

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ČEBÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Čebín	
Pořadové číslo poslední změny: Změna č. 3	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel: Městský úřad Kuřim	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vlasta Indrová, referentka investičního odboru	
(otisk úředního razítka)	

OBJEDNATEL:**Obec Čebín**

Čebín 21, 664 23 Čebín, IČ: 00281662

Tomáš Kříž, starosta

PORÍZOVATEL:**Městský úřad Kuřim**

Odbor investiční

Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

Stanislav Bartoš, vedoucí odboru

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

architektonický ateliér

Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČ: 47912481

garant projektu:

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.

zpracovatelský tým:

Ing. arch. Jiří Knesl

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.

Ing. arch. Bohuš Zoubek

Ing. arch. Jan Špirit

Ing. Bohumila Dvořáková

OBSAH DOKUMENTACE:**TEXTOVÁ ČÁST – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3**

Obecně závazná vyhláška obce Čebín č. 3/2002 o závazných částech územního plánu obce Čebín

Změna č. 1 územního plánu obce Čebín

Změna č. 2 územního plánu obce Čebín

Změna č. 3 územního plánu obce Čebín

GRAFICKÁ ČÁST – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3

Hlavní výkres – komplexní řešení území

1 : 5 000

V grafické části dokumentace úplného znění po vydání Změny č. 3 ÚPO Čebín jsou promítnuty veškeré položky dříve provedených změn č. 1, 2 a 3.

Ostatní výkresy nebyly Změnou č. 3 dotčeny.

PŘEHLED VŠECH VÝKRESŮ VČETNĚ ZMĚN

		územní plán	změna č. 1	změna č. 2	změna č. 3	úplné znění po změně č. 3
1	Hlavní výkres - komplexní řešení území	1:5000	výřez 1:5000	výřez 1:5000	výřezy 1:5000	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh	1:2000	-	-	-	-
2a	Plán využití území	1:2000	-	-	-	-
3	Doprava	1:2000	výřez 1:5000	výřez 1:5000	-	-
4	Vodní hospodářství	1:2000	-	výřez 1:5000	-	-
5	Energetika	1:2000	-	výřez 1:5000	-	-
6	Zábor ZPF	1:2880	(výřez 1:5000)	(výřez 1:5000)	(výřezy 1:5000)	-
7	Veřejně prospěšné stavby	1:2000	výřez 1:5000	-	-	-
8	Širší vztahy	1:25000	-	-	-	-
	Koordinační výkres	-	-	-	výřezy 1:5000	shodný s Hlavním výkresem

**VYHLÁŠKA Č. 3/2006 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČEBÍN**

VYHLÁŠKA č. 3/2002

o závazných částech územního plánu obce ČEBÍN

Zastupitelstvo obce Čebín na základě schváleného územního plánu obce Čebín vyhláší dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s ustanovení § 29 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dne 20.6.2002..... tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu.

ČÁST I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Regulativy vycházejí z potřeb sídla a z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy, stanovují závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně ÚPD a pro správní řízení při rozhodování o rozvoji a využití území (územní a stavební řízení).

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a osídlení. Účelem je vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje umělého a přírodního prostředí. Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Regulují i prostorové uspořádání v daném území (např. výška zástavby, tvar střech).

2. ROZSAH PLATNOSTI

2.1 Územní rozsah platnosti

Řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Čebín.

2.2 Časový rozsah platnosti – není stanoven

2.3 Lhůty aktualizace – minimálně 1x za čtyři roky ve vazbě na komunální volby.

3. VYMEZENÍ POJMŮ

3.1 Závazná část řešení

Závazné jsou následné regulativy prostorového a funkčního uspořádání území, vyjádřené v hlavních výkresech:

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy prostorového a funkčního využití území (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí (obsluha území)
- limity využití území, kterými se stanoví ochranné režimy, hranice (mezní hodnoty využití území), zásady ochrany životního prostředí
- veřejně prospěšné stavby
- vymezení územního systému ekologické stability

Závazná část je vyjádřena funkčním členěním (v grafické části barvou, popř. velkým písmem)

3.2 Na území Čebína jsou rozlišovány:

- území současně zastavěné (urbanizované) - více oddělených zastavěných území ve správním území
- území zastavitelné - zastavitelným územím se rozumí plochy nezastavěné, vymezené k zastavění tímto územním plánem
- území volné - krajina - rozumí se území, které nelze zastavět vůbec nebo jen vyjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými předpisy.

Současně zastavěné území Čebína je tvořeno v první řadě jádrovými plochami obce s navazující novou zástavbou. Dále je tvoří lokality zemědělské výroby a menší lokalita bydlení jižně od železnice. Na severovýchodním okraji katastru tvoří současně zastavěné území velká zóna výroby a na západním okraji malá lokalita drobné výroby.

Plochy zastavitelného území navazují na současně zastavěné území. Lokality bydlení jsou rozvíjeny především na severozápadním okraji obce, bydlení s pracovními aktivitami je navrženo na východním a jižním okraji Čebína. Navržené plochy průmyslové výroby jižně navazují na průmyslovou zónu. Nová lokalita pro drobnou výrobu vyplňuje území mezi plochami bydlení a stávající menší výroby na západním okraji katastru.

Pro plochy navrhované v III. etapě pro rozvoj obce není vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu, a proto je jejich využití zásadně možné až po projednání a schválení příslušné změny územního plánu obce.

3.3 Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány:

- v současně zastavěném a zastavitelném území:

- plochy bydlení
- plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami
- plochy občanského vybavení
- plochy zemědělské výroby
- plochy rekreačních a sportovních aktivit
- plochy průmyslové výroby
- plochy drobné výroby
- plochy pro různé podnikatelské aktivity
- plochy těžební
- plochy zeleně sídelní

- ve volném území - krajině

- plochy krajinné zeleně
- plochy lesního půdního fondu
- plochy ekologické zeleně
- zahrádkářské rekreační lokality
- orná půda zemědělsky velkoplošně obhospodařovaná
- louky a pastviny
- drobná drážba, zahrady a sady
- technická infrastruktura
- vodní toky a plochy

3.4 Přípustnost činností, dějů a zařízení:

Území řešené územním plánem obce se člení na jednotlivé funkční typy, které jsou graficky znázorněny a popsány ve výkrese č. 1 a 3. Přípustnost funkčního využití jednotlivých ploch upravují následující regulativy:

Přípustné funkce: jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita bez omezení, tj. účel pro který je předurčen.

Podmíněně přípustné funkce: jedná se o funkce, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického.

Nepřípustné využití území: jedná se o funkce a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Podmínky využití území: upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

ČÁST II **ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- Bude regenerováno dosavadní historického jádro s posílením funkce občanské vybavenosti.
- Nová výstavby bude přednostně orientována na dostavbu dosud nezastavěných ploch v současně zastavěném území obce (proluk ve stávající zástavbě) s cílem ekonomičtějšího využití vybudovaných inženýrských sítí a omezení záboru zemědělského půdního fondu v extravilánu.
- Ke zlepšení kvality životního prostředí je navrženo soustředění výrobních a skladových areálů na severní okraj katastru ke stávajícímu areálu výroby a do opuštěného střediska zemědělské výroby jižně od obce.
- Lokalizovány jsou nové plochy pro výstavbu rodinných domků, občanskou vybavenost a drobné podnikatelské aktivity.

- Území řešené územním plánem se člení na jednotlivé funkční typy, které jsou graficky znázorněny a popsány ve výkresech č. 1 a 3. Přípustnost využití jednotlivých funkčních typů stanoví regulativy v textové části územního plánu.
- Území pro občanskou vybavenost respektuje stávající zařízení. Koncepce rozvoje je založena na podpoře soustředění občanské vybavenosti do centra Čebína.
- Navrženo je základní prostorové uspořádání zastavěného území s výškovým omezením zástavby do max. 2 nadzemních podlaží (NP) s možností vybudování obytného podkrovní.
- Vymezena jsou ochranná pásma a chráněná území.
- Doplněn je návrh územních systémů ekologické stability.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Bj Historické jádro obce

Přípustné funkce:

- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- objekty pro služby, obchod a veřejné stravování a ubytování
- drobné řemeslné provozy nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné výrobní služby nenarušující svým provozem okolí
- rekreační bydlení

Nepřípustné využití území:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)

Podmínky využití území:

- stavby a rekonstrukce budou respektovat historický kontext obce
- zónu jako celek chránit, nedopustit narušení hmotové struktury překročením stávající výškové úrovně
- při rekonstrukcích a dostavbách používat pro vnější konstrukce tradiční materiály – pálené tašky, vápenné omítky
- střechy budou sedlové nebo valbové

Bv Území s převážně staršími objekty venkovského charakteru

Přípustné funkce:

- individuální bydlení předměstského a venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí
- drobná zemědělská výroba

- rekreační bydlení

Nepřípustné využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, pokud se nejedná o drobnou řemeslnou činnost nenarušující svým provozem okolí

Podmínky využití území:

- nezvyšovat index podlažních ploch, ponechat přízemní objekty, nedoplňovat dalšími stavbami
- rekonstrukce objektů provádět citlivě v intencích historického jádra

Bs Území bydlení se staršími objekty bez dostatečného zázemí

Přípustné funkce:

- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí
- rekreační bydlení

Nepřípustné využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, pokud se nejedná o drobnou řemeslnou činnost nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- nezvyšovat index podlažních ploch, ponechat přízemní objekty, nedoplňovat dalšími stavbami
- rekonstrukce objektů provádět citlivě v intencích historického jádra
- asanovat zchátralé hospodářské objekty

Bm Území s bydlením městského typu

Přípustné funkce:

- bydlení městského typu v rodinných domech o max. 2 NP s rovnou střechou nebo 1NP se šikmou střechou s obytným podkrovím na menších parcelách
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, pokud se nejedná o drobnou řemeslnou činnost nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- realizovat protihluková opatření při rekonstrukcích objektů (změna dispozice, plastová okna) v ul. Padělky, k Drásovu
- šířka stavební parcely musí být větší než 6 m
- stavba musí být provedena v odstupech udaných stavební čarou a ostatními ochrannými pásmy
- proluky dostavět rodinnými domy stejného charakteru, maximálně 2 NP s rovnou střechou nebo 1 NP s obytným podkrovím v sedlové střeše, index zastavění pozemku a typ domů (izolované, dvojdomy, skupinové) dle výkresové části
- index podlažních ploch je možné mírně zvýšit nadstavbou přízemních objektů na max. 2 NP a podkroví v sedlové střeše; výška okapu a sedlové střechy musí odpovídat okolním objektům
- pro dostavbu proluk (pokud není stanoveno jinak) je nutno umístit stavbu tak, aby nepředstupovala před spojnicí uličních front sousedních objektů
- při realizaci nových lokalit budou respektovány podmínky vyznačené v "Plánu využití území", tj. podlažnost, sedlové střechy, druh zástavby a hustota zastavění, kde koeficient zastavění udává podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku.

Bb Území s bydlením v bytových domech

Přípustné funkce:

- bydlení městského typu v bytových domech
- penzion, zdravotnické zařízení
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, pokud se nejedná o drobnou řemeslnou činnost nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- při realizaci nových lokalit budou respektovány podmínky vyznačené v "Plánu využití území", tj. podlažnost, sedlové střechy, druh zástavby a hustota zastavění, kde koeficient zastavění udává podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku.

Bp Území bydlení s podnikatelskými aktivitami

Přípustné funkce:

- stavby pro individuální bydlení
- drobné výrobní a zemědělské provozy bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na stávající obytnou zástavbu
- podnikatelské aktivity budou rodinného charakteru - max. 5 pracovníků

- technická vybavenost
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- objekty s funkcí doplňující občanské vybavenosti
- rekreační bydlení

Nepřípustné využití území:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí
- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení

Podmínky využití území:

- stavba musí být provedena v odstupech daných ochrannými pásmy
- stavby pro bydlení musí splňovat podmínky využití území stanovené pro zóny obytné
- lokalita na jižním okraji mezi stávající zástavbou a železnicí je navržena s pracovními aktivitami, jejichž provoz odstíní samotné bydlení od železnice; ochranné pásmo jednotlivých pracovních aktivit nesmí negativně ovlivnit okolní obytné objekty
- v lokalitě na východním okraji obce sou přípustné i rozsáhlejší pracovní aktivity; PHO nesmí negativně ovlivňovat okolní objekty
- výška objektů je omezena na dvoupodlažní objekty se šikmou střechou vycházející svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby - maximální výška objektů po hřebeni střechy je 8 m.
- šířka stavební parcely musí být větší než 9 m
- stavba musí být provedena v odstupech udaných stavební čarou a ostatními ochrannými pásmy

Ov Občanská vybavenost

Přípustné druhy funkčního využití:

- objekty pro služby, obchod a veřejné stravování, ubytování a tělesnou výchovu
- objekty pro školství a kulturu
- objekty pro správu, řízení, požární bezpečnost a civilní obranu
- objekty pro zdravotnictví a sociální péči, stavby církevní
- objekty pro individuální bydlení
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné řemeslné provozy nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné využití území:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených uličními čarami a příslušnými technickými normami
- stavby pro bydlení musí splňovat podmínky využití území stanovené pro zóny obytné
- stavby a rekonstrukce budou respektovat historický kontext obce

Os Plochy rekreačních a sportovních aktivit

Přípustné druhy funkčního využití území:

- sportovní hřiště s doplňujícími stavbami - fitcentrem, šatnami, event. občerstvením
- koupaliště s doplňujícími stavbami - fitcentrem, šatnami, občerstvením, event. hřištěm
- doplnění areálu zelení

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba hromadných parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám

Vz Území zemědělské výroby

Přípustné druhy funkčního využití území:

- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků nebo jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Podmíněně přípustné funkce:

- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné využití území:

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru
- Podmínky využití území:
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- výška objektů v návaznosti na obec je omezena na dvoupodlažní objekty se šikmou střechou vycházející svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby - maximální výška objektů po hřeben střechy je 8 m
- objekty vzdálenější od obce mohou být vyšší, nesmí mít provizorní charakter

Vp Území průmyslové výroby

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zřízení průmyslové výroby, které mohou mít rušivé účinky na životní prostředí (výrobní objekty, sklady a skladové plochy)
- výrobní služby, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, objekty pro autodopravu, sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Podmíněně přípustné funkce:

- administrativní budovy sloužící výrobním zařízením
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné
- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- zemědělské stavby všeho druhu

Nepřípustné využití území:

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- objekty vzdálenější od obce mohou být vyšší, nesmí mít provizorní charakter

Vd Území drobné výroby

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro drobnou výrobu, řemesla a sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Podmíněně přípustné funkce:

- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné využití území:

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- výška objektů v návaznosti na obec je omezena na dvoupodlažní objekty se šikmou střechou vycházející svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby - maximální výška objektů po hřebeni střechy je 8 m

Va Území pro různé podnikatelské aktivity

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro drobnou výrobu, řemesla, autoopravny, autodoprava a sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Podmíněně přípustné funkce:

- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné využití území:

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- výška objektů v návaznosti na obec je omezena na dvoupodlažní objekty se šikmou střechou vycházející svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby - maximální výška objektů po hřebeni střechy je 8 m
- objekty vzdálenější od obce mohou být vyšší, nesmí mít provizorní charakter

Vt Území těžební

Přípustné druhy funkčního využití území:

- ponechat činnost dle zák. 44/1988 Sb., území slouží především pro povrchovou těžbu kamene

Podmíněně přípustné funkce:

- technická infrastruktura

Podmínky využití území:

- po dokončení těžby se navrhuje lesní rekultivace tohoto území
- na rekultivace a uvažované činnosti zpracovat po ukončení těžby urbanistickou studii

Zs Zeleň sídelní

zeleň charakteru parku stávající i navržená, veřejně přístupná, v zastavěném území obce

Přípustné druhy funkčního využití území:

- komunikace pro pěší dopravu, pomníky, sochy, kříže, sítě TI, telefonní automaty, malá dětská hřiště

Podmíněně přípustné funkce:

- drobná parkoviště

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv zástavba

Podmínky využití území:

- na náhradní výsadbu na navržených plochách veřejné zeleně je třeba zpracovat odborné projekty

Zk Zeleň krajinná

plochy zeleně v zastavěném území i mimo ně

Přípustné druhy funkčního využití území:

- komunikace pro pěší dopravu, pomníky, sochy, kříže, sítě TI, telefonní automaty, malá dětská hřiště

Podmíněně přípustné funkce:

- drobná parkoviště

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv zástavba

Podmínky využití území:

- na náhradní výsadbu na navržených plochách veřejné zeleně je třeba zpracovat odborné projekty
- potřebné je doplnění interakčními prvky (mezemi a alejemi) v jižní části katastru

Zl Lesní půdní fond

Přípustné druhy funkčního využití území:

- výstavba a úprava cyklistických stezek

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba lesních účelových staveb (seníků, ploch pro skladování dřeva), studen a sítí TI

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv zástavba

Ze Zeleň ekologická

zeleň vyžadující ochranu - základy kostry ekologické stability krajiny, předpokládané biokoridory a biocentra, zeleň významných krajinných prvků

Přípustné druhy funkčního využití území:

- nezbytné liniové stavby napříč biokoridory

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba lesních účelových staveb (seníků ap.), studen

Nepřípustné využití území:

- činnosti, jež by zásadním způsobem narušily přirozené stanovištní podmínky (např. odvodňování, ukládání odpadů a navážek aj.)
- činnosti a změny využití území, jež zhoršují aktuální ekologickou stabilitu (umísťování staveb, zintenzivnění hospodaření aj.)

Podmínky využití území:

- v lesních porostech začleněných do biocenter a biokoridorů je třeba provádět obnovu se zaměřením na zvyšování podílu zastoupení geograficky původních dřevin.

Zr Zahrádkářské rekreační lokality

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zahrádkářské kolonie
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba zahrádkářských chatek v lokalitách na severovýchodním okraji obce
- trafostanice, studny

Nepřípustné využití území:

- výstavba chatek v lokalitě mezi hřištěm, stávajícím i navrženým bydlením a železnici

Podmínky využití území:

- chatky budou architektonicky kvalitní a jednotného stylu se sedlovou střechou o sklonu cca 35°, max. výšky 5m, půdorysná plocha do 20 m².

Po Orná půda zemědělsky velkoplošně obhospodařovaná

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rozdělení novými zemědělskými cestami a interakčními prvky – mezemi a alejemi

Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další výstavba s výjimkou sítí TI

Pl Louky a pastviny

Zatravněné plochy s případnou rozptýlenou krajinnou zelení

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rozdělení novými zemědělskými cestami a interakčními prvky – mezemi a alejemi

Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další výstavba s výjimkou sítí TI

Podmínky využití území:

- při změně ekonomických podmínek v zemědělství může dojít k zalesnění méně produktivních pozemků.

Pz Drobná drážba, zahrady a sady

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rozdělení novými zemědělskými cestami a interakčními prvky – mezemi a alejemi

Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny
- zemědělské účelové stavby s výjimkou staveb pro živočišnou výrobu s vyloučením rekreační funkce

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další výstavba

Podmínky využití území:

- při změně ekonomických podmínek v zemědělství může dojít k zalesnění méně produktivních pozemků.

Ti Technická infrastruktura

Přípustné druhy funkčního využití území:

- areály vodohospodářských zařízení
- řadové garáže a čerpadla PH

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba provozních budov
- rozšíření řadových garáží v jižní části obce

H Vodní toky a plochy

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rekreační využití
- požární nádrž

Nepřípustné využití území:

- velkochov ryb

Podmínky využití území:

- pravidelné čištění a údržba

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.

Závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří břemeno na pozemky. Upřesnění hranic a skladby porostů bude předmětem další dokumentace.

Do řešeného území zasahují:

- jeden regionální biokoridor, propojující regionální biocentrum Zlobice a Podkomorské lesy s vloženým biocentrem Malý kopec a Podčebínčí,
- dvě větve lokálního (místního) systému. Jedna větev propojuje regionální biocentrum Zlobice s Čebínkou, druhá větev vychází z lokálního biocentra Podčebínčí v trase regionálního biokoridoru a směřuje přes lokální biocentrum Dálky k západu do katastru Sentic.

V řešeném území bude respektován následný ÚSES:

Biocentra:

BC 1 - Čebínská horka (16 ha), BC 2 - Podčebínčí (3 ha), BC 3 - Malý kopec (7 ha), BC 4 - Hrbatá (6 ha), BC 5 - Úpatí (5 ha)

Biokoridory:

regionální

RBK 101, RBK 102, RBK 103

místní

LBK 104, LBK 105, LBK 106, LBK 107

6. KONCEPCE DOPRAVY

- Silnice II. a III. třídy tvoří základní komunikační skelet obce. Silnice II. třídy je zařazena do funkční třídy B2, silnice III. třídy jsou ve funkčních třídách C1 a C2.
- Místní komunikace budou v kategoriích C3 nebo D1.
- Dopravní problémy bude řešit stavba rychlostní komunikace R 43 východně od obce Čebín a přeložka silnice II/385 jako obchvat Čebína v souběhu s železniční tratí.
- Pro pěší dopravu budou dobudovány chodníky podél průtahů silnic.
- Cyklistická doprava bude využívat jak místních komunikací, tak i průtahu silnic III. třídy (cyklistická trasa I. třídy č.1 - Euro-velo č. 6). Pro cykloturistiku je v okolí Čebína vyznačeno 8 cyklotras tras různé náročnosti.
- Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 3. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy doplněné o navrhovaná parkoviště. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 garáží pro 1 bytovou jednotku. Všechny objekty a výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

7. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- Zásobování vodou je řešeno ze stávajícího skupinového vodovodu Tišnov s využitím vodních zdrojů v Podhájí. Na katastrálním území obce budou respektovány trasy a zařízení Brněnského oblastního vodovodu.
- Postupně bude rozšiřován veřejný vodovod do lokalit nové výstavby.
- Odkanalizování obce bude jednotnou kanalizační sítí. Stávající stoková síť bude ponechána a budou na ni napojeny i navržené a rozvojové plochy.
- K oddělení vod z rybníčku, které by při průtoku stokovou sítí zbytečně zatěžovaly ČOV, bude položena bezvýkopovou technologií stoka DN 200 vyústěná přímo do Čebínského potoka v jeho zatrubněné části. Dále bude kanalizace dobudována dle zásad stanovených v projektu (oddělovače, podchod pod ČD).
- Stávající čistírna odpadních vod je dimenzována tak, že pojme i odpadní vody z navrhovaných ploch, dále z obce Sentice, případně i z části Drásova.
- Vody ze sociálního zařízení vápenky a podniku MIKROP stejně jako ZD jsou zachycovány do jímek na vyvážení. Tento způsob likvidace splaškových vod zde zůstane zachován.
- Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávajících trafostanic, z trafostanice navrhované v jižní části obce a z trafostanice navrhovaných pro výrobní zónu.
- Stávající i rozvojové plochy budou zásobovány plynem ze STL plynovodů, napojených přes RS na přípojku VTL DN 100.
- Kabelová telefonní síť bude rozšiřována i do lokalit nové výstavby.
- V oblasti nakládání s odpady bude pokračováno ve svozu a likvidaci komunálního odpadu Technickými službami Tišnov, resp. jiným provozovatelem. Separovaně bude probíhat sběr skla a

papíru. Nebezpečné a zvláště nebezpečné odpady budou shromažďovány ve sběrném dvoře u Obecního úřadu.

ČÁST III VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Ve smyslu §108 zákona č. 50/76 Sb. v úplném znění jsou v Čebíně navrženy:

Veřejně prospěšné stavby

1. Obecní vybavenost

- 1.1. Penzion a ordinace lékaře, p.č. 331/26, ev. 22/2
- 1.2. Školní hřiště, p.č. 22/2
- 1.3. Areál sportovně - rekreačních hřišť na p.č. 331/43
- 1.4. Doplnění areálu koupaliště zelení, ev. dalšími účelnými objekty - fitcentrum apod., p.č. 342/1

2. Doprava

- 2.1. Zřízení parkoviště za hřbitovem a dalších, p.č. 331/28 a další
- 2.2. Úprava a doplnění chodníků v obci (především podél průtahů státních silnic)
- 2.3. Rekonstrukce a úpravy místních komunikací
- 2.4. Navržené trasy komunikací v nových lokalitách
- 2.5. Navržená trasa rychlostní komunikace R 43
- 2.6. Přeložka silnice II/385
- 2.7. Navržená úprava silnice III/38529

3. Technické vybavení

- 3.1. Vybudování trasy kanalizačního sběrače od Drásova dle dokumentace pro ÚR schválené obcemi Čebín a Drásov
- 3.2. Inženýrské sítě navržených lokalit
- 3.3. Doplnění telekomunikační sítě
- 3.4. Rozšíření sítě VN a NN
- 3.5.

Asanační opatření

V obci nejsou navrhována žádná asanační opatření. Doporučeny však jsou asanace zchátralých objektů ve stísněných lokalitách.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

1. Úprava a doplnění zeleně ve středu obce - Kukýrna, okolí rybníka
2. Revitalizace potoka a doplnění zelení jihozápadně od obce
3. Doplnění alejí kolem polních cest a silnic.
4. Zřízení stanoviště pro nádoby separovaného odpadu – p.č. 91/0
5. Doplnění zeleně dle projektu ÚSES
6. Doplnit izolační zeleň u areálů výroby
7. Při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit dnešní rozsáhlé pozemky orné půdy sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k

většímu zasakování, rozptýlení srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek a ke snížení větrné eroze

8. Snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích (např. zatravnění, výsadba extenzivních sadů ap.)

ČÁST IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ:

Úplná dokumentace územního plánu obce Čebín je uložena :

- a) na Obecním úřadě v Čebíně
- b) na Stavebním úřadě v Kuřimi
- c) na Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Brno – venkov

ÚČINNOST

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15-tým dnem vyhlášení, t.j. 5. 7. 2002

V Čebíně dne 20. 6. 2002

huf

starosta obce



Talich

místostarosta

Vyvešeno : 21. VI. 2002

Sečeno : 11. VII. 2002

OBCENÍ ÚŘAD ČEBÍN

okres Brno-venkov

PSČ 664 23

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČEBÍN
TEXTOVÁ ČÁST (VÝROK)

A. ÚZEMNÍ PLÁN

1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ve stávajícím ÚPO.

2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

Změnou č.I ÚPD Čebín zůstává zachovaná původní koncepce ÚPO.

3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

Změněna je navržená trasa jižního silničního obchvatu – přeložky silnice II/385. Zároveň je přeložka zařazena do I. etapy výstavby místo původně uvažované územní rezervy.

Zastavitelné území je nově vymezeno pro dopravní stavby.

Území změny č. 1 bude využito pro plochu dopravy.

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce dopravního řešení

- Předmětem změny je úprava trasy navržené přeložky silnice II/385 – jižního obchvatu obce; jedná se o posunutí jižním směrem a úpravu napojení na původní trasu této silnice.
- Trasa přeložky silnice II/385 je zapojitelná na budoucí trasu R43.

Koncepce uspořádání inženýrských sítí

- Odvedení dešťových vod bude řešeno v dalších stupních PD.
- Křížení přeložky silnice II/385 s VTL plynovodem a Vířským vodovodem bude řešeno v dalších stupních PD.

5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změn.

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití

6.1 Funkční využití území

Změnou jsou navrženy plochy pro dopravu.

6.2 Regulativy pro nezastavěné území obce

DS Plochy silniční dopravy

Stabilizované plochy:

- stávající silniční síť mimo zastavěné území obce

Navržené plochy:

- přeložka silnice II/385

Přípustné funkční využití:

- plochy silnice
- zařízení údržby silnic
- silniční doprovodná zeleň
- silniční doprovodná zařízení

Podmíněně přípustné funkční využití:

- zastávkové pruhy
- vybavení zastávek (označníky, přístřešky, mobiliář)

Nepřípustné funkční využití:

- jakékoliv jiné využití

Podmínky

- Při stavbě je nutné dodržovat podmínky územního a stavebního řízení, především technologickou kázeň, aby nedošlo k poškození VKP.
- Pro stavbu bude nutné požádat o výjimku z ochranného pásma lesa.
- V případě kácení porostů podél vodotečí je nutno počítat s uložení náhradní výsadby.
- Při realizaci staveb v OP železniční dráhy je nutno řešení projednat s Drážním úřadem Olomouc a ČD a.s.

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

2.5. – Plocha pro dopravní infrastrukturu - přeložku silnice II/385 Nové Město na Moravě – Tišnov – Česká

Změnou ÚPO nejsou vyvolány požadavky na asanační zásahy.

Upřesnění dotčených parcel bude provedeno v dalším stupni PD – dokumentace k územnímu řízení

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

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezervy nejsou vymezeny.

10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie

Studie stavby byla zpracovaná Dopravoprojektem Brno v roce 2006.

Pro další řešení stavby budou dopracovány další supně PD.

11 Stanovení pořadí změn v území – etapizace

Změna se bude realizovat v I.etapě výstavby.

12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených

Změna územního plánu obce Čebín má 4 strany a celkem 7 listů.

Grafická část územního plánu obce Čebín má 4 výkresy.

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČEBÍN
TEXTOVÁ ČÁST (VÝROK)

A. ZMĚNA Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem obce Čebín v roce 2002. V souladu s ust. § 58 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění je součástí změny č. II ÚPO Čebín aktualizace současně zastavěného území obce.

2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

Změna č. 2 územního plánu obce Čebín (dále jen ÚPO) řeší změnu členění bydlení popř. rozšíření ploch předměstského typu a ploch bydlení s podnikatelskými aktivitami. Tvořena je 4 dílčími změnami, označenými 2-1 až 2-4.

2-1 Dílčí změna spočívá v návrhu větší plochy bydlení předměstského typu mezi ulicí Dálka a železniční tratí v jižní části obce.

2-2 Dílčí změna spočívá u návrhu plochy bydlení předměstského typu u silnice II/385 na severovýchodním okraji obce.

2-3 Dílčí změna spočívá v návrhu změny funkčního využití plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami na plochu bydlení předměstského typu.

2-4 Dílčí změna spočívá v návrhu rozšíření stávající plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami o menší plochu na severovýchodním okraji obce.

Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot obsažena v původním územním plánu se nemění.

3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

Pro koncepci platí následující závazná rozhodnutí:

- Navrženy jsou nové plochy pro rozšíření ploch bydlení předměstského typu převážně v jižní a jihozápadní části obce.
- Na větší ploše dílčí změny č.2-1 bude plocha pro veřejné prostranství.
- Na ploše dílčí změny č.2-1 v ochranném pásmu železniční dráhy nebudou obytné objekty, pouze zahrady přilehlé k rodinným domům.
- Respektována a doplněna bude stávající technická infrastruktura
- systém sídelní zeleně zůstává nedotčen.

Zastavitelné plochy jsou nově vymezeny v k.ú. Čebín při severovýchodním okraji obce a na jejím jižním okraji.

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Koncepce dopravního řešení

- Parkovací plochy a obslužné komunikace budou realizovány v potřebném rozsahu na pozemcích řešených lokalit. V lokalitách dílčích změn 2-1 a 2-3 budou obslužné komunikace propojeny se stávajícími místními komunikacemi.
- Lokalita dílčí změny č.2-2 bude dopravně napojena na silnici II/385.

Koncepce uspořádání inženýrských sítí

- Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající řady.
- Pro větší lokalitu dílčí změny č.2-1 bude nutno v další dokumentaci podrobněji prověřit kapacity a tlakové poměry vodovodní sítě.
- Dešťové vody je třeba uvádět do vsaku nebo zachytávat v retenčních nádržích a následně je lze vypouštět ve stanovených objemech do přilehlých stávajících kanalizačních řadů a dále do vodních toků.
- Splašková kanalizace bude napojena na kanalizační řady na okrajích lokalit.
- Zásobování plynem bude provedeno ze stávajících STL řadů.
- Zásobování lokalit elektrickou energií bude ze stávajících vedení VN, která budou na základě konkrétních nároků budoucího uživatele případně upravena a doplněna o trafostanice jako vlastní investice stavebníka (investora) v navržené lokalitě.

5 Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny nebude změnou č. 2 ovlivněna.

Zvláště chráněné území, významné krajinné prvky ani územní systém ekologické stability nebudou řešením změny č.II ÚPO Čebín dotčeny.

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití**6.1 Funkční využití území**

Podle funkčního využití jsou v území řešeném změnou č. II ÚPO Čebín dotčeny:

- plochy pro bydlení předměstského typu (Bm)
- plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami (Bp)

6.2 Regulativy pro zastavěné a zastavitelné území obce

Funkční využití je znázorněno v grafické části územního plánu ve výkrese Komplexní urbanistický návrh.

Bp Plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami

Dílčí změna č. 2-4

Platné jsou funkční regulativy definované v návrhu ÚPO Čebín.

Bm Plochy bydlení předměstského typu

Dílčí změny č. 2-1, 2-2, 2-3

Platné jsou funkční regulativy definované v návrhu ÚPO Čebín. Rozšířeny jsou o následující doplňující podmínky:

Doplňující podmínkyPřípustné funkce

- technická infrastruktura – odvod dešťových a splaškových vod, vodovodní a plynovodní řady, energetické rozvody.
- v lokalitách dílčích změn č. 2-1 a 2-3 budou i chodníky, místní komunikace a parkoviště pro osobní automobily a veřejná prostranství.

Podmínky využití území

- ve všech řešených lokalitách budou realizována stavebníky vlastní protihluková opatření v souladu s příslušnými hygienickými limity, ve smyslu ustanovení nař. vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění. Stanovení podmínky vychází z požadavku § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, a § 11 nař. vl. č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění.
- V lokalitě dílčí změny 2-3 bude respektovaná trasa vedení VN a její ochranné pásmo, případně bude řešena přeložka.
- V lokalitě dílčí změny změny č.2-1 v ochranném pásmu železnice nebudou obytné objekty, budou zde zahrady k rodinným domům. Případná výstavba neobytných objektů podléhá schválení Drážního úřadu.
- Pro lokality dílčích změn č.2-1 a 2-3 je třeba zpracovat územní studii.

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

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 170 odst. 1, písmeno a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v úplném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Veřejně prospěšné stavby

Nejsou vymezeny

Veřejně prospěšná opatření

Nejsou vymezeny.

Územní rozsah

Územní rozsah bude znázorněn v dalších stupních projektové dokumentace.

Rozsah omezení

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven územním rozhodnutím o umístění stavby nebo o využití území.

Asanační úpravy

Změnou č. II ÚPO Čebín nejsou vyvolány požadavky na asanační zásahy.

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

Není vymezeno.

9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezervy nejsou vymezeny.

10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie

Zpracování územní studie je doporučeno pro lokality dílčích změn č. 2-1 a 2-3 plochy bydlení předměstského typu (Bm).

11 Stanovení pořadí změn v území – etapizace

V I. etapě výstavby budou realizovány všechny dílčí změny.

12 Údaje o počtu listů změny ÚPO a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace změny č. II ÚPO Čebín obsahuje 4 strany textu (bez titulních listů) a 5 výkresů grafické části.

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČEBÍN
TEXTOVÁ ČÁST (VÝROK)

I. Změny v textové části územního plánu obce (v závazné části):

- (1) V kapitole 3 v poslední odrážce se ruší text „u Obecního úřadu“.
- (2) V kapitole 5 v části **Bm Území s bydlením městského** typu (od strany 5), v části Podmínky využití území se přidává další odrážka, která zní:
„• zástavbu na pozemcích 2545/1, 2545/2, 2546/2 budou tvořit jednotlivé domy. Domy budou mít maximálně 2 NP bez podkroví nebo 1 NP s obytným podkrovím. Bude dodržen index zastavění pozemku 0,3.“
- (3) V kapitole 5 v části **Va Území pro různé podnikatelské aktivity** (od strany 10) v části Podmínky využití území se přidává další odrážka, která zní:
„• maximální výška objektů po hřebeni střechy na pozemcích p.č. 360/11 a 360/122 je 15 m.“

II. Obsah Změny č. 3 Územního plánu obce Čebín

- (1) Textová část (výrok) obsahuje jednu číslovanou stránku A4.
- (2) Grafická část obsahuje tyto výkresy:
 - Z3/I/1 Výkres základního členění území (výřezy A, B, C) v měřítku 1 : 5 000
(3 listy A4 ozn. Z3/I/1-A, Z3/I/1-B, Z3/I/1-C)
 - Z3/II/2 Hlavní výkres (výřezy A, B, C) v měřítku 1 : 5 000
(3 listy A4 ozn. Z3/II/2-A, Z3/II/2-B, Z3/II/2-C)

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

1. ÚVOD

1.1. PŘEHLED POUŽITÝCH PODKLADŮ

Při zpracování Změny č. 3 ÚPO Čebín byly využity zejména tyto podklady:

- 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 (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);
- Územně analytické podklady SO ORP Kuřim (Urbanistické středisko Brno, 2016).

1.2. PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN

V rámci Změny č. 3 bylo požadováno prověření těchto dílčích změn:

- **3/1 (lokalita č. 1)** – prověřit vymezení části plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované jako plochy bydlení předměstského typu
- **3/2 (lokalita č. 2)** – prověřit vymezení části plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované jako plochy podnikatelských aktivit pro potřeby sběrného dvora
- **3/3 (lokalita č. 3)** – prověřit vymezení části plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované jako plochy podnikatelských aktivit, včetně prověření výškové regulace

2. ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN

2.1. DÍLČÍ ZMĚNA Č. 3/1

Zpracované změny

- (1) Část stabilizované plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované byla nově vymezena jako rozvojová plocha bydlení předměstského typu. Změna se projevuje na Výkrese základního členění území Z3/II/1-A a na Hlavním výkrese Z3/II/2-A.
- (2) V kap. 5 závazné části ÚPO byly doplněny podmínky využití území tak, aby charakter zástavby v rozvojové ploše odpovídal charakteru stávající zástavby v navazujících rozvojových a stabilizovaných plochách.

Odůvodnění změn

Vymezená zastavitelná plocha vhodným způsobem navazuje na stávající rozvojové plochy, uzavírá ulici a doplňuje okraj sídla do kompaktního tvaru. Je dobře dopravně dostupná. Plocha je součástí největší rozvojové lokality pro bydlení v obci. Její umístění je účelné, zejména z hlediska využití dopravní a technické infrastruktury, která je vybudována pro celou lokalitu. Podrobněji viz kap D.2 a G.2 tohoto odůvodnění.

2.2. DÍLČÍ ZMĚNA Č. 3/2

Zpracované změny

- (1) Část stabilizované plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované byla nově vymezena jako rozvojová plocha podnikatelských aktivit. Změna se projevuje na Výkrese základního členění území Z3/II/1-B a na Hlavním výkrese Z3/II/2-B.
- (2) V kap. 3 závazné části ÚPO byla zrušena část věty „u Obecního úřadu“.

Odůvodnění změn

Vymezená rozvojová plocha je umístěna v příhodné poloze v těsné blízkosti sídla a je přístupná po okružní komunikaci ze dvou míst v obci. Od zastavěného území je lokalita prostorově i pohledově oddělena tělesem železniční trati. Plocha pro sběrný dvůr vhodně doplňuje koncepci nakládání s odpady v obci. Stávající sběrný dvůr na dvoře obecního úřadu kapacitně nedostačuje a jeho dopravní obsluha je obtížná. Podrobněji viz kap D.2 a G.2 tohoto odůvodnění.

2.3. DÍLČÍ ZMĚNA Č. 3/3

Zpracované změny

- (1) Část stabilizované plochy orné půdy velkoplošně obhospodařované byla nově vymezena jako rozvojová plocha podnikatelských aktivit. Změna se projevuje na Výkrese základního členění území Z3/II/1-C a na Hlavním výkrese Z3/II/2-C.
- (2) V kap. 5 závazné části ÚPO byly doplněny podmínky využití území tak, aby byla umožněna výstavba budov s maximální výškou hřebene střechy 15 m.

Odůvodnění změn

Vymezená rozvojová plocha rozšiřuje zastavitelnou plochu pro podnikatelské aktivity z platného ÚPO, jedná se o rozšíření stávajícího areálu. Lokalita se nachází před vjezdem do obce u frekventované silnice II/385, v těsné blízkosti čerpací stanice pohonných hmot. Areál je dopravně napojený stávajícím vjezdem ze silnice III/38529, nová plocha tedy nebude napojena ze silnice II/385. Plocha je dobře přístupná i hromadnou dopravou (zastávka autobusů IDS JMK Čebín, rozc.0.5). Plocha rozvíjí urbanistickou koncepci z platného ÚPO, kdy jsou plochy výroby situovány na okrajích sídla. V ploše je plánována kovovýroba. Zvolená technologie výroby vyžaduje zvýšení maximální výšky objektů oproti podmínkám využití z platného ÚPO. Plocha je situována v předpolí obce na úpatí Čebínky a plánovaný záměr nenaruší pohledový horizont. Vzhledem ke vzdálenosti od obytné zástavby a umístění v návaznosti na čerpací stanici pohonných hmot bude zásah záměru do obrazu sídla jen minimální. Podrobněji viz kap D.2 a G.2 tohoto odůvodnění.

3. OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah dokumentace vychází z požadavků obsahu změny, z obsahu dosud platného územního plánu a z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace Změny č. 3 Územního plánu obce Čebín zahrnuje následující části:

Změna č. 3 Územního plánu obce Čebín (výroková část)

- Textová část (výrok)
- Grafická část
 - Z3/II/1 Výkres základního členění území (výřezy A, B, C) v měřítku 1 : 5 000
 - Z3/II/2 Hlavní výkres (výřezy A, B, C) v měřítku 1 : 5 000

Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Čebín

- Textová část odůvodnění (vč. textové části územního plánu se zaznačenými změnami)
- Grafická část odůvodnění
 - Z3/III/1 Koordinační výkres (výřezy A, B, C + list s legendou) v měřítku 1 : 5 000
 - Z3/III/2 Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 20 000
 - Z3/III/3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy A, B, C) v měřítku 1 : 5 000

Níže je uveden komentář k jednotlivým součástem dokumentace Změny č. 3.

3.1. TEXTOVÁ ČÁST

Textovou část změny územního plánu tvoří tzv. výrok (tj. přepis všech změn zapracovaných do textu závazné části dosud platného územního plánu).

Součástí textové části odůvodnění je pak **textová část dosud platného územního plánu se zaznačením změn** (tj. červeně zaznačené úpravy textu – zrušený text je škrtnutý, nově vložený text je podtržený).

Při odkazování na body závazné části Územního plánu obce Čebín je použito zkráceného tvaru „ÚPO Čebín“ nebo také jen „ÚPO“. Při odkazování na výrokovou část Změny č. 3 Územního plánu obce Čebín může být použito některého ze zkrácených tvarů „Změna č. 3 ÚPO Čebín“ nebo „změna č. 3“. Při odkazování na odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Čebín může být použito některého ze zkrácených tvarů „odůvodnění změny ÚPO“, „odůvodnění změny č. 3“ nebo také jen „toto odůvodnění“.

3.2. GRAFICKÁ ČÁST

Grafickou část změny územního plánu (výroku) tvoří „rozdílové“ výkresy zobrazující rozdíly v řešení jednotlivých původních výkresů ÚPO Čebín (2002). Zakresleny jsou v nich tedy pouze změny oproti původnímu řešení. Výsledné řešení je zobrazeno na Koordinačním výkrese, který je součástí odůvodnění změny územního plánu. Výkresy jsou zpracovány ve formě výřezů výkresů, které obsahují zájmové území Změny č. 3 a jeho okolí. Nové řešení jednotlivých výkresů bude součástí zpracování „úplného znění“ Územního plánu obce Čebín, který bude vyhotoven po vydání Změny č. 3.

V následujícím textu je připojen komentář k obsahu jednotlivých rozdílových výkresů.

Z3/II/1 Výkres základního členění území

- Jsou zobrazeny nově vymezené zastavitelné plochy.

Z3/II/2 Hlavní výkres

- Jsou zobrazeny plochy s rozdílným způsobem využití nebo jejich části, které se změnily (zobrazeno je pouze nové řešení).

Z3/II/1 Koordinační výkres

- Zobrazuje předpokládané řešení územního plánu po vydání změny (po zapracování změn navržených ve výrokové části).

Z3/II/2 Výkres širších vztahů

- Obsahuje schématické situování jednotlivých dílčích změn na území obce Čebín.

Z3/III/3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

- Obsahuje zejména zakreslení rozvojových ploch vymezených ve Změně č. 3 ÚPO, a to na pozadí grafického znázornění informací o půdním fondu (tj. hlavně o třídě ochrany ZPF). Podrobněji viz kap. D tohoto odůvodnění.

**D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ
NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL**

1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

1.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ZMĚNY Č. 3 ÚPO ČEBÍN

Součástí Změny č. 3 ÚPO Čebín jsou níže uvedené dílčí změny, doplněna je jejich jednoduchá charakteristika s ohledem na jejich vliv na vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF:

- **3/1** – zastavitelná plocha na orné půdě, ovlivní předpokládané zábory ZPF;
- **3/2** – zastavitelná plocha na orné půdě, ovlivní předpokládané zábory ZPF;
- **3/3** – zastavitelná plocha na orné půdě, ovlivní předpokládané zábory ZPF.

Dotčení pozemků ZPF rozvojovými zastavitelnými plochami vymezenými v rámci změny ÚPO je znázorněno na Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (Z3/II/3).

Změna č. 3 ÚPO Čebín vyvolává požadavek na rozšíření rozsahu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, který byl schválen v rámci dosud platného ÚPO Čebín (2002).

1.2. DOTČENÍ POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Pozemků zemědělského půdního fondu se dotýkají všechny tři dílčí změny.

Tabulka vyčísлюjící dopad dílčích změn na ZPF:

Kód plochy	Využití plochy – zkratka	Výměra [ha]	ZPF celkem [ha]	z toho v zastavěném území	ZPF podle druhů pozemků	ZPF podle tříd ochrany			Odůvodnění, komentář
					orná půda	II.	III.	IV.	
3/1	Bm	0,27	0,27	0	0,27	0	0,27	0	v ÚPO 2002: stabilizovaná plocha orné půdy velkoplošně obhospodařované ve změně ÚPO: plocha bydlení předměstského typu bezprostředně navazující na rozvojové lokality z platného ÚPO Podrobněji viz kap. C tohoto odůvodnění.
3/2	Va	0,78	0,71	0	0,71	0,71	0	0	v ÚPO 2002: stabilizovaná plocha orné půdy velkoplošně obhospodařované ve změně ÚPO: plocha pro podnikatelské aktivity pro potřeby obecního sběrného dvora Podrobněji viz kap. C tohoto odůvodnění.
3/3	Va	0,16	0,16	0	0,16	0	0	0,16	v ÚPO 2002: stabilizovaná plocha orné půdy velkoplošně obhospodařované ve změně ÚPO: plocha pro podnikatelské aktivity navazující na rozvojovou plochu z platného ÚPO Podrobněji viz kap. C tohoto odůvodnění.
celkem		1,21	1,14	0	1,14	0,71	0,27	0,16	

Bm – plocha bydlení předměstského typu, Va – plocha podnikatelských aktivit

1.3. DOTČENÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 3 ÚPO Čebín **nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**. Navržené dílčí změny se nedotýkají lesních pozemků.

2. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Při řešení změny č. 3 ÚPO Čebín dochází k vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec rozvoje schváleného v dosud platném ÚPO Čebín. Jedná se o plochy situované mimo zastavěné území. Změna vyvolává potřebu nového záboru ZPF nad rámec dosud platného ÚPO Čebín.

Navržené dílčí změny vychází z reálných požadavků na rozvoj území a vytváří vhodné podmínky pro hospodářský rozvoj území (plochy pro podnikatelské aktivity) a soudržnost společenství obyvatel (vznik pracovních příležitostí) s ohledem na minimalizaci vlivů na životní prostředí (návaznost rozvoje na zastavěné území, kompaktní tvary rozvojových ploch).

Řešení změny č. 3 lze ve smyslu § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zdůvodnit takto:

- Změna č. 3 vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a na zastavitelné plochy z platného ÚPO tak, aby byla co nejméně narušena organizace ZPF. Navržené záměry respektují stávající síť zemědělských účelových komunikací.
- Dílčí změny 3/1 a 3/3 leží na méně kvalitních půdách III. a IV. třídy ochrany, přičemž dílčí změna 3/1 logickým způsobem navazuje na stávající rozvojové plochy a uzavírá kompaktní tvar sídla, a dílčí změna 3/3 rozšiřuje stávající rozvojovou plochu v dopravně dobře napojené poloze.
- Dílčí změna 3/2 je situována na pozemcích II. třídy ochrany. Zvolená poloha je podmíněna dobrou dopravní dostupností lokality ve vazbě na zastavěné území obce. Poloha za železniční tratí (ve směru od obce) zároveň zajišťuje, že záměr nebude mít negativní vliv na obraz sídla. Pro uvažovaný záměr není v blízkosti zastavěného území obce vhodnější lokalita, která by splňovala požadované parametry. Není tedy možné záměr umístit na půdách nižší bonity.
- Pro realizaci záměru z dílčí změny 3/2 (sběrný dvůr) není možno využít stabilizované plochy vzhledem k jeho prostorovým nárokům.
- Umístěním sběrného dvora (3/2) do samostatně obhospodařované enklávy orné půdy nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu.
- V lokalitách jednotlivých dílčích změn se nenachází zemědělské pozemky s vloženou investicí (odvodnění, zavlažované). Nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, dešťové vody budou likvidovány podle platné legislativy.

Řešení Změny č. 3 ÚPO Čebín tedy není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.