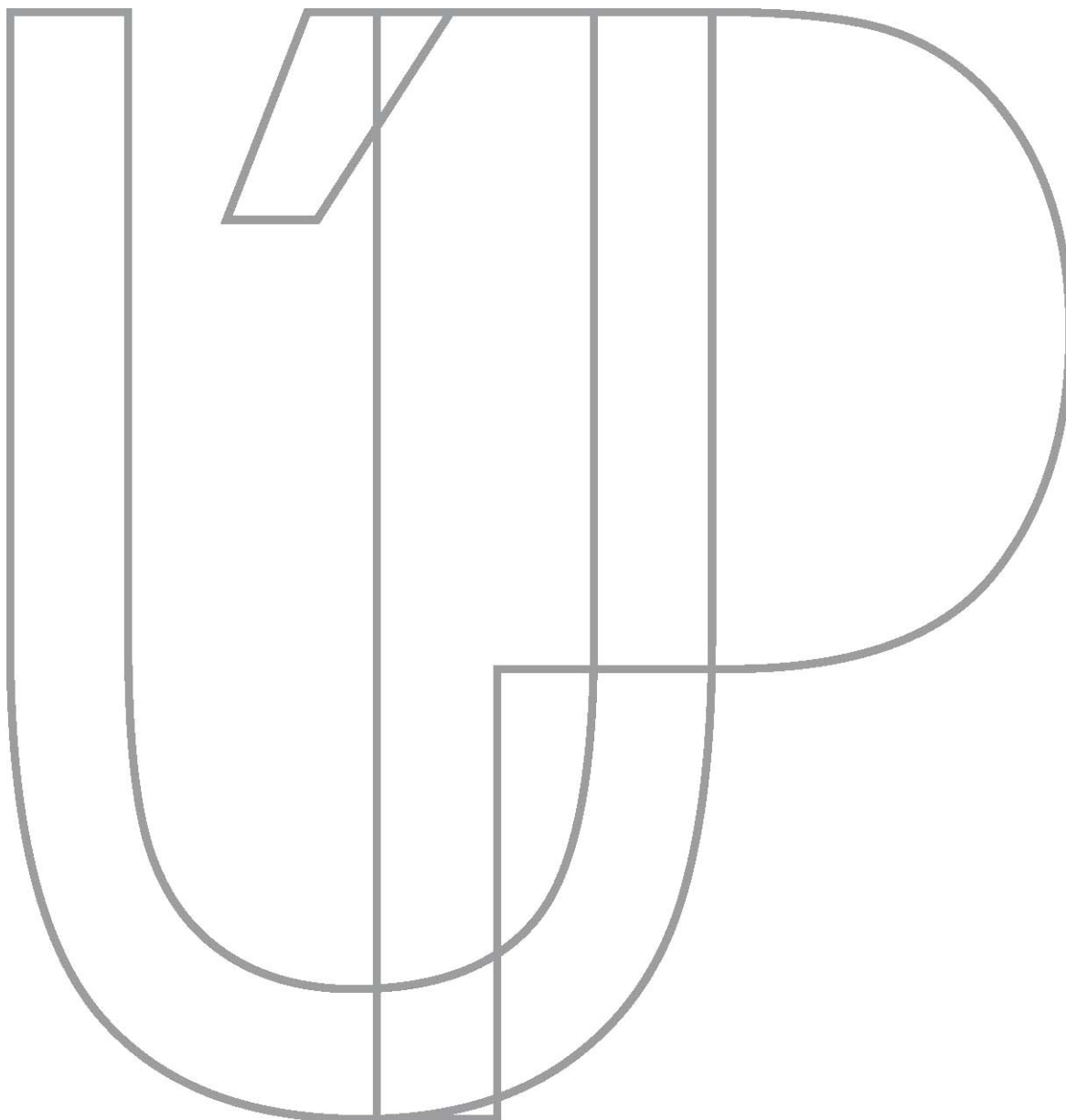


ÚZEMNÍ PLÁN (VÝROK)



OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU (VÝROKU):

1.	Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	1
2.	Pojmy	2
3.	Vymezení zastavěného území	3
4.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
5.	Urbanistická koncepce	6
6.	Koncepce veřejné infrastruktury	7
7.	Koncepce uspořádání krajiny	9
8.	Podmínky využití ploch	11
9.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	26
10.	Stanovení kompenzačních opatření	26
11.	Plochy a koridory územních rezerv	27
12.	Dohoda o parcelaci	27
13.	Územní studie	28
14.	Regulační plán	29
15.	Etapizace	30
16.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	32

1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Textová část Územního plánu obsahuje 32 číslovaných stran formátu A4.

1.2. Grafická část Územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- | | | |
|--------|---|---------------------|
| ▪ I/01 | Výkres základního členění území | v měřítku 1 : 5 000 |
| ▪ I/02 | Hlavní výkres | v měřítku 1 : 5 000 |
| ▪ I/03 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | v měřítku 1 : 5 000 |
| ▪ I/04 | Výkres s prvky regulačního plánu | v měřítku 1 : 2 000 |

1.3. Ustanovení ke grafické části:

- 1.3.1. Výkresy Územního plánu mohou být používány pro rozhodování v území pouze ve stanovených měřítkách.
- 1.3.2. Územní plán zobrazuje plochy větší než 2 000 m², ve výjimečných případech i menší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.
- 1.3.3. Případnou odchylku hranic ploch od hranice pozemků menší než 5 m lze považovat za nepřesnost kresby Územního plánu.
- 1.3.4. Územní plán zobrazuje koridory 10 m a větší, v ojedinělých případech i užší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.

2. POJMY

2.1. Pro účely tohoto Územního plánu se **koncepčním prvkům** rozumí takto:

- a) **Pěší propojení:** prvek určuje směrový průběh veřejného prostranství o minimální šířce 2 m přes plochu s rozdílným způsobem využití, případně na styku dvou sousedních ploch; zaručuje průchodnost 24 hodin denně; v případě potřeby lze při dodržení minimální šířky pro pěší vést touto trasou i cyklistickou dopravu; trasu lze vést v jiné poloze při prokázání obdobné prostupnosti dané lokality a zároveň v obdobné návaznosti na její okolí; trasy pěšího propojení jsou vymezeny bez rozlišení na stabilizované a rozvojové; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Hranice zastavitelného území:** prvek určuje budoucí hranici mezi zástavbou a krajinou; jako obalová křivka zahrnuje plochy určené především ke stavebnímu využití (stabilizované i rozvojové) a pro související infrastrukturu; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Koridor technické infrastruktury:** prvek zajišťuje územní podmínky pro umístění vybrané technické infrastruktury (pro její vedení, pozemky či stavby); v tomto koridoru nelze provádět změny, které by zamezily realizaci této technické infrastruktury; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02) .
- d) **Biocentrum ÚSES, biokoridor ÚSES (nebo také prvky ÚSES):** prvky určují umístění skladebných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), které zajišťují územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb; podmínky pro využití prvků jsou podrobněji stanoveny v bodě 7.9.1.; prvky jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02).

2.2. Pro účely tohoto Územního plánu se **dalším pojmům** rozumí takto:

- a) **Plochy stabilizované:** plochy vymezené pro zajištění jejich stávajícího funkčního využití anebo pro zajištění jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového uspořádání; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Plochy rozvojové (nebo také plochy změn):** plochy vymezené pro rozvoj či recyklaci jejich funkčního využití anebo pro rozvoj či recyklaci jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového využití; plochy změn se dělí na plochy přestavbové, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Územní rezervy:** plochy vymezené s prověřovaným budoucím využitím, přičemž jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- d) **Maximální výšková hladina zástavby:** 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 po úhlem 45°, to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby; výjimečně (v případě absence existujícího či navrhovaného veřejného prostranství či v případě ztížených terénních podmínek) lze výšku odměřit v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby; stanovenou výškovou hladinu mohou na stavbách překročit pouze technická zařízení, např.

stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a architektonické prvky, např. nárožní věže, vikýře; požadavky na maximální výškovou hladinu jsou uvedeny v bodě 8.

- e) **Uliční charakter zástavby:** určuje strukturu zástavby – převažující části průčelí hlavních staveb se umísťují na hranu rovnoběžnou s veřejným prostranstvím zpravidla v jeho těsné blízkosti, přičemž tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi uličním prostorem a zbylou částí plochy (např. nádvořím, zahradou), kde se zpravidla umísťují související stavby; jádro plochy zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada); požadavky na uliční charakter zástavby jsou uvedeny v bodě 8.

2.3. Pro účely tohoto Územního plánu se **prvkům regulačního plánu** rozumí takto:

- a) **Plocha s prvky regulačního plánu:** určuje území, ve kterém jsou vymezeny prvky regulačního plánu; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04).
- b) **Stavební čára:** závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04).
- c) **Stavební hranice:** hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří ji zpravidla pás předzahrádek, na této části pozemku nelze umísťovat budovy (jiné stavby ano). Stavební hranice je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04).
- d) **Oplocení:** závazná linie pro umístění oplocení pozemků, respektive linie, před kterou není možné umístit oplocení pozemku. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umísťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby (tj. v případě samostatně stojících domů se plot umísťí v pokračování linie průčelí z obou stran domu až k boční hranici pozemku). Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kdy je vzhledem k umístění průčelí domu pouze na část stavební čáry umístění oplocení problematické, se může oplocení umístit na kolmici směřující od boční fasády domu k boční hranici pozemku. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj. oplocení jednotlivých pozemků na sebe navazuje a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a výplní (dřevěné latování, drátěné pletivo apod.), přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,5 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m. Prvek je zobrazen ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04).

3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

3.1. Zastavěné území se vymezuje k datu 1. března 2020.

3.2. Hranice zastavěného území je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

4.1. Preamble

- 4.1.1. Územní plán Čebín vytváří podmínky pro rozvoj území obce tak, aby bylo posilováno jeho důstojné postavení v rámci Jihomoravského kraje a zároveň byly chráněny a rozvíjeny jeho hodnoty v návaznosti na jeho historický vývoj a přírodní podmínky.
- 4.1.2. Územní plán Čebín vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci obyvatel i návštěvníků, a to včetně ochrany a rozvoje hospodářského a rekreačního využití nezastavěného území.
- 4.1.3. Územní plán Čebín vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj obce.

4.2. Priority rozvoje obce

- 4.2.1. Chránit a rozvíjet obec jako **předměstské kompaktní sídlo**; cílem je:
 - a) zachovat současný charakter zástavby kolem návsi;
 - b) intenzivně využívat zastavěné území a zastavitelné plochy;
 - c) vytvořit jasný předěl mezi zástavbou obce a krajinou v pásu tzv. hranice zastavitelného území;
 - d) zachovat přívětivé měřítko zástavby v obraze krajiny.
- 4.2.2. Chránit a rozvíjet **polyfunkčnost sídla a krajiny**; cílem je:
 - a) rozvíjet harmonickou smíšenost funkcí jak uvnitř sídla, tak v rámci nezastavěné krajiny;
 - b) zvyšovat zastoupení stromořadí a remízů v zemědělsky využívaných partiích krajiny včetně rozvoje územního systému ekologické stability;
 - c) zvyšovat zastoupení stromořadí ve veřejných prostranstvích, zejména těch, která leží na tzv. hranici zastavitelného území (na hraně sídla a krajiny);
 - d) zvyšovat zastoupení veřejné zeleně v zastavěném území obce, podporovat sportovně-rekreační využití ve vazbě na obytnou zástavbu především v lokalitách Příhon, Pod zahradami a K Drásovu;
 - e) podporovat rekreační využití nezastavěného území, především v lokalitách kopce Čebínka, lomu Dálky a bývalé pískovny u Sentic a v jejich propojení.
- 4.2.3. Chránit a rozvíjet **obsahu a prostupnost území**; cílem je:
 - a) zajistit obsluhu území veřejnou infrastrukturou (zejména rozvíjet veřejná prostranství a veřejné vybavení) v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území;
 - b) podporovat rozvoj sportovního vybavení zejména v lokalitě Pod zahradami, vytvořit podmínky pro sportovní halu;
 - c) zajistit všesměrnou prostupnost území (tj. prostupnost uvnitř sídla, ze sídla do krajiny a v krajině), a to zejména s ohledem na historickou cestní síť;
 - d) zajistit podmínky pro silniční obchvat obce (přeložku silnice II/385) a pro přiměřenou dostupnost okolních sídel (např. prostřednictvím cyklostezek);
 - e) zajistit dostatečnou šířku veřejných prostranství pro obsluhu a prostupnost území vycházející ze zvláštních právních předpisů;

f) posilovat jasnou diferenciaci a hierarchizaci veřejných prostranství.

4.2.4. Koordinovat **veřejné a soukromé zájmy**; cílem je:

- a) dosahovat obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů;
- b) vycházet při koordinaci záměrů s přírodními, civilizačními a kulturními hodnotami i za předpokladu, že současná hodnota může být nahrazena hodnotou novou;
- c) posilovat právní jistotu minimální regulací soukromých zájmů.

4.3. Další požadavky na rozvoj území

- 4.3.1. Součinitel vlivu stupně automobilizace pro rozvojové plochy smíšené obytné je stanoven na hodnotu $k_a = 1,25$. Pro ostatní plochy je stanoven součinitel vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,0$. Cílem je zajištění komfortního počtu parkovacích a odstavných stání při řešení dopravy v klidu.
- 4.3.2. Pozemky staveb s chráněnými vnitřními prostory, pozemky pro chráněné venkovní prostory staveb a pozemky pro chráněné venkovní prostory lze umisťovat pouze v plochách se zajištěnou ochranou před hlukem.
- 4.3.3. Rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících rodinných a bytových domů a zajistit zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva při výstavbě nových bytových domů.
- 4.3.4. Při realizaci staveb nebo jejich rekonstrukcích realizovat oddílnou kanalizaci.
- 4.3.5. Zajistit podmínky pro likvidaci a odvod dešťových vod především v zastavěném území a v zastavitelných plochách, vsakování dešťových vod se zajišťuje především na vlastním pozemku.
- 4.3.6. Preferovat zaokružování vodovodní sítě.
- 4.3.7. Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území umisťovat pod zem.
- 4.3.8. Respektovat zájmy a limity Ministerstva obrany.

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

5.1. Koncepce bydlení

Pro zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí a dosažení polyfunkčnosti obce se vymezují plochy smíšené obytné (B). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

5.2. Koncepce občanského vybavení

5.2.1. Koncepce komerčního vybavení

Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti komerčního vybavení se vymezují zejména plochy komerčního vybavení (K). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

5.2.2. Koncepce veřejného vybavení

Viz bod 6.2.2.

5.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Viz bod 6.2.3.

5.3. Koncepce výroby

Pro zajištění kvalitních podmínek pro výrobu, výrobní služby, skladování a zemědělskou výrobu se vymezují plochy smíšené výrobní (V). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

5.4. Koncepce rekreace

5.4.1. Koncepce individuální rekreace

Koncepce není stanovena.

5.4.2. Koncepce rekreace v krajině

Viz bod 7.7.

5.5. Koncepce sídelní zeleně

Viz bod 6.1.2.

5.6. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití (viz bod 8). Ve vybraných lokalitách je prostorové využití zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu, které jsou definovány v bodě 2.3. a zobrazeny ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04). Konkrétně jsou vymezeny tyto plochy s prvky regulačního plánu:

- PRP-A: K Drásovu I;
- PRP-B: K Drásovu II;
- PRP-C: Dlouhé nivy;
- PRP-D: Dálka;
- PRP-E: Pod Čebínkou I;
- PRP-F: Pod Čebínkou II.

6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

6.1. Koncepce veřejných prostranství

6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D), plochy veřejných prostranství (U) a trasy pěších propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 2.

6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

Pro zajištění podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel ve veřejně přístupné zeleni urbanizovaného území se vymezují zejména plochy veřejné zeleně (P). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

6.2.1. Koncepce komerčního vybavení

Viz bod 5.2.1.

6.2.2. Koncepce veřejného vybavení

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti občanského vybavení sloužícího především vzdělávání a výchově, zdravotnictví, sociální péči, veřejné správě, pohřebnictví a kultuře se vymezují zejména plochy veřejného vybavení (O). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti sportovního vybavení se vymezují zejména plochy sportovního vybavení (O). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

6.3.1. Koncepce pěší dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D), plochy veřejných prostranství (U) a trasy pěších propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 2.

6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy

Pro zajištění kvalitní cyklistické dopravy v řešeném území se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D) a plochy veřejných prostranství (U). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.3.3. **Koncepce veřejné hromadné dopravy**

Územní podmínky pro kvalitní veřejnou hromadnou dopravu v řešeném území zajišťuje koncepce silniční a železniční dopravy.

6.3.4. **Koncepce železniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro železniční dráhy v řešeném území se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.3.5. **Koncepce silniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní hlavní síť pozemních komunikací pro automobilovou dopravu se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D) a případně plochy veřejných prostranství (U). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.3.6. **Koncepce statické dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní veřejné parkování se vymezují zejména plochy dopravní infrastruktury (D), plochy veřejných prostranství (U) a dále například plochy veřejného vybavení (O), plochy sportovního vybavení (S), plochy komerčního vybavení (K) či plochy smíšené obytné (B), v nichž se parkovací plochy či parkovací objekty mohou realizovat. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

6.4. **Koncepce technické infrastruktury**

Pro zajištění územních podmínek pro obsluhu území sítěmi technické infrastruktury a případně pro zajištění prostupnosti pro síť technické infrastruktury, které ho přímo neobsluhují, se vymezují zejména plochy technické infrastruktury (T) a koridory technické infrastruktury, a dále například plochy veřejných prostranství (U) a plochy dopravní infrastruktury (D). Tyto plochy a koridory jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika koridorů technické infrastruktury je uvedena v bodě 2.

Pro rozvoj technické infrastruktury se konkrétně vymezují tyto koridory technické infrastruktury:

- a) **KTI*01:** koridor pro technické vybavení pro obsluhu lokality K Drásovu – pro umístění kabelového distribučního elektrického vedení 22 kV a trafostanice 22/0,4 kV pro posílení stávající distribuční elektrizační soustavy , pro stoku splaškové kanalizace pro napojení lokality na obecní kanalizaci ukončenou na ČOV;
- b) **KTI*02:** koridor pro umístění VTL plynovodu Kralice–Bezměrov;
- c) **KTI*03:** koridor pro umístění části Vířského oblastního vodovodu (větev Čebín–Hvozdec).

7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

7.1. Koncepte smíšeného nezastavěného území

Pro zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění její ekologické stability, jejího hospodářského, případně i rekreačního využití a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy smíšené nezastavěného území (N). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.2. Koncepte zemědělské krajiny

Pro zajištění kvalitních podmínek pro zemědělské využívání krajiny, zajištění její ekologické stability, různorodosti a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy zemědělské (Z). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.3. Koncepte lesů

Pro zajištění kvalitních podmínek růstu lesa, zajištění ekologické stability krajiny, rekreačního a hospodářského využití a dobré dostupnosti a prostupnosti se vymezují zejména plochy lesní (L). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.4. Koncepte vodních toků a ploch

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, pro regulaci vodního režimu v území a pro prostupnost podél vodních toků a ploch se vymezují zejména plochy vodní a vodohospodářské (W). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.5. Koncepte protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu především zastavěného území a zastavitelných ploch před záplavami a pro podporu retenční a protierozní schopnosti krajiny se vymezují zejména plochy vodní a vodohospodářské (W) a plochy smíšené nezastavěného území (N). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.6. Koncepte prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území.

7.7. Koncepte rekreace v krajině

Územní podmínky pro rekreaci obyvatel v krajině zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území, koncepte smíšené nezastavěné krajiny, koncepte vodních toků a ploch a koncepte lesů. Plochy koncepte jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.8. Koncepte dobývání nerostných surovin

Pro zajištění podmínek pro těžbu nerostných surovin a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti se vymezují především plochy těžby (X). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

7.9. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES), který je tvořen propojenou soustavou prvků ÚSES (biocenter a biokoridorů) a je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).

7.9.1. Podmínky využití ploch a koridorů ÚSES

ÚSES zajišťuje územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. V rámci prvků ÚSES (ploch a koridorů ÚSES) není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES. Do vymezených ploch a koridorů ÚSES nelze umísťovat budovy, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch a koridorů ÚSES umísťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství, včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

7.9.2. V řešeném území jsou vymezeny následující **skladebné prvky ÚSES**:

- dílčí části regionálního biokoridoru RK 1466: vložená lokální biocentra RK 1466 / LBC 1 Velký kopec a RK 1466 / LBC 2 Převych (územně příslušná část) a navazující dílčí úseky RK 1466 / RBK 1, RK 1466 / RBK 2 a RK 1466 / RBK 3 (územně příslušné části);
- lokální biocentra: LBC 1 Na lesní horce, LBC 2 Čebínka--západ a LBC 3 Čebínka-sever;
- lokální biokoridory: LBK 1 (územně příslušná část), LBK 2, LBK 3, LBK 4, LBK 5 (územně příslušná část), LBK 6 (územně příslušné části), LBK 7 (územně příslušná část) a LBK 8 (územně příslušná část).

7.9.3. **Cílové ekosystémy** jsou pro jednotlivé skladebné části (prvky) ÚSES stanoveny takto:

- mezofilní lesní ekosystémy – v případě regionálního biokoridoru RK 1466 (a jeho dílčích skladebných částí), lokálního biocenter LBC 1 Na lesní horce, LBC 2 Čebínka-západ a LBC 3 Čebínka-sever a lokálních biokoridorů LBK 1, LBK 2, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 6 a LBK 7;
- různé nivní ekosystémy (lesní, mokřadní, vodní, luční) či jejich kombinace – v případě lokálního biokoridoru LBK 8.

8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

8.1. Není-li zvlášť v podmínkách využití ploch stanoveno jinak, jsou v celém řešeném území v souladu s jeho charakterem přípustné:

- a) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- c) přípojky a účelové komunikace;
- d) stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- f) stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (včetně vodních děl), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- g) stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- h) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejména protipovodňová, retenční nebo protieroční), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- i) stavby, zařízení a technická opatření, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a dále odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, informační zařízení naučných stezek, veřejná prostranství včetně parků, rekreační zeleň, rozhledny, amfiteátry, památníky, kaple, boží muka), to vše včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- j) vodní toky a plochy včetně mokřadů;
- k) územní systém ekologické stability;
- l) mosty, lávky, pasarely, tunely, podzemní chodby apod., procházející například přes či pod veřejnými prostranstvími a vodními toky;
- m) fotovoltaické elektrárny na střechách a fasádách budov.

8.2. Plochy smíšené obytné (B)

8.2.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.2.2. **Přípustné využití:**

- a) bydlení nebo související, podmiňující, doplňující nebo nerušící využití, zejména občanské vybavení, veřejné prostranství, rekreační objekty, zemědělská činnost, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.2.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) výroba a skladování, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené, případně související ploše;
- b) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- c) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.2.4. **Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství a asanační služby);
- b) zástavba „v druhé řadě“, tzn. umísťování budov za linií uliční zástavby.

8.2.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

a) **ve stabilizovaných plochách:**

- stavby na pozemcích (např. dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat **převažujícímu charakteru** a struktuře zástavby dané plochy (tj. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků apod.) a jejich výška bude maximálně o 1 typické nadzemní podlaží vyšší než převažující zástavba území (vyjma plochy č. 042), maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví (nebo dvě podlaží se třetím podlažím ustoupeným pod úhlem 45° a střechou s nízkým sklonem); na ploše č. 042 stavby nepřekročí výšku stávající zástavby, přípustná je realizace vikýřů ve stávajících střechách; v případě nelze-li převažující charakter a strukturu zástavby odvodit v dané ploše, přihlíží se k plochám okolním; obdobně se postupuje i při stanovení maximální výšky zástavby;
- pro části ploch č. 085 a 087 jsou stanoveny **prvky regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovány v bodě 2.3.;

b) **v rozvojových plochách (plochy přestavby a zastavitelné plochy):**

- **maximální výšková hladina** zástavby je 7/10 m; dostavby stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky;

- pro plochy č. 049, 050, 052, 060, 064, 099, 100, 101, 102, 106, 246, 257 a 258 jsou stanoveny **prvky regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkrese s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovány v bodě 2.3;
- zástavba na ostatních rozvojových plochách bude tvořit **uliční charakter zástavby**;
- zástavba na plochách č. 049 a 246 bude umístěna minimálně 6 m od břehové hrany vodního toku.

8.3. Plochy smíšené výrobní (V)

8.3.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.3.2. **Přípustné využití:**

- a) výroba a skladování, včetně výroby zemědělské, a související, podmiňující nebo doplňující využití, zejména občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, čerpací stanice pohonných hmot;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.3.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. v rezervní ploše výrobních areálů, skladovacích areálů nebo areálů technické infrastruktury);
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné.

8.3.4. **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci.

8.3.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) **maximální výšková hladina** zástavby v plochách č. 068, 069, 203, 204 a 211 je 15/15 m, v ostatních plochách 10/10 m; dostavby stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky.

8.4. Plochy komerčního vybavení (K)

8.4.1. Hlavní využití:

- a) komerční vybavení (např. pro administrativu, služby včetně služeb výrobních, stravování, ubytování, věda a výzkum, to vše včetně skladů nezbytných pro jejich provozování);
- b) čerpací stanice pohonných hmot a související vybavení a služby motoristům v ploše č. 067.

8.4.2. Přípustné využití:

- a) občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva);
- b) tělovýchova a sport;
- c) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- d) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.4.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) výroba a skladování, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené, případně související ploše;
- b) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- c) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.4.4. Nepřípustné využití není stanoveno.

8.4.5. Podmínky prostorového uspořádání

- a) **maximální výšková hladina zástavby** je 10/10 m; dostavby stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky.

8.5. Plochy veřejného vybavení (O)

8.5.1. Hlavní využití:

- a) na ploše č. 022 – veřejné pohřebiště;
- b) na ostatních plochách – občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva).

8.5.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) stavby pro bydlení na části plochy č. 260 v rozsahu pozemku p. č. st. 344 v k. ú. Čebín;
- c) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.5.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.5.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů a vyjma aplikace bodu 8.5.2., písm. b);
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství.

8.5.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.6. Plochy sportovního vybavení (S)**8.6.1. Hlavní využití:**

- a) tělovýchova a sport (např. sportovní stadiony a haly, tělocvičny, plavecké bazény, sportovní kluby, sportovní hřiště, zázemí pro golfová hřiště, jízďárny včetně chovu koní apod.).

8.6.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.6.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.6.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci.

8.6.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.7. Plochy technické infrastruktury (T)

8.7.1. Hlavní využití:

- a) pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (například vodovodů, vodojemů, kanalizací, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů).

8.7.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní infrastruktura a ostatní technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.7.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

8.7.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.7.3., písm. c):

- a) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

8.7.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.8. Plochy dopravní infrastruktury (D)

8.8.1. Hlavní využití:

- a) na plochách č. 248, 249 a 250 – silnice I/43 včetně všech souvisejících staveb a opatření;
- b) na ploše č. 160 – přeložka silnice II/385 včetně všech souvisejících staveb a opatření, přičemž je omezeno přímé připojování jednotlivých nemovitostí na tuto komunikaci;
- c) na ploše č. 111 – pozemky a zařízení dráhy, parkovací plocha P+R, další dopravní infrastruktura;
- d) na ostatních plochách – dopravní infrastruktura zajišťující obsluhu a prostupnost zejména mezi sídly (například pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací a drah)

8.8.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, technická infrastruktura a ostatní dopravní infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.8.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru dopravní infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru;
- d) loubí, arkýře, balkóny a další obdobné části staveb umístěné na sousední ploše s rozdílným způsobem využití v souladu s jejími podmínkami, za podmínky, že neomezí hlavní využití předmětné plochy D (zejména její prostupnost);
- e) na ploše č. 249 pozemky pro létání na travnaté ploše, včetně dočasné stavby skladu, která bude rozebíratelná, nebude se zemí spojena pevným základem a bude sloužit pro úschovu a provoz sportovních létajících zařízení a jako zázemí pro údržbu travnaté plochy; lhůta trvání dočasné stavby je stanovena do 31. 12. 2028.

8.8.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.8.3., písm. c):

- a) pozemky a stavby pro bydlení;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
- d) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

8.8.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.9. Plochy veřejných prostranství (U)

8.9.1. Hlavní využití:

- a) veřejná prostranství zajišťující obsluhu a prostupnost zejména uvnitř sídel a zároveň přístupná každému bez omezení (např. ulice, náměstí, návsi, chodníky, pěší trasy, cyklostezky).

8.9.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení, ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.9.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru;
- d) loubí, arkýře, balkóny a další obdobné části staveb umístěné na sousední ploše s rozdílným způsobem využití v souladu s jejími podmínkami, za podmínky, že neomezí hlavní využití předmětné plochy U (zejména její prostupnost).

8.9.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.9.3., písm. c):

- a) pozemky a stavby pro bydlení;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
- d) pozemky a stavby pro těžbu nerostů.

8.9.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- pro plochy č. 061, 065, 094, 098, 103, 108, 238, 242 a 253 jsou **stanoveny prvky regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkresu s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovány v bodě 2.3;
- pro ostatní plochy nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny.

8.10. Plochy veřejné zeleně (P)

8.10.1. Hlavní využití:

- a) veřejná prostranství s převahou zeleně (např. parky).

8.10.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. občanské vybavení (např. pro zajištění obsluhy parku kulturou, lázeňstvím nebo stravováním), ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura; to vše v měřítku úměrném danému území;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1., to vše v měřítku úměrném danému území.

8.10.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) garáže nebo parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.

8.10.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby pro bydlení;
- b) pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky a stavby pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
- d) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- e) garáže pro vozidla skupin 2 a 3.

8.10.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.11. Plochy smíšené nezastavěného území (N)

8.11.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.11.2. **Přípustné využití:**

- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- d) pozemky pro těžbu nerostů v dobývacím prostoru Čebín;
- e) záměry uvedené v bodě 8.1.

8.11.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.

8.11.4. **Nepřípustné využití:**

- a) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- b) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- c) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- d) pozemky staveb pro zemědělství na ploše č. 229.

8.11.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

8.12. Plochy zemědělské (Z)**8.12.1. Hlavní využití:**

- a) pozemky zemědělského půdního fondu (zejména orná půda, trvalé travní porosty a ovocné sady).

8.12.2. Přípustné využití:

- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- b) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- c) záměry uvedené v bodě 8.1., na ploše č. 173 včetně pozemků a staveb pro hiporehabilitaci a hipoterapii.

8.12.3. Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

8.12.4. Nepřípustné využití:

- a) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- b) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- c) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- d) oplocení pozemků s výjimkou ohrad či ohradníků.

8.12.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.13. Plochy lesní (L)**8.13.1. Hlavní využití:**

- a) na ploše č. 247 – pozemky přírodní památky a evropsky významné lokality;
- b) na ostatních plochách – pozemky určené k plnění funkcí lesa.

8.13.2. Přípustné využití:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
- b) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- c) záměry uvedené v bodě 8.1.

8.13.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.

8.13.4. Nepřípustné využití:

- a) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- b) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- c) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení.

8.13.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

8.14. Plochy vodní a vodohospodářské (W)**8.14.1. Hlavní využití:**

- a) pozemky vodních toků a ploch, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. stavidla, jezy, bermy) a pozemky protipovodňových a retenčních opatření.

8.14.2. Přípustné využití:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- d) záměry uvedené v bodě 8.1.

8.14.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části vodní a vodohospodářské plochy či koridoru v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

8.14.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.14.3., písm. a):

- a) doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- b) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- c) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;

8.14.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

8.15. Plochy těžby (X)**8.15.1. Hlavní využití:**

- a) pozemky, stavby a s nimi provozně související zařízení sloužící k těžbě nerostných surovin, k jejich zpracování a k následným rekultivacím.

8.15.2. Přípustné využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující, které neznemožní převládající hlavní využití, např. dopravní a technická infrastruktura;
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- d) další záměry uvedené v bodě 8.1.

8.15.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž soulad bude posuzován v navazujících správních řízeních:

- a) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren.

8.15.4. Nepřípustné využití není stanoveno.**8.15.5. Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

9.1. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

9.1.1. Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury**:

- a) silnice I/43 Kuřim – Lysice včetně souvisejících staveb („DS41“ dle ZÚR JMK) na plochách dopravní infrastruktury č. **248, 249 a 250**;
- b) silnice II/385 Hradčany – Čebín obchvat, včetně souvisejících staveb („DS30“ dle ZÚR JMK), na ploše dopravní infrastruktury č. **160**;
- c) napojení sportovního areálu, na ploše veřejných prostranství č. **020**;
- d) napojení sportovního areálu, na ploše veřejných prostranství č. **116**.

9.1.2. Veřejně prospěšné stavby **technické infrastruktury**:

- a) VTL plynovod Kralice–Bezměrov („TEP05“ dle ZÚR JMK) v koridoru technické infrastruktury ozn. **KTI*02**;
- b) Vířský oblastní vodovod, větev Čebín–Hvozdec („TV01“ dle ZÚR JMK) v koridoru technické infrastruktury ozn. **KTI*03**.

9.2. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit **předkupní právo, se nevymezují**.

9.3. 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.

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

10. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

10.1. Kompenzační opatření se nestanovují.

11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

11.1. 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).

11.1.1. V Územním plánu se územní rezervy **nevymezují**.

11.2. Obecné podmínky pro prověření ploch a koridorů územních rezerv:

- a) v plochách a koridorech územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití;
- b) v plochách a koridorech územních rezerv mohou být v souladu s podmínkami využití dané plochy umístěny dočasné stavby, například oplocení, přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby.

12. DOHODA O PARCELACI

12.1. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), **se nevymezují**.

13. ÚZEMNÍ STUDIE

13.1. K zajištění podmínek pro podrobnější prověření vybraných území se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (dále jen „plochy pro zpracování územní studie“). Plochy pro zpracování územní studie jsou vymezeny ve Výkrese základního členění území (I/01).

13.1.1. V Územním plánu jsou vymezeny tyto **plochy pro zpracování územní studie**:

- **US-01:** Pod hřbitovem;
- **US-02:** Za návší;
- **US-03:** Horka
- **US-04:** Pod Čebínkou, včetně vymezení pásu veřejně přístupné zeleně se stromořadím na hraně k.ú. Čebín a k.ú. Drásov;
- **US-05:** K Drásovu.

13.1.2. Podmínky pro pořízení územní studie: Územní studie prověří v řešeném území zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochranu a rozvoj hodnot a podrobnější řešení veřejné infrastruktury. Podmínkami pro pořízení územní studie jsou rovněž případné specifické požadavky uvedené v předchozím bodě.

13.2. Vymezené území a podmínky pro pořízení územní studie lze upravit nad rámec jejího stanovení Územním plánem.

13.3. V plochách pro zpracování územní studie nelze umísťovat stavby a zařízení do doby zaevidování územní studie nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její pořízení a zaevidování s výjimkou zdola vyjmenovaných, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy:

- a) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
- b) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky;
- c) skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky;
- d) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky;
- e) stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;
- f) přípojky vodovodní, kanalizační a energetické;
- g) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m²;
- h) informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
- i) bazény do 40 m² zastavěné plochy;
- j) dočasné stavby;

- k) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu řešené v souladu s koncepcí Územního plánu, a to včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
- l) stavby a zařízení technické infrastruktury nemající zásadní vliv na veřejná prostranství;
- m) změny dokončených staveb nemající zásadní vliv na veřejná prostranství (např. balkóny, lodžie, zádveří, výtahy, rampy, schodiště apod.);
- n) změny užívání staveb nemající zásadní vliv na veřejná prostranství.

13.4. Lhůta pro pořízení a zaevidování územní studie je stanovena na dobu 6 let od nabytí účinnosti Územního plánu.

14. REGULAČNÍ PLÁN

14.1. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, **se nevymezují.**

15. ETAPIZACE

15.1. V Územním plánu jsou stanoveny tyto podmínky pro pořadí změn v území:

15.1.1. V lokalitě K Drásovu:

- a) **ET-A1:** stavební využití plochy č. 106 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce ploch veřejných prostranství č. 108 a 238 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 109;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;
- b) **ET-A2:** stavební využití plochy č. 100 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce ploch veřejných prostranství č. 098 a 108 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 109;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;
- c) **ET-A3:** stavební využití ploch č. 099 a 101 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 094, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochy veřejných prostranství č. 098 a 108 napojena na komunikaci v ploše č. 109;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;
- d) **ET-A4:** stavební využití plochy č. 102 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 103, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochy (nebo jejich části) veřejných prostranství č. 094, 098 a 108 napojena na komunikaci v ploše č. 109;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV.

15.1.2. V lokalitě Pod Čebínkou I:

- a) **ET-B1:** stavební využití plochy č. 082 je podmíněno
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 240 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 084;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;
- b) **ET-B2:** stavební využití plochy č. 080 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 081, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochu veřejných prostranství č. 240 napojena na komunikaci v ploše č. 084;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;

c) **ET-B3:** stavební využití ploch č. 076 a 078 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 077, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochy veřejných prostranství č. 081 a 240 napojena na komunikaci v ploše č. 084;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV.

15.1.3. V lokalitě Pod Čebínkou II:

a) **ET-C1:** stavební využití plochy č. 040 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 239 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 017;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;

b) **ET-C2:** stavební využití plochy č. 074 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 073, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochu veřejných prostranství č. 239 napojena na komunikaci v ploše č. 017;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;

c) **ET-C3:** stavební využití plochy č. 075 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 235, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochy veřejných prostranství č. 073 a 239 napojena na komunikaci v ploše č. 017;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV.

15.1.4. V lokalitě Dálka:

a) **ET-D1:** stavební využití ploch č. 049 a 050 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 051 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 047;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;

b) **ET-D2:** stavební využití ploch č. 246 a 257 je podmíněno:

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce ploch veřejných prostranství č. 051 a 256 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 047;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;

c) **ET-D3:** stavební využití ploch č. 052 a 258 je podmíněno

- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 259, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochu veřejných prostranství č. 051, nebo přes plochu č. 053, napojena na komunikaci v ploše č. 047;
- realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v těchto plochách, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV.

15.1.5. V lokalitě Dlouhé nivy:

- a) **ET-E1:** stavební využití plochy č. 064, vyjma pozemku p.č. 342/43, je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 065 pro napojení zástavby na komunikaci v ploše č. 003;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV;
- b) **ET-E2:** stavební využití plochy č. 060 je podmíněno:
- realizací veřejného prostranství s pozemní komunikací v celé délce plochy veřejných prostranství č. 061, přičemž tato pozemní komunikace bude přes plochu veřejných prostranství č. 065 napojena na komunikaci v ploše č. 003;
 - realizací odpovídajících sítí technické infrastruktury pro obsluhu zástavby v této ploše, přičemž kanalizace bude napojena na obecní kanalizační síť ukončenou na ČOV.

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

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