zařízení nejsou rozměrově významná a vhodně doplňují obytnou zástavbu obce.

Dále jsou objekty komerčního vybavení situovány do ploch výrobních areálů. Jedná se například o plochu smíšenou výrobní při ulici K Tišnovu, kde se nachází autoservis (Alternativa Quatro) nebo obchod s nábytkem a příslušenstvím do kuchyní (ABC Šroub). V lokalitě Pod Horkou se v areálu zemědělského družstva nachází autovrakoviště (T.K. AUTOVRAK) a autoservis.

Je potřeba vytvářet podmínky pro další rozvoj, nebo alespoň zachovávat aktuální stav komerčního vybavení, které doplňuje nejenom funkci obytnou, ale také funkci občanského vybavení, funkci výroby a jiné. Dále je zapotřebí rozvíjet objekty komerčního vybavení v návaznosti na strukturu obytné zástavby sídla (změnit špatné využití pozemků apod.).

b) Odůvodnění řešení

Komerční vybavení plní důležitou funkci v sídle, která je v Územním plánu zajištěna vymezením ploch komerčního vybavení (K). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby nerušivého charakteru apod.). Jako stabilizované plochy komerčního vybavení jsou v ÚP vymezeny dvě plochy. Jedná se o areál čerpací stanice pohonných hmot v lokalitě Dlouhé nivy a areál

v lokalitě Poloudělí u silnice III/38529 ve směru na Malhostovice. Zbývající zařízení komerčního vybavení jsou zahrnuty do jiných vhodných typů ploch (zejména ploch smíšených obytných).

Objekty komerčního vybavení se mohou také vhodně prolínat a doplňovat například s objekty a plochami veřejného vybavení (např. obecní úřad s obchodem, hostinec s kulturním sálem).

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách Územního plánu umožněno využití pro komerční vybavení také v rámci podmínek ploch smíšených obytných, tudíž drobné provozovny obchodů, stravování nebo služeb lze realizovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně lze komerční vybavení realizovat i v plochách smíšených výrobních.

V Územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy komerčního vybavení v této lokalitě:

- **lokalita „Pod Hřbitovem“** (rozvojová plocha 045) – vymezena mezi hřbitovem a železniční tratí; jedná se o území s nevyhovujícím současným využitím (sklady, manipulační plochy, dílny, individuální garáže) i strukturou (nevhodná parcelace, neuspořádaná zástavba); také s ohledem na sousední hřbitov je navržena přestavba tohoto území ve prospěch komerčního vybavení (může jít o kultivaci stávajících aktivit nebo zcela nové využití); výměra rozvojové plochy je 0,59 ha.

5.2.2. Koncepce veřejného vybavení

Viz kap. D 6.2.2. odůvodnění ÚP.

5.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Viz kap. D 6.2.3. odůvodnění ÚP.

5.3. Koncepce výroby

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou zastoupeny zejména areály sloužící průmyslové a zemědělské výrobě. Při ulici K Tišnovu se nachází areál, který nejvíce využívá firma Pokros Čebín (stavebniny a skladování materiálu). V lokalitě Pod Horkou se nachází dva areály, které využívá především ZD Čebín. V těchto areálech působí také komerční subjekty (viz kap. D 5.2. odůvodnění ÚP). Areál v lokalitě Malé obůrky využívá firma KIPO ke strojírenské výrobě. V areálu v blízkosti těžebního prostoru směrem na Malhostovice působí firma Cemix, která vyrábí stavební hmoty, a firma MIKROP ČEBÍN zabývající se výrobou krmiv pro zemědělská zvířata.

Současná lokalizace a struktura výrobních areálů je dostačující a z tohoto pohledu naplňuje potenciál obce. Výroba by se i nadále měla soustředit do stávajících výrobních lokalit a rozvoj nových by měl nastat pouze ve výjimečných situacích.

b) Odůvodnění řešení

Výroba je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních (V), jejichž podmínky obecně umožňují podnikání. Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu, skladování, administrativu a zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Jako stabilizované plochy smíšené výrobní jsou vymezeny všechny stávající výrobní areály, jejichž umístění ve struktuře obce je v souladu se stávajícím či uvažovaným charakterem jejich využití. Takto jsou vymezeny i areály, u kterých lze předpokládat změnu jejich současného využití se zachováním primární výrobní funkce (tedy obnovu původního typu výroby či přestavbu ve prospěch jiného typu výroby).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené výrobní vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokalita „Malé obůrky“** (rozvojová plocha 069) – vymezena východně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní 068; rozšiřuje stávající areál strojírenské výroby, který se nachází na okraji sídla a má dobré napojení na silnici II/385; výměra rozvojové plochy je 0,25 ha.

5.4. Koncepce rekreace

5.4.1. Koncepce individuální rekreace

Koncepce není stanovena.

V území se nenacházejí stavby a pozemky (nebo jejich skupiny) určené pro rodinnou (individuální) rekreaci (např. zahrádkářské či chatové osady). Objekty využívané k rekreaci uvnitř zástavby obce (chalupy atd.) jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných, které vytvářejí vhodné podmínky pro jejich existenci a rozvoj (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP).

5.4.2. Koncepce rekreace v krajině

Viz kap. D 7.6. odůvodnění ÚP.

5.5. Koncepce sídelní zeleně

Viz kap. D 6.1.2. odůvodnění ÚP.

5.6. Urbanistická kompozice

Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů se urbanistickou kompozicí míní cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítka a proporcí.

V Územním plánu je urbanistická kompozice zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití, které jsou uvedeny v bodě 8 výrokové části (viz kap. D 8. tohoto odůvodnění).

Ve vybraných lokalitách je prostorové využití území, v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou definovány v bodě 2 výrokové části a podrobně popsány a odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění.

6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR ČR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
- Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2008);
- Změna č. 2 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2011);
- Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územně analytické podklady SO ORP Tišnov (Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování, 2016);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2017);
- Územní plán Kuřim ve znění změny č. 1 (knesl kynčl architekti, 2017);
- Územní plán Čebín – Průzkumy a rozborů (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno (knesl kynčl architekti, 2019);
- Územní studie „Pod Zahradami“ (knesl kynčl architekti, s.r.o., 2019);
- Územní studie „Dálka“ (knesl kynčl architekti s.r.o., 2019);
- TES, Modernizace trati Brno – Havlíčkův Brod – Kolín (SUDOP Praha, 2006);
- DÚR II/385 Obchvat Čebín (Dopravoprojekt Brno, a.s., 2009);
- Cyklostezka Čebín–Malhostovice, projekt (Obec Čebín, 2019);
- Stanovisko projektanta k výhledovému připojení rodinných domů v obci Čebín a Sentice na stokový systém s likvidací odpadních vod na ČOV Čebín a k odběru části odpadních vod z výrobní haly firmy Siemens (DUIS s.r.o., 2016);
- Koncepte rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji na období 2016 – 2023 (2016);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2018 . [cit. 2018-10-15]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz>;
- Archivní mapy. [online]. 2018 . [cit. 2018-05-18]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz>;
- VERMOUZEK, R., ČAPKA, F. Čebín, Historie i socialistická přítomnost. Brno: Nakladatelství Blok, 1978.

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce veřejné infrastruktury zajišťuje podmínky pro fungování obce z hlediska veřejných zájmů. Koncept veřejné infrastruktury tvoří:

- koncepce veřejných prostranství;
- koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury;
- koncepce dopravní infrastruktury;
- koncepce technické infrastruktury.

6.1. Koncepce veřejných prostranství

6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

a) Současný stav a východiska řešení

Síť veřejných prostranství, tj. návsi a ulic, je v obci stabilizována a její rozsah a parametry vycházejí z historického vývoje. Hlavní veřejné prostranství v obci z urbanistického pohledu, které na sebe váže část objektů občanského vybavení, je náves. Dále jsou důležité lokality Na Horce, Dálka, Kukýrna a ulice K Tišnovu, K Drásovu a Nová.

Struktura veřejných prostranství odpovídá historickému vývoji obce a zajišťuje prostupnost a obsluhu území. V území lze identifikovat určitá omezení v propojení veřejných prostranství nebo propojení z veřejných prostranství přes zástavbu do krajiny, které však nemají významný vliv na celkově příznivou prostupnost zástavbou obce. Podobná situace je v prostupnosti nezastavěného území směrem k okolním obcím, která je obvykle zajištěna po zachovalých historických trasách či upravených polních cestách a účelových komunikacích. Tato propojení jsou důležitá pro naplnění rekreačního potenciálu krajiny (pro pěší i cyklistické trasy) i pro účelovou zemědělskou dopravu. Je důležité nadále rozvíjet nebo alespoň udržovat hodnoty, které zajišťují prostupnost a obsluhu území.

b) Odůvodnění řešení

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou ulice a návsi, jsou jednou ze základních urbanistických složek v sídle. Tato složka je v ÚP zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství (U) a ploch dopravní infrastruktury (D), jejichž podmínky obecně umožňují existenci ulic, návsi, náměstí apod. Plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území.

Síť ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury je zajištěna základní obsluha sídla, provázanost a prostupnost řešeného území (prostupnost zástavby, prostupnost ze zástavby do krajiny a prostupnost krajiny). Pozemky státních a krajských silnic jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury tak, aby bylo zaručeno fungování celostátního, regionálního i místního dopravního systému včetně dopravního spojení obce s okolím. Místní a účelové komunikace, které zaručují provázanost sídla na celoobecní úrovni, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Rozvojové plochy dopravní infrastruktury jsou v Územním plánu vymezeny pro rozvoj silniční sítě (podrobněji viz kap. D 6.3.5. odůvodnění ÚP), rozvojové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny pro zajištění obsluhy nově navržených rozvojových ploch (zejména smíšených obytných) a doplnění prostupnosti území.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy veřejných prostranství vymezeny v těchto lokalitách (důvody vymezení daných rozvojových lokalit jsou uvedeny v kap. D 5.1. tohoto odůvodnění):

- **lokalita „K Drásovu“** (zastavitelné plochy 094, 096 a 098);
- **lokalita „Pod Čebínkou I“** (zastavitelná plocha 081);
- **lokalita „Pod Čebínkou II“** (zastavitelná plocha 073 a 077);
- **lokalita „Pod Zahradami“** (zastavitelná plocha 123);
- **lokalita „Dálka“** (plochy přestavby 051 a 053);

- **lokalita „Dlouhé nivy“** (plocha přestavby 058 a zastavitelné plochy 061 a 065).

U nových veřejných prostranství, která mají sloužit pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je Územním plánem vyžadována minimální šířka tohoto prostranství v souladu s požadavkem § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při využití jednosměrné komunikace lze pozemek rodinného domu obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 6,5 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 8 m, která umožňuje obousměrný provoz (nebo pro něj do budoucna ponechává alespoň dostatečný prostor). Důvodem je zajištění kvalitních prostorových podmínek pro obsluhu území, které umožňují i do budoucna poměrně komfortní uspořádání uličního profilu.

Při realizaci komunikací obsluhujících území (zejména obytné) je důležité vytvářet průjezdné ulice bez výraznějších slepých závleků, které jsou problematické při obsluze území a jeho dostupnosti vozidly integrovaného záchranného systému v případě, že musí dojít k uzavření jediného vjezdu do území (např. při havárii sítí technické infrastruktury). Pokud je vytvořena dostatečně hustá síť průjezdných komunikací, není intenzita provozu na nich nijak výrazná, neboť se dopravní zátěž rozloží do více různých tras a pohoda bydlení tak nemůže být místní dopravou narušena.

Pro zajištění pěších propojení, respektive provázanosti území, jsou v Územním plánu vymezeny tzv. pěší propojení, tj. koridory o min. šířce 2 m, které jsou dostatečné pro zajištění propojení zástavby v místech, kde není nutná automobilová doprava. V Územním plánu jsou tyto koridory vymezeny bez rozlišení na stávající a rozvojové, podrobněji v kap. D 6.3.1. odůvodnění ÚP.

Koridorů veřejných prostranství (příp. dopravní infrastruktury) situovaných na hranici zastavitelného území a krajiny se týká požadavek Územního plánu na jejich osázení stromořadím (viz bod 4.3. výrokové části ÚP). Tento princip vychází z příkladů historických struktur zástavby, kde sídlo bylo jasně a zřetelně odděleno od krajiny, ať již hradbami, nebo záhumenními cestami lemovanými většinou stromořadím. Nově navržená zástavba je tak směrem do krajiny většinou ukončena koridory veřejných prostranství. Stromořadí, která je budou lemovat, plní mimo estetické stránky zároveň i funkci půdoochrannou, vodochrannou, hygienickou a ekostabilizační.

6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

a) **Současný stav a východiska řešení**

Významnější veřejně přístupná sídelní zeleň se nachází v jižní části zastavěného území (č. 054) a v blízkosti komerčního areálu směrem na Malhostovice (č. 208).

Dále se ve veřejných prostranství nachází pouze jednotlivé stromy. Funkci rekreační zeleně v sídle plní zeleň v plochách smíšených obytných (zahrady). Je potřeba v ÚP vymezit rozvojové plochy veřejné zeleně, které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel a podporovat estetickou, ekologickou a hygienickou stabilitu obce.

b) **Odůvodnění řešení**

Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch veřejné zeleně (P), jejichž podmínky obecně umožňují ozelenění. Hlavním

účelem navrženého systému sídelní zeleně je zajištění dostatku hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce.

Rozvojové plochy veřejné zeleně (P) jsou v Územním plánu vymezeny zejména jako součást nově navržených lokalit určených zejména pro bydlení či pro doplnění rekreačních možností u stabilizované zástavby.

V Územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy veřejné zeleně v těchto lokalitách:

- **lokalita „K Drásovu“** (zastavitelné plochy 095 a 097) – plocha veřejné zeleně o výměře 1,8 ha splňuje požadavky ohledně využívání území dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; další důvody vymezení rozvojové lokality jsou uvedeny v kap. D 5.1. tohoto odůvodnění;
- **lokalita „Pod Zahradami“** (zastavitelná plocha 124) – plocha veřejné zeleně o výměře 0,7 ha splňuje požadavky ohledně využívání území dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; další důvody vymezení rozvojové lokality jsou uvedeny v kap. D 5.1. tohoto odůvodnění;
- **lokalita „Dálka“** (plocha přestavby 048) – plocha veřejné zeleně o výměře 0,1 ha je vymezena jako rekreační zázemí přilehlých rozvojových ploch určených zejména pro bydlení; důvody vymezení rozvojové lokality jsou uvedeny v kap. D 5.1. tohoto odůvodnění;
- **lokalita „Příhon“** (zastavitelná plocha 063) – plocha veřejné zeleně o výměře 3,6 ha splňuje požadavky ohledně využívání území dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; další důvody vymezení rozvojové lokality jsou uvedeny v kap. D 5.1. tohoto odůvodnění.

Vymezením rozvojových ploch veřejné zeleně (P) v Územním plánu je naplněno ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, když jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které zajišťují podmínky pro pozemky veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Další zajištění těchto ploch s charakterem veřejných prostranství v následných územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech není tudíž zapotřebí (je ale možné).

Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny pro zajištění rekreačního zázemí obytné zástavby. Jsou určeny jak pro plochy rozvojové, tak pro plochy stabilizované, které dnes kvalitní rekreační zázemí postrádají. Proto jsou rozvojové plochy veřejné zeleně navrženy ve větším rozsahu, než vyžaduje § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (ten se vztahuje pouze k plochám zastavitelným).

V ÚP jsou vymezeny tři hlavní rozvojové plochy veřejné zeleně (v lokalitách K Drásovu, Pod Zahradami, Příhon), které mají vytvořit rekreační zázemí pro severní, střední a jižní část obce. Ve střední části (Pod Zahradami) je plocha veřejné zeleně navržena v menším rozsahu než u zbývajících dvou lokalit, část rekreačního zázemí zde zajišťují navazující stabilizované i rozvojové plochy sportovního vybavení.

Uvedené tři hlavní rekreační lokality situované na okrajích zástavby jsou pak doplněny dalšími rekreačními územími ve volné krajině, tj. Čebínkou, lomem Dálky a bývalou pískovnou (viz kap. D 7.7. tohoto odůvodnění).

6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

6.2.1. Koncepce komerčního vybavení

Viz kap. D 6.5.1. odůvodnění ÚP.

6.2.2. Koncepce veřejného vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle Územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. A odůvodnění ÚP). Veřejné vybavení je v řešeném území zastoupeno především těmito významnějšími stavbami a zařízeními:

- hasičská zbrojnice;
- hřbitov;
- klubovna;
- knihovna;
- kostel sv. Jiří;
- mateřská škola;
- obecní úřad;
- pošta;
- základní škola.

Občanské vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni. Nicméně je zapotřebí dále rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu. Další zařízení veřejného vybavení vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce. Například v Kuřimi, Tišnově nebo krajském městě Brně.

b) Odůvodnění řešení

Veřejné vybavení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch veřejného vybavení (O) pro stavby a zařízení užívané ve prospěch zejména vzdělávání a výchovy, veřejné správy, bezpečnosti obyvatel, sociálních služeb, kultury, pohřebnictví apod.

Jako stabilizované plochy veřejného vybavení vymezuje ÚP většinu z výše jmenovaných zařízení veřejné infrastruktury, jejichž rozsah to umožňuje. Tím je zaručena ochrana a rozvoj těchto zařízení ve prospěch veřejného vybavení. Menší stavby veřejného vybavení (např. pomníky) jsou vymezeny jako součást souvisejících ploch zástavby či nezastavěného území, ve kterých jsou pro jejich existenci stanoveny vhodné podmínky. Podobně jsou do jiných typů stabilizovaných ploch (nejčastěji ploch smíšených obytných) zahrnuty i stavby a zařízení veřejného vybavení situované v souvislé obytné zástavbě, u kterých není jejich vymezení jako zvláštních ploch veřejného vybavení nutné (např. pošta). Podmínky využití ploch smíšených obytných stanovují pro jejich existenci i rozvoj vhodný rámec (viz bod 8.2. výrokové části ÚP).

V Územním plánu nejsou vyznačeny žádné rozvojové plochy veřejného vybavení. Nicméně rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury je možný také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných.

6.2.3. Koncepce sportovního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Sportovní vybavení je územním plánem chápáno jako podmnožina občanského vybavení, která slouží pro tělovýchovu a sport. Sportovní vybavení je v řešeném území zastoupeno zejména Sportovním areálem Čebínka v blízkosti návsi, kde se nachází travnaté fotbalové hřiště, tenisové kurty, volejbalové kurty, tělocvična a dětské hřiště. V areálu se také nachází restaurační zařízení, které svojí nabídkou vhodně doplňuje sportovní aktivity. Další sportovní vybavení se nachází u vodní nádrže Příhon. V letních měsících je využívána samotná vodní nádrž (rekreace, vodní sporty), ale také přilehlé kurty (volejbal, nohejbal). V lokalitě Pod Zahradami se nachází staré fotbalové hřiště, které však není v dobrém technickém stavu. Záměrem je v této lokalitě vystavět nové prvky sportovního vybavení. Na návsi se nachází dětské hřiště.

Sportovní vybavení v obci je na velmi dobré úrovni a vhodně doplňuje funkci bydlení a rekreace. Nadále je důležité rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu sportovního vybavení s ohledem na zvýšení potenciálu a atraktivity obce.

b) Odůvodnění řešení

Sport a rekreace jsou jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch sportovního vybavení (S). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně rekreaci obyvatel. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Jako stabilizované plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení jsou vymezeny pozemky stávajících významných sportovních zařízení (viz výše), které zaručují dostatečnou obsluhu řešeného území tělovýchovnými nebo sportovními zařízeními. Dále se v Územním plánu stanovují rozvojové plochy, které slouží k posílení funkce sportu, rekreace a celkové soudržnosti obce.

Rozvojové plochy sportovního vybavení jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Pod Zahradami“** (zastavitelná plocha 119) – vymezena západně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu sportovního vybavení 117, ve které se nachází staré fotbalové hřiště; prvky sportovního vybavení v této lokalitě rozšíří nabídku sportovních a volnočasových aktivit v obci a vhodně doplní zástavbu rodinných domů v blízkém okolí;
- **lokalita „Příhon“** (zastavitelná plocha 062) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu sportovního vybavení 057, ve které se nachází vodní nádrž a kurty pro míčové sporty; prvky sportovního vybavení v této lokalitě rozšíří nabídku sportovních a volnočasových aktivit v obci a vhodně doplní zástavbu rodinných domů v blízkém okolí.

6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

6.3.1. Koncepce pěší dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pěší pohyb je v zastavěném území obce zajištěn po silnicích, místních komunikacích a dalších veřejných prostranstvích. Prakticky podél všech komunikací v zastavěném území jsou vybudované chodníky.

V nezastavěném území slouží pro pěší pohyb především silnice, místní a účelové komunikace a polní cesty. Řešeným územím prochází, nebo zde začínají některé turistické trasy:

- modrá (Čebín – Drásov – Újezd u Černé Hory – Blansko);
- zelená (Čebín – Malhostovice – rozcestí u Kuřimi);
- žlutá (Pod Čebínkou – Čebínka);

Pěší průchodnost zastavěným i nezastavěným územím obce je na dobré úrovni. Je však zapotřebí zlepšovat podmínky průchodnosti mezi jednotlivými lokalitami v sídle především tak, aby nevznikaly slepé stezky a obyvatelé mohli volně a bezpečně procházet územím.

b) Odůvodnění řešení

Pěší doprava je jednou ze základních rekreačních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a je doplněna o trasy pěších propojení, které vymezují prostory v sídle pro pěší průchody. Tyto plošné a liniové prvky zaručují fungování pěší dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb pěších v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Pěší propojení jsou vymezena v místech, kde není s ohledem na malou šířku veřejného prostranství možné toto prostranství vymezit jako plochu veřejných prostranství (přestože může omezeně sloužit i pro obsluhu území automobilovou dopravou), případně v místech, kde není potřeba zajišťovat automobilové propojení, avšak je potřeba zajistit průchod zástavbou z důvodu jinak velké docházkové vzdálenosti vymykající se místním poměrům nebo zajistit prostupnost podél nebo kolmo na liniové bariéry v území.

Může se jednat o stávající nebo navržené pěší průchody (v grafice Územního plánu není rozlišeno). V případě stávajících jde většinou o veřejně přístupné pozemky malé šířky, které není vzhledem k podrobnosti a měřítku Územního plánu možné vymezit jako samostatné plochy veřejných prostranství. Navržená pěší propojení mají zajistit ve stávající nebo nové zástavbě ponechání vhodného koridoru s minimální šířkou pro veřejný průchod, přičemž jeho konkrétní umístění není určeno a bude prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Konkrétní pěší propojení jsou vymezena v těchto lokalitách:

- **lokalita „Dálka“** – zde se jedná o 3 pěší propojení: v jižní části zastavěného území mezi železnicí a stabilizovanou plochou smíšenou obytnou 056 zlepšit podmínky prostupnosti územím a doplní zaokružování stezek pro pěší; na stabilizované ploše smíšené obytné 032 se nachází pěší propojení, které umožňuje průchod mezi Kukýrnou a Dálkou; pěší propojení

na stabilizované ploše smíšené obytné 027 navazuje na plochu přestavby 051 a umožňuje průchod na ulici Dálka;

- **lokality „Pod Hřbitovem“** – pěší propojení umožní průchod v blízkosti železnice propojením plochy dopravní infrastruktury 047 s plochou veřejného prostranství 114 a zlepší prostupnost územím mezi lokalitou Pod Zahradami a lokalitou Dálka;
- **lokality „Za Novou“** – zde se jedná o 2 pěší propojení: na hranici plochy sportovního vybavení 117 mezi ulicí Nová a lokalitou Pod Zahradami, které zlepšuje podmínky prostupnosti územím; a dále pěší propojení podél železnice, které umožní průchod mezi železniční stanicí a lokalitou Pod Zahradami a zlepší celkovou prostupnost území v této lokalitě;
- **lokality „V Dědině“** – zde se jedná o 2 pěší propojení; pěší propojení umožňuje průchod mezi historickým jádrem obce a hlavní silnicí v lokalitě Padělky a dále do volné krajiny Čebínky; druhé pěší propojení umožňuje průchod z ulice V Dědině na ulici Novou podél sportovního areálu Čebínka (stabilizovaná plocha sportovního vybavení 044).

6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné.

Řešeným územím prochází tři okruhy cyklistické trasy mikroregionu Čebínka a další značené cyklistické trasy, které jsou dále napojeny na celorepublikovou síť cyklistických tras:

- Čebínka A (Čebín – Sentice – Hradčany – Drásov – Všechnovice – Skalička – Nuzířov – Malhostovice – Čebín);
- Čebínka B (Čebín – Sentice – Hradčany – Drásov – Malhostovice – Čebín);
- Čebínka C (Čebín – Sentice – Hradčany – Drásov – Malhostovice – Čebín);
- trasa 1 (Sentice – Čebín, železniční stanice – Drásov), která využívá také stávající cyklostezku podél silnice Čebín–Drásov.

Cyklistická doprava je v obci na dobré úrovni a podmínky k cykloturistice umožňují obyvatelům i návštěvníkům dobrou prostupnost obce na kole. Tyto hodnoty je potřeba nadále zachovávat a rozvíjet, například obnovou historických a polních cest (Viz např. kap. D 6.1. odůvodnění ÚP).

b) Odůvodnění řešení

Cyklistická doprava je jednou ze základních rekreačních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a případně koncepcí silniční dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb cyklistů v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Plochy veřejných prostranství a případně i dopravní infrastruktury zajišťují územní podmínky pro vedení cyklistické dopravy, formou cyklotras, případně cyklostezek vedených na současných nebo navrhovaných komunikacích (respektive na plochách dopravní infrastruktury či veřejných prostranství). V nezastavěném území lze cyklostezky umisťovat také na základě

podmínek využití ostatních typů ploch (nejen v plochách dopravní infrastruktury a plochách veřejných prostranství).

V Územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy dopravní infrastruktury za účelem výstavby cyklostezky v této lokalitě:

- **lokalita „Na Malhostovice“** (zastavitelná plocha 090 a 234) – plochy dopravní infrastruktury určené k výstavbě cyklostezky jsou situovány podél silnice III. třídy od křižovatky u čerpací stanice pohonných hmot směrem na Malhostovice; řešení vychází z projektu, který si nechala pro cyklostezku zpracovat obec.

Po doplnění cyklostezky směrem do Malhostovic, která umožní i napojení na trasu Malhostovice–Kuřim (účelová cesta v trase staré Tišnovky), se zlepší podmínky pro cyklistiku v obci včetně dojíždění do centra ORP Kuřimi. V budoucnu může docházet k dalším úpravám (zpevnění povrchu) častěji využívaných účelových komunikací, aby byly pro cyklistickou dopravu lépe využitelné.

6.3.3. Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná hromadná doprava na území obce spadá do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK) a využívá vlakovou linku S3 (Viz kap. D 6.3.4. odůvodnění ÚP) a autobusové linky. Veřejná autobusová hromadná doprava zajišťuje spojení do okolních obcí především v návaznosti na dostupnost železniční stanice Čebín. Řešeným územím procházejí tyto linky veřejné hromadné dopravy:

- místní vlak - S3 (Níhov – Tišnov – Čebín – Kuřim – Brno – Břeclav); v pracovní dny cca 50 spojů v obou směrech; o víkendech cca 20 spojů v obou směrech;
- regionální autobus – 311 (Tišnov – Drásov – Malhostovice – Kuřim); v pracovní dny cca 20 spojů v obou směrech; o víkendech cca 8 spojů v obou směrech;
- regionální autobus – 314 (Tišnov – Hradčany – Čebín – Kuřim); v pracovní dny cca 6 spojů v obou směrech; o víkendech cca 2 spoje v obou směrech;
- regionální autobus – 320 (Čebín – Drásov – Malhostovice – Lipůvka); v pracovní dny cca 11 spojů v obou směrech; o víkendech cca 5 spojů v obou směrech;
- regionální autobus – 321 (Skalička – Drásov – Čebín); v pracovní dny cca 14 spojů v obou směrech; o víkendech cca 3 spoje v obou směrech;
- regionální autobus – 330 (Tišnov – Hradčany – Čebín – Sentic); v pracovní dny cca 10 spojů v obou směrech; o víkendech bez spojení.

V řešeném území se nacházejí tyto autobusové zastávky:

- Čebín, železniční stanice;
- Čebín, sídliště;
- Čebín, náměstí;
- Čebín, rozcestí 0.5;
- Čebín, vápenka.

Hromadná doprava je na dobré úrovni a umožňuje dopravní spojení Čebína s blízkými městy (Brno, Kuřim, Tišnov) a vesnicemi. Obec je pravidelně obsluhována autobusy a vlaky v pracovní dny i o víkendech. Stávající podmínky obslužnosti obce hromadnou dopravou (zejména železniční) patří mezi její významné silné stránky. Mírnou nevýhodou je umístění železniční stanice na severozápadním okraji obce v poměrně značné vzdálenosti od jejího centra. Toto umístění je však výhodné pro hlavní rozvojovou lokalitu bydlení K Drásovu a také dobře funguje jako místo pro parkoviště P+R, kde je možné zaparkovat osobní auto a dále (nejčastěji do Brna) pokračovat vlakem.

Pro zachování potenciálu obce je zapotřebí podmínky obslužnosti hromadnou dopravou dále zlepšovat, nebo alespoň udržovat

b) Odůvodnění řešení

Hromadná doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je v Územním plánu zajištěna koncepcí silniční a železniční dopravy. Plochy dopravní infrastruktury, případně veřejných prostranství, které především zaručují územní podmínky pro tento druh dopravy, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro prostupnost a obsluhu území autobusovou a železniční dopravou.

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní fungování veřejné hromadné dopravy (respektive železniční a autobusové dopravy) se vymezují plochy dopravní infrastruktury, které zahrnují pozemky železnice a pozemky silnic II. a III. třídy, a dále plochy veřejných prostranství, které taktéž umožňují obsluhu autobusovou dopravou. Železniční stanice a autobusové zastávky jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury či do ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky v nich toto dopravní zařízení umožňují umísťovat.

6.3.4. Koncepce železniční dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Řešeným územím prochází v západovýchodním směru elektrifikovaná dvoukolejná nadregionální železniční trať č. 250 (Havlíčkův Brod – Žďár nad Sázavou – Tišnov – Brno). Na této trati jsou v provozu rychlíky, které však v Čebíně nezastavují. Ve stanici Čebín zastavují osobní vlaky, kterými se dá dopravit po zmiňované železniční trati č. 250 do Kuřimi, Brna a dále na jih Moravy, nebo ve druhém směru do Tišnova, Křižanova a Žďáru nad Sázavou, nebo po navazující regionální železniční trati č. 251 do Nedvědice, Bystřice nad Pernštejnem a Nového Města na Moravě (viz také kap. D 6.3.3. odůvodnění ÚP). Na území obce se nachází jedna železniční stanice (Čebín).

ZÚR JMK vymezují v řešeném území koridor dopravní infrastruktury pro rozvoj železniční dopravy DZ02 - Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace.

b) Odůvodnění řešení

Železniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v obci, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravní infrastruktury (D). Plochy dopravní infrastruktury se vymezují také za účelem zajištění podmínek pro obsluhu a prostupnost území železniční dopravou (a dále také dopravou silniční, cyklistická atd.).

Pro záměr optimalizace železnice byla zpracována Technickoekonomická studie (SUDOP, 2006), která prověřila řešení železnice a navrhla potřebné úpravy. Na území Čebína bylo prověřováno umístění nové železniční stanice včetně přestupního uzlu HD blíže centra obce (v území pod hřbitovem). Tento záměr však nebyl vyhodnocen jako reálný. Další úpravy železnice (např. úpravy směrových oblouků,...) v řešeném území nebyly navrženy. Územní plán respektuje záměr optimalizace tratě č. 250, pro který jsou dostatečné stávající drážní pozemky vymezené jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury.

6.3.5. Koncepce silniční dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Silniční síť zajišťuje napojení obce na okolní území včetně regionálního měřítká. Řešeným územím procházejí tyto silnice:

- II/385 (Olešná – Dolní Rožinka – Tišnov – Čebín – Kuřim – Česká);
- III/38529 (Veverská Bítýška – Čebín – Malhostovice);
- III/37913 (Čebín – Drásov – Všechnovice – Unín – Rohozec);
- III/38528 (Čebín).

Silnice II/385 funguje jako hlavní dopravní páteř ve směru Brno – Kuřim – Tišnov – Nové Město na Moravě, a to jak pro každodenní dojíždku za prací do Brna (nebo Kuřimi), tak pro víkendové cesty z Brna na Vysočinu. Denní intenzita v obci dosahovala dle Sčítání dopravy v roce 2016 celkem 14 600 vozidel, z toho 1640 těžkých. Trasa silnice prochází zastavěným územím obce a stále navyšující se frekvence a objem dopravy nevytváří dobré podmínky ze zdravotního, estetického ani sociálního hlediska. Nemá také dobrý vliv na plynulost dopravy v obci a okolí.

V ZÚR JMK je pro odvedení tranzitní dopravy mimo zástavu obce vymezen koridor DS30 pro přeložku silnice II/385, který prochází jihozápadně od zástavby a železniční tratě. Tento záměr má vydané stavební povolení a bude se v nejbližší době realizovat.

V PÚR ČR je v předmětném území sledován záměr komunikace D43, pro který byly v ZÚR JMK vymezeny územní rezervy v jižní a východní části obce:

- RDS34-A - D43 úsek Kuřim - Lysice; varianta „Německá“;
- RDS01-A - D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) - Kuřim; varianta „Bystrcká“;
- RDS01-B - D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) - Kuřim; varianta „Bítýšská“;
- RDS01-C - D43 Troubsko / Ostrovačice (D1) – Kuřim, Varianta „Optimalizovaná MŽP“.

Navíc je v ZÚR JMK vymezena územní rezerva pro další záměr silniční dopravy:

- RDS36 - Kuřim, severní obchvat.

Trasování dálnice D43, respektive alternativně silnice I. třídy I/43, a řešení severního obchvatu Kuřimi bylo prověřeno v rámci krajské Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno (knesl kynčl architekti, 2019).

Aktuálně probíhá Aktualizace č. 1 ZÚR JMK, v rámci které zřejmě dojde k vymezení návrhového koridoru pro vybranou variantu dálnice D43, respektive silnice I/43. V současné době také probíhá proces Aktualizace č. 2 PÚR ČR, která umožní alternativní řešení komunikace 43, tj. bude možné ji řešit jako dálnici i jako kapacitní silnici I. třídy.

b) Odůvodnění řešení

Silniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravní infrastruktury (D) a ploch veřejných prostranství (U), jejichž podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury, případně veřejných prostranství, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou.

V Územním plánu je současná silniční síť (silnice III. třídy) na území obce stabilizována vymezením stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury (D). Pro rozvoj silniční dopravy je vymezena plocha dopravní infrastruktury č. 160 určená pro přeložku silnice II/385 (dle požadavku ZÚR JMK a v souladu s platným stavebním povolením pro tento záměr). Přeložka silnice II/385 zlepší stav silniční dopravy na území obce i v širším okolí. Zvýší se plynulost dopravy na trase Kuřim – Tišnov, zlepší se stav znečištění způsobený automobilovou dopravou v zástavbě a zvýší se celková spokojenost obyvatel obce.

V rámci krajské Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno bylo prověřeno trasování dálnice D43, respektive alternativně také v podobě silnice I. třídy I/43. Na základě výsledků uvedené územní studie aktuálně probíhá proces Aktualizace č. 1 ZÚR JMK. Dokud nedojde k aktualizaci ZÚR JMK, je nutné uvedený záměr v území vymezit pouze v podobě územní rezervy.

V Územním plánu jsou pro možné alternativy trasování D43 (a také pro případné vedení severního obchvatu Kuřimi) vymezeny územní rezervy dopravní infrastruktury, které zpřesňují vymezení územních rezerv z platných ZÚR JMK s přihlédnutím k řešení Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno. Konkrétně se jedná o tyto územní rezervy:

- **UR01** – v severovýchodní části k.ú. Čebín – pro D43 a severní obchvat Kuřimi;
- **UR02** – v jihovýchodní část k.ú. Čebín – pro D43;
- **UR03** – za železnicí jižně od zastavěného území obce – pro D43.

Konkrétní řešení komunikace 43 a případně dalších silničních tras bude do ÚP Čebín vloženo, až po zanesení těchto záměrů v podobě návrhových koridorů do Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

6.3.6. Koncepce statické dopravy**a) Současný stav a východiska řešení**

V obytném území se odstavování a parkování vozidel v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných a bytových domů. V menší, únosné míře se objevuje obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků. Rezidenti využívají asi 15 garáží u bytových domů (Sídliště) a také asi 50 garáží u fotbalového hřiště. Návštěvníci obce mají možnost zaparkovat své vozidlo na parkovišti poblíž pohostinství Čebínka a Čebínská chaloupka. Je také využíváno prostranství u železniční stanice, kde svá vozidla parkují turisté nebo lidé, kteří dále pokračují vlakovým spojením. Parkování pro potřeby podnikatelských areálů se odehrává uvnitř těchto areálů a nezatěžuje tak okolní veřejná prostranství.

Zajištění odstavování a parkování vozidel na stavebních pozemcích je stanoveno vyhláškou č. 501/2006 Sb., která se odkazuje na příslušné české technické normy.

b) Odůvodnění řešení

Parkování či odstavování vozidel je jednou z důležitých urbanistických funkcí v sídle, která je v Územním plánu umožněna vymezením ploch dopravní infrastruktury (D) nebo ploch veřejných prostranství (U), jejichž podmínky obecně umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování umožňují i další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy.

Další plochy určené speciálně pro zajištění parkovacích ploch či objektů nejsou v Územním plánu vymezeny. Vychází se z toho, že rezidenti odstavují své vozy na svých pozemcích, případně na veřejných prostranstvích při komunikacích a míra četnosti takto odstavených vozidel byla shledána jako přiměřená podmínkám obce, tj. nezatěžující její obsluhu, nesnižující její hodnoty a kvalitu bydlení.

6.4. Koncepce technické infrastruktury

Obsluha území technickou infrastrukturou a také jeho prostupnost pro technickou infrastrukturu, která jej přímo neobsluhuje, je jednou ze základních podmínek fungování sídla, která je Územním plánem zajištěna stanovením koncepce technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze současného stavu území a v případě potřeby navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury. Koncepce je v Územním plánu zajištěna především vymezením ploch technické infrastruktury (T), vymezením koridorů technické infrastruktury (KTI) a dále prostřednictvím podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití – realizace veřejné technické infrastruktury (tj. například liniových staveb technické infrastruktury) je přípustná ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části ÚP).

Jako stabilizované plochy technické infrastruktury (T) jsou vymezeny pozemky vodojemů (plochy č. 169 a 182), vodních zdrojů (plochy č. 130 a 146) a pozemek regulační stanice VTL/STLv lokalitě u Příhonu (plocha č. 059). Ostatní menší pozemky a zařízení technické infrastruktury, které není možné přehledně znázornit jako samostatné plochy, jsou zahrnuty do jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití.

V ÚP je vymezena jedna rozvojová plocha technické infrastruktury, a to v lokalitě za železniční tratí (plocha č. 126); plocha je určena především pro odpadové hospodářství (nový sběrný dvůr).

V ÚP jsou vymezeny tři koridory technické infrastruktury, které jsou určeny pro umístění liniových staveb technické infrastruktury a dalších souvisejících staveb a zařízení:

- **KTI*01:** určen pro elektrické podzemní vedení VN 22 kV a trafostanici 22/0,4 kV v lokalitě K Drásovu, pro zajištění dostatečné kapacity elektrické sítě rozvojové lokalitě;
- **KTI*02:** určen pro VTL plynovod Kralice–Bezměrov, v souladu s požadavkem ZÚR JMK;
- **KTI*03:** určen pro rozšíření Vírského oblastního vodovodu v trase Čebín–Hvozdec, v souladu s požadavkem ZÚR JMK.

V dalších kapitolách jsou jednotlivé dílčí součásti koncepce technické infrastruktury popsány podrobněji. Stávající (významné) i nově navržené sítě technické infrastruktury jsou zobrazeny na Výkresu technické infrastruktury (II/04), který je součástí odůvodnění Územního plánu. Kompletní stávající stav sítí technické

infrastruktury je zachycen v Územně analytických podkladech pro správní obvod obce s rozšířenou působností nebo v dalších oborových podkladech.

V zastavěném území by měly být sítě technické infrastruktury umísťovány pokud možno v rámci ploch dopravní infrastruktury (D) a ploch veřejných prostranství (U), které zajišťují jejich dobrou přístupnost pro správu, údržbu i pro napojení na ně.

Specifické požadavky na řešení technické infrastruktury v území (např. na likvidaci dešťových vod na pozemku) jsou souhrnně uvedeny v bodě 4.3. výrokové části ÚP.

6.4.1. Zásobování vodou

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudován veřejný vodovod, který je v majetku Svazku VaK Tišnovsko, z let 1966 a 1974. Zdrojem je místní zdroj (jímací prameniště Podhájí) o vydatnosti 4,5 l/s, který však vyžaduje rekonstrukci. Z něho je čerpána voda do VDJ Čebín-obec (150+650 m³, 329,0 m n. m.). Zdroj má vyhlášené PHO 1. stupně a PHO 2. stupně a v plánu je další vrt HVP 201 jihozápadně v poli od obce. V jihovýchodní část katastru jsou vodojemy Vířského oblastního vodovodu Čebín (8500 m³, 325,5 m n. m.) včetně přivaděče DN 1000 a vodovodu DN 1400 do Brna.

Současná spotřeba vody pro 1 826 obyv. je $Q_p = 185 \text{ m}^3/\text{den}$ (2,14 l/s), závody v katastru obce (mimo obytnou zástavbu) mají samostatné zdroje pitné resp. užitkové vody.

Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí (pro větší profily a hloubky pak 2,5 m).

V ZÚR JMK je v řešeném území navržen pro rozvoj zásobování vodou koridor s šířkou 100 m pro nový vodovodní řad TV01 (Vířský oblastní vodovod, větev Čebín – Hvozdec).

b) Odůvodnění řešení

Současný způsob a stav zásobování vodou obce je vyhovující, bude třeba rekonstruovat stávající vodní zdroj včetně části výtlačného řadu a úpravny vody a doplnění dalšího vrtu jihozápadně od obce. Připravuje se také propojení na VDJ v Moravských Knínicích. Pro teoretický nárůst o 100 obyvatel bude zvýšení o $Q_p = 12 \text{ m}^3/\text{den}$ ($Q_p = 100 \text{ obyv.} \times 100 \text{ l/obyv./den} = 10 \text{ m}^3/\text{den}$) a 50 pracovních míst ($Q_p = 50 \text{ zam.} \times 40 \text{ l/zam./den} = 2,0 \text{ m}^3/\text{den}$). Orientační výhledová spotřeba bude $Q_p = 197 \text{ m}^3/\text{den}$ (2,28 l/s).

V souladu s požadavkem ZÚR JMK je v ÚP vymezen koridor technické infrastruktury **KTI*03**, který je určen pro realizaci nové trasy Vířského oblastního vodovodu z vodojemu Čebín do Hvozdece.

6.4.2. Odkanalizování

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudována veřejná jednotná kanalizace s odlehčením do potoka Čebínky. Kanalizace je ukončena v ČOV, která leží v k. ú. obce Sentic. Starší část kanalizace je z roku 1939, novější část byla postavena mezi roky 1960 až 1974 a dále se rozšiřuje do nové zástavby. Současné zatížení ČOV odpovídá spotřebě vody. ČOV z roku 1996 je mechanicko biologická (oxidační příkop) dimenzovaná pro EO 2380 (2620) obyvatel a $Q_p = 7,61 \text{ l/s}$ respektive $Q_m = 27,0 \text{ l/s}$.

V současnosti je na ni napojena také splašková kanalizace ze Sentic, výhledově se uvažuje

s napojením části kanalizace z Drásova. Průmyslové areály nejsou na kanalizaci napojeny, mají samostatné DČOV nebo jímky na vyvážení.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

b) **Odůvodnění řešení**

Současný stav odkanalizování obce na ČOV je vyhovující, kanalizační síť bude podle potřeby rozšířena i do rozvojových území určených k zástavbě. Kapacita ČOV je dostatečná i pro nárůst splaškových vod o $Q_p = 43,4 \text{ m}^3/\text{den}$ (celkem $228,4 \text{ m}^3/\text{den}$). V plánu je postupná rekonstrukce kalového hospodářství a rekonstrukce starší jednotné kanalizace v obci. Dle posudku týkajícího se vyhodnocení kapacity ČOV (DUSI s.r.o., 2016) se předpokládá, že při postupném přibývání zástavby v obou obcích bude zhruba v roce 2022 nutné ČOV intenzifikovat, tj. realizovat novou aktivační nádrž. Pokud by došlo k napojení i části kanalizace Drásova, byla by intenzifikace nutná dříve.

Dešťové vody zejména z nových rozvojových ploch je třeba likvidovat na vlastních pozemcích v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. § 20, 21 (v pozdějším znění) a tím nezvyšovat požadavky na zvětšování dimenzí.

6.4.3. Zásobování elektrickou energií

a) **Současný stav a východiska řešení**

Jihozápadní částí území obce prochází dvě dvojité vedení elektrické distribuční sítě 110 kV z rozvody Čebín (v k.ú. Hradčany). směrem na Českou a dále do rozvodu 110/22 kV Medlánky a Husovice (s odbočkou do Adamova).

Obec je zásobována elektrickou energií z venkovních vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV č. 67, a č. 366. Z venkovních distribučních vedení 22 kV jsou napojeny distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, a uživatelské transformační stanice ze kterých je napájeno distribuční vedení elektrizační soustavy 0,4 kV. Z distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV jsou napojeni malí a střední odběratelé elektrické energie v obci. Provozovatelem distribuční elektrizační soustavy 110 kV, 22 kV a 0,4 kV je společnost E.ON Distribuce, a. s.

Z odbočky vedení VN 22kV č. 66 jsou připojeny transformovny 22kV/0,4kV:

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| ▪ U nádraží; | ▪ V dálce; |
| ▪ U bytovek; | ▪ Čistička odpadních vod; |
| ▪ U hřbitova; | ▪ Vodárna. |
| ▪ Zemědělské družstvo; | |

Všechny uvedené transformovny jsou venkovní, ve sloupovém provedení. Transformovny U nádraží, U bytovek a U hřbitova jsou transformovny do 630 kVA na dvou stožárech z předpjatého betonu. Transformovna Zemědělské družstvo je na ocelovém příhradovém stožáru, ostatní transformovny jsou malé, jednosloupové do 400 kVA.

Na vedení č. 366 jsou připojeny vesměs uživatelské transformovny průmyslových provozů.

Při navrhování zástavby území je nutno uvažovat s ochrannými pásmy kolem energetických zařízení. Ochrannými pásmy jsou chráněna venkovní vedení, podzemní vedení a elektrické stanice.

Ochranné pásmo pro nadzemní vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany podle energetického zákona č. 458/2000 Sb.:

- U napětí nad 1 kV do 35 kV včetně, pro vodiče bez izolace:
 - 10 m od krajního vodiče na každou stranu pro vzdušná vedení realizovaná do roku 1995;
 - 7 m od krajního vodiče na každou stranu pro vzdušná vedení realizovaná od roku 1995 a pro vedení navrhovaná.
- Pro vodiče se základní izolací 2 m.
- Pro závěsná kabelová vedení 1 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně, činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo elektrické stanice u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m, u kompaktních a zděných elektrických stanic 2 m.

b) Odůvodnění řešení

Současný způsob a stav zásobování elektrickou energií je vyhovující, v Územním plánu se počítá s dalším rozvojem stávajícího systému zásobování elektrickou energií.

Pro posílení stávající distribuční elektrizační soustavy a pro zásobování elektrickou energií nových rozvojových ploch pro bydlení v severozápadní části obce (lokalita K Drásovu) je navržena nová distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Navržené umístění transformovny je v ploše veřejné zeleně 095. Nová distribuční transformační stanice 22/0,4 kV bude napojena prodloužením stávajícího vedení 22 kV č. 66 z místa stávající transformovny „U nádraží“ kabelovým distribučním vedením 22 kV. Stávající vzdušné vedení 22 kV, bude v prostoru transformovny „U nádraží“ převedeno do kabelu uloženého v zemi. Nárůst soudobého zatížení distribuční sítě NN z výstavby rodinných domů na rozvojových plochách bude asi 250 kW. Nová navržená distribuční transformovna bude do výkonu 630 kVA. Pro trasu kabelu VN 22 kV a také pro novou trafostanici 22/0,4 kV je v ÚP vymezen koridor technické infrastruktury **KTI*01**.

Zásobování elektrickou energií ostatních rozvojových ploch pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a technické vybavení, pro které nejsou navrženy nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, bude zajištěno ze stávajících DTS a nově vybudovaných distribučních vedení elektrizační soustavy NN – 0,4 kV. Stávající distribuční transformovna „V dálce“ (č. 7071) bude posílena v průběhu výstavby na rozvojových plochách. Dále stávající distribuční transformovna „U bytovek“ bude posílena v průběhu výstavby na rozvojových plochách.

Pro napojení nových odběratelů v rozvojových plochách v jednotlivých místních částech obce budou vybudována nová distribuční vedení elektrizační soustavy NN – 0,4 kV.

6.4.4. Zásobování plynem

a) Současný stav a východiska řešení

Obec je zcela plynofikovaná a středotlaké rozvody jsou v profilech DN 63-160 od roku 1994. Je dostatečně kapacitní. Zdrojem je VTL plynovod DN 150 procházející jihovýchodní částí katastru s odbočkou DN 100 do RS VT/STL na okraji obce (v lokalitě u Příhonu). Průmyslový areál v bývalé vápence má dvě samostatné RS VTL/STL/NTL s vlastními přípojkami.

Spotřeba zemního plynu pro bytový fond a vybavenost je průměrně 660 m³/hod (1,650.000 m³/rok). Ostatní zdroje na vytápění a přípravu TUV (pevná a tekutá paliva či alternativní zdroje) činí asi 10 % celkové potřeby.

Ochranné pásmo VTL plynovodu, STL plynovodu mimo zástavbu je 4,0 m, STL a NTL plynovodů v zásobě 1,0 m od okraje potrubí. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů DN 100 je 15,0 m, DN 200 je 20,0 m a RS VTL/STL je 10,0 m.

V ZÚR JMK je v řešeném území navržen pro rozvoj plynárenství koridor s šířkou 320 m pro nový plynovod TEP05 (VTL plynovod Kralice–Bezměrov).

b) Odůvodnění řešení

Současný způsob a stav zásobování plynem je vyhovující, v Územním plánu se počítá s dalším rozvojem stávajícího systému zásobování plynem. Do rozvojových ploch stačí rozšířit stávající řady STL plynu. Kapacita i technický stav jsou dostatečně dimenzované i pro nárůst o cca 150 m³/hod (138 RD × 1,1 m³/hod) pro RD a vybavenost, nejsou nutné žádné úpravy systému. Spotřeba plynu bude zejména u RD ovlivněna mírou využití alternativních zdrojů tepla a respektováním snižování energetické náročnosti budov (zákon č. 148/2007).

V souladu s požadavkem ZÚR JMK je v ÚP vymezen koridor technické infrastruktury **KTI*02**, který je určen pro realizaci nového VTL plynovodu Kralice–Bezměrov. V území bude nutné záměr zkoordinovat zejména s připravovanou přeložkou silnice II/385 a případně s některou z uvažovaných tras dálnice D43.

6.4.5. Elektronické komunikace

a) Současný stav a východiska řešení

Na území obce jsou provozovány sítě veřejných elektronických komunikací, které provozují různí operátoři elektronických komunikací. Jsou to podzemní a nadzemní komunikační vedení, elektronické komunikační zařízení, rádiové komunikační zařízení, rádiové směrové spoje a zařízení veřejných mobilních komunikačních sítí.

Řešeným územím prochází podzemní vedení elektronických komunikací přenosové a přístupové veřejné komunikační sítě provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN).

K zajištění služeb elektronických komunikací v obci slouží elektronické komunikační zařízení provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN). Na území obce je vybudována přístupová komunikační síť. Kapacity zařízení elektronických komunikací a vedení přístupové sítě elektronických komunikací provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN) jsou dostatečné pro zajištění požadovaných služeb elektronických komunikací obce.

Dále na území obce poskytuje více operátorů bezdrátové internetové připojení (A1net, ABnet a několik dalších).

Území obce je pokryto rádiovým signálem veřejné mobilní komunikační sítě všech operátorů provozujících mobilní komunikační sítě.

Sídlem prochází rádiové směrové spoje různých operátorů elektronických komunikací. Pro zajištění provozu rádiových směrových spojů je nutné zajistit přímou viditelnost mezi koncovými body a respektovat je při návrzích nové výstavby, zejména výškových staveb.

Řešené území je pokryto televizním a rozhlasovým signálem z televizních a rozhlasových vysílačů operátora České Radiokomunikace, a. s., a případně vysílačů jiných operátorů elektronických komunikací.

b) Odůvodnění řešení

Zajištění dostupnosti služeb elektronických komunikací je dnes jednou ze základních podmínek fungování sídel. Provoz a rozvoj veřejných sítí elektronických komunikací zajišťují jednotliví operátoři komunikačních sítí. Poskytování služeb elektronických komunikací nových účastníků v obci budou zajišťovat operátoři elektronických komunikací na základě žádosti o připojení do veřejné komunikační sítě. Rozvoj a zvyšování kapacity veřejných sítí elektronických komunikací je zajišťován výstavbou nových širokopásmových sítí, zejména pro vysokorychlostní přístup k internetu, a výstavbou mobilních radiokomunikačních systémů nových generací.

Územní plán vytváří vhodné podmínky pro fungování stávající sítě veřejných elektronických komunikací (vymezení hlavních tras elektronických vedení) a také pro její rozvoj stanovením vhodných podmínek pro realizaci staveb veřejné technické infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití.

6.4.6. Odpadové hospodářství

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Čebín je ve smyslu zákona o odpadech (č. 185/2001 Sb.) původcem komunálního odpadu. Systém nakládání s komunálním odpadem je stanoven v obecně závazné vyhlášce č. 2/2002 obce Čebín.

Komunální odpad je v obci tříděn na papír, sklo, plasty, objemný odpad, kovy, elektroodpad, upotřebené oleje, přebytečné léky, nádoby znečištěné škodlivinami, baterie z kapesních svítilen a zbytkový odpad. Sběrný dvůr se nachází v zástavbě na návsi vedle obecního úřadu.

Svoz směsného komunálního odpadu probíhá ve čtrnáctidenním cyklu.

b) Odůvodnění řešení

Současný stav odpadového hospodářství není uspokojivý, současný sběrný dvůr svým umístěním a velikostí přestává postačovat zvyšujícím se nárokům na obecní odpadové hospodářství. Pro zajištění vhodných podmínek pro odpadové hospodářství byla v ÚP vymezena rozvojová plocha technické infrastruktury v této lokalitě:

- **lokalita „Za tratí“** (zastavitelná plocha 126) – plocha je vymezena za železniční trať (směrem od zastavěného území obce) a je určena pro obecní sběrný dvůr; dosavadní sběrný dvůr svou velikostí a umístěním v zástavbě na návsi není pro přibývajícím rozsah aktivit

souvisejících s likvidací odpadu dostačující; plocha byla pro tento účel navržena již v dosud platném ÚPO Čebín, kam byla vložena v rámci Změny č. 3 (2018); plocha je vymezena strategicky v blízkosti zastavěného území obce (dobrá dostupnost) za železniční tratí, která tvoří především vizuální bariéru mezi obytnou zástavbou a sběrným dvorem.

7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR ČR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
- Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2008);
- Změna č. 2 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2011);
- Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územně analytické podklady SO ORP Tišnov (Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování, 2016);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2017);
- Územní plán Kuřim ve znění změny č. 1 (knesl kynčl architekti, 2017);
- Územní plán Čebín – Průzkumy a rozborů (knesl kynčl architekti, 2018);
- Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno (knesl kynčl architekti, 2019);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2018 . [cit. 2018-10-15]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz>;
- Archivní mapy. [online]. 2018 . [cit. 2018-05-18]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz>;
- VERMOUZEK, R., ČAPKA, F. Čebín, Historie i socialistická přítomnost. Brno: Nakladatelství Blok, 1978.

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce uspořádání krajiny zajišťuje podmínky zejména pro fungování nezastavěného území obce (tedy volné krajiny). Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- koncepce smíšeného nezastavěného území;
- koncepce zemědělské krajiny;
- koncepce lesů;
- koncepce vodních toků a ploch;
- koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany;
- koncepce prostupnosti krajiny;
- koncepce rekreace v krajině;
- koncepce dobývání nerostných surovin;
- územní systém ekologické stability.

7.1. Koncepce smíšeného nezastavěného území

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má rozlohu 723,26 ha a je z velké části pokryté zemědělsky využívanými pozemky (61,6 %). Lesní pozemky zabírají asi 18,2 % území obce. Krajina je mírně zvlněná s výraznými dominantami v podobě Čebínky (431 m n. m.), Čebínského kopce (369 m n. m.) a Dálky (345 m n. m.). Smíšené nezastavěné území představuje takové pozemky, které nejsou fakticky využívány jako orná půda ani jako les. Plochy nezastavěného území se vymezují zejména na území kopce Čebínky, kde se nachází trvalý travní porost a jednotlivé stromy a křoviny přecházejí v les.

Je potřeba zlepšovat a udržovat stav smíšeného nezastavěného území z hlediska dobré prostupnosti krajiny z důvodu ekologické (ÚSES), estetického i rekreačního.

b) Odůvodnění řešení

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce. Stabilizované plochy smíšené nezastavěného území se vymezují asi na 4,8 % území obce. U těchto ploch není účelné další členění, zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

V plochách smíšených nezastavěného území je jejich podmínkami (viz bod 8. výrokové části ÚP) umožněno jak zemědělství tak také zalesňování vhodných pozemků. Zařazení pozemků do této kategorie umožňuje flexibilní řešení ve vazbě na aktuální potřeby a zájmy vlastníků a obce, zároveň je jasným impulzem pro dosažení změn v krajině s cílem zvýšit její pestrost a ekologickou stabilitu.

Plochy rozvojové smíšené nezastavěného území jsou vymezeny v návaznosti na prvky ÚSES tak, aby byla zajištěna jejich provázanost v celém systému.

7.2. Koncepce zemědělské krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Zemědělství je důležitou součástí venkovské krajiny. Území obce má rozlohu 723,26 ha. Zemědělská půda zabírá 445,4 ha (61,6 %), z toho orná půda 394,8 ha – procento zornění je 88,6 %. Krajina je mírně zvlněná s výraznými dominantami v podobě Čebínky (431 m n. m.), Čebínského kopce (369 m n. m.) a Dálky (345 m n. m.).

Zemědělská činnost probíhá především na mírně sklonitých pozemcích. Na většině území se nacházejí průměrně produkční (třída ochrany III.) nebo nadprůměrně produkční (třída ochrany II.) půdy (Viz kap. E tohoto odůvodnění).

Zemědělskou půdu v řešeném území obhospodařuje především ZD Čebín.

b) Odůvodnění řešení

Zemědělství je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zemědělských, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na zemědělské půdě.

Plochy zemědělské jsou vymezeny zejména za účelem zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce

Stabilizované plochy zemědělské se vymezují asi na 48,8 % území obce především na pozemcích orné půdy. Část zemědělsky využívaných pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území (viz výše). U těchto pozemků lze do budoucna předpokládat změnu využívání území směrem k méně intenzivní zemědělské výrobě s doplňkem rekreace v krajině

7.3. Koncepce lesů

a) Současný stav a východiska řešení

Lesní pozemky pokrývají plochu 131,9 ha, což je 18,2 % území obce. Jedná se především o hůře přístupné svahovité pozemky na Čebínce, Dálce a Čebínském kopci. Lesy na území obce jsou ve vlastnictví fyzických osob nebo obce.

Využití pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa může být podmíněno souhlasem orgánu správy lesa.

b) Odůvodnění řešení

Funkce lesa je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch lesních, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na lesních pozemcích.

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek pro růst lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a jeho dobré dostupnosti. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek řešeného území, podmínek pro soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Jako stabilizované plochy lesní byly v Územním plánu vymezeny téměř všechny pozemky k plnění funkcí lesa (PUPFL) a případně také vybrané související pozemky ostatních kategorií s lesním porostem (především ostatní plochy dle KN).

Rozvojové plochy lesní nejsou v Územním plánu vymezeny, ale rozvoj lesních pozemků je možný také na jiných typech ploch s rozdílným způsobem využití podle jejich podmínek využití stanovených v bodě 8. výrokové části ÚP (zejména na plochách smíšených nezastavěného území či plochách zemědělských, kde jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa uvedeny v přípustném využití). Toto řešení je flexibilní a nevyžaduje zanést do Územního plánu všechny lokality, které by bylo možné nebo vhodné zalesnit (zejména se může jednat o ucelení a doplnění stávajících lesů o pozemky, které není efektivní zemědělsky obhospodařovat)

7.4. Koncepce vodních toků a ploch

a) Současný stav a východiska řešení

Severní částí katastru protéká Čebínský potok s přítokem Sentického potoka (povodí č. 4-15-01-125) a bezejmenným přítokem. Potok je částečně regulován, ale je málo vodný. Na začátku zástavby má před vtokem do zatrubněné části (DN 1400) retenční nádrž. Větší část toku je ale otevřená. Vodoteč není upravena na Q100. Menší jižní část katastru (nezastavěná) spadá do povodí říčky Kuřimky

(4-15-01-144). Vody z polí v západní části katastru odvádí hlavní odvodňovací zařízení (HOZ Čebín). Jedná se o otevřený meliorační kanál ústící do Kuřimky realizovaný v roce 1964.

Ochranné manipulační pásmo vodních toků je oboustranně 6,0 m dle § 49 zákona č. 254/2001 v pozdějším znění, které by mělo zůstat nezastavitelné.

V řešeném území se nenachází významná vodní plocha. Největší vodní plochu představuje Příhon, vodní nádrž na návsi a vodní nádrž západně od zastavěného území na hranici s k. ú. Sentice. Celková výměra vodních ploch je 3,7 ha, což je zhruba 0,5 % celého řešeného území (ČSÚ, údaje k roku 2018). Záplavové území říčky Kuřimky Q100 zasahuje pouze malou plochu v jižní části katastrálního území. V zastavěném území se nenachází žádné záplavové území n-leté vody. V řešeném území se nenacházejí chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů.

b) Odůvodnění řešení

Vodní toky a plochy jsou v Územním plánu součástí koncepce uspořádání krajiny, protože plní významnou krajinotvornou funkci. Zároveň mohou být chápány i jako součást koncepce technické infrastruktury, protože zajišťují odvádění či zadržení dešťových vod).

Hlavní vodní toky a plochy jsou v Územním plánu zajištěny vymezením tzv. ploch vodních a vodohospodářských (W). Plochy vodní a vodohospodářské (W) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, případně i hospodářský rozvoj obce.

V Územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské pro významnější vodní plochy a významnější vodní toky, a to včetně navazujících břehových porostů. Ostatní vodní toky v řešeném území jsou málo významné a jejich malá šířka neumožňuje je v Územním plánu jako samostatné plochy vodní a vodohospodářské přehledně zobrazit. Tyto stávající vodoteče jsou zahrnuty do ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou stanoveny rovněž příznivé podmínky pro jejich další případný rozvoj, rekultivaci, revitalizaci apod. (viz bod 8.1. výrokové části ÚP – v celém řešeném území jsou přípustné vodní toky a plochy včetně mokřadů). Tak je zaručena flexibilita Územního plánu – případná změna trasování vodoteče je nezávislá na změně Územního plánu. V území je obdobně možné umístit také nové vodní plochy mimo plochy vodní a vodohospodářské, a to na základě podmínek využití jiných druhů ploch umístěných v nezastavěném území (zejména ploch zemědělských a ploch smíšených nezastavěného území).

Řešení územního plánu respektuje Plán hlavních povodí ČR i Plán oblasti Povodí Moravy.

Jako stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská byla vymezena vodní nádrž na návsi a dále vodní toky Čebínský potok a Sentický potok v lokalitě Rakovec.

V Územním plánu není vymezena žádná rozvojová plocha vodní a vodohospodářská.

7.5. Koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

a) Současný stav a východiska řešení

Stávající stav území týkající se vodních toků a ploch je podrobně popsán v předchozí kapitole.

Záplavové území říčky Kuřimky Q100 zasahuje pouze malou plochu v jižní části katastrálního území. V zastavěném území se nenachází žádné záplavové území n-leté vody.

b) **Odůvodnění řešení**

Protipovodňová, protierozní a retenční ochrana je jedním ze základních prvků územního plánování v krajině, která je zajištěna stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany. Její součástí je zejména vymezení tzv. suchých nádrží, které zajišťují zachycení povodňových vod a tím zmírnění povodňové vlny.

Z toho důvodu, že se v řešeném území obce nenachází záplavové území, do kterého by spadalo zastavěné nebo zastavitelné území, se koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany nestanovuje.

7.6. Koncepce prostupnosti krajiny

Viz kapitolu D 6.1.1. odůvodnění ÚP.

7.7. Koncepce rekreace v krajině

a) **Současný stav a východiska řešení**

Rekreace v krajině dnes v řešeném území zahrnuje především cykloturistiku a vycházky obyvatel či návštěvníků především v na kopci Čebínka s rozhlednou, do bývalého lomu Dálky nebo po účelových komunikacích mimo zástavbu. Územím prochází několik značených turistických pěších a cyklistických tras (viz kap. D 6.3. tohoto odůvodnění).

b) **Odůvodnění řešení**

V souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. e) vyhlášky 500/2006 Sb. Územní plán zajišťuje podmínky pro rekreaci v krajině stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (zejména pro pěší a cyklistickou dopravu v krajině), koncepce smíšené nezastavěné krajiny (pro doplnění území vhodné pro rekreaci v krajině) a případně koncepce zemědělské krajiny a lesů (pro volný pohyb v krajině), koncepce vodních toků a ploch (prostupnost území podél toků) a koncepce sídelní zeleně a sportovního vybavení (pro vytvoření zázemí rekreace v sídle). Viz tyto koncepce.

Pro rekreaci v krajině jsou v obci důležité zejména následující tři lokality, které tvoří její ohniska:

- **zalesněný kopec Čebínka** s rozhlednou na vrcholu, který je přístupný po několika turistických trasách včetně trasy od Malhostovic;
- **Lom Dálky**, citlivě rekultivovaný s nově začleněnými kamenickými prvky, které pomáhají jeho využití pro rekreaci, a s vyhlídkovým místem mezi vrcholy Čebínského kopce a Dálky, odkud lze pokračovat po lesních cestách do Moravských Knínic;
- **částečně zatopená historická pískovna** na hraně s k. ú. Sentice poblíž Čebínského potoka, která je registrovaná jako VKP Pískovna a VKP U pískovny a tvoří významné ekologické místo v rozlehlých zemědělsky obdělávaných pozemcích.

Pro zlepšení podmínek rekreace v krajině by bylo vhodné tato území lépe propojit účelovými či místními komunikacemi, aby vznikla síť tras, které budou umožňovat různé dlouhé procházky kolem obce pro různé příležitosti, věkové skupiny, atd. Zejména poslední ze jmenovaných míst by mohlo být do systému rekreačních ohnisek a tras lépe zapojeno a alespoň částečně pro tento účel upraveno

(např. doplnění posezení). Stavby, zařízení a technická opatření, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou přípustné ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části). Vhodné by také bylo doplnění účelových cest v nezastavěném území stromořadími či alejemi, což zvýší pestrost krajiny a zpříjemní využití cest i za slunečných dnů.

7.8. Koncepce dobývání nerostných surovin

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území se na jihovýchodním svahu Čebínky nachází vápencový lom, ve kterém se těžil vápenec již v 19. století. Čebínka společně s tímto lomem tvoří výraznou dominantu v krajině, a to nejenom v rámci území obce. Lom se nachází v blízkosti zastavěného území a velmi úzce souvisí s životem obyvatel. Spolu s průmyslovou a zemědělskou činností je dobývání nerostných surovin nejvýraznější lidskou aktivitou v území obce. Dalším místem bývalé povrchové těžby je lokalita Dálky v jižní části území, kde se dnes nachází bývalý lom upravený a využívaný pro rekreační účely (jako občasná výletišť).

V řešeném území se dle databáze nerostných surovin nachází tyto prvky týkající se nerostných surovin.

Dvě chráněná ložisková území:

- ID 06460000, název Čebín, surovina vápenec (vápence ostatní – vápenec vysokoprocentní);
- ID 06470000, název Čebín – Dálky, surovina vápenec (vápence ostatní – stavební kámen).

V obou lokalitách jsou zároveň vymezena výhradní ložiska:

- ID 3064600, název Čebín, surovina vápenec (vápence ostatní – vápenec vysokoprocentní), těžba současná povrchová, organizace LB Cemix, s.r.o.;
- ID 3064700, název Čebín-Dálky, surovina stavební kámen (vápence ostatní), těžba dřívější povrchová, organizace Českomoravský cement, a.s.

V lokalitě Čebín na úpatí Čebínky se nachází také dobývací prostor:

- název Čebín, nerost vápenec k výrobě vápna, organizace LB Cemix, s.r.o., ložisko těžené.

b) Odůvodnění řešení

Dobývání nerostných surovin je důležitou činností, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch těžby, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření v dobývacích prostorech nerostných surovin.

Jako stabilizované plochy těžby (X) jsou v Územním plánu vymezeny ty pozemky, které souvisejí s těžbou nerostných surovin (konkrétně vápence), s jejich zpracováním, následnými rekultivacemi nebo s činností blízké těžbě (skladování, logistika, administrativa atd.). Konkrétně se jedná o pozemky na úpatí Čebínky, kde aktuálně těžba probíhá. Části dobývacího prostoru, které jsou registrované jako významné krajinné prvky (VKP Čebínka – nad Vápenkou, VKP Čebínka – Mezi lomy), jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (N).

Bývalý lom v lokalitě Dálky je v ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území (N), která vytváří vhodné podmínky pro jeho využití k rekreaci v krajině. Zbylé části CHLÚ jsou zahrnuty především do ploch lesních (L), čímž je toto ložisko ochráněno pro případné budoucí využití. Velká část CHLÚ je zároveň registrována jako významný krajinný prvek (VKP Dálky).

Plochy těžby jsou vymezeny za účelem zajištění kvalitních podmínek pro hospodářský rozvoj obce, pro rozvoj přívětvých přírodních podmínek a přívětvých podmínek pro soudržnost obyvatel.

7.9. Územní systém ekologické stability

a) Současný stav a východiska řešení

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou ZÚR Jihomoravského kraje, obsahující koncepční řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES a základní závazné zásady pro zpracování ÚSES do ÚPD obcí.

Nadregionální úroveň ÚSES je v území dle ZÚR Jihomoravského kraje potenciálně zastoupena nadregionální biocentrem NRBC 30 Podkomorské lesy.

Regionální úroveň ÚSES je v území dle ZÚR Jihomoravského kraje zastoupena regionálním biokoridorem RK 1466.

V ZÚR Jihomoravského kraje nejsou zakresleny přímo plochy vymezených biocenter a biokoridorů, nýbrž plochy a koridory pro jejich umístění, s úkolem upřesnit jejich vymezení v územních plánech. Plocha pro umístění nadregionálního biocentra NRBC 30 Podkomorské lesy zasahuje dle grafické části ZÚR Jihomoravského kraje nepatrně do jižní části čebínského katastru, ve dně údolí Kuřimky. Koridor pro umístění regionálního biokoridoru RK 1466 o šířce 400 m dle grafické části ZÚR Jihomoravského kraje prochází východní částí čebínského katastru.

Původní územní plán obce Čebín ve znění změn č. 1 a 2 neobsahuje vymezení žádné části nadregionálního biocentra, obsahuje však vymezení dílčích skladebných částí regionálního biokoridoru, které je v souladu s vymezením koridoru pro umístění regionálního biokoridoru RK 1466. Zmíněnými dílčími skladebnými regionálního biokoridoru jsou biokoridory RBK 101, RBK 102 a RBK 103 a vložená lokální biocentra LBC 2 Podčebínčů a LBC 3 Malý kopec.

Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Kuřim ve znění 4. úplné aktualizace z roku 2016 obsahují ve výkresu záměrů vymezení plochy pro nadregionální biocentrum a koridoru pro nadregionální biokoridor dle ZÚR Jihomoravského kraje a vymezení obou vložených lokálních biocenter.

Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahují především aktualizované ÚAP ORP (výkres záměrů) v kombinaci s původním ÚPO Čebín. Dle těchto podkladů jsou v území vymezena kromě obou výše zmíněných biocenter vložených do regionálního biokoridoru další tři lokální biocentra (v ÚPO Čebín označená jako LBC 1 Čebínská horka, LBC 4 Hrbatá a LBC 5 Úpatí) a trasovány čtyři (v původním ÚPO Čebín) až pět (v ÚAP ORP) lokálních biokoridorů. V ÚPO Čebín jsou lokální biokoridory označeny jako LBK 104, LBK 105, LBK 106 a LBK 107.

Základním problémem výchozích řešení ÚSES jsou ne vždy zcela dostatečné návaznosti řešení s okolními katastry (zejm. na pomezí s obcemi ve správním obvodu ORP Tišnov).

b) Odůvodnění řešení

Řešení ÚSES neobsahuje vymezení žádné části nadregionálního biocentra NRBC 30 Podkomorské lesy. Důvodem jsou skutečnosti, že plocha pro vymezení NRBC dle ZÚR Jihomoravského kraje zasahuje do čebínského katastru jen zcela nepatrně, a to v partiích, kde nejsou podmínky pro zpřesnění vymezení

biocentra příliš vhodné (nejde ani o reprezentativní stanoviště ani o území s vhodným stávajícím využitím).

Vymezení dílčích skladebných částí regionálního biokoridoru RK 1466 koncepčně vychází v první řadě z řešení ZÚR Jihomoravského kraje a respektuje požadavky a úkoly stanovené v bodě (262) textové části ZÚR. Do značné míry je vázáno na aktuální ekologickou hodnotu lesních porostů (významné zastoupení geograficky původních dřevin – zejm. dubu zimního) a vnitřní členění lesa a zároveň zohledňuje potřebu zachování návaznosti na vymezení dalších částí biokoridoru v platném ÚP Kuřim a v souběžně zpracovávaném ÚP Moravské Knínice. Díky tomu dochází k určitým odchylkám jejich vymezení od vymezení v původním ÚP 2002 (významněji zejm. v případě obou vložených biocenter a mezilehlého úseku biokoridoru). V souvislosti s tím a s vazbou na označení biokoridoru v ZÚR Jihomoravského kraje dochází oproti původnímu ÚP 2002 i ke změně označení jednotlivých dílčích skladebných částí regionálního biokoridoru a u vložených biocenter i ke změně názvu.

Řešení místní úrovně ÚSES koncepčně vychází z řešení obsažených v aktualizovaných ÚAP ORP a v původním ÚP 2002 s tím, že zpřesňuje vymezení jednotlivých lokálních biocenter a biokoridorů a zároveň obsahuje některé zásadní koncepční změny i dílčí úpravy. Podstatnými faktory ovlivňujícími inovovanou koncepci řešení jsou především:

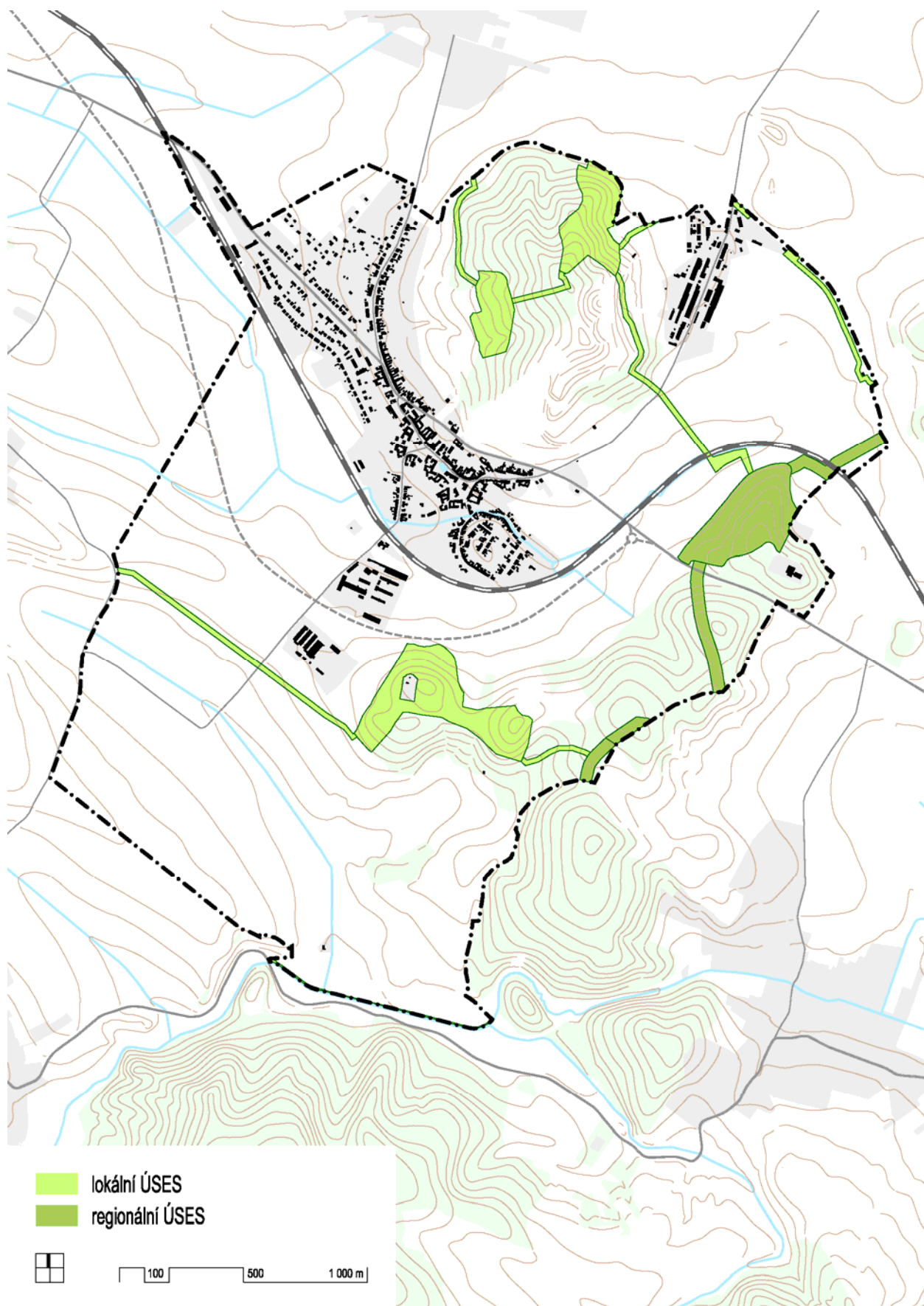
- řešení ÚSES v platné či aktuálně rozpracované ÚPD okolních obcí;
- zohlednění aktuálního stavu využití území;
- zohlednění aktuální hodnoty lesních porostů;
- zohlednění jiných územně plánovacích záměrů na využití území;
- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;
- vlastnické vztahy k pozemkům.
- K zásadním koncepčním změnám a významnějším úpravám patří:
 - redukce rozsáhlé plochy lokálního biocentra LBC 1 Na lesní horce (v původním řešení ÚP 2002 LBC 1 Čebínská horka) o stávající ekologicky méně hodnotnou část v prostoru opuštěného lomu a některých partií v jeho okolí a vyjmutí enklávy oploceného vodohospodářského zařízení;
 - mírně posunutí lokálního biocentra LBC 2 Čebínka-sever (v původním řešení ÚP 2002 LBC 4 Hrbatá) k severu až severozápadu - hlavním důvodem je vazba na aktuální ekologickou hodnotu lesních porostů;
 - výraznější posunutí lokálního biocentra LBC 3 Čebínka-západ (v původním řešení ÚP 2002 LBC 5 Úpatí) k severu - k hlavním důvodům patří přesah původního vymezení do stávajících ploch těžby a zohlednění aktuální ekologické hodnoty lesních porostů;
 - posun části trasy lokálního biokoridoru LBK 1 (v původním řešení ÚP 2002 LBK 107) tak, aby v maximální možné míře využíval stávající obecní pozemky;
 - přizpůsobení trasy a vymezení lokálního biokoridoru LBK 2 (v původním řešení ÚP 2002 LBK 106) aktuální ekologické hodnotě lesních porostů;
 - vymezení nového lokálního biokoridoru LBK 3 mezi biocentry RK 1466 / LBC 1 Velký kopec a LBC 2 Čebínka-sever jako náhrady za zrušení původního lokálního biokoridoru LBK 104 (viz též dále) – nové řešení je vhodnější jak reprezentativnosti (výhledové lesní propojení dvou lesních biocentr),

tak z pohledu stávajícího využití území (lesní a nelesní porosty dřevin a zemědělská půda), územních střetů s variantami dálnice D43 (dotčeno méně variant trasy dálnice) a potřeby koordinace návazností (celá nová trasa je v k. ú. Čebín a není ji tedy nutno koordinovat s vymezením na území sousedních obcí Drásov a Malhostovice);

- zrušení původního lokálního biokoridoru LBK 104 - k hlavním důvodům patří průchod územím se složitými vazbami stávajícího využití a výhledových dopravních řešení, obtížná koordinace vymezení s řešením ÚSES v k. ú. Drásov a Malhostovice a též nepříliš vysoká reprezentativnost (propojení stepních lokalit u Malhostovic s lesními celky);
- vymezení lokálního biokoridoru LBK 5 (v souladu s ÚAP ORP, ale oproti ÚP 2002 nového) - důvodem je především potřeba zachování návaznosti řešení s k. ú. Drásov, kde biokoridor pokračuje (v platném ÚP Drásov bez označení, v návrhu nového ÚP Drásov jako LBK 13).

Cílem provedených úprav je posílení ekologického a krajinnotvorného významu ÚSES a podpoření reálných opatření k jeho vytváření.

Většina biocenter a některé biokoridory se nacházejí na území obce celou svou plochou. V případě biocentra RK 1466 / LBC 2 Převych a některých biokoridorů je ve správním území obce vymezena jen jejich část a zbývající část se nachází za hranicemi území. Vymezení ploch ÚSES mimo správní území obce ovšem není součástí řešení ÚP a je pouze naznačeno v Koordinčním výkrese (II/01) v rámci odůvodnění ÚP.



Obr. D.12: Schéma územního systému ekologické stability

8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

8.1. Východiska

Dle § 2, odst. 1, písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se plochou rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v Územním plánu s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam. Pro takovou plochu jsou stanoveny podmínky s určením jejich využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se řešené území člení Územním plánem na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, a pro tyto plochy určuje Územní plán v bodě 8. výrokové části způsob jejich využití.

8.2. Druhy ploch s rozdílným způsobem využití

Pro stanovení územních podmínek je využito 14 druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezením je určena základní struktura využívání území, která je tak dobře patrna při pohledu na Hlavní výkres. Druhy ploch lze rozdělit do následujících tří skupin:

a) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro veřejnou infrastrukturu**:

- **plochy veřejného vybavení (O)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. školská a kulturní zařízení, zařízení samosprávy, hřbitovy apod.);
- **plochy technické infrastruktury (T)** vymezené zejména pro zajištění pozemků technických sítí obsluhujících obec;
- **plochy dopravní infrastruktury (D)** vymezené zejména pro nadřazenou silniční dopravní síť a železniční dopravní síť obsluhující obec a zaručující její spojení s okolím;
- **plochy veřejných prostranství (U)** vymezené zejména pro zajištění pozemků ulic, návší, chodníků apod. obsluhující sídlo a zaručující jeho prostupnost;
- **plochy veřejné zeleně (P)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro parky a další veřejně přístupné plochy zeleně obsluhující sídlo.

b) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro privátní využívání území**, a to pro bydlení, práci a rekreaci:

- **plochy smíšené obytné (B)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro bytové a rodinné domy a zároveň pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel;
- **plochy smíšené výrobní (V)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro průmyslovou výrobu, skladování či zemědělskou výrobu;
- **plochy komerčního vybavení (K)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro obchod, služby, ubytování či stravování.

c) Plochy určené pro zajištění územních podmínek pro **privátní i veřejné funkce** dohromady, jsou:

- **plochy sportovního vybavení (S)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby sportovního vybavení zřizované jak ve veřejném, tak v soukromém zájmu.
- d) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro nezastavěné území** (pro stanovení koncepce uspořádání krajiny):
 - **plochy smíšené nezastavěného území (N)** vymezené především pro zajištění rozvoje smíšené krajiny, jedná se o přechodová území mezi intenzivně zemědělsky využívaných územím a územím zemědělsky nevyužívaným (např. louky a pastviny v nivách vodních toků nebo rekreační louky tvořící přechod mezi sídlem a krajinou);
 - **plochy zemědělské (Z)** vymezené pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků zemědělského půdního fondu (zejména orné půdy včetně souvisejících remízů či alejí);
 - **plochy lesní (L)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkcí lesa;
 - **plochy vodní a vodohospodářské (W)** vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních toků a ploch;
 - **plochy těžby (X)** vymezené především pro zajištění pozemků pro těžbu nerostných surovin a dalších činností s těžbou související.

8.3. Podmínky využití ploch

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

- a) **Hlavní využití**, tj. pozemky, pro které je plocha primárně určena; pro tyto pozemky musí být plocha využita zpravidla více jak z 50 % její výměry, jak je patrné z přílohy č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití)“; v případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a smíšené nezastavěného území není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti zástavby či krajiny a v souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to žádoucí.
- b) **Přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno; výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití se odkazuje na výčet obecně přípustného využití v bodě 8.1. výrokové části ÚP. Tento výčet vychází zejména z § 18, odst. 5 stavebního zákona, který obsahuje přípustné využití v nezastavěném území. Při stanovení obecné přípustnosti se vycházelo z předpokladu, že co je přípustné v nezastavěném území (které je ze stavebního hlediska nejchráněnější oblastí), může být přípustné v zastavěném území či v zastavitelných plochách.
- c) **Podmíněně přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití a zároveň stanovuje podmínky, bez jejichž splnění nelze stavby či zařízení v nich vyjmenované povolit.

- d) **Nepřípustné využití**, které určuje pozemky, stavby a zařízení, které nesmějí být v plochách vymezovány či umístovány. To vychází především z požadavků na vymezování ploch vyhlášky č. 501/2006 Sb., a obsahuje rovněž ustanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení i jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona dle odst. 1, písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- e) **Podmínky prostorového uspořádání**, které regulují prostorové uspořádání území (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby) v souladu s § 19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání v celém řešeném území a v následných správních řízeních se již krajinný ráz neposuzuje ve smyslu § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- **Maximální výšková hladina** zástavby je stanovena dvěma způsoby:
 - **Metrická výšková hladina** je stanovena ve formátu x/y, přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45°. Je určena zejména pro rozvojové plochy. Metrická výšková hladina je stanovena zejména pro rozvojové plochy smíšené obytné (B), smíšené výrobní (V) a plochy komerčního vybavení (K), tj. pro plochy, které jsou svým charakterem určeny zejména pro privátní využívání území.
 - **Výšková hladina dle podlažnosti** určuje možné zvýšení zástavby o jedno nebo dvě nadzemní podlaží nad převažující výškou zástavby v území (tj. v dané ploše a jejím bezprostředním okolí); je určena zejména pro stabilizované plochy smíšené obytné (B). Výškou převažující zástavby je výška, kterou dosahuje převažující množství budov na příslušném území (příklad: v ploše je jeden bytový dům se 3 nadzemními podlažími a podkrovím a čtyři rodinné domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím, Územní plán stanovuje zvýšení zástavby max. o 1 nadzemní podlaží než převažující zástavba; převažující zástavbou jsou čtyři rodinné domy, to znamená, že nová zástavba může obsahovat 2 nadzemní podlaží a podkroví).
 - **Uliční charakter zástavby**

Z důvodu návaznosti nové zástavby na stávající zástavbu a především kvůli optimálnímu nastavení vztahu nové zástavby k veřejným prostranstvím stanovuje ÚP zejména pro rozvojové plochy smíšené obytné tzv. uliční charakter zástavby; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek) obepínající danou plochu; tím jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v obci v souladu s úkoly územního plánování.
 - **Ochrana a rozvoj charakteru zástavby**

Z důvodu návaznosti nové zástavby na stávající hodnotnou zástavbu centrální části obce především kvůli optimální ochraně vztahu nové zástavby k návsi stanovuje ÚP pro stabilizované plochy smíšené obytné tzv. ochranu a rozvoj charakteru zástavby; ochranou je míněno respektování půdorysné stopy místní tradiční zástavby s tzv. okapovou orientací do návsi a rovněž respektování její výškové hladiny včetně hmotového řešení při hranici s hlavními veřejnými prostranstvími (zejména s návší) při dostavbách, přístavbách a změnách staveb, případně zastavování proluk; tím jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v centru obce v souladu s úkoly územního plánování.

Poznámky k podmínkám využití ploch

- a) Některé specifické výrazy jsou vysvětleny v bodě 2. výrokové části ÚP (Pojmy) a v kapitole A. Vysvětlivky a zkratky odůvodnění ÚP.
- b) Při posuzování souladu záměru s /zemním plánem musí být splněny všechny podmínky dohromady. V případě, že jsou některé podmínky mezi sebou v nesouladu, platí podmínky přísnější, není-li uvedeno jinak.
- c) Územní plán vymezuje plochy určitého druhu, jimž stanovuje podmínky využití. Jestliže stávající pozemek či stavba nebo zařízení těmto podmínkám nevyhovuje, neznamená to odstranění těchto staveb či zařízení. Tyto stavby či zařízení lze nadále užívat v souladu s platným oznámením či kolaudačním souhlasem a lze je nadále udržovat, provádět na nich stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- d) Tento Územní plán stanovil podmínky prostorového uspořádání, které pro vybrané plochy (pokud je to účelné) regulují např. maximální výšku zástavby nebo jeho uliční charakter v souladu s §19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání a v následných správních řízeních se již krajinný ráz v řešeném území neposuzuje ve smyslu §12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

typ plochy s rozdílným způsobem využití		plochy stabilizované v zastavěném území [ha]	plochy stabilizované v nezastavěném území [ha]	plochy zastavitelné [ha]	plochy přestavby [ha]	plochy změn v krajině [ha]	celkem [ha]
B	plochy smíšené obytné	61,2	0,0	7,1	6,5	0,0	74,8
V	plochy smíšené výrobní	23,9	0,0	0,3	0,0	0,0	24,2
K	plochy komerčního vybavení	2,0	0,0	0,0	0,6	0,0	2,6
O	plochy veřejného vybavení	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3
S	plochy sportovního vybavení	3,6	0,0	1,5	0,0	0,0	5,1
T	plochy technické infrastruktury	2,0	0,0	0,9	0,0	0,0	2,9
D	plochy dopravní infrastruktury	10,6	16,3	10,6	0,1	0,0	37,7
U	plochy veřejných prostranství	6,3	12,4	2,7	0,8	0,0	22,3
P	plochy veřejné zeleně	0,4	0,0	6,1	0,1	0,0	6,6
N	plochy smíšené nezastavěného území	0,0	42,4	0,0	0,0	6,9	49,3
Z	plochy zemědělské	0,0	332,8	0,0	0,0	0,0	332,8
L	plochy lesní	0,0	136,1	0,0	0,0	0,0	136,1
W	plochy vodní a vodohospodářské	0,3	0,7	0,0	0,0	0,0	1,0
X	plochy těžby	0,0	26,8	0,0	0,0	0,0	26,8
celkem [ha]		111,6	567,5	29,2	8,2	6,9	723,3

Tab. D03: Bilanční tabulka ploch vymezených v Územním plánu

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

V souladu s § 43, odst. 1 Stavebního zákona Územní plán vymezuje plochy a koridory, pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit** v souladu s § 170 Stavebního zákona.

Vymezeny jsou plochy koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu:

- přeložka silnice II/385 na ploše č. 160;
- VTL plynovod Kralice–Bezměrov v koridoru technické infrastruktury ozn. KTI*02;
- Vířský oblastní vodovod, větev Čebín–Hvozdec v koridoru technické infrastruktury ozn. KTI*03.

Všechny tyto tři veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny dle požadavku nadřazené ÚPD – ZÚR JMK. Podrobnější odůvodnění potřeby vymezení těchto veřejně prospěšných staveb je součástí kapitol zdůvodňujících jednotlivé koncepce ÚP (v tomto případě koncepci silniční dopravy a koncepci technické infrastruktury).

Při zpracování ÚP nevyplynul požadavek na vymezení ploch nebo koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které by bylo vhodné uplatnit **předkupní právo**. Tyto plochy a koridory se tedy v ÚP nevymezují.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou stanoveny včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a nezbytně souvisejících staveb a zařízení.

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření jsou zobrazeny ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03).

10. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se **nestanovují**, neboť jejich potřeba nevyplynula z procesu zpracování a projednávání ÚP.

11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

K zajištění podmínek pro možné budoucí využití se vymezují plochy a koridory územních rezerv. Plochy a koridory územních rezerv jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

Pro zajištění podmínek pro možné budoucí využití se vymezují tyto územní rezervy:

- a) **UR01**: plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu, určená pro možné vedení dálnice D43, severního obchvatu Kuřimi a pro související stavby;
- b) **UR02**: plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu, určená pro možné vedení dálnice D43 a pro související stavby;
- c) **UR03**: plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu, určená pro možné vedení dálnice D43 a pro související stavby;

Územní rezervy jsou vymezeny v souladu s nadřazenou ÚP – ZÚR JMK, jejich rozsah byl vhodně rozšířen, aby zahrnovaly všechna území potenciálně dotčené uvedenými záměry (podrobněji viz kap. D 6.3.5. tohoto odůvodnění).

V plochách a koridorech územních rezerv nesmí být stanovené využití plochy měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití.

12. DOHODA O PARCELACI

Dohody o parcelaci se **nestanovují**.

13. ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán **vymezuje** plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie ve smyslu § 43, odst. 2 Stavebního zákona. Jedná se o tyto plochy:

- **US-01: Pod hřbitovem** – má sloužit pro prověření a koordinaci využití území, které zasahuje plochu smíšenou obytnou (zadní části zahrad), okraj plochy veřejného vybavení (za hřbitovní zdí) a celou rozvojovou plochu komerčního vybavení (přestavbová plocha, podrobněji viz kap. D 5.2.1. tohoto odůvodnění); jedná se o území, které lze potenciálně využít pro rozvoj zástavby (občanského vybavení a částečně i obytné), ale je proto nutné podrobněji komplexně prověřit možnosti jeho obsluhy a uspořádání (zejména ve vazbě na existující limity využití území – např. OP železnice); bez této koordinace může dojít k tomu, že rozsáhlé zadní části zahrad potenciálně vhodné pro zástavbu zůstanou odříznuty od existujících koridorů veřejných prostranství.
- **US-02: Za návsí** – má sloužit pro prověření a koordinaci využití území, které zasahuje části ploch smíšených obytných (zadní části zahrad); jedná se o území dobře dostupné z centrální části obce, které lze potenciálně využít pro rozvoj obytné zástavby, ale je proto nutné podrobněji komplexně prověřit možnosti jeho obsluhy a uspořádání; bez této koordinace může dojít k tomu, že nevhodná zástavba na okrajových pozemcích znemožní využití zbývajících částí (odřízne je od existujících koridorů veřejných prostranství).

Důvodem požadavků na zpracování územních studií je potřeba prověření podrobnějších podmínek (především prostorových) pro dosažení kvalitní struktury zástavby v těchto lokalitách.

Výstavba v plochách, pro které je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií, je možné až poté, kdy její pořizovatel schválil možnost jejího využití jako podkladu pro aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a podal návrh na vložení dat o této studii do evidence. Pro výstavbu je územní studie neopomenutelným podkladem a při jejím řešení je nutné vycházet z koncepčních principů, které územní studie pro dotčené území stanovila, případně prokázat, že bylo nalezeno z hlediska úkolů a cílů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Pro zajištění shora zmíněných cílů zpracování vymezené územní studie stanovuje územní plán rámcové požadavky na jejich zadání, které vycházejí z obsahu zadání regulačních plánů dle vyhlášky č. 500/2006.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce. Výčet těchto činností vychází z § 96 a § 103

Stavebního zákona, které stanovují stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující územní souhlas, stavební povolení ani ohlášení.

Při vymezování ploch určených k prověření územní studií byly hranice územních studií stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby prověření bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost uceleného řešení všech problémů v území najednou. Proto jakékoli další dělení na menší územní studie není žádoucí. Rozšíření území určené k prověření je naopak vhodné. Záleží na aktuálních potřebách daného území, pořizovatele a finančních zdrojích obce.

Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, Územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci, které vychází ze 4 letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona + 2 roky na zpracování změn z ní vyplývajících.

14. REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán **nevymezuje** plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování v území ve smyslu § 43, odst. 2 Stavebního zákona.

Územní plán vymezuje plochy **s prvky regulačního plánu**, jejichž rozsah je zobrazen ve Výkrese základního členění území (I/01). Prvky regulačního plánu jsou pak vymezeny jako součást Hlavního výkresu a výkresu s prvky regulačního plánu (I/02). Podrobné odůvodnění části ÚP s prvky regulačního plánu je uvedeno v kap. J tohoto odůvodnění.

15. ETAPIZACE

Územní plán **stanovuje** v souladu s § 19 odst. 1 písm. f) Stavebního zákona pořadí změn v území (etapizaci) především z důvodů zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu.

Jedná se o dvě etapy rozvoje smíšené obytné zástavby, z nichž každá je podmíněna realizací související veřejné infrastruktury – veřejného prostranství s komunikací. Cílem je zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území a také přiměřené rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec.

Konkrétně se jedná o etapizaci ET-01 a ET-02 v lokalitě K Drásovu, které jsou schematicky znázorněny na přiloženém obrázku (zástavba světlych ploch je vždy podmíněna realizací komunikace v trase syté barvy odpovídajícího odstínu).

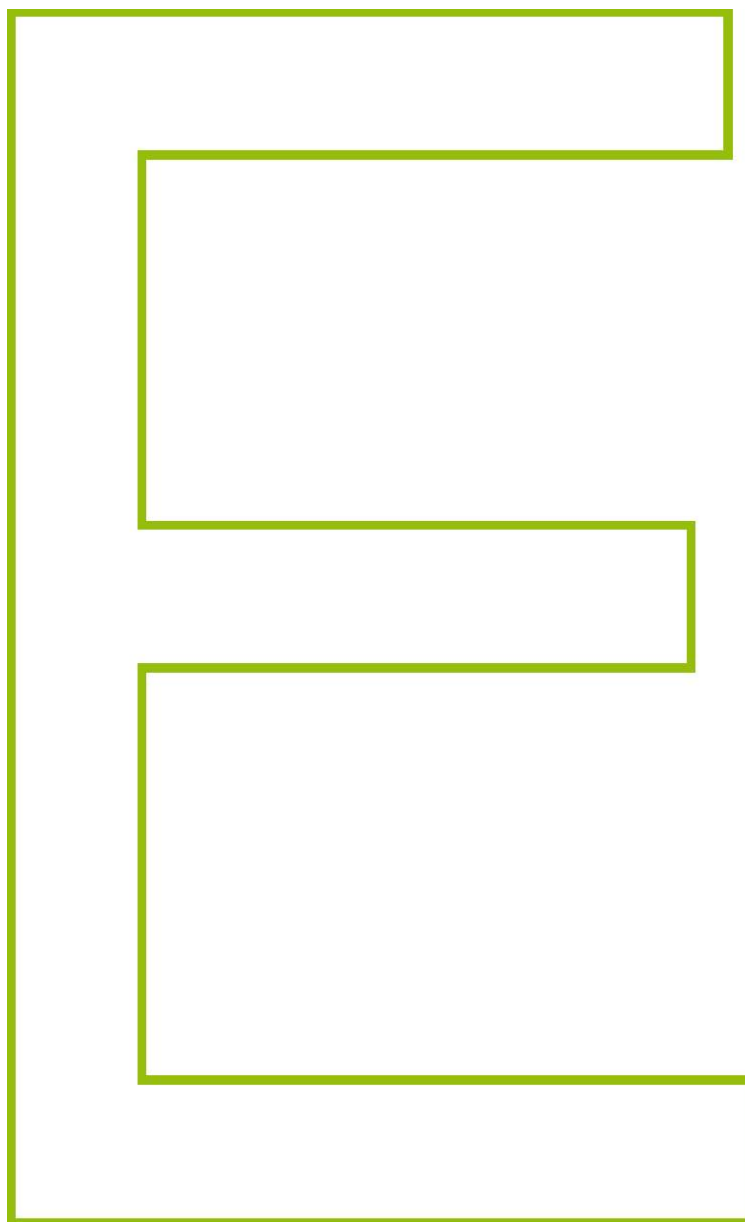


Obr. D.13: Schéma etapizace v lokalitě K Drásovu

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V území **nejsou vymezeny** architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR ČR, 2015);
 - Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
 - Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územní plán obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová a kol., 2002);
- Změna č. 1 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2008);
- Změna č. 2 Územního plánu obce Čebín (Ing. arch. Alena Košťálová, 2011);
- Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (knesl kynčl architekti, 2018);
- digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2019);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- informace o pozemkových úpravách (Ministerstvo zemědělství, <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>);
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláška MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a přílohy č. 3 této vyhlášky;
- vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996, č.j. OOLP/1067/96, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů;
- společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru horninového a půdního prostředí MŽP: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu (červenec 2011), neaktuální.

1.1. Struktura půdního fondu

Předmětem řešení Územního plánu je správní území obce Čebín sestávající z katastrálního území Čebín. Zástavbu tvoří zejména jádrová oblast obce, průmyslové a zemědělské areály a jednotlivé samoty krajiny. Obec leží v Jihomoravském kraji, ve správním území obce s rozšířenou působností Kuřim. Celková plocha území je 723,26 ha. Na konci roku 2017 zde žilo 1 826 obyvatel. Nejvyšším bodem ve správním území je kopec Čebínka (431 m n. m), nejnižším bodem je místo, kde území opouští bezejmenný pravostranný přítok Kuřimky (248 m n. m.). Řešené území navazuje na katastrální území Drásov, Malhostovice, Kuřim, Moravské Knínice, Chudčice, Sentice a Hradčany u Tišnova.

druh pozemku	výměra [ha]	podíl na výměře zemědělské půdy [%]	podíl na výměře nezemědělské půdy [%]	podíl na celkové výměře území [%]
orná půda	394,82	88,64	-	54,59
zahrada	34,83	7,82	-	4,82
ovocný sad	0,82	0,18	-	0,11
trvalý travní porost	14,95	3,36	-	2,07
zemědělská půda celkem	445,42	100,00	-	61,59
lesní pozemek	131,92	-	47,48	18,24
vodní plocha	3,68	-	1,32	0,51
zastavěná plocha a nádvoří	24,27	-	8,74	3,36
ostatní plocha	117,97	-	42,46	16,31
nezemědělská půda celkem	277,84	-	100,00	38,41
celková výměra	723,26	-	-	100,00

Tab. E.01: Druhy pozemků a jejich podíl na celkové ploše podle veřejné databáze Českého statistického úřadu (platné k prosinci 2018)

1.1.1. Zemědělský půdní fond

Řešené území má charakter otevřené kulturní příměstské krajiny s převážně rovinatým terénem. Terénní modelace je v podobě kopce Čebínka a Čebínského kopce. Plodiny jsou pěstovány severovýchodně a především jižně od zastavěného území obce. Zemědělství je zde doplněno průmyslovou výrobou.

Řešené území má rozlohu 723,26 ha a je z více než jedné poloviny pokryto zemědělskou půdou (61,59 %), nejvýznamnější plochu zabírá orná půda (54,59 %). Málo zastoupené jsou trvalé travní porosty, které tvoří pouze 2,07 % řešeného území. Zahrady zabírají plochu 34,83 ha (4,82 %). Orná půda se nachází především na rovinatých pozemcích, zahrady jsou situovány v blízkosti zástavby a trvalé travní porosty se nachází na hůře přístupných svazích. Nezemědělská půda tvoří 38,41 % plochy (Tab. E.01).

Zemědělsky využívaná krajina je částečně členěna sítí komunikací (silnic i účelových cest) a částečně remízy nebo menšími plochami vzrostlé zeleně. Lesní porosty se vyskytují především ve špatně přístupném terénu, který je nevhodný k obdělávání zemědělskými stroji.

Část zemědělských pozemků má v minulosti vybudován odvodňovací systém (meliorace). V území se nachází také odvodňovací kanály. Podrobněji viz kap. E 1.4. Odůvodnění ÚP.

Prakticky všechnu zemědělskou půdu obhospodařuje ZD čebín.

1.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní pozemky pokrývají plochu 131,92 ha, což činí 18,24 % výměry celého území. Jedná se především o lesy hospodářské. Hlavní lesní masiv se nachází na kopci Čebínka a na Čebínském kopci. V lokalitě u kopce Dálka se nachází les zvláštního určení. Jedná se o přírodní památku Na

lesní horce. Lesní pozemky na kopci Čebínka patří fyzické osobě. Ostatní lesní plochy jsou převážně ve vlastnictví obce.

1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

V následujícím textu jsou popsány ty BPEJ, které v řešeném území pokrývají plochu minimálně 100 m², menší zastoupení jsou zanedbána.

1.2.1. Význam BPEJ

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Základní kód BPEJ je pětimístný, přičemž:

- **první pozice** (*....) definuje klimatický region:
 - 0 = velmi teplý suchý;
 - 1 = teplý suchý;
 - 2 = teplý mírně suchý;
 - 3 = teplý mírně vlhký;
 - 4 = mírně teplý suchý;
 - 5 = mírně teplý mírně vlhký;
 - 6 = mírně teplý (až teplý);
 - 7 = mírně teplý vlhký;
 - 8 = mírně chladný vlhký;
- **druhá a třetí pozice** (**..) definuje hlavní půdní jednotku (těch je v ČR 78, označení 01–78); hlavní půdní jednotky (HPJ) zjednodušeným způsobem definují půdní typ, druh a vodní režim;
- **čtvrtá pozice** (...*) podává informaci o sklonitosti a expozici daného konkrétního pozemku; jde o kategorie sklonitosti a expozice, respektive jejich kombinaci vyjádřenou číselným kódem 0–9;
- **pátá pozice** (....*) obdobným způsobem, tj. číselným kódem v rozpětí 0–9, definuje kategorii skeletovitosti a kategorii hloubky půdy, respektive jejich kombinaci.

1.2.2. Klimatické regiony

Celé řešené území se rozkládá v jednom klimatickém regionu:

3.**.** = **T3: teplý, mírně vlhký** – s průměrnou roční teplotou 8–9 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 550–650 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 500–2 800, s nižší střední pravděpodobností suchých vegetačních období (10–20), s průměrnou vláhovou jistotou (4 - 7).

1.2.3. Hlavní půdní jednotky

Hlavní půdní jednotky (HPJ) mají v řešeném území následující zástupce:

- * 02 ** černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem;

- * 03 ** černoze země černické, černoze země černické karbonátové na hlubokých spraších s podloží z jílu, slínů či teras, středně těžké, bezskeletové, s vodním režimem příznivým až mírně převlhčeným;
- * 06 ** černoze země pelické a černoze země černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a terciérních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu;
- * 07 ** Smonice modální a smonice modální karbonátové, černoze země pelické a černoze země černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletové, často povrchově periodicky převlhčovány;
- * 10 ** hnědoze země modální včetně slabě oglejených na spraších, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší;
- * 12 ** hnědoze země modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletové, vododržné, ve spodině s místním převlhčením;
- * 18 ** rendziny modální, rendziny kambické a rendziny vyluhované na vápencích a travertínech, středně těžké lehčí až těžké, slabě až středně skeletové, méně vododržné;
- * 19 ** pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletové, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené;
- * 20 ** peloze země modální, vyluhované a melanické, regoze země pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, terciérních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletové, často i slabě oglejené;
- * 22 ** půdy jako předcházející HPJ 21 na mírně těžších substrátech typu hlinitý písek nebo písčité hlína s vodním režimem poněkud příznivějším než předcházející;
- * 23 ** regoze země arenické a kambizemě arenické, v obou případech i slabě oglejené na zahliněných písčích a štěrkopísčích nebo terasách, ležících na nepropustném podloží jílu, slínů, flyše i terciérních jílu, vodní režim je značně kolísavý, a to vždy v závislosti na hloubce nepropustné vrstvy a mocnosti překryvu;
- * 25 ** kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, výjimečně i kambizemě pelické na opukách a tvrdých slínovcích, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké, až středně skeletové, půdy s dobrou vodní kapacitou;
- * 29 ** kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletové, s převažujícími dobrými vláhovými poměry;
- * 38 ** půdy jako předcházející HPJ 37, zrnitostně však středně těžké až těžké, vzhledem k zrnitostnímu složení s lepší vododržností
- * 39 ** nevyvinuté půdy na všech horninách, s velmi mělkou humusovou vrstvou (do 10 cm) na málo zvětralé skále; většinou (kromě vlhkých oblastí) výsušné;

- * 41 ** svažité půdy (nad 12°) na všech horninách; lehké až lehčí středně těžké, s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich; vláhové poměry závislé na srážkách;
- * 47 ** pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 50 ** kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 51 ** kambizemě oglejené a pseudoglej modální na zahliněných štěrkopiscích, terasách a morénách, zrnitostně lehké nebo středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s nepravidelným vodním režimem závislým na srážkách;
- * 54** pseudogleje pelické, pelozemě oglejené, pelozemě vyluhované oglejené, kambizemě pelické oglejené, pararendziny pelické oglejené na slínech, jílech mořského neogenu a flyše a jílovitých sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a terciérní uloženiny), těžké až velmi těžké, s velmi nepříznivými fyzikálními vlastnostmi
- * 58 ** fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé;
- * 59 ** fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu
- * 64 ** gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité;
- * 67 ** gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné;
- * 75 ** kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější než u HPJ 74, obtížně vymezitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité;
- * 78 ** hluboké strže přesahující 3 m, s nemapovatelným zastoupením hydromorfních půd glejů, pseudoglejů a kolvizemí všech subtypů s výrazně nepříznivými vlhkostními poměry, pro zemědělství nevhodné.

1.2.4. Struktura BPEJ v řešeném území

V řešeném území se v důsledku kombinace podmínek klimatických (klimatický region VT), pedogenetických (výše uvedené HPJ) a pedofyzikálních vyskytují následující bonitované půdně ekologické jednotky:

BPEJ	v řešeném území celkem ha	tj. % z řešeného území	třída ochrany ZPF
3.02.00	0,00	0,00	I
3.03.00	6,65	0,92	I
3.10.00	1,80	0,25	I
3.60.00	0,04	0,01	I
3.02.10	6,99	0,97	II
3.06.00	0,00	0,00	II
3.08.10	0,02	0,00	II
3.10.10	43,77	6,05	II
3.12.00	8,14	1,12	II
3.12.10	54,89	7,59	II
3.58.00	16,75	2,32	II
3.06.10	82,08	11,35	III
3.07.00	0,00	0,00	III
3.07.10	13,96	1,93	III
3.08.50	0,00	0,00	III
3.19.11	57,67	7,97	III
3.25.11	11,89	1,64	III
3.29.01	0,00	0,00	III
3.29.11	23,76	3,28	III
3.50.11	5,90	0,82	III
3.59.00	6,36	0,88	III
3.08.40	0,00	0,00	IV
3.18.11	5,75	0,80	IV
3.18.14	13,51	1,87	IV
3.19.14	1,73	0,24	IV
3.19.41	0,39	0,05	IV
3.19.51	3,90	0,54	IV
3.20.11	30,15	4,17	IV
3.20.14	4,15	0,57	IV
3.20.41	1,98	0,27	IV
3.20.51	4,56	0,63	IV
3.22.10	9,03	1,25	IV
3.22.12	1,39	0,19	IV
3.22.52	2,15	0,30	IV
3.23.10	1,40	0,19	IV
3.23.12	2,31	0,32	IV
3.25.14	0,45	0,06	IV
3.25.41	5,49	0,76	IV
3.47.10	5,69	0,79	IV

3.49.11	3,62	0,50	IV
3.51.11	4,81	0,67	IV
3.54.11	6,38	0,88	IV
3.64.11	18,43	2,55	IV
3.22.13	1,48	0,20	V
3.38.16	13,51	1,87	V
3.38.56	2,26	0,31	V
3.41.77	1,12	0,16	V
3.41.78	0,87	0,12	V
3.51.13	0,67	0,09	V
3.67.01	1,03	0,14	V
3.75.41	8,92	1,23	V
3.78.89	1,27	0,18	V
bez	224,29	31,00	–
celkem	723,26 ha	100,00 %	

Tab. E.02: Přehled výskytu bonitovaných půdně ekologických jednotek v řešeném území; zdroj: ÚAP

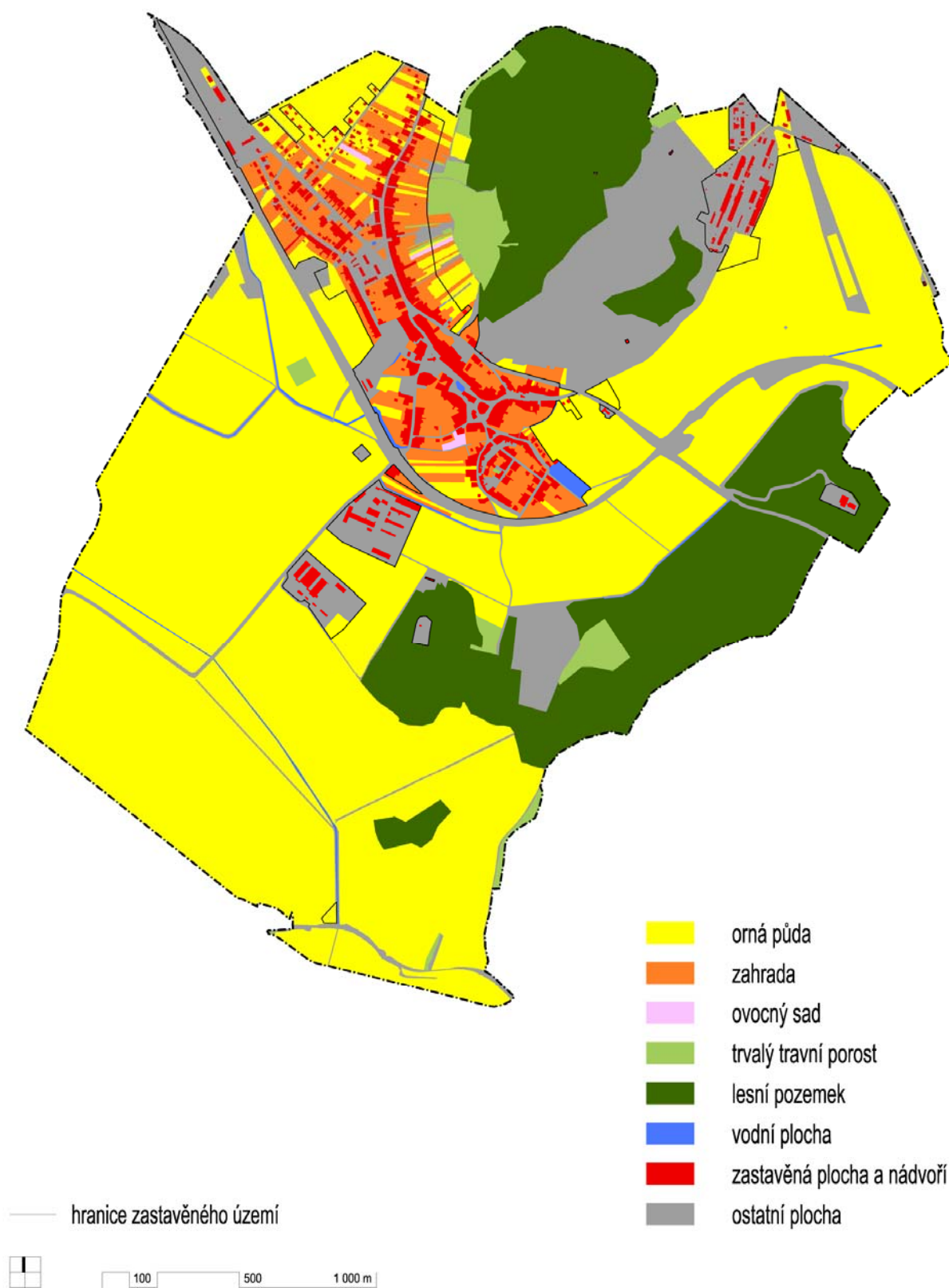
1.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek rozdělen do pěti tříd ochrany. Rozdělení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany.

Za zábor zemědělských půd pro nezemědělské využití jsou stanoveny odvody v závislosti na třídě ochrany půdy.

Třídy ochrany zemědělské půdy:

- I. třída – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin – možnost odejmout ze ZPF pouze výjimečně pro obnovu ekologické stability krajiny nebo pro liniové stavby zásadního významu;
- II. třída – zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti – podmíněně odnímatelné ze ZPF, s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné;
- III. třída – půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod – v ÚP možno využít pro eventuelní výstavbu;
- IV. třída – půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními; jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat – využitelné i pro výstavbu;
- V. třída – půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením; většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné – nezemědělské využití je efektivnější, výjimkou jsou zájmy ochrany ŽP (ochranná pásma, chráněná území apod.).

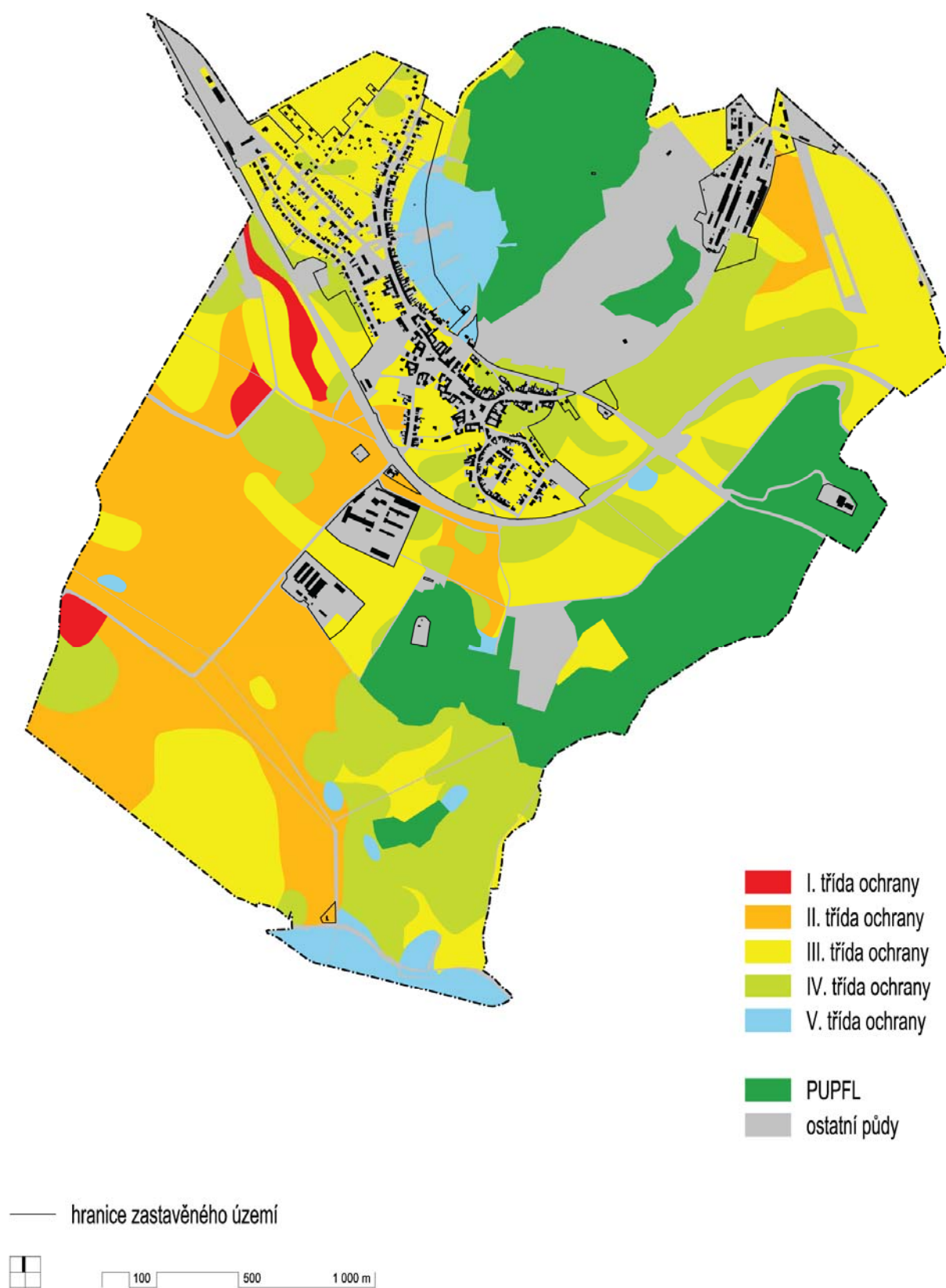


Obr. E.01: Struktura půdního fondu – zastoupení druhů pozemků v řešeném území

Následující tabulka uvádí přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se nachází v řešeném území, v členění podle třídy ochrany (s uvedením celkové plochy jednotlivých tříd a jejich podílu na ploše celého katastrálního území).

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	bez
3.02.00	3.02.10	3.06.10	3.08.40	3.22.13	
3.03.00	3.06.00	3.07.00	3.18.11	3.38.16	
3.10.00	3.08.10	3.07.10	3.18.14	3.38.56	
3.60.00	3.10.10	3.08.50	3.19.14	3.41.77	
	3.12.00	3.19.11	3.19.41	3.41.78	
	3.12.10	3.25.11	3.19.51	3.51.13	
	3.58.00	3.29.01	3.20.11	3.67.01	
		3.29.11	3.20.14	3.75.41	
		3.50.11	3.20.41	3.78.89	
		3.59.00	3.20.51		
			3.22.10		
			3.22.12		
			3.22.52		
			3.23.10		
			3.23.12		
			3.25.14		
			3.25.41		
			3.47.10		
			3.49.11		
			3.51.11		
			3.54.11		
			3.64.11		
8,49 ha	130,57 ha	201,63 ha	127,29 ha	31,15 ha	224,29 ha
1,17 %	18,05 %	27,87 %	17,60 %	4,31 %	31,00 %

Tab. E.03: Přehled BPEJ zastoupených v řešeném území podle tříd ochrany (včetně podílu na rozloze řešeného území)



Obr. E.02: Struktura půdního fondu – členění půd podle tříd ochrany

V řešeném území jsou nejvíce zastoupeny středně kvalitní půdy III. třídy ochrany, které zabírají 27,87 % celého území. Nej kvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany tvoří dohromady 19,22 % výměry řešeného území. Necelou třetinu celého území (31,00 %) tvoří půdy bez přidělené třídy ochrany a bonifikace. Jedná se o půdy na pozemcích určených k plnění funkce lesa a o ostatní půdy.

1.4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území se nachází zemědělské pozemky s vloženými investicemi. Jedná se o odvodněné (meliorované) pozemky o celkovém rozsahu téměř 57 ha, které se nachází po celém řešeném území.

Území obce je odvodňováno jedním odvodňovacím kanálem (hlavních odvodňovací zařízení – HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu SPÚ. Jedná se o tuto stavbu HOZ:

- HOZ „HMZ Čebín“, otevřený kanál v celkové délce 1,88 km, pořízené v roce 1966;

Pro umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřeného úseku HOZ oboustranný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové hrany.

1.5. Pozemkové úpravy

Nejúčinnějším nástrojem na realizaci opatření sloužících k posílení ekologické stability území jsou v současné době komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Podle informací z portálu Ministerstva zemědělství (<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>), který zachycuje stav pozemkových úprav na území ČR, je katastr obce charakterizován následovně:

V k.ú. Čebín jsou komplexní pozemkové úpravy připravovány. Předpokládaný datum zahájení je stanoven na 1. 7. 2020. Důvodem zahájení komplexních pozemkových úprav je zpřístupnění pozemků

1.6. Zdroje nerostných surovin

V řešeném území se nachází dvě významná evidovaná ložiska nerostných surovin. V lokalitě Čebínky se nachází výhradní ložisko, chráněné ložiskové území a dobývací prostor. Mezi lokalitami Na lesní horce a Čebínským kopcem se nachází výhradní ložisko a chráněné ložiskové území.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

2.1. Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a přílohy č. 3 této vyhlášky;
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996, č.j. OOLP/1067/96, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru horninového a půdního prostředí MŽP: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (červenec 2011), neaktuální.

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti zajištěna, vycházeli pořizovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace ve smyslu §5, odst. 1 ze zásad této ochrany (§4) a navrhuji takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější ve srovnání s jiným možným řešením.

Při odnímání zemědělského půdního fondu vycházeli zpracovatelé Územního plánu ze snahy co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací.

Obsah Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF je dán přílohou č. 3 vyhlášky MŽP ČR č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Skládá se z části textové doplněné o tabulkovou přílohu a schémata a části grafické.

Grafickou částí je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (číslo II/03), který je zpracován v měřítku 1 : 5 000 shodném s měřítkem Hlavního výkresu a výkresu prvků regulačního plánu (I/02). Ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny rozvojové plochy Územního plánu, plochy půd podle třídy ochrany, průběh hranic BPEJ včetně jejich kódů (s uvedením třídy ochrany za lomítkem), hranice zastavěného území a vymezení prvků územního systému ekologické stability.

Všechny údaje o výměrách byly při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa.

Podklady použité pro výpočet výměr a pro zpracování grafické části:

- struktura půdního fondu (rozložení jednotlivých kultur zemědělských pozemků) podle podkladů katastrální mapy platné ke květnu 2019;
- zastavěné území vymezené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k datu 1. 5. 2019 na základě stavu území a podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí;
- údaje o BPEJ, které byly převzaty z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Kuřim; zařazení BPEJ do tříd ochrany je v souladu vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

2.2. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je provedeno pro rozvojové plochy (respektive plochy změn) Územního plánu. Tyto plochy jsou podle významu rozlišeny na plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině.

- **Plochy přestavby** – jsou určeny pro zástavbu nebo pro související využití – také mohou být určeny například pro veřejná prostranství; plochy veřejných prostranství jsou uvažovány v kategorii z ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy přestavby jsou situovány v zastavěném území, jedná se zde o změnu stávajícího nevhodného využití nebo struktury zástavby, o doplnění prostupnosti území nebo o „zahušťování“ zastavěného území, které alespoň částečně snižuje potřebu rozvoje na nově vymezených zastavitelných plochách.

- **Plochy zastavitelné** – stejně jako plochy přestavby jsou určeny pro zástavbu (včetně liniových staveb dopravní infrastruktury – silnic, účelových komunikací, cyklostezek, apod.) a s ní související využití – také například pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň; plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně jsou uvažovány v kategorii ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy zastavitelné jsou navrženy pro rozvoj mimo zastavěné území. Pro plochy dopravní infrastruktury určené pro přeložku silnice II/385 a navazující úpravy silniční sítě je předpokládán zábor vyhodnocen v souladu s metodickým doporučením (2011) jako zábor pro koridory s navrženou délkou a předpokládanou šířkou komunikace.

- **Plochy změn v krajině** – jsou určeny pro změny zejména nestavebního charakteru v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy), např. pro změnu kultury, zalesnění, ÚSES či vodohospodářské využití; plochy změn v krajině určené výhradně pro rozvoj územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou dle metodického doporučení MMR a MŽP z roku 2011 součástí celkového vyhodnocení, ale jsou vyčísleny samostatně.

V Územním plánu jsou vymezeny níže uvedené **typy ploch s rozdílným způsobem využití**, a to buď jako plochy stabilizované nebo jako plochy změn (rozvojové) – jako plochy přestavby, zastavitelné nebo plochy změn v krajině.

B	plochy smíšené obytné;
O	plochy veřejného vybavení;
K	plochy komerčního vybavení;
S	plochy sportovního vybavení;
V	plochy smíšené výrobní;
T	plochy technické infrastruktury;
X	plochy těžby;
D	plochy dopravní infrastruktury;

U	plochy veřejných prostranství;
P	plochy veřejné zeleně;
N	plochy smíšené nezastavěného území;
Z	plochy zemědělské;
L	plochy lesní;
W	plochy vodní a vodohospodářské.

Zjednodušené tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu jsou umístěny přímo v textové části, kompletní tabulka je zařazena na konci této části Odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL je provedeno ve zvláštních kapitolách

2.3. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení je součástí tabulky přiložené na konci kap. E Odůvodnění ÚP. Zvláště jsou vyhodnoceny předpokládané zábory pro dopravní stavby (viz kap. E 2.3.1.). Souborné tabulky pro plochy přestavby a plochy zastavitelné jsou vloženy v kap. E 2.3.2. Souhrnné tabulky pro plochy změn v krajině (plochy určené k rozvoji ÚSES) jsou vloženy v kap. E 2.3.3.

2.3.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů pro stavby dopravní infrastruktury

Předpokládaný zábor pro plochy dopravní infrastruktury DX určené pro přeložku silnice II/385 (silniční obchvat Čebína) a související úpravy silniční sítě (např. křižovatka přeložky II/385 se současnou silnicí II/385) může být v souladu s metodickým doporučením (2011) určen jako násobek délky komunikace a její předpokládané šířky. Pro všechny silnice je zvolena šířka reálného koridoru 20 m. Plošné nároky při tomto šířkovém vymezení odpovídají přibližně reálnému záboru pro stavbu včetně terénních úprav (náspů a zářezů).

Konkrétně lze pro dopravní stavby předpokládaný zábor stanovit takto:

- silnice II/385 – trasa přeložky:
 $2\,400\text{ m} \times 20\text{ m} = 4,80\text{ ha};$
- křižovatka přeložky II/385 se současnou silnicí II/385:
 $1,10\text{ ha}$
- křižovatka se silnicí III/38529:
 $100\text{ m} \times 20\text{ m} = 0,20\text{ ha};$

Celkem dopravní stavby přeložky II/385 a související úpravy: $4,80 + 1,10 + 0,20 = 6,10\text{ ha}$.

Plocha dopravní infrastruktury č. 160 vymezená pro tyto dopravní stavby má celkovou výměru 10,13 ha, předpokládaný zábor činí tedy zhruba 60 % celkové výměry.

Dále se v ÚP vymezuje zastavitelná plocha dopravní infrastruktury č. 234, která je určena k výstavbě cyklostezky Čebín – Malhostovice. Zábor ZPF je v tomto případě pouze 0,09 ha.

Pro potřeby přesnějšího výpočtu byl pro jednotlivé plochy D vypočten zábor odpovídající uvedeným koridorům (tedy osa komunikace + celková šířka 20 m) v konkrétním území. Takto stanovený předpokládaný zábor pro dopravní stavby činí **6,19 ha ZPF**.

2.3.2. Souborné tabulky pro návrh Územního plánu

V následujících tabulkách jsou uvedeny celkové výměry pro jednotlivé typy ploch podle významu a v závěru pak souborná tabulka. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Uvedena je vždy:

- celková výměra ploch;
- předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu;
- část předpokládaného záboru ZPF, který leží v zastavěném území;
- část předpokládaného záboru ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF.

Plochy, které mají vliv na celkový rozsah záboru ZPF, jsou rozděleny do tří skupin:

- zábor pro **plochy přestavby** – zábor ZPF je reálný ve značném rozsahu, ale dotčené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území;
- zábor pro **plochy zastavitelné** – zábor ZPF je reálný, část pozemků bude ale sloužit jako zahrady rodinných domů (čili nebudou ze ZPF vyjmuty);
- zábor pro **plochy změn v krajině** – zábor ZPF je reálný, jedná se ale o plochy určené pro rozvoj ÚSES, které se nemají dle metodického doporučení MMR a MŽP do celkového vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF zahrnovat; předpokládaný zábor pro ÚSES je tedy vyčíslen zvlášť v samostatné kapitole.

Z následujících tabulek je patrné, že se v Územním plánu předpokládá zábor 5,73 ha ZPF pro plochy přestavby (vše v zastavěném území) a 23,26 ha ZPF pro zastavitelné. Změny v krajině bez návrhu založení prvků ÚSES se nepředpokládají. Celkem se předpokládá v Územním plánu maximální zábor 39,94 ha ZPF.

Rozsah skutečného záboru ale bude nižší, protože například u bydlení (které tvoří cca 22 ha pozemků pro předpokládaný zábor ZPF) lze očekávat reálnou zastavěnost parcel do 35 % (včetně zpevněných ploch), zbytek bude využíván jako zahrady.

plochy přestavby		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
B	plochy smíšené obytné	4,92	4,69	4,69	0,00
K	plochy komerčního vybavení	0,59	0,21	0,21	0,00
U	plochy veřejných prostranství	0,85	0,73	0,73	0,00
P	plochy veřejné zeleně	0,11	0,11	0,11	0,00
celkem		6,47	5,73	5,73	0,00

Tab. E.04: Plochy přestavby – přehled celkových výměr

plochy zastavitelné		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
B	plochy smíšené obytné	6,89	6,86	–	0,00
V	plochy smíšené výrobní	0,25	0,25	–	0,00
S	plochy sportovního vybavení	1,51	0,63	–	0,00
T	plochy technické infrastruktury	0,90	0,76	–	0,75
D	plochy dopravní infrastruktury	10,13	6,10	–	1,02
U	plochy veřejných prostranství	2,74	2,59	–	0,00
P	plochy veřejné zeleně	6,06	6,06	–	0,00
celkem		28,47	23,26	0,00	1,77

Tab. E.05: Plochy zastavitelné – přehled celkových výměr

kompletní vyhodnocení rozvojových ploch	celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
		celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
plochy přestavby	6,47	5,73	5,73	0,00
plochy zastavitelné	28,47	23,26	0,00	1,77
celkem	39,94	28,99	5,73	1,77

Tab. E.07: Kompletní vyhodnocení rozvojových ploch nového ÚP

2.3.3. Předpokládaný zábor ZPF pro založení prvků ÚSES

Pro založení prvků ÚSES jsou v Územním plánu vymezeny plochy změn v krajině. Konkrétně se jedná o plochy smíšené nezastavěného území (určené pro biokoridory i pro biocentra). Plochy pro rozvoj územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou dle metodického doporučení MMR a MŽP z roku 2011 součástí celkového vyhodnocení, ale jsou vyhodnoceny zvlášť. Souhrnná tabulka je připojena níže.

plochy pro rozvoj ÚSES		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
N	plochy smíšené nezastavěného území	6,87	6,25	–	2,44
celkem		6,87	6,25	–	2,44

Tab. E.08: Plochy určené pro rozvoj ÚSES – přehled celkových výměr

Celkově je pro založení či rozvoj prvků ÚSES navrženo 6,87 ha rozvojových ploch, pro které je předpokládán zábor 6,25 ha ZPF (z toho 2,44 ha na půdách I. a II. třídy ochrany). Konkrétní vymezení prvků ÚSES bude součástí komplexních pozemkových úprav.

2.3.4. Struktura zemědělského půdního fondu na plochách pro předpokládaný zábor

Ve vazbě na zastavěné území se nikde nenacházejí půdy I. třídy ochrany. Půdy II. třídy ochrany se v zastavěném území nacházejí pouze na cca 1 ha. Půdy nižší kvality se nachází zejména na úpatí kopců. I přes to, že snahou řešení územního plánu je navázat na stávající zástavbu a udržet kompaktní tvar sídla, je zábor nejkvalitnějších půd minimální (u půd I. třídy ochrany dokonce nulový).

Struktura půdního fondu, který je dotčen předpokládaným zábozem ZPF (bez ÚSES), je v členění podle kultury ZPF (druhů pozemků) a podle tříd ochrany uvedena v následujících tabulkách.

druh pozemku ZPF dle Katastru nemovitostí	výměra předpokládaného záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]
orná půda	25,18	86,85
zahrada	3,45	11,90
ovocný sad	0,15	0,50
trvalý travní porost	0,22	0,75
celkem	28,99	100,00

Tab. E.09: Vyhodnocení struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle kultur (druhů zemědělských pozemků)

třída ochrany ZPF	výměra předpokl. záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]	charakteristika třídy ochrany půdy
I.	0,00	0,00 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nejvyšší stupeň ochrany ZPF
II.	1,77	6,12 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné
III.	15,58	53,73 %	půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany ZPF
IV.	10,79	37,21 %	půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu
V.	0,85	2,94 %	půdy nejnižší kvality, jejichž jiné než zemědělské využití je v mnoha případech účelnější než zemědělské obhospodařování
celkem	28,99	100,0 %	

Tab. E.10: Vyhodnocení struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle tříd ochrany

2.3.5. Vložené investice na plochách pro předpokládaný zábor

Navrženým řešením jsou dotčeny pozemky s vloženou investicí (odvodněné pozemky), a to v celkovém rozsahu 2,50 ha. Jedná se o odvodněné pozemky situované v několika lokalitách, které jsou ve většině případů vymezením rozvojových ploch zasaženy jen okrajově.

Dotčení melioračních systémů jednotlivými rozvojovými plochami je patrné z tabulkové části. Jednotlivé typy funkčních ploch zasahují meliorované pozemky v tomto rozsahu:

- X plochy dopravní infrastruktury 2,33 ha
- U plochy veřejných prostranství 0,09 ha
- P plochy veřejné zeleně 0,09 ha

V případě realizace záměrů na některé z rozvojových ploch by byla nejprve podrobněji zkoumána skutečná funkčnost zařízení a následně by byla přijata taková opatření, aby byl minimalizován dopad na okolní zemědělské pozemky a aby funkčnost systému na okolních pozemcích zůstala zachována.

Plochami určenými pro rozvoj prvků ÚSES je dotčeno dalších 0,85 ha odvodněných pozemků – konkrétně se jedná o plochy č. 192 (0,13 ha), č. 194 (0,13 ha) a č. 198 (0,60 ha).

Údaje o dotčené výměře odvodněných pozemků jsou u každé rozvojové plochy uvedeny v tabulkové části v závěru této kapitoly.

2.3.6. Srovnání rozsahu rozvoje dosud platného ÚPO a nového návrhu ÚP

Dosud platný „Územní plán obce Čebín“ byl vydán v roce 2002, do roku 2018 byly vydány soubory jeho změn č. 1, 2 a 3.

Srovnání je provedeno zejména pro rozvojové/návrhové plochy určené pro zástavbu nad rámec aktuálního zastavěného území, což je důležité hlavně pro dosud platný ÚP, z něhož již byla část návrhových ploch pro zástavbu využita (tedy leží uvnitř současného zastavěného území). Doplněny jsou ale také plochy určené pro doplnění zeleně v nezastavěném území (pro ÚSES).

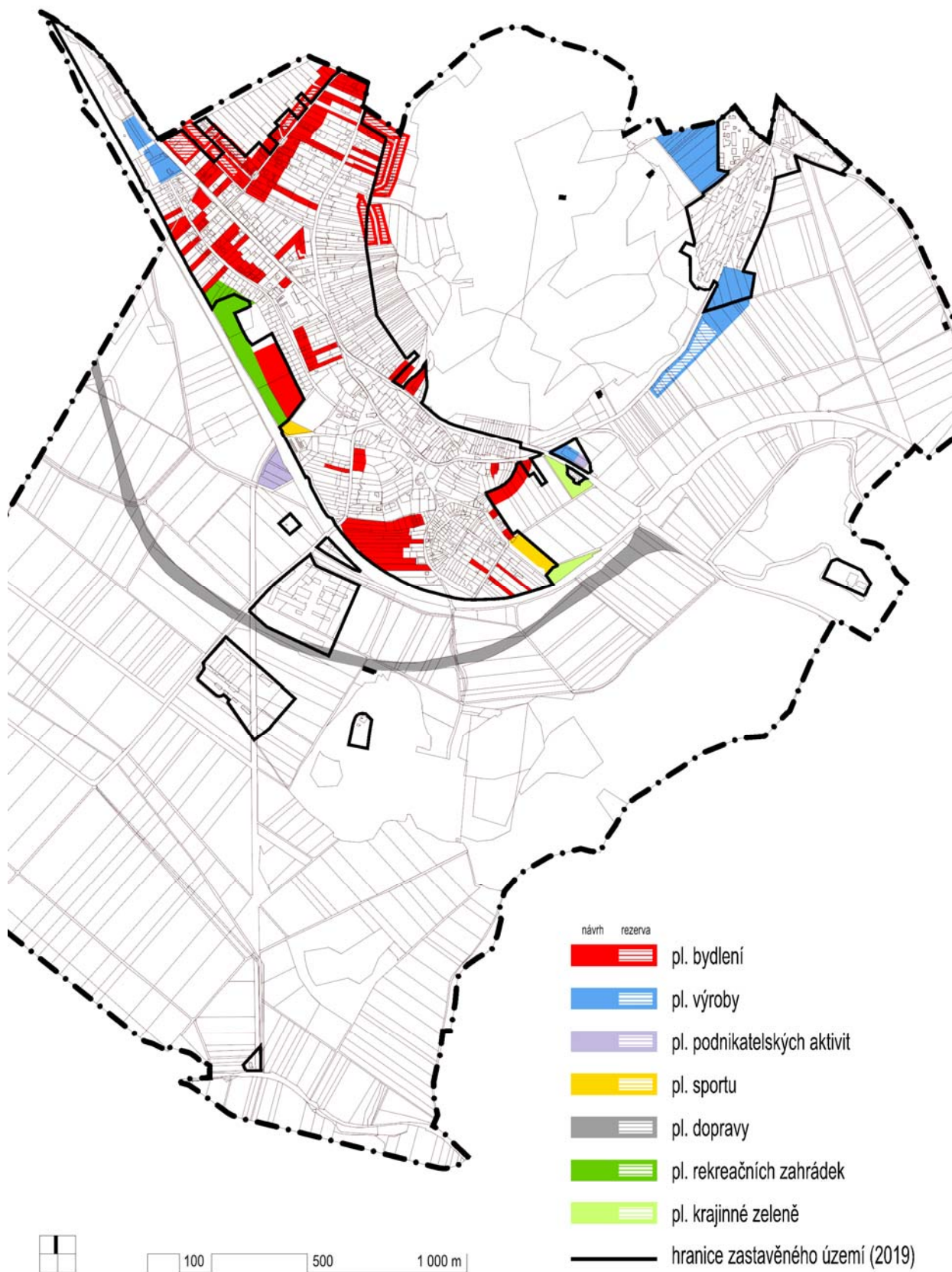
Srovnání je provedeno v následující tabulce a zobrazeno pro přehlednost na přiložených schématech zachycujících rozvojové plochy dosud platného a nově připravovaného územního plánu. V tabulce jsou k sobě pro přehlednost přiřazeny nejvíce odpovídající typy ploch obou územních plánů (např. „plochy bydlení/plochy smíšené obytné“), v některých případech to ale nemusí být zcela přesné.

Při srovnávání je potřeba mít na paměti, že se jedná o dva rozdílné dokumenty, které vznikly za jiných podmínek. Liší se jak metodikou zpracování a způsobem vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, tak právním prostředím, ve kterém vznikly. Srovnání těchto územních plánů může být proto jen zcela rámcové.

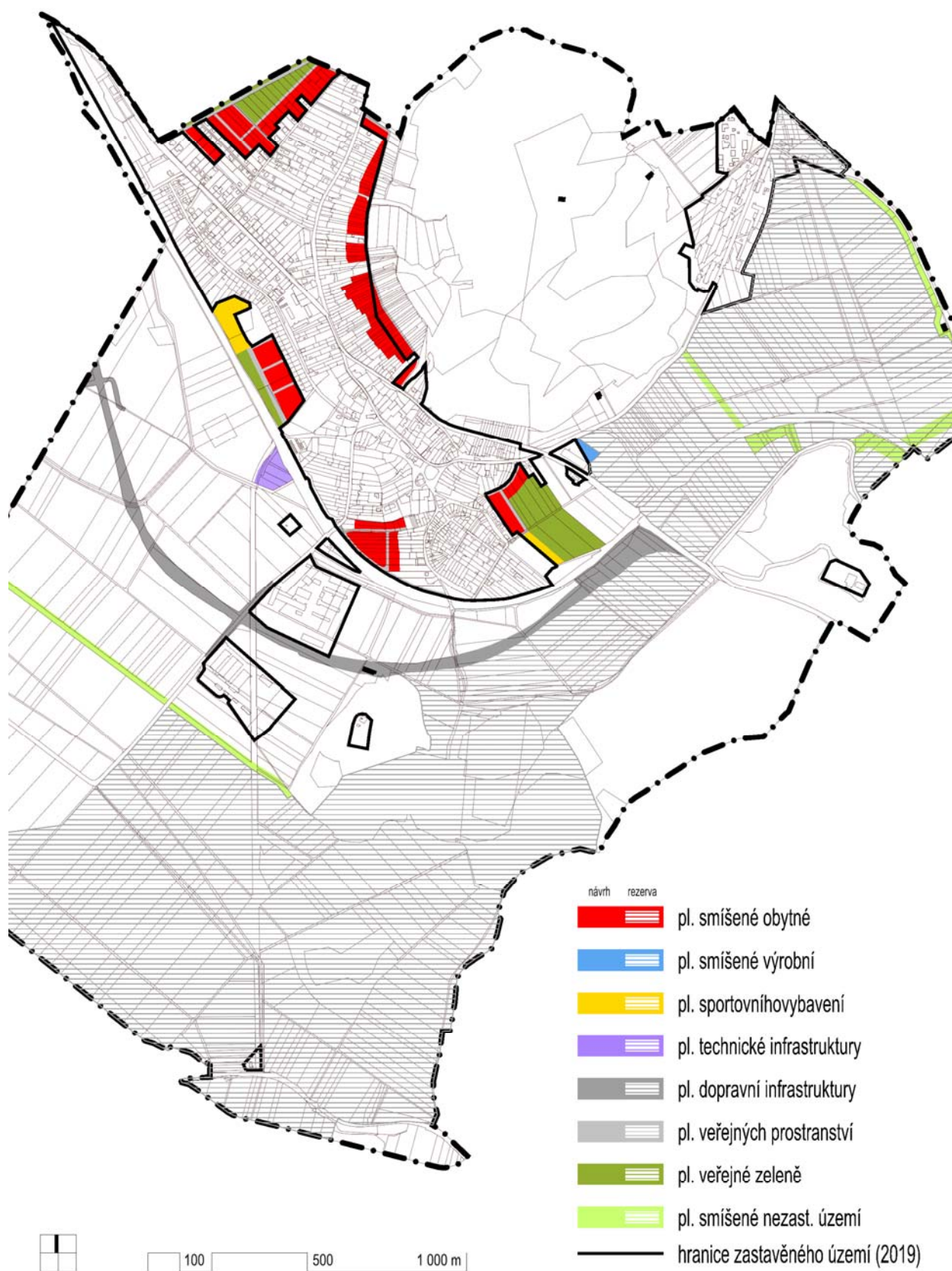
srovnání rozvojových ploch (nad rámec aktuálního zastavěného území)		ÚP 2002 [ha]	návrh ÚP 2019 [ha]	rozdíl [ha]
	plochy bydlení, / plochy smíšené obytné	2,91	6,89	3,98
	plochy smíšené výrobní	3,52	0,25	-3,27
	plochy podnikatelských aktivit / plochy technické	0,78	0,90	0,12

	infrastruktury			
	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,00	1,51	1,51
...celkem plochy pro zástavbu		7,21	9,55	2,34
	plochy železnice, přeložky komunikací / plochy dopravní infrastruktury	8,61	10,13	1,52
	plochy veřejných prostranství	0,00	2,73	2,73
	plochy veřejné zeleně	0,00	6,06	6,06
... celkem plochy pro komunikace a veřejná prostranství		8,61	18,92	10,31

Tab. E.11: Srovnání rozsahu rozvojových ploch v dosud platném ÚP 2001 a v novém ÚP



Obr. E.03: Schéma rozvojových ploch v ÚP 2002



Obr. E.04: Schéma rozvojových ploch v novém ÚP

Ze srovnání je patrné, že nový ÚP vymezuje pro zástavbu o 2,34 ha ploch více než je výměra nevyužitých rozvojových ploch v dosud platném ÚP 2002 (jedná se o plochy za hranicí zastavěného území). Hlavním důvodem je nárůst nových rozvojových ploch smíšených obytných a úbytek rozvojových ploch smíšených výrobních a také fakt, že tyto rozvojové plochy z ÚP 2002 byly již z velké části využity. Nárůst rozvojových ploch je uvažován také v případě ploch sportovního vybavení, ploch technické infrastruktury.

Významný rozdíl v rozsahu vymezených rozvojových ploch je u ploch pro komunikace a veřejná prostranství. Jedná se především o silniční obchvat obce na jihu (rozsah skutečné zástavby bude menší), Dále se jedná o vymezení ploch veřejných prostranství (místní komunikace), nicméně zde je potřeba podotknout, že rozdíly mohou být způsobeny rozdílnou metodikou tvorby srovnávaných územních plánů.

Rozmístění rozvojových ploch je patrné z příložených schémat (Obr. E.03, Obr. E.04).

2.4. Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu

V níže uvedené tabulce je přehledně uvedeno, jakou část předpokládaného záboru tvoří jednotlivé typy ploch podle způsobu využití v pořadí podle velikosti podílu na celkovém záboru.

typ plochy podle využití		výměra plochy [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	podíl na celkovém záboru ZPF [%]	pořadí
B	plochy smíšené obytné	11,81	11,55	39,85	1.
O	plochy veřejného vybavení	–	–	–	–
K	plochy komerčního vybavení	0,59	0,21	0,72	8.
S	plochy sportovního vybavení	1,51	0,63	2,17	6.
V	plochy smíšené výrobní	0,25	0,25	0,86	7.
T	plochy technické infrastruktury	0,9	0,76	2,62	5.
X	plochy těžby	–	–	–	–
D	plochy dopravní infrastruktury	10,13	6,10	21,04	3.
U	plochy veřejných prostranství	3,58	3,32	11,45	4.
P	plochy veřejné zeleně	6,17	6,17	21,29	2.
N	plochy smíšené nezastavěného území	–	–	–	–
Z	plochy zemědělské	–	–	–	–
L	plochy lesní	–	–	–	–
W	plochy vodní a vodohospodářské	–	–	–	–
celkem		34,94	28,99	100,00	–

Tab. E.12: Navržené rozvojové plochy a jejich podíl na celkovém záboru ZPF (mimo ploch pro ÚSES)

V dalším textu je doplněno zdůvodnění vymezení jednotlivých typů ploch, a to v pořadí podle rozsahu vyžadovaného záboru ZPF. **Odůvodnění navrženého řešení je také součástí kap. D Odůvodnění ÚP.**

2.4.1. Plochy smíšené obytné (B)

Plochy smíšené obytné, které jsou primárně určeny pro bydlení, tvoří největší část současně zastavěného území obce a také mají největší podíl na rozvojových plochách vymezených v ÚP. Bydlení jako jedna ze základních funkcí je doplněno souvisejícím zázemím pro obyvatele (veřejné vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň apod.).

Vzhledem k potenciálu rozvoje obce, který vyplývá z jejího umístění v systému osídlení na ose Tišnov – Čebín – Kuřim – Brno a z jejího současnému stavu (jejího charakteru a velikosti) lze předpokládat, že pro její stavební rozvoj jsou v Územním plánu vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Podrobné odůvodnění rozsahu požadovaných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kapitole C 2. Odůvodnění ÚP.

Rozvojové plochy smíšené obytné jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů. Rozvojové plochy smíšené obytné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- „**K Drásovu**“ (zastavitelné plochy 091, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103 a 106) – vymezena severozápadně od historického jádra obce, určená pro zástavbu rodinných domů; cílem je využití zastavitelné plochy k realizaci kompaktní zástavby; struktura bloků navazuje na stávající zástavbu a v co největší míře respektuje parcelaci v této lokalitě; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě; celá lokalita leží na ZPF III. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejekvalitnějších půd); na odvodněné pozemky zasahuje lokalita v zanedbatelné míře;
- „**Pod Čebínkou I**“ (plochy přestavby 076, 078, 080 a zastavitelná plocha 082) – vymezena severně od historického jádra obce; určená pro zástavbu rodinných domů ve vazbě na existující zástavbu; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace), které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů; lokalita leží na ZPF III. a V. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejekvalitnějších půd);
- „**Pod Čebínkou II**“ (plocha přestavby 075 a zastavitelné plochy 040, 074) – vymezena severně od historického jádra obce; určená pro výstavbu rodinných domů ve vazbě na existující

zástavbu; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace), které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů; lokalita leží na nejméně kvalitních ZPF V. třídy ochrany;

- „**Pod Zahradami**“ (zastavitelné plochy 120, 121, 122) – vymezena západně od historického jádra obce, doplněna o plochy veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- „**Dálka**“ (plochy přestavby 049, 050 a 052) – vymezena jižně od historického jádra obce; určená pro přestavbu stávajících, strukturálně málo využitých pozemků za účelem vybudování kompaktní zástavby; tyto plochy jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- „**Dlouhé nivy**“ (zastavitelné plochy 060 a 064) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství (místní komunikace) a veřejné zeleně, které navazují na stávající síť veřejných prostranství a budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů respektive k rekreaci a odpočinku místních obyvatel a zlepšení hygienických podmínek v lokalitě; lokalita leží především na ZPF IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd).

Podrobnější odůvodnění koncepce bydlení je uvedeno v kapitole D 5.1. tohoto odůvodnění.

2.4.2. Plochy veřejné zeleně (P)

Rozvojové plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a současným trendům trávení volného času a rekreace obyvatel. Navrženy jsou zejména ve vazbě na větší rozvojová území určená pro obytnou zástavbu, u kterých potřeba vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné zeleně) vyplývá z §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podrobnější odůvodnění koncepce veřejné zeleně je uvedeno v kapitole D 6.1.2. tohoto odůvodnění.

2.4.3. Plochy dopravní infrastruktury (D)

Rozvojové plochy dopravní infrastruktury jsou určeny zejména pro stavby nadřazeného dopravního systému – pro přeložku silnice II/385 (plocha č. 160; silniční obchvat obce) a související dopravní stavby. Reálně lze očekávat významně menší zábor ZPF, který je vyčíslen ve vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v kap. E 2.3.1. tohoto odůvodnění – je vypočten pro reálný koridor, jehož šířka odpovídá kategorii navržených komunikací a uvažovaným terénním úpravám (násypy, zářezy). Uvedený zábor ZPF je reálný v celém rozsahu.

Podrobnější odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury je součástí kap. D 6.3. tohoto odůvodnění.

2.4.4. Plochy veřejných prostranství (U)

Rozvojové plochy pro veřejná prostranství jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby obsluhy ostatních rozvojových ploch (především ploch smíšených obytných), a který je nutný pro zachování či zlepšení prostupnosti územím. Plochy veřejných prostranství jsou mimo jiné navrženy na okrajích uvažované zástavby pro vytvoření jasného přechodu mezi sídlem a krajinou a ze stejného důvodu umožňují podmínky využití jejich doplnění stromořadím.

Podrobnější odůvodnění koncepce prostupnosti územím je uvedeno v kapitole D 6.1.1. tohoto odůvodnění.

2.4.5. Plochy technické infrastruktury (T)

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro zajištění vhodných podmínek pro prostorově rozsáhlejší prvky technické infrastruktury (distribuční elektrická soustava, kanalizace, plynovod nebo vodovod).

Rozvojová plocha technické infrastruktury je vymezena v této lokalitě:

- **„Za tratí“** (zastavitelná plocha 126) – plocha je vymezena za železniční tratí (směrem od zastavěného území obce) a je určena k plnění funkce sběrného dvora; plocha leží na ZPF II. a IV.; zástavba nenaruší obdělávání zemědělských pozemků (jedná se o okrajovou enklávu trvale zatravněných pozemků) ani nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území.

Rozvoj technické infrastruktury (sběrný dvůr) má za cíl posílit možnosti nakládání s odpadem (viz kap. 6.4.8. tohoto odůvodnění).

2.4.6. Plochy sportovního vybavení (S)

Plochy sportovního vybavení se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně rekreaci obyvatel. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Rozvojové plochy sportovního vybavení jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **„Pod Zahradami“** (zastavitelná plocha 119) – vymezena západně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu sportovního vybavení 117; plocha leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany; zástavba nenaruší obdělávání zemědělských pozemků ani nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území;
- **„Příhon“** (zastavitelná plocha 062) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu sportovního vybavení 057, ve které se nachází vodní nádrž a kurty pro míčové sporty; plocha leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany; zástavba nenaruší obdělávání zemědělských pozemků.

2.4.7. Plochy smíšené výrobní (V)

Plochy smíšené výrobní se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu, skladování, administrativu a zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Rozvojové plochy smíšené výrobní jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **„Malé obůrky“** (rozvojová plocha 069) – vymezena východně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní 068; rozšiřuje stávající areál strojírenské výroby, který se nachází na okraji sídla a má dobré napojení na silnici II/385; výměra rozvojové plochy je 0,25 ha.; plocha leží na ZPF IV. třídy ochrany; zástavba nenaruší obdělávání zemědělských pozemků ani nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území;

Rozsah rozvojové plochy pro smíšené výrobní využití vychází z lokálních potřeb území, plocha je svým charakterem a umístěním určena pro rozvoj podnikatelských aktivit místního významu.

2.4.8. Plochy komerčního vybavení (K)

Plochy komerčního vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby nerušivého charakteru apod.).

Rozvojová plocha komerčního vybavení je vymezena v této lokalitě:

- **„Pod Hřbitovem“** (rozvojová plocha 069) – vymezena východně od historického jádra obce ve vazbě na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní 068; rozšiřuje stávající areál strojírenské výroby, který se nachází na okraji sídla a má dobré napojení na silnici II/385; výměra rozvojové plochy je 0,25 ha; plocha leží na ZPF III. třídy ochrany;

2.4.9. Závěr

Lze říci, že navržené řešení vytváří vhodné podmínky pro budoucí rozvoj obce, a to v rozsahu odpovídajícím jejímu významu a umístění ve struktuře osídlení. S ohledem na existující kvalitní přírodní prostředí, atraktivnost území s ohledem na dobrou dostupnost do větších měst, kvalitní veřejnou infrastrukturu včetně dobrého dopravního napojení je v ÚP navrženo zejména doplnění ploch pro bydlení, ploch pro sportovní účely (rekreace) a ploch veřejných prostranství. Rozvoj obce je směřován zejména k vytvoření kompaktního sídla s minimálním záborem nejkvalitnějších půd.

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V Územním plánu je navržen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) v celkovém rozsahu **0,03 ha**. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny rozvojovou plochou dopravní infrastruktury č. 160 (přeložka silnice II/385; obchvat obce). Reálně lze očekávat významně menší zábor PUPFL, či dokonce nulový, protože koridor dopravní infrastruktury bude více zpřesněn.

Zábor PUPFL je navržen v minimálním možném rozsahu, který vyplývá především z potřeb rozvoje dopravní infrastruktury. Vzhledem k výše uvedenému odůvodnění lze konstatovat, že zábor PUPFL je navržen ve veřejném zájmu.

4. TABULKOVÁ ČÁST VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulkové části jsou vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro všechny rozvojové plochy v členění podle typů ploch s rozdílným způsobem využití. Předpokládaný zábor ZPF je vyhodnocen dle druhů pozemků (kultur ZPF) a dle tříd ochrany. V posledním sloupci je uvedeno, jaká část plochy je situována na rozvojových plochách dosud platného ÚP 2002 ve znění změn č. 1, 2 a 3 (jedná se tedy o překryv s rozvojovými plochami dosud platného ÚP).

kód plochy	typ plochy podle využití	typ plochy podle významu	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
						orná půda	zahrad	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
040	B	Z	0,19	0,19	–	0,19	–	–	–	–	–	0,01	–	0,18	–	0,16
049	B	P	0,40	0,38	0,40	–	0,38	–	–	–	–	0,28	0,10	–	–	0,38
050	B	P	0,89	0,89	0,89	0,46	0,43	–	–	–	–	0,22	0,67	–	–	0,89
052	B	P	0,40	0,40	0,40	0,24	0,17	–	–	–	–	0,21	0,19	–	–	0,40
060	B	Z	0,60	0,60	–	0,60	–	–	–	–	–	0,05	0,55	–	–	0,15
064	B	Z	0,34	0,34	–	0,34	–	–	–	–	–	–	0,34	–	–	0,34
074	B	Z	0,70	0,67	–	0,52	0,14	0,01	0,00	–	–	–	0,67	–	–	0,00
075	B	P	1,61	1,48	1,61	0,89	0,36	0,12	0,11	–	–	–	1,48	–	–	0,00
076	B	P	0,37	0,37	0,37	–	0,33	–	0,04	–	–	–	0,37	–	–	0,00
078	B	P	0,64	0,64	0,64	0,18	0,46	–	–	–	–	0,00	0,64	–	–	0,00
080	B	P	0,59	0,52	0,59	0,13	0,40	–	–	–	–	0,48	0,05	–	–	0,12
091	B	Z	1,63	1,63	–	1,63	–	–	–	–	–	1,62	0,00	–	–	0,27
099	B	Z	0,29	0,29	–	0,29	–	–	–	–	–	0,29	–	–	–	0,00
100	B	Z	0,28	0,28	–	0,28	–	–	–	–	–	0,28	–	–	–	0,00
101	B	Z	0,29	0,29	–	0,29	–	–	–	–	–	0,29	–	–	–	0,12
102	B	Z	0,13	0,13	–	0,13	–	–	–	–	–	0,13	–	–	–	0,00
103	B	Z	0,46	0,46	–	0,46	–	–	–	–	–	0,46	–	–	–	0,00
106	B	Z	0,46	0,46	–	0,46	–	–	–	–	–	0,46	–	–	–	0,00
120	B	Z	0,50	0,50	–	0,50	–	–	–	–	–	–	0,50	–	–	0,38

kód plochy	typ plochy podle využití	typ plochy podle významu	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
						orná půda	zahrad	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
121	B	Z	0,50	0,50	–	0,50	–	–	–	–	–	0,08	0,42	–	–	0,50
122	B	Z	0,55	0,55	–	0,55	–	–	–	–	–	0,55	–	–	–	0,55
069	V	Z	0,25	0,25	–	0,25	–	–	–	–	–	–	0,25	–	–	0,00
045	K	P	0,59	0,21	0,59	0,14	0,07	–	–	–	–	0,21	–	–	–	0,00
062	S	Z	0,36	0,36	–	0,36	–	–	–	–	–	0,36	0,01	–	–	0,01
119	S	Z	1,15	0,27	–	0,27	–	–	–	–	–	0,07	0,20	–	–	1,14
126	T	Z	0,90	0,76	–	0,76	–	–	–	–	0,75	–	0,01	–	–	0,78
160	D	Z	10,13	6,10	–	6,10	–	–	–	–	1,02	3,05	1,35	0,67	2,33	0,00
234	D	Z	0,12	0,09	–	0,09	–	–	–	–		0,09				0,00
051	U	P	0,31	0,28	0,31	0,07	0,21	–	–	–	–	0,12	0,16	–	–	0,28
053	U	P	0,38	0,33	0,38	0,12	0,21	–	–	–	–	0,24	0,10	–	–	0,13
058	U	P	0,04	0,00	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,04
061	U	Z	0,17	0,17	–	0,17	–	–	–	–	–	0,05	0,12	–	–	0,04
065	U	Z	0,15	0,09	–	0,09	–	–	–	–	–	–	0,09	–	–	0,09
073	U	Z	0,24	0,22	–	0,14	0,06	0,01	0,01	–	–	–	0,22	–	–	0,00
077	U	Z	0,15	0,11	–	–	0,06	–	0,05	–	–	–	0,11	–	–	0,00
081	U	Z	0,25	0,22	–	0,15	0,07	–	0,00	–	–	0,21	0,01	–	–	0,00
088	U	P	0,12	0,12	0,12	0,11	0,00	–	–	–	–	0,05	0,07	–	–	0,00

kód plochy	typ plochy podle využití	typ plochy podle významu	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
						orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
094	U	Z	0,29	0,29	–	0,29	–	–	–	–	–	0,29	–	–	0,07	0,00
096	U	Z	0,46	0,46	–	0,46	–	–	–	–	–	0,46	–	–	0,01	0,03
098	U	Z	0,32	0,32	–	0,32	–	–	–	–	–	0,32	–	–	–	0,00
123	U	Z	0,70	0,70	–	0,70	–	–	–	–	–	0,38	0,32	–	–	0,61
048	P	P	0,11	0,11	0,11	–	0,11	–	–	–	–	0,11	–	–	–	0,11
063	P	Z	3,63	3,63	–	3,63	–	–	–	–	–	1,87	1,77	–	–	0,00
095	P	Z	1,38	1,38	–	1,38	–	–	–	–	–	1,38	–	–	–	0,00
097	P	Z	0,35	0,35	–	0,35	–	–	–	–	–	0,35	–	–	0,09	0,00
124	P	Z	0,70	0,70	–	0,70	–	–	–	–	–	0,67	0,03	–	–	0,70

Tab. E.14 Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

využití plochy (zkratka)	využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	Z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
					orná půda	zahrad	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
Souborné vyhodnocení záboru ZPF pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití (bez ÚSES)															
B	plochy smíšené obytné	11,81	11,55	4,92	8,60	2,66	0,13	0,16			5,40	5,97	0,18		4,25
V	plochy smíšené výrobní	0,25	0,25		0,25							0,25			0,00
K	plochy komerčního vybavení	0,59	0,21	0,59	0,14	0,07					0,21				
O	plochy veřejného vybavení														
S	plochy sportovního vybavení	1,51	0,63		0,63						0,42	0,21			1,15
X	plochy těžby														
T	plochy technické infrastruktury	0,90	0,76		0,76					0,75		0,01			0,78
D	plochy dopravní infrastruktury	10,25	6,19		6,19					1,02	3,14	1,35	0,67	2,33	
U	plochy veřejných prostranství	3,58	3,32	0,85	2,63	0,62	0,01	0,06			2,12	1,20		0,09	1,21
P	plochy veřejné zeleně	6,17	6,17	0,11	6,06	0,11					4,37	1,80		0,09	0,81
N	plochy smíšené nezastavěného území														
Z	plochy zemědělské														
L	plochy lesní														
W	plochy vodní a vodohospodářské														
celkem		35,06	29,08	6,47	25,27	3,45	0,15	0,22	0,00	1,77	15,67	10,79	0,85	2,50	8,20

Tab. E.15 Souborné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny rozvojové plochy (mimo plochy pro rozvoj ÚSES)

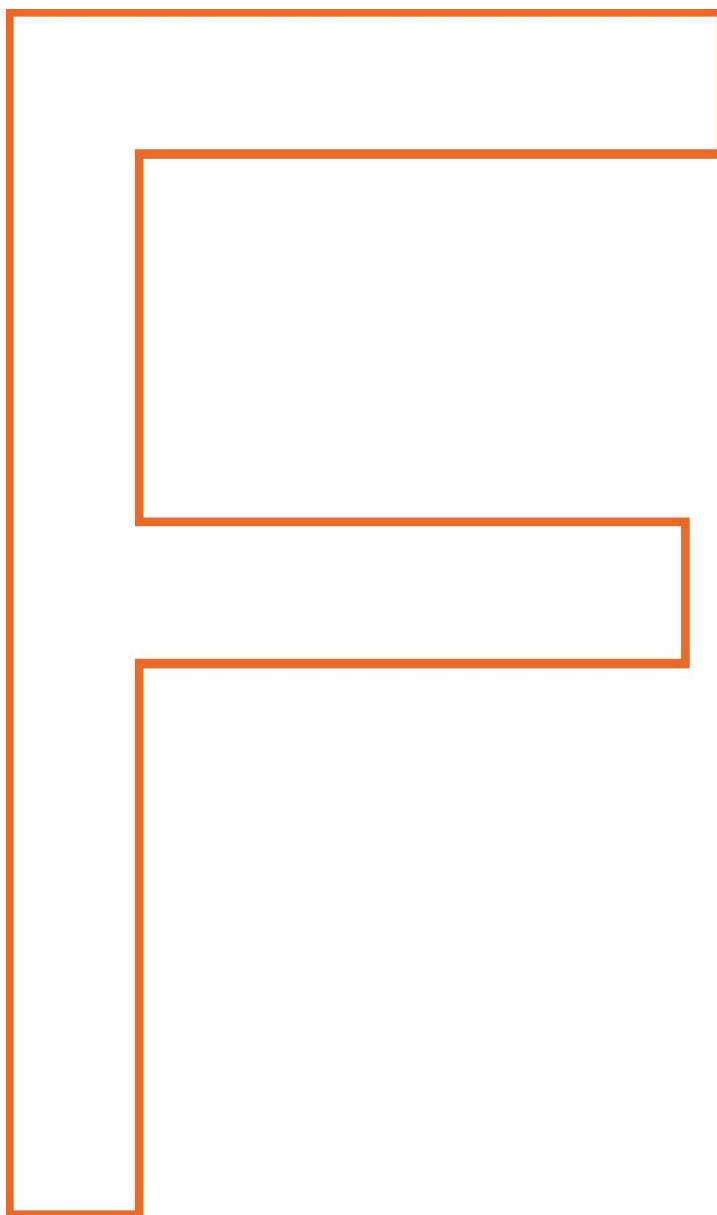
využití plochy (zkratka)	využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
					orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
Plochy přestavby situované na ZPF															
B	plochy smíšené obytné	4,92	4,69	4,92	1,89	2,52	0,12	0,15			1,19	3,50			1,79
V	plochy smíšené výrobní														
K	plochy komerčního vybavení	0,59	0,21	0,59	0,14	0,07					0,21				
O	plochy veřejného vybavení														
S	plochy sportovního vybavení														
X	plochy těžby														
T	plochy technické infrastruktury														
D	plochy dopravní infrastruktury														
U	plochy veřejných prostranství	0,85	0,73	0,85	0,31	0,42					0,41	0,32			0,45
P	plochy veřejné zeleně	0,11	0,11	0,11		0,11					0,11				0,11
N	plochy smíšené nezastavěného území														
Z	plochy zemědělské														
L	plochy lesní														
W	plochy vodní a vodohospodářské														
celkem		6,47	5,73	6,47	2,34	3,12	0,12	0,15	0,00	0,00	1,92	3,82	0,00	0,00	2,35

Tab. E.16 Souborné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro plochy přestavby

využití plochy (zkratka)	využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					meliorace [ha]	překryv rozv. pl. v ÚP 2002
					orná půda	zahradá	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
Plochy zastavitelné situované na ZPF															
B	plochy smíšené obytné	6,89	6,86		6,71	0,14	0,01	0,00			4,21	2,47	0,18		2,46
V	plochy smíšené výrobní	0,25	0,25		0,25							0,25			0,00
K	plochy komerčního vybavení														
O	plochy veřejného vybavení														
S	plochy sportovního vybavení	1,51	0,63		0,63						0,42	0,21			1,15
X	plochy těžby														
T	plochy technické infrastruktury	0,90	0,76		0,76					0,75		0,01			0,78
D	plochy dopravní infrastruktury	10,13	6,10		6,10					1,02	3,05	1,35	0,67	2,33	
U	plochy veřejných prostranství	2,74	2,59		2,32	0,19	0,01	0,06			1,72	0,87		0,09	0,76
P	plochy veřejné zeleně	6,06	6,06		6,06						4,26	1,80		0,09	0,70
N	plochy smíšené nezastavěného území														
Z	plochy zemědělské														
L	plochy lesní														
W	plochy vodní a vodohospodářské														
celkem		28,47	23,26	0,00	22,84	0,33	0,02	0,07	0,00	1,77	13,66	6,97	0,85	2,50	5,86

Tab. E.17 Souborné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro plochy zastavitelné

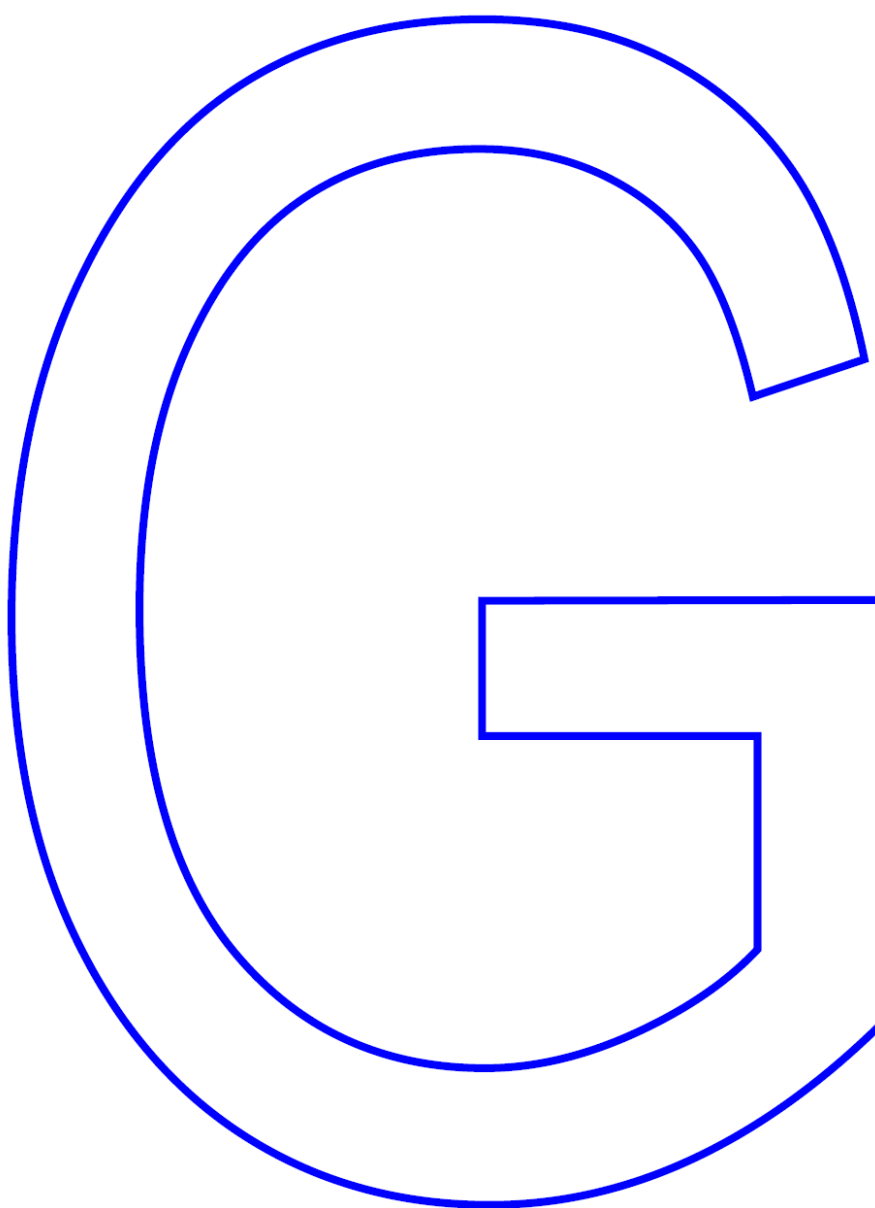
F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR



1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK nebyly územním plánem vymezeny.

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ



1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEBÍN

Zadání Územního plánu Čebín bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čebín č. ZO/519/2018 ze dne 20. 9. 2018.

Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Čebín byly splněny, viz následující body.

Původní číslování zadání je uvedeno v závorkách nadpisů.

1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot (A.)

1.1.1. Požadavky z PÚR ČR související s řešeným územím (A.1.)

- a) (čl. 14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- b) (čl. 14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- c) (čl. 16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- d) (čl. 18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- e) (čl. 19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- f) (čl. 20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu

krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- g) (čl. 20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- h) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- i) (čl. 23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- j) (čl. 24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- k) (čl. 24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- l) (čl. 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod

v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

- m) V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- n) (čl. 28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- o) (čl. 30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- p) Zohlednit zahrnutí řešeného území do rozvojové oblasti OB3 (Metropolitní rozvojová oblast Brno).
- q) (čl.121) Provéřít vymezení územní rezervy pro záměr rychlostní silnice R43 / dálnice D43.
- r) (čl.160) Provéřít vymezení koridoru P10 pro plynovod přepravní soustavy vedoucí z obce Kralice nad Oslavou v kraji Vysočina a k obci Bezměrov ve Zlínském kraji.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Čebín je v souladu s PÚR ČR a zejména zohledňuje umístění obce v Metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3 , konkrétně:

- **Vytváří předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny, tj. rozvíjí potenciál environmentálního pilíře zejména vymezením a stanovením podmínek ploch v celém řešeném území (viz bod 8. výrokové části ÚP) a stanovením koncepce uspořádání krajiny (viz bod 7. výrokové části ÚP). ÚP Čebín ve všech ohledech pozitivně rozvíjí potenciál ekonomického a sociálního pilíře zejména vymezením a stanovením podmínek ploch v zastavěném území (viz bod 8. výrokové části ÚP) a stanovením urbanistické koncepce (viz bod 5. výrokové části ÚP) a koncepce veřejné infrastruktury (viz bod 6. výrokové části ÚP).**
- **Vytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel vymezením ploch smíšených obytných a k nim příslušejících ploch veřejné infrastruktury (viz koncepce bydlení – bod 5. výrokové části ÚP a koncepce veřejné infrastruktury – bod 6. výrokové části ÚP).**
- **Územní plán řeší využití území komplexně ve spolupráci s jeho obyvateli a uživateli a v souladu s PÚR ČR (viz bod 4. výrokové části ÚP).**
- **Zlepšuje dopravní dostupnost území zejména vymezením koridoru pro přeložku silnice II/365 (viz koncepce dopravní infrastruktury – bod 6.3 výrokové části ÚP).**
- **Vytváří podmínky pro zajištění jak zájmů ochrany přírody, tak zájmů ekonomických a sociálních zejména vymezením a stanovením podmínek ploch v nezastavěném území (viz bod 8. výrokové části ÚP) a stanovením koncepce uspořádání krajiny (viz bod 7. výrokové části ÚP).**

- **ÚP Čebín ve všech ohledech pozitivně rozvíjí potenciál ekonomického a sociálního pilíře zejména vymezením a stanovením podmínek ploch v zastavěném území (viz bod 8. výrokové části ÚP) a stanovením urbanistické koncepce (viz bod 5. výrokové části ÚP) a koncepce veřejné infrastruktury (viz bod 6. výrokové části ÚP).**
- **Územní plán vytváří předpoklady pro polyfunkční využití areálů a ploch. Vytváří předpoklady pro hospodární využití zastavěného území a pro ochranu nezastavěného území (viz body 5. a 7. výrokové části ÚP).**
- **Respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES (viz bod 7.9. výrokové části ÚP).**
- **Vytváří dobré podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka (viz bod 7.6. výrokové části ÚP).**
- **Vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, jako je například turistika nebo cykloturistika a podporuje propojení zajímavých míst (viz např. bod 6.3. výrokové části ÚP).**
- **Vhodným uspořádáním ploch vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení (viz bod 5. výrokové části ÚP).**
- **Vytváří vhodné podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení (viz bod 5. a 8. výrokové části ÚP).**
- **Územní plán v dostatečném rozsahu vymezuje územní rezervu pro záměr dálnice D43.**

1.1.2. Požadavky ze ZÚR JMK související s řešeným územím (A.2.)

- a) (bod 3a) Vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
- b) (bod 7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony;
- c) (bod 8a) Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
- d) (bod 8b) Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
- e) (bod 8c) Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;

- f) (bod 8d) Vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;
- g) (bod 10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny;
- h) (bod 16b) Vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
- i) (bod 16d) Vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot;
- j) (body 26 a 27) Reflektovat relevantní požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro metropolitní rozvojovou oblast Brno OB3;
- k) (bod 261, výkres I.2.) Zohlednit vymezení regionálních skladebných částí ÚSES (RK 1466 a NRBC 30 Podkomorské lesy) a stanovené požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování (bod 262); Prověřit lokalizaci a dopad na řešené území, v návrhu územního plánu prověřit a upřesnit (popř. i mimo řešené území – návaznosti na sousední k.ú.).
- l) (body 264 až 267) Zohlednit, případně prověřit možné dotčení řešeného území pro územní rezervy:
 - RDS01-A: D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) – Kuřim; varianta „Bystrcká“;
 - RDS01-B: D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) – Kuřim; varianta „Bítýšská“;
 - RDS01-C: D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) – Kuřim; varianta „Optimalizovaná“;
 - RDS01-C/J: D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) – Kuřim; varianta „Optimalizovaná“;
 - RDS01-C/Z: D43 úsek Troubsko/Ostrovačice (D1) – Kuřim; varianta „Optimalizovaná“;
 - RDS34-A: D43 úsek Kuřim – Lysice; varianta „Německá“;
 - RDS36: Kuřim, severní obchvat (nekategorizovaná);
 - DS30: II/385 Hradčany – Čebín, obchvat (veřejně prospěšná stavba);
- m) (bod 234) Zohlednit koridor technické infrastruktury (veřejně prospěšnou stavbu) TV01: Vířský oblastní vodovod, větev Čebín – Hvozdec;
- n) (bod 217) prověřit možné dotčení koridorem technické infrastruktury (veřejně prospěšnou stavbou) TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna;
- o) Zohlednit požadavky vyplývající z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot;
- p) Zohlednit řešení „Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno“;
- q) (bod 165) Prověřit a vymežit dálkový cyklistický koridor EuroVelo 4 (a zohlednit výsledek studie proveditelnosti dálkového koridoru EuroVelo 4 v úseku Brno-Kuřim-Tišnov);
- r) (bod 172) Zohlednit dálkový cyklistický koridor Pražská stezka;

- s) (bod 178) Zohlednit cyklistický koridor krajské sítě Tišnov – Rosice - Zbýšov– Oslavany – Ivančice – Moravské Bránice – Dolní Kounice – Pohořelice – Ivaň; prověřit územní vymezení s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.
- t) (bod 130) Prověřit záměr koncepce rozvoje železniční tratě s ozn. DZ02 Trať č.250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace, včetně souvisejících - staveb (vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu), prověřit vymezení v šířce koridoru min. 120m (Ministerstvo dopravy).

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Čebín je v souladu s ZÚR JMK, konkrétně:

- Vytváří podmínky pro kvalitní dopravní propojení území, například vymezením plochy dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/385 (viz bod 6.3. výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy a související infrastruktury stanovením koncepce cyklistické dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro zajištění dostupnosti pracovních a obslužných center a posílení dopravních vztahů v území stanovením koncepce veřejné hromadné dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP).
- Územní plán podporuje přístupnost a prostupnost krajiny stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (viz bod 6.1. výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro využití ploch a objektů vhodných k podnikání, které jsou v zastavěném území, stanovením urbanistické koncepce (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro rozvoj rekreace, cestovního ruchu a turistiky s využitím kulturního potenciálu obce (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Zohledňuje vymezení regionálních skladebních částí ÚSES. Prověřuje dopad na řešené území dalších (lokálních) prvků ÚSES a prověřuje jejich lokalizaci především na hranici katastrálního území (viz bod 7.9. výrokové části ÚP).
- Vymezuje územní rezervu plochy dopravní infrastruktury pro případná řešení trasování D43 (viz bod 6.3. výrokové části ÚP)
- Územní plán zohledňuje koridor technické infrastruktury pro potřebu veřejně prospěšné stavby TV01: Vírský oblastní vodovod, větev Čebín – Hvozdec (viz bod 6.4. výrokové části ÚP)
- Zohledňuje a prověřuje koridor technické infrastruktury (veřejně prospěšná stavba) TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna.
- Základní koncepce uspořádání území obce, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny stanovují vyvážené uspořádání území obce.
- Územní plán zohledňuje rozmístění největších sídel, obyvatel, pracovních sil, dopravní a technické infrastruktury ve vazbě na demografické prognózy a přizpůsobuje řešení

stupni urbanizace v jednotlivých částech – viz Základní koncepce rozvoje území obce a rozvoje a ochrany jeho hodnot (viz bod 4. výrokové části ÚP).

- Územní plán stanovuje Koncepci výroby tak, aby byla výrobní funkce v řešeném území přiměřeně akceptována (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Zemědělská výroba je na úrovni Územního plánu v souladu s požadavky na ochranu krajiny.
- Územní plán stanovuje Koncepci ÚSES tak, aby vymezením a stabilizací jednotlivých částí územního systému ekologické stability bylo zabezpečeno udržení ekologické stability v území (viz bod 7. výrokové části ÚP).
- Územní plán respektuje zásady ochrany kulturních památek, památková ochranná pásma a území s archeologickými nálezy.
- Územní plán koordinuje území s ohledem na širší vztahy a záměry v sousedních obcích.

1.1.3. Požadavky z ÚAP Kuřim související s řešeným územím (A.3.)

- a) Řešit propojení pro pěší a cyklisty, zejména do Hradčan a Kuřimi;
- b) Minimalizovat negativní vlivy vyplývající z provozu dopravní infrastruktury, zejména tranzitní dopravy;
- c) Plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu;
- d) Rozvojové plochy pro výrobu umísťovat přednostně ke kapacitním komunikacím a železnici;
- e) V ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení;
- f) Vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště;
- g) Vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury ve vazbě na lesní komplex Čebínky;
- h) Identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD;
- i) Řešit problém koordinace vymezení ÚSES v ÚPD, vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES, rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině, posílit zastoupení krajinných prvků v území;
- j) Zvýšit podíl vodních ploch v krajině.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Čebín je v souladu s ÚAP Kuřim, konkrétně:

- Vytváří podmínky pro dobré pěší a cyklistické propojení s okolními obcemi stanovením koncepce pěší dopravy a koncepce cyklistické dopravy (viz bod 6.3. výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů vyplývajících z provozu silniční tranzitní dopravy, například vymezením plochy dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/385 (viz bod 6.3. výrokové části ÚP).
- Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné v návaznosti na prvky veřejné infrastruktury (viz bod 6. výrokové části ÚP).

- Územní plán respektuje požadavek umisťovat plochy pro výrobu přednostně ke komunikacím a železnici (viz bod 5.3. výrokové části ÚP).
- Vytváří podmínky pro integraci občanského vybavení a pro rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Územní plán stanovuje Koncepti ÚSES tak, aby vymezením a stabilizací jednotlivých částí územního systému ekologické stability bylo podpořeno rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině a posílení významu krajinných prvků v území (viz bod 7. výrokové části ÚP).

1.1.4. Požadavky z ÚAP JMK 2017 související s řešeným územím (A.4.)

- Provéřit záměr D513, v ZÚR JMK ozn. DZ 02, tj. modernizace železniční trati č.250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace
- Provéřit záměr D 118B – v ZÚR JMK ozn. RDS36, vymezení ÚR pro silnici I/43 , severní obchvat
- Provéřit možné dotčení řešeného území záměrem D009A – v ZÚR JMK ozn. RDS34-A, pro silnici D43 Kuřim – Lysice, varianta „Německá“
- Provéřit záměr D 008D – v ZÚR JMK ozn. RDS01-C/J, vymezení ÚR pro D43 Troubsko (OstrovačiceD1) – Kuřim, varianta optimalizovaná MŽP, alternativní řešení
- Provéřit záměr T 104 – v ZÚR JMK ozn. TEP 05, VTL plynovod Kralice – Bezměrov, úsek severně od Brna
- RK 14 66 - Provéřit vymezení regionálního koridoru NRBC 30 – RBC 1960

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Čebín je v souladu s ÚAP Kuřim, konkrétně:

- **Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, jsou zapracovány zejména v Základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot (bod 4. výrokové části ÚP) a Urbanistické koncepci (bod 5. výrokové části ÚP) nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**

1.1.5. Požadavky z doplňujících průzkumů a rozborů (A.5.)

(mimo požadavky vyplývající z PÚR ČR, ZÚR JMK, ÚAP ORP Kuřim a ÚAP JMK)

Provéřit problémy navržené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- problémy z hlediska urbanismu
 - problematicky obslužitelné rozvojové plochy pro bydlení na svažitých pozemcích v pohledově exponované lokalitě
 - přílišná hloubka bloku neumožňuje efektivní využití území (obsahu pozemků) ze stávajících veřejných prostranství
 - rozvoj v severozápadní části probíhá nekoordinovaně a rozptýleně, nejsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání zástavby (např. stavební čára)
 - případný rozvoj území omezen průtahem silnice II/385 a blízkostí lomu

- zástavba rodinných domů na východním okraji obce nerespektuje koncepci z ÚP
 - neuspořádané území při vjezdu do obce
 - průtah frekventované silnice II/385 – dotčení obytné zástavby hlukem a prachem
- b) problémy z hlediska veřejné infrastruktury
- nevyřešená dopravní obsluha rozvojové plochy pro bydlení za ulicí Dálky
 - chybějící veřejná infrastruktura v nové zástavbě na severozápadě obce, připravovaná ulice nerespektuje požadavky na minimální šířku veřejných prostranství
 - špatně přístupné hřiště bez zázemí
- c) problémy z hlediska uspořádání krajiny
- křížení prvků ÚSES, zejména regionálního biokoridoru RK 1466, a nadmístní dopravní sítě (silnice, železnice); uspořádání krajiny (včetně prvků ÚSES) bude záviset na finální trase silnice D35 (I/35)
 - návaznost prvků ÚSES na řešení v okolních obcích (zejména v ÚP Drásov)

> Řešení Územního plánu:

- **Požadavky na urbanismus jsou zpracovány zejména v Urbanistické koncepci (bod 5. výrokové části ÚP) nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**
- **Požadavky na občanské vybavení veřejné infrastruktury jsou zpracovány zejména v Koncepci veřejné infrastruktury (bod 6. výrokové části ÚP) nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**
- **Požadavky na uspořádání krajiny jsou zpracovány zejména v Koncepci uspořádání krajiny (bod 7. výrokové části ÚP) nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**

1.1.6. Požadavky obce (A.6.)

Provéřit podněty vyplývající z doplňujících Průzkumů a rozborů a prověřit další požadavky obce:

- a) přestavbová lokalita pro občanské vybavení v centru obce určená pro výstavbu tělocvičny
- b) rozvojové plochy pro bydlení mezi ulicemi Novou a železnicí
- c) propojení pro pěší a cyklisty do Malhostovic a do Moravských Kněnic, oddělené od silnice
- d) doplnění chodníků podél krajských silnic
- e) dořešení dopravní obsluhy návrhové plochy za ulicí Dálky
- f) uzavření kompaktního tvaru sídla a omezení jeho dalšího rozrůstání
- g) doplnění a uzavření plochy pro podnikatelské aktivity u vjezdu do obce ve směru od Kuřimi (naproti čerpací stanici)
- h) Provéřit a vymezit v návrhu územního plánu prvky regulačního plánu, zejména v zastavitelných plochách určených pro bydlení. Regulační prvky budou stanovovat prostorové uspořádání, zejména stavební čáru. Rozsah a podrobnost bude v průběhu pořizování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán prověřuje podněty vyplývající z doplňujících Průzkumů a rozborů a prověřuje další požadavky obce, konkrétně:

- Územní plán vymezuje plochy přestavby sportovního vybavení v návaznosti na stabilizované plochy s tímto využitím (viz bod 5.2. výrokové části ÚP).
- Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení mezi ulicí Novou a železniční tratí (viz bod 5.1. výrokové části ÚP).
- Územní plán vymezuje plochy a stanovuje podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu v Konceptu dopravní infrastruktury (viz bod 6.3. výrokové části ÚP)
- Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury, které mimo jiné zajišťují dopravní obsluhu ploch, v Konceptu veřejných prostranství (viz bod 6.1. výrokové části ÚP).
- Uzavřenost kompaktního tvaru sídla a omezení jeho dalšího rozrůstání je zajištěna zejména Urbanistickou koncepcí (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Vymezení ploch podnikatelských aktivit je zajištěno zejména Urbanistickou koncepcí (viz bod 5. výrokové části ÚP).
- Územní plán prověřuje a vymezuje prvky regulačního plánu zejména v plochách smíšených obytných (viz bod 8. výrokové části ÚP a Hlavní výkres a výkres s prvky regulačního plánu I/02).

1.1.7. Požadavky občanů a právnických osob k prověření (A.7.)

Prověřit podněty občanů a právnických osob převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů:

a) Prověřit požadavky na vymezení ploch pro bydlení v níže uvedených lokalitách:

- za ulicí Dálky
- na západním úpatí Čebínky
- Padělky – v návaznosti na stávající rozvojové plochy směrem k severozápadní hranici katastrálního území
- severně od areálu Příhon
- na jižním úpatí Čebínky podél ulice Hlavní

b) Prověřit požadavky na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity, drobnou výrobu a výrobní služby na níže uvedených pozemcích:

- p.č. 360/11, 360/122 – v lokalitě Malé obůrky, naproti čerpací stanice
- p.č. 360/40 – v lokalitě Malé obůrky, naproti čerpací stanice

Prověřit vymezení nových ploch výroby pouze v jedné lokalitě, v návaznosti na stávající návrhovou plochu pro podnikatelskou výrobu. Předpokládá se zde využití pro lehkou výrobu navazující na již existující výrobní plochu umístěnou při křižovatce silnic II/385 (Čebín-Kuřim) a III/38529 (Čebín-Malhostovice) naproti čerpací stanici pohonných hmot. Uvažovaná plocha má rozlohu cca 0,82 ha a je umístěna mimo obytné území Čebína (podrobněji viz obrazová

příloha). Nepředpokládá se její využití ve prospěch záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

- c) Provéřit vymezení ploch pro drobné podnikatelské aktivity, např. jako součást smíšených ploch pro bydlení na pozemcích:
- p.č. 336/14 - na dolním konci ulice Dálky
 - p.č. 332/3, 332/24, 332/25 - pod hřbitovem,
 - p.č. 331/102 – v ulici Nová
- d) Provéřit požadavek na zrušení návrhu místní komunikace (vymezené v platném ÚPO) na pozemku p.č. 253/1, 253/4, 253/5 (na západním úpatí Čebínky)

> Řešení Územního plánu:

Územní plán prověřuje podněty občanů a právnických osob převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů, konkrétně:

- **Požadavky na prověření vymezení ploch pro bydlení v uvedených lokalitách jsou zpracovány zejména v Koncepti bydlení (bod 5.1. výrokové části ÚP) nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**
- **Požadavky na prověření ploch pro podnikatelské aktivity, drobnou výrobu a výrobní služby v uvedených lokalitách jsou zpracovány zejména v Urbanistické koncepci nebo zohledněny v Podmínkách využití ploch (viz bod 5. a 8. výrokové části ÚP).**
- **Požadavky na prověření vymezení ploch pro drobné podnikatelské aktivity v plochách smíšených obytných jsou zohledněny v Podmínkách využití ploch (bod 8. výrokové části ÚP).**
- **Požadavek na zrušení návrhu místní komunikace na uvedených pozemcích je zpracován v Koncepti veřejných prostranství (viz bod 6.1. výrokové části ÚP).**

1.1.8. Další požadavky na řešení návrhu ÚP (A.8.)

- a) Umožnit realizaci plánu společných zařízení z Jednoduchých pozemkových úprav k.ú. Čebín, lokalita „Pod Březí“. (Státní pozemkový úřad)
- b) Zpracovat do koordinačního výkresu trasu HOZ „HMZ Čebín“ (otevřený kanál). (Státní pozemkový úřad)
- c) Zpracovat v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu koncepci řešení odvodu dešťových vod. (zejména v rozvojových lokalitách řešit kanalizaci jako oddílnou.), v návrhu ÚP prověřit etapizaci – výstavbu v návrhových lokalitách podmínit výstavbou technické a dopravní infrastruktury, respektovat manipulační pásmo vodních toků 6m (Povodí Moravy)
- d) Umožnit realizaci opatření pro zachycení extravilánových vod a protierozních opatření (Povodí Moravy)
- e) Provéřit vymezení ploch pro těžbu nerostů, zejména v rámci dobývacího prostoru Čebín (ev.č. 60006). Vyznačit do koordinačního výkresu hranici dobývacího prostoru Čebín. (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad)

- f) Projektant v návrhu ÚP Čebín vyhodnotí, případně navrhne plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, pro potřeby záchranných a likvidačních prací – zejména navrhne řešení ploch pro realizace obslužných komunikací a jejich zaokružování, vymezení plochy a koridory pro technickou infrastrukturu (Hasičský záchranný sbor)
- g) Projektant v návrhu ÚP Čebín prověří a zpracuje limity a zájmy Ministerstva obrany, zejména OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, v textové části Odůvodnění ÚP a koordinačního výkresu (Ministerstvo obrany ČR)
- h) Projektant návrh ÚP prověří s ohledem na požadavky KHS:
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory definované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“), které budou navrhovány do území zatíženého zdroji hluku (tj. v blízkosti komunikací, železnice a stacionárních zdrojů hluku), bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na ustanovení § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb., (Krajská hygienická stanice)
 - Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory, které budou vymezovány v blízkosti zdrojů hluku nebo v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích a železnici, bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na ustanovení § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb.,
 - Pro plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na § 77 odst. 3 a 4 (druhá věta) zákona č. 258/2000 Sb. s tím, že bude stanovena podmínka související s vymezením pojmu imisní hygienický limit dle § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb.
 - Při vymezení ploch občanského vybavení příp. při stanovení přípustnosti umístit zařízení občanské vybavenosti v ostatních funkčních plochách vymezených dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutno vzít v úvahu fakt, že dle ustanovení § 6 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. mohou plochy občanského vybavení zahrnovat pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
 - V případě, kdy v rámci zpracování návrhu bude mj. posuzována možnost situování bytu správce, majitele, ostrahy apod., je nutno stanovit podmínku, že umístění těchto zařízení je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné
- i) Projektant prověří další požadavky OD, KrÚ JMK:
- Výhledové uspořádání krajské silniční sítě po realizaci obchvatu Čebína (přeložka silnice II/385) bude řešeno v souladu s Generelem krajských silnic JMK. Silnice II/385 bude v průjezdním úseku obcí upravována ve funkční skupině B dle ČSN 736110, Tab. 1. Silnice II/385 je na řešeném území tahem krajského významu s vysokým dopravním zatížením. Po realizaci obchvatu Čebína bude funkční skupina komunikace v průjezdním úseku přehodnocena.

- Přímé napojování jednotlivých objektů v návrhových plochách (s výjimkou proluk) na průjezdní úsek silnice II/385 bude podmínkami využití ploch částečně omezeno. Z hlediska dopravního významu plní silnice II/385 v průjezdním úseku obcí dle ČSN 736110 funkci sběrné komunikace (funkční skupiny B) s částečnou funkcí obslužné komunikace pro stávající přilehlé objekty, pro kterou lze přímou obsluhu jednotlivých objektů částečně omezit. Dopravní obsluha jednotlivých objektů v návrhových plochách přiléhajících k průjezdnímu úseku silnice II/385 bude přednostně řešena prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou.
- Návrh dopravního připojení nových zastavitelných (návrhových) ploch na silnice II. a III. třídy bude na úrovni ÚP řešen v souladu s požadavky příslušných ČSN 736101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Návrhové plochy přiléhající k silnicím II. a III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.
- Projektant u stávající vlakové stanice Čebín prověří vyčlenění plochy, která umožní realizaci parkoviště pro P + R.
- Bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy a v případě potřeby navržena příslušná opatření na úrovni ÚP.
- Bude prověřeno stávající otáčení autobusů v obci, pokud se prokáže nevyhovujícím, budou navržena opatření na úrovni ÚP (např. plochy na rozšíření nebo nové obratiště).
- Prověřit možnost vymezení plochy pro železniční zastávku blíže těžišti obce.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán prověřuje podněty vyplývající z dalších požadavků na řešení návrhu ÚP, konkrétně:

- „HMZ Čebín“ bylo zapracováno do Koordinačního výkresu.
- Územní plán v odpovídajícím rozsahu řeší odvod dešťových vod (viz bod 4.3. výrokové části ÚP)
- Územní plán stanovuje Koncepti dobývání nerostných surovin a vymezuje plochy těžby (viz bod 7.8. a 8.15. výrokové části ÚP).
- Limity a zájmy Ministerstva obrany jsou zapracovány v Koordinačním výkresu a ve výrokové části ÚP - bod 4.3.
- Návrh Územního plánu byl prověřen s ohledem na požadavky KHS (viz bod 4. a 8. výrokové části ÚP).
- Územní plán prověřuje další požadavky OD, KrÚ JMK. Požadavky jsou zohledněny v Koncepti veřejných prostranství, Koncepti dopravní infrastruktury a v Podmínkách využití ploch (viz bod 6.1., 6.3. a 8. výrokové části ÚP).

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT (B.)

Respektovat vymezení ploch a koridorů územních rezerv pro silniční dopravu, které vyplývají ze ZÚR JMK (podrobněji v kap. A.2). Koridory územních rezerv pro umístění budoucí dálnice D43 budou prověřeny v minimální šířce 250 m. Koridor územní rezervy pro severní obchvat Kuřimi bude prověřen v min. šířce 100 m. Koridory v místech mimoúrovňových křižovatek prověřit v dostatečné ploše pro větve těchto křižovatek (Ministerstvo dopravy).

Potřeba vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se v řešeném území nepředpokládá. Jestliže však vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba vymezit některé plochy územních rezerv, potom budou lokality označeny a bude uvedeno jejich uvažované budoucí využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán stanovuje plochy územních rezerv v bodě 11. výrokové části ÚP a vymezuje je ve Výkresu základního členění území (I/01) a v Hlavním výkresu a výkresu prvků regulačního plánu (I/02).

3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO (C.)

Respektovat vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu plynoucí ze ZÚR JMK.

Jedná se o tyto koridory dopravní a technické infrastruktury:

- DS30: II/385 Hradčany – Čebín, obchvat;
- DZ02 Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace;
- TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna;
- TV01: Vířský oblastní vodovod, větev Čebín – Hvozdec.

Nepředpokládá se, že budou vymezeny další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bude v územním plánu uveden jejich seznam s jednoznačnou identifikací.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uveden seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněný informací, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území, příp. dalších údajů podle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence).

> Řešení Územního plánu:

Územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby nebo opatření v bodě 9. výrokové části ÚP a vymezuje je ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření nebo asanací (I/03).

4. 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 (D.)

V řešeném území se nepředpokládá, že budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jestliže však vyplýne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba některé plochy podmínit regulačním plánem, potom budou lokality označeny, uveden účel a důvod pořízení v souladu s § 61 až 71 stavebního zákona.

Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude jasná koncepce veřejné infrastruktury, mohou být podmíněny schválením regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Plochy pro zpracování územní studie jsou vymezeny v bodě 13. výrokové části ÚP a zobrazeny ve Výkresu základního členění území (I/01).

5. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ (E.)

Pro návrh ÚP Čebín není požadavek na zpracování variant řešení.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán není zpracován variantně.

6. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ, VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ (F.)

Návrh ÚP Čebín bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s platnými prováděcími vyhláškami 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 podmínkách pro využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Textová část ÚP bude strukturovaná dle stavebního zákona a jeho vyhlášek.

a) Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a bude obsahovat zejména tyto části:

- Textová část územního plánu
- Grafická část územního plánu
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Pokud to bude potřebné, bude grafická část obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizaci) případně schéma ÚSES.

- Textová část odůvodnění územního plánu
- Grafická část odůvodnění územního plánu
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Obsah grafické části a měřítka výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny.

b) Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu pro společné jednání – tři tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Návrh územního plánu pro veřejné projednání – dvě tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán pro vydání – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán po vydání – čtyři tištěná vyhotovení a jedno digitální vyhotovení (*.pdf, *.doc, *.dgn).

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

V případě čerpání dotace na zpracování ÚP Čebín bude ÚP odevzdán dle dotačních pravidel pro poskytování dotací z rozpočtu JMK. Pokud bude v rámci projednávání zadání požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, bude toto vyhodnocení pro účely projednávání odevzdáno ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

c) Podklady pro zpracování návrhu ÚP Čebín

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, Atelier T-plan, 2016);
- Územní plán obce Čebín, ve znění změn č. 1 a č. 2
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2017);
- Územní plán Kuřim ve znění změny č. 1 (knesl kynčl architekti, 2017)
- Digitální katastrální mapa
- ÚP Čebín - Průzkumy a rozbor (knesl kynčl architekti, 2018)
- Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno – 1. etapa (knesl kynčl architekti, 2017);
- Koncepce rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji na období 2016 – 2023, schválená Zastupitelstvem JMK v únoru 2016, Technické podmínky Ministerstva dopravy, Navrhování komunikací pro cyklisty, TP 179 z r. 2017
- Registrované významné krajinné prvky v k.ú. Čebín + Generel územního systému ekologické stability k.ú. Čebín včetně mapových podkladů (vypracoval Low a spol., červenec 1998) – poskytne OSŽP MěÚ Kuřim

> Řešení Územního plánu: Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona; výčet obsahu tohoto územního plánu včetně výkresů a jejich měřítek je uveden v kap. D 1. Odůvodnění ÚP.

7. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (G.)

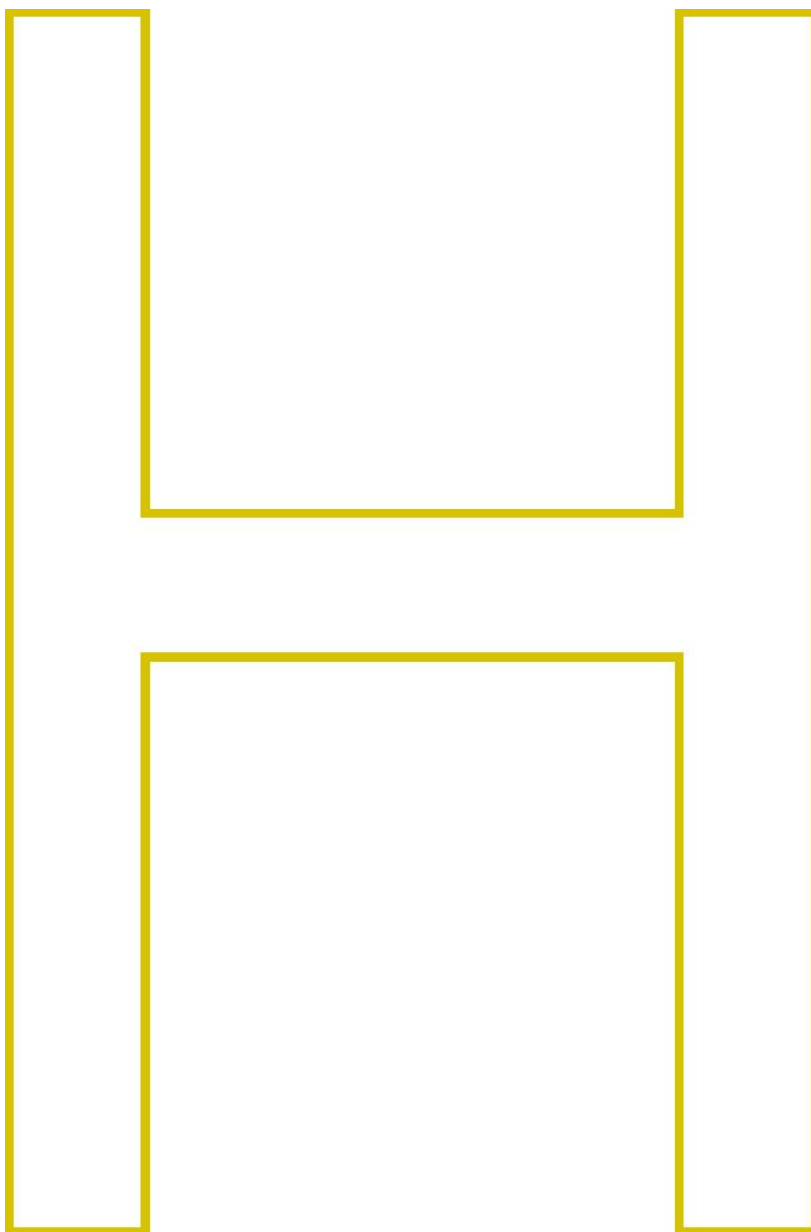
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. JMK 62749/2018 ze dne 30. 4. 2018, č.j. pořizovatele MK/7868/18/OI uvádí, že jako orgán ochrany přírody vyhodnotil možnosti vliv koncepce návrhu zadání na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko, že návrh zadání ÚP Čebín nemůže mít významný vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. JMK 59329/2018 ze dne 21. 5. 2018 uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí z důvodu požadavku na vymezení plochy výroby a skladování neurčitěho charakteru. Pořizovatel přípisem ze dne 26. 6. 2018 doplnil návrh zadání a požádal o dohodu a doplnění stanoviska KrÚ JMK v části A. Po konzultaci s KrÚ JMK OŽP zaslal pořizovatel dne 27. 7. 2018 následně doplnění žádosti ze dne 27. 7. 2018 s upřesněním předpokládaného vymezení ploch výroby v rozsahu cca 0,82 ha. Krajský úřad JMK, odbor životního prostředí vydal dne 31. 7. 2018 upravené stanovisko č.j. JMK 111171/2018 ve kterém uvádí: "Na základě výše uvedeného a posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí OŽP mění své předchozí dílčí stanovisko v části A) koordinovaného stanoviska č. j. JMK 59329/2018 ze dne 21. 05. 2018 a **NEUPLATŇUJE požadavek** na zpracování SEA vyhodnocení ÚP Čebín."

> Řešení Územního plánu:

Vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno na základě upraveného stanoviska dotčeného orgánu KÚ JMK, odboru životního prostředí, ze dne 31. 7. 2018; č.j. JMK 111171/2018.

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM



1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila svým usnesením č. 929 ze dne 2. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008. Usnesením č. 276 ze dne 15. dubna 2015 pak schválila její Aktualizaci č. 1.

Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území a které vyplývají z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, je popsán v kapitole G. Odůvodnění Územního plánu.

2. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy dne 5. října 2016. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti dne 3. listopadu 2016.

Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území, vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je popsán v kapitole G. Odůvodnění Územního plánu.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních případech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v §18 a §19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v **Územním plánu Čebín.**

3.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

> Územní plán vytváří vhodné podmínky pro zajištění rozvoje obce, a to především vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé. Navržená řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj obce v budoucích cca 20 až 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

> Řešení Územního plánu vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Rozvoj soukromých zájmů (představován především prostřednictvím rozvojových ploch pro bydlení a podnikatelské aktivity, tj. ploch smíšených obytných, ploch smíšených výrobních a ploch komerčního vybavení) je doprovázen dostatečným rozvojem veřejné infrastruktury (představovány především plochami veřejné infrastruktury – veřejné prostranství, veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury). Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající dominanty území a nebyl narušen krajinný ráz. Viz bod 8. výrokové části ÚP a kap. D 8. Odůvodnění ÚP.

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

> Bez požadavků pro Územní plán.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

> Územní plán definuje základní hodnoty území, které určuje k ochraně a rozvoji (viz bod 4. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz bod 8. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění obce v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. C odůvodnění ÚP).

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

> Podmínky využití ploch vymezených v nezastavěném území jsou stanoveny v souladu s ustanovením §18, odst. 5 stavebního zákona; viz zejména podmínky využití ploch zemědělských, ploch lesních, ploch smíšených nezastavěného území a ploch vodních a vodohospodářských (bod 8. výrokové části ÚP).

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

> V rámci zpracování Územního plánu se nevymezují nezastavitelné pozemky.

3.2. Úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

- *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;*
- *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území;*
- *prověřovat a posuzovat 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;*
- *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;*
- *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;*
- *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci);*
- *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;*
- *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn;*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;*

- *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;*
- *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany;*
- *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území;*
- *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak;*
- *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů;*
- *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

> Územní plán stanovuje požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (viz bod 4. výrokové části ÚP).

> Územní plán určuje koncepci rozvoje obce zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury a podnikatelských aktivit, a to s ohledem na současný stav území a také jeho historický vývoj (viz zejména body 5. a 6. výrokové části ÚP a kap. D 5. a 6. Odůvodnění ÚP).

> Zpracování Územního plánu vychází ze schváleného Zadání, ve kterém jsou specifikovány potřeby obce a požadavky na její rozvoj, včetně požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury. V průběhu zpracování ÚP byly posuzovány různé možnosti řešení tak, aby byly jednotlivé součásti navzájem v souladu, nebyly v rozporu s požadavky zejména na ochranu veřejného zdraví a ochranu přírody a nevytvářely nadměrné ne hospodárné požadavky na rozvoj související veřejné infrastruktury (podrobněji viz zejména kap. D Odůvodnění ÚP).

> Územní plán určuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně podmínek prostorového upořádání (viz zejména bod 8. výrokové části ÚP).

> Územním plánem bylo stanoveno pořadí změn v území (etapizace; viz bod 15. výrokové části ÚP a kap. D 15. Odůvodnění ÚP).

> Územní plán vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území (viz zejména Urbanistická koncepce – bod 5. výrokové části ÚP).

> Pro zajištění kvalitního bydlení vymezuje ÚP plochy smíšené obytné (viz zejména Koncepce bydlení – bod 5. výrokové části ÚP).

> Územní plán vytváří příležitosti pro rozvoj veřejné infrastruktury (zejména občanského vybavení, veřejných prostranství, veřejné zeleně a sportovních a tělovýchovných zařízení), plochy pro tyto aktivity jsou navrženy v rozsahu odpovídajícímu současným potřebám obce a jejímu uvažovanému rozvoji (vyjádřen zejména prostřednictvím rozvojových ploch smíšených obytných); viz zejména Koncepce veřejné infrastruktury – bod 5. a 6. výrokové části ÚP a kap. D 5. a 6. Odůvodnění ÚP.

> Územní plán respektuje požadavky civilní ochrany vyplývající z platné legislativy.

> Územní plán vymezuje plochy přestavby. Jedná se zejména o změny z důvodu nevhodného funkčního využití a struktury zástavby pozemků v zastavěném území (viz zejména Výkres základního členění území).

> Územní plán díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v tomto území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně památek, ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF a PUPFL).

> V řešeném území jsou vymezeny plochy pro těžbu nerostných surovin (viz koncepce dobývání nerostných surovin – bod 7. výrokové části ÚP).

> Zpracovatelé Územního plánu při jeho tvorbě uplatnili poznatky a zkušenosti z oboru územního plánování a architektury i z dalších souvisejících oborů.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů Politiky územního rozvoje, Zásad územního rozvoje nebo Územního plánu na vyvážený udržitelný rozvoj území (§18, odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

> Vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno na základě upraveného stanoviska dotčeného orgánu KÚ JMK, odboru životního prostředí, ze dne 31. 7. 2018; č.j. JMK 111171/2018.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz bod 3. této kapitoly Odůvodnění územního plánu).

4.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

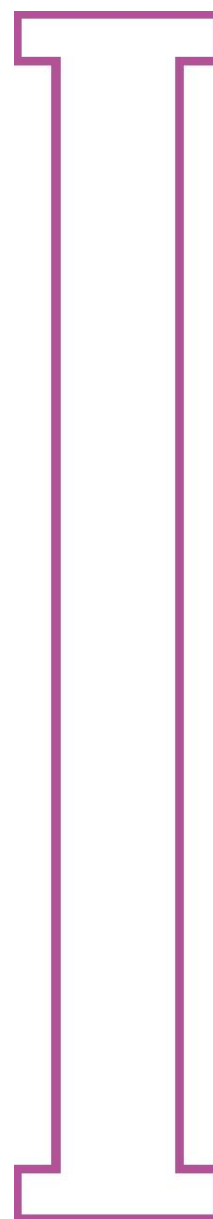
Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je z hlediska požadavků vztahující se k jeho obsahu zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZPRÁVA O VÝSLEDČÍCH VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh územního plánu není na základě doplňujícího stanoviska dotčeného orgánu JMK, odboru životního prostředí, ze dne 31. 7. 2018, č.j. JMK 111171/2018, ve kterém vyloučil negativní vlivy územního plánu na zájmy ochrany přírody, vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí Územního plánu Čebín je vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou vymezeny v těchto lokalitách (vyznačených na výkrese I/01 Výkres základního členění území):

- **PRP-A (K Drásovu I)** – se nachází při severní hranici katastrálního území obce;
- **PRP-B (K Drásovu II)** – leží v severní části katastrálního území obce, mezi silnicí II. třídy č II/385 a silnicí III. třídy č. III/37913;
- **PRP-C (Pod Zahradami)** – leží západně od centra obce, mezi železničním koridorem a sportovním hřištěm;
- **PRP-D (Dálka)** – se nachází jižně od centra obce, mezi stávající zástavbou a železničním koridorem.

Konkrétně jsou v rámci ÚP vymezeny tyto prvky regulačního plánu:

- **Stavební čára** – stanovuje požadavek na umístění budov v rámci stavebního pozemku; vymezuje linii závaznou pro umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství; je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části (vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod.).
- **Stavební hranice** – stanovuje požadavek na umístění budov v rámci stavebního pozemku; vymezuje linii nepřekročitelnou pro umístění jakékoliv budovy nebo její části (vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod.) směrem k veřejnému prostranství; budovy mohou být „za“ stavební hranicí (ve směru od veřejného prostranství) umístěny libovolně.
- **Oplocení** – stanovuje požadavky na jednotné řešení oplocení pozemků především směrem do ulice.

Prvky regulačního plánu jsou definovány v bodě 2.3. výrokové části Územního plánu a jsou zobrazeny na výkrese I/02 (Hlavní výkres a výkres s prvky regulačního plánu). Výřezy území s prvky regulačního plánu jsou na tomto výkrese zobrazeny v měřítku 1 : 2 000.

2. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Možnost vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu vychází ze zákona č. 186/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Požadavek na vymezení prvků regulačního plánu v rámci ÚP byl uveden v zadání ÚP schváleném zastupitelstvem obce Čebín.

Podkladem pro vymezení prvků regulačního plánu pro dvě lokality (PRP-C Pod Zahradami a PRP-D Dálka) byly územní studie zpracovávané pro Obec Čebín souběžně s územním plánem:

- Územní studie „Pod Zahradami“ (knesl kynčl architekti, s.r.o., 2019);
- Územní studie „Dálka“ (knesl kynčl architekti s.r.o., 2019).

Podrobnější řešení v dalších dvou lokalitách (PRP-A K Drásovu I a PRP-B K Drásovu II) bylo prověřeno přímo v rámci zpracování územního plánu.

Účelem regulačních prvků je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by vedly k vytvoření uspořádané zástavby objektů rozvojového území i dostatečně širokých veřejných prostranství. Šířka veřejných prostranství vychází z daných podmínek a z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 22 vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Účelem **stavebních čar a stavebních hranic** je především stanovení vhodných podmínek pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Stavební čáry a hranice zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství a minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací. Cílem regulace je vytvořit tradiční ulici, která je z obou stran lemována průčelími domů tvořících jednu linii.

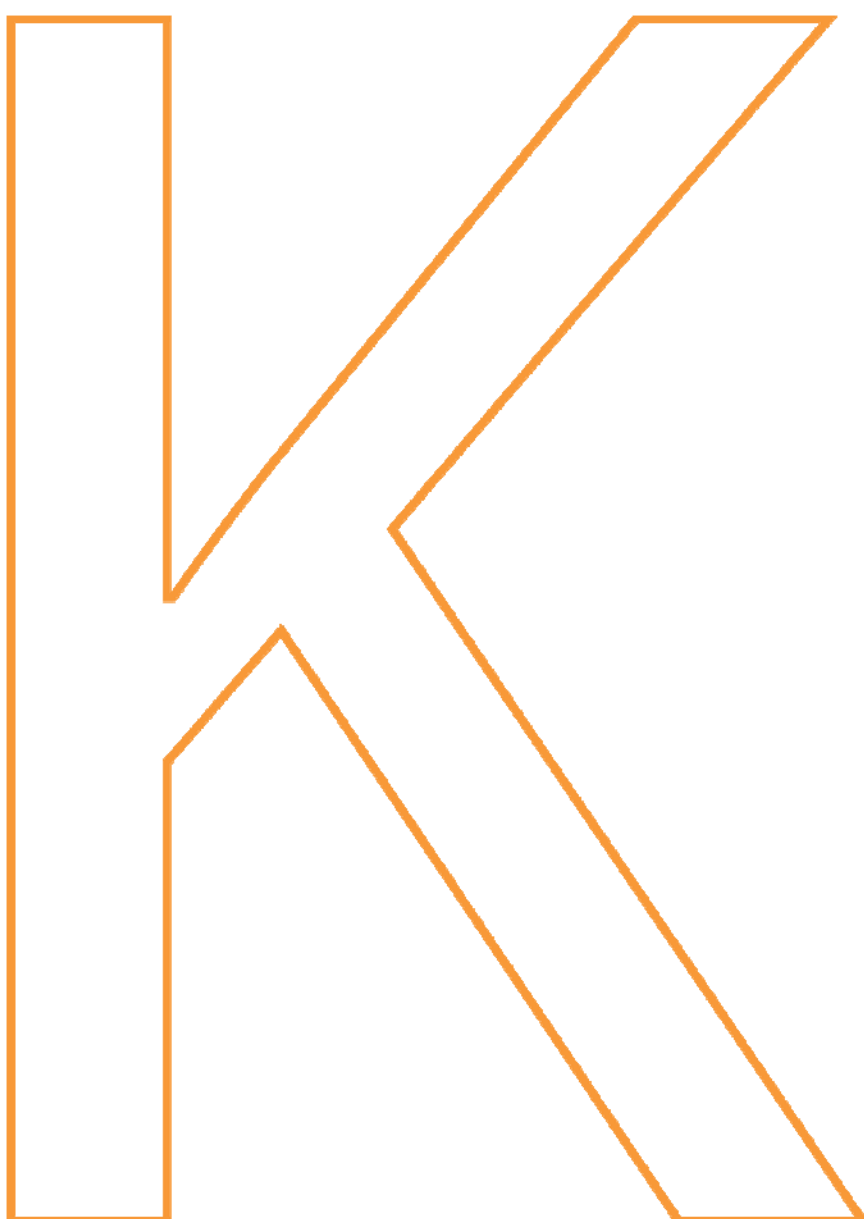
Umístění průčelí hlavních budov (rodinných domů) je regulováno vymezením stavební čáry, která vyžaduje umístění hlavní části průčelí na této společné linii. Výjimka je přípustná ve ztížených prostorových situacích, kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit (např. stavební čára má tvar oblouku a rovné průčelí na ni nelze umístit, nebo parcelace stavebních pozemků není kolmá na osu ulice a domy by musely stát na pozemcích nerovnoběžně s jejich bočními hranicemi), v tom případě se na stavební čáru umístí alespoň shodná část průčelí (např. střed průčelí nebo jedno či obě nároží).

Stavební čára byla navržena obvykle ve vzdálenosti 6 m od hrany veřejného prostranství, tato vzdálenost odpovídá šířce pásu pozemku pro možné kolmé parkování osobních vozidel před rodinným domem. Tento rozměr byl v některých případech upraven ve vazbě na místní podmínky (konfigurace terénu, ochranné pásmo technické infrastruktury apod.).

Prostřednictvím stavební hranice se obvykle reguluje umístění zástavby na bočních stranách bloků, kde jde zejména o to, aby zástavba linií směrem k veřejnému prostranství nepřesahovala, ale zároveň je možné její odsunutí dovnitř pozemku.

Pro zajištění kvalitního prostorového působení a jednotného výrazu nových veřejných prostranství jsou stanoveny také požadavky na **oplocení pozemků**. Hlavním požadavkem je jednotné řešení oplocení (v jedné linii a se stejným charakterem). Charakteristickým znakem je nízký dřevěný plot položený na kamenném nebo zděném soklu. V ulicích je obvykle požadováno umístění oplocení až na úroveň hlavních průčelí domů, toto odsunutí oplocení od hrany pozemku přináší přidanou estetickou hodnotu veřejných prostranství, které tímto způsobem působí vzdušněji a velkoryseji. Neoplocené území (součásti soukromých pozemků) je možné využít pro předzahrádky a parkování osobních automobilů.

K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE



1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání

Záměr pořídit nový územní plán Čebín byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Čebín č. ZO/361/2017 ze dne 16.2.2017. Obec Čebín následně zadala zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, na jejichž základě byl vypracován návrh zadání ÚP Čebín, dále jen „Zadání“.

Návrh Zadání byl projednán v souladu s §47 odst.2 a 3 stavebního zákona a v souladu s § 47 odst.4 stavebního zákona upraven pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem. Zadání Územního plánu Čebín bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čebín č. ZO/519/2018 ze dne 20. 9. 2018.

Návrh ÚP pro společné jednání

Na základě Zadání byl zpracován návrh ÚP Čebín pro společné jednání.

2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v průběhu projednání.

3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno v průběhu projednání.

4. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Bude doplněno v průběhu projednání.