



I. ÚZEMNÍ PLÁN

ČEJKOVICE

Textová část

NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 ÚP
s vyznačením navrhovaných změn
(srovnávací text)

POUŽITÉ ZKRATKY VE SROVNÁVACÍM TEXTU

ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	označení českých technických norem
kap.F	kapitola F
KN	katastr nemovitostí
max.	maximálně
min.	minimálně
MK	místní komunikace
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
RD	rodinný dům
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
STG	skupina typů geobiocénů (ekologické podmínky a jim příslušná rostlinná společenstva – cenóza-společenstvo)
TI	technická infrastruktura
STL	středotlaký
ÚK	účelová komunikace
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
RP	regulační plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vedení vysokého elektrického napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
FVE	plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaická elektrárna

Textová část územního plánu Čejkovice (nabytí účinnosti 19.3.2014), je v jednotlivých kapitolách doplněná nebo změněna texty změny č. 1 ÚP.

Nově vložený text je označen **červeně**. Zrušený text je označen **modře**.

Obsah:

I. ÚZEMNÍ PLÁN ČEJKOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Část (1) Základní koncepce rozvoje území

- I.A. Vymezení zastavěného území
- I.B. Základní koncepce rozvoje území **obce**, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- I.C. Urbanistická koncepce, **včetně urbanistické kompozice**, vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.D. Koncepce veřejné infrastruktury, **včetně podmínek pro její umístování**, vymezení **ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu**, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ~~a podmínky pro její umístování~~
- I.E. Koncepce uspořádání krajiny, **včetně** vymezení ploch **s rozdílným způsobem využití**, **ploch změn v krajině** a stanovení podmínek pro **změny v** jejich využití, **územní systém územního systému** ekologické stability, **prostupnosti** krajiny, **protierozních** opatření, **ochrany** před povodněmi, **rekreace**, dobývání ložisek nerostných surovin a **další podobně**.
- I.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (**hlavní využití**), **pokud je možné jej stanovit**, **přípustného využití**, **nepřípustného využití** (včetně stanovení, **ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**), **popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**
- I.G. 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
- I.H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, **s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**
- I.I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- I.J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů ~~k němu připojené~~ grafické části

Část (2) Doplnující podmínky rozvoje území

- I.K. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, **včetně a** podmínek pro jeho prověření
- I.L. **Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**
- I.M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- I.N. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 , stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- I.O. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- I.P. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, ~~pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~

Územní plán změna č. 1 – srovnávací text obsahuje:	
počet listů textové části	30
seznam výkresů grafické části	měřítko
1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
2 HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
2.1 HLAVNÍ VÝKRES – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 5 000

(1) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Územním plánem je zastavěné území vymezeno na základě ustanovení § 58 odst. 1 a 2 zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, k datu 1.11.2012. Zastavěné území bylo vymezeno v územním plánu a aktualizováno změnou č. 1 k datu 1.4.2023.~~

Vymezená hranice je zobrazena v grafické části územního plánu ve výkresech:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Rozvíjet území obce ve shodě se zásadami udržitelného rozvoje

Hlavní cíle (priority) rozvoje a cíle ochrany hodnot území

- a) Zajištění optimálního životního prostředí,
- b) ochrana přírodních hodnot, šetrné hospodaření s přírodními zdroji,
- c) zkvalitňování podmínek pro bydlení,
- d) sociální soudržnost,
- e) podpora vhodných ekonomických aktivit.

Koncepce rozvoje obce

Cílem rozvoje obce Čejkovice je vybudování kvalitních životních podmínek jejích obyvatel. Stavební rozvoj bude vyvážený s ohledem na dostupné kapacity veřejné infrastruktury. Nové aktivity v zastavěném i nezastavěném území nesmí ohrožovat životní prostředí (hlukem, imisemi apod.), přírodní hodnoty a přírodní zdroje (prvky ÚSES, významné krajinné prvky, zdroje vody a další.).

V území lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby v souladu s územním plánem, v zastavěném území obce lze kromě pozemků a staveb pro bydlení, vhodných pro venkovské prostředí, pro občanskou vybavenost související a slučitelnou s bydlením, staveb dopravní a technické infrastruktury a pozemků veřejných prostranství vymezovat pozemky a umisťovat jiné stavby, zejména pro ekonomické aktivity, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené příslušnými právními předpisy a nenarušují krajinný ráz.

Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Činnosti a změny v nezastavěném území lze provádět pouze při respektování požadavků na ekologickou stabilitu, rozvoj harmonické kulturní krajiny a v souladu s koncepcí územního systému ekologické stability (ÚSES). Graficky je koncepce rozvoje obce a uspořádání krajiny zachycena na hlavním výkrese.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Urbanistická koncepce

V příštím období bude zachována stávající urbanistická struktura zastavěného území obce. Stabilizované plochy bydlení budou doplněny o nové zastavitelné plochy tak, aby urbanizovaná část území obce tvořila kompaktní celek. Zastavěné území obce se bude rozvíjet z hlediska charakteru zástavby, funkčního a prostorového uspořádání jako jednotné území, hlavním způsobem využití ploch zastavěného území i většiny navržených zastavitelných ploch bude bydlení venkovského charakteru. Stávající urbanistická struktura a komunikační systém budou zachovány.

Rozvoj bydlení bude směřován zejména na **severozápadní jižní** a jihovýchodní okraj zastavěného území. Pro nerušící ekonomické aktivity jsou navrženy plochy u průtahu silnice III/3974 na obou okrajích obce (plochy smíšené venkovského charakteru) a u rekonstruované silnice **I/23 I/53** (plochy smíšené – obchod a služby).

Plochy veřejné infrastruktury jsou převážně stabilizovány. Důležitými navrženými zastavitelnými plochami pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou plochy pro:

- homogenizaci silnice **I/23 I/53** na severozápadním okraji území obce
- přeložku úseku silnice III/3974 na západním okraji zastavěného území
- obecní ČOV na severním okraji zastavěného území.

Nově byly ve třech lokalitách vymezeny plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů.

Rozsah a umístění ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány a nejsou územním plánem měněny. Jejich využití nesmí ohrožovat využití jiných ploch ani přírodní a kulturní hodnoty tak, aby celé území obce tvořilo svým uspořádáním funkční a harmonický celek.

Pozn.: Součástí urbanistické koncepce jsou rovněž ustanovení dle článků „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“, „Hlavní cíle (priority) rozvoje a cíle ochrany hodnot území“ a „Koncepce rozvoje obce“, které jsou obsaženy v kapitole „B) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ a níže uvedené „Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny“.

Vymezení zastavitelných ploch

Ozn.změny / výměra (ha)**)	ÚS, RP	Etap a	Podmínky využití zastavitelných ploch
PLOCHY BYDLENÍ			
Z2*) / 0,33	ne	-	Lokalita bydlení uvnitř zastavěného území Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): BV - bydlení venkovského charakteru DS – doprava silniční (parkoviště pro kulturní areál, veřejný prostor pro vedení komunikace rozšířit po celé délce na minimální šířku 8 m) Podmíněně zastavitelná plocha: Podmínky využití ploch v pásmu 50 m od okraje lesa stanoví příslušný orgán státní správy lesů, trvalé stavby musí být situovány nejméně 25 m od hranice lesních pozemků. Podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví Ostatní podmínky: Dopravní obsluha ze stávající místní komunikace.
Z4*) / 0,77	ne	II.	Lokalita bydlení Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):

			<p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>DS – doprava silniční (min. šířka koridoru veřejného prostoru pro vedení místní komunikace včetně ploch zeleně 8 m)</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha z nově upravené místní komunikace uvnitř lokality.</p>
Z5^{*)} / 1,44	ne	-	<p>Lokalita bydlení</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>DS – doprava silniční (min. šířka koridoru veřejného prostoru pro vedení místní komunikace včetně ploch zeleně 8 m)</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha z nově upravené místní komunikace uvnitř lokality.</p>
Z6^{*)} / 0,44 0,19 Část plochy o výměře 0,25 ha byla zastavěna a převedena do stabilizovaných ploch.	ne	-	<p>Lokalita bydlení</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, dodržet stavební čáru danou průčelím stávajících sousedních objektů</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha z nově upravené místní komunikace.</p>
Z7^{*)} / -1,22 1,10 Část plochy o výměře 0,12 ha byla zastavěna a převedena do stabilizovaných ploch.	ne	-	<p>Lokalita bydlení</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>DS – doprava silniční (min. šířka koridoru veřejného prostoru pro vedení místní komunikace včetně ploch zeleně 8 m)</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, dodržet stavební čáru 6 m od hranice veřejného prostoru.</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha ze stávající komunikace, která bude rozšířena</p>
Z10^{*)} / 0,11	ne	-	<p>Lokalita bydlení uvnitř zastavěného území</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, dodržet stavební čáru danou uličním průčelím stávajících sousedních objektů</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha ze stávající místní komunikace.</p>
Z11^{*)} / 0,39	ne	-	<p>Lokalita bydlení uvnitř zastavěného území</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, dodržet stavební čáru danou uličním průčelím stávajících sousedních objektů</p> <p>Ostatní podmínky:</p> <p>Dopravní obsluha ze stávající místní komunikace.</p>
Z13^{*)} / 1,0	ne	-	<p>Plocha smíšená na východním okraji obce</p> <p>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F):</p> <p>SV – plochy smíšené venkovského charakteru</p> <p>BV - bydlení venkovského charakteru</p> <p>Podmíněně zastavitelná plocha:</p> <p>Chráněný venkovní prostor staveb u silnice III/3974 bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání</p> <p>V navazujícím řízení bude prokázáno, že realizaci zástavby nedejde k nepřijatelnému narušení krajinného rázu</p>

			Ostatní podmínky: Dopravní obsluha ze silnice III/3974, respektovat trasu sdělovacího kabelu***) a OP silnice, na obvodu zřídit pás clonící a izolační zeleně
Z27/1,02	ne	-	Plocha bydlení Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): BV - bydlení venkovského charakteru DS – doprava silniční (min. šířka koridoru veřejného prostoru pro vedení místní komunikace včetně ploch zeleně 8 m) Podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví Ostatní podmínky: Dopravní obsluha z nově upravené místní komunikace uvnitř lokality.
Z28/0,60	ne	-	Plocha bydlení Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): BV - bydlení venkovského charakteru DS – doprava silniční (min. šířka koridoru veřejného prostoru pro vedení místní komunikace včetně ploch zeleně 8 m) Podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví Ostatní podmínky: Dopravní obsluha z nově upravené místní komunikace uvnitř lokality.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
Z12 / 0,14	ne	-	Plocha bydlení na okraji zastavěného území Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): BV – bydlení venkovského charakteru SV - plochy smíšené venkovského charakteru Podmíněně zastavitelná plocha: Chráněný venkovní prostor staveb u silnice III/3974 bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu. Podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 2 nadzemní podlaží + podkroví Ostatní podmínky: Dopravní obsluha ze silnice III/3974.
Z15 / 1,33	ne	-	Plocha smíšená na západním okraji obce Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): SV - plochy smíšené venkovského charakteru Podmíněně zastavitelná plocha: Chráněný venkovní prostor staveb u silnice III/3974 bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu. Podmínky prostorového uspořádání Výstavba v dané lokalitě musí být umístována tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace přeložky silnice III/3974 na p.č. 1259 a 1430 k.ú. Čejkovice u Znojma. V navazujícím řízení bude prokázáno, že realizací zástavby nedojde k nepřipustnému narušení krajinného rázu Ostatní podmínky: Dopravní obsluha z upravené místní komunikace, respektovat OP silnice III/3974, na obvodu zřídit pás clonící a izolační zeleně
Z16 / 6,52	ne	-	Plocha smíšená u silnice I/53 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): SK – obchod, služby Podmíněně zastavitelná plocha: Plocha se nachází v ochranném pásmu silnice I.třídy (50 m od osy komunikace), provádět stavby v tomto pásmu lze jen na základě povolení, vydaného silničním správním úřadem. Chráněný venkovní prostor staveb u silnice I/53 bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu. Podmínky využití ploch

			<p>v pásmu 50 m od okraje lesa stanoví příslušný orgán státní správy lesů, trvalé stavby musí být situovány nejméně 25 m od hranice lesních pozemků. Výstavba uvnitř migračně významného území musí respektovat požadavky na prostupnost krajiny.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání V navazujícím řízení bude prokázáno, že realizací zástavby nedojde k nepřipustnému narušení krajinného rázu.</p> <p>Ostatní podmínky Dopravní obsluha bude ze silnice III/3794, na silnici I/53 nebude plocha Z16 připojena a nebude z ní dopravně obsluhována. Do doby zprovoznění přeložky křižovatky silnic I/53 a III/3794 bude v provozu křižovatka ve stávající poloze.</p>
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
Z17^a) / 7,94	ne	-	<p>Homogenizace silnice I/53 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): DS – doprava silniční Podmínky prostorového uspořádání: Nejsou stanoveny zvláštní podmínky****).</p> <p>Ostatní podmínky Stavba může být polohově upravena v koridoru 50 m od osy komunikace podle následné podrobnější projektové dokumentace. Součástí stavby homogenizace silnice I/53 bude založení doprovodné zeleně podél nových úseků komunikace, min. š. pruhu pro zeleň - 4 m, v dalších stupních projektové přípravy stavby budou respektovány technické požadavky příslušných orgánů ochrany přírody na řešení křížení nadregionálního biokoridoru NRBK 23 a dálkového migračního koridoru se silnicí I/53, pokud dojde realizací stavby k zásahu do sítě účelových komunikací (ÚK), musí být součástí výstavby opatření zajišťující, aby síť ÚK v území byla funkční a umožňovala obsluhu všech vlastnických parcel</p>
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
Z18 / 0,04	ne	-	<p>Plocha pro ČOV Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): TI - technická infrastruktura (inženýrské sítě) Podmínky prostorového uspořádání Nejsou stanoveny zvláštní podmínky****).</p>
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
Z19^a) / 0,10	ne	-	<p>Plocha pro víceúčelovou vodní nádrž Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): W – plochy vodní a vodohospodářské Podmínky prostorového uspořádání Nejsou stanoveny zvláštní podmínky****).</p>
PLOCHY PŘÍRODNÍ			
Z20 / 1,29	ne	-	<p>Bariérová zeleň (větrolam) k ochraně zastavěného území Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): NP – zeleň krajinná Podmínky prostorového uspořádání Nejsou stanoveny****)</p>
Z21 / 0,51	ne	-	<p>Bariérová zeleň (větrolam) k ochraně zastavěného území Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): NP – zeleň krajinná Podmínky prostorového uspořádání Nejsou stanoveny****)</p>
Z22 / 2,36 Z23 / 5,71 Z24 / 0,94 Z25 / 2,03	ne	-	<p>Plochy pro založení prvků nadregionálního ÚSES Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): NP – zeleň krajinná Podmínky prostorového uspořádání Nejsou stanoveny****)</p>

Z26 / 0,73			Ostatní podmínky Respektovat podmínky využití ploch ÚSES.
PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ			
Z29/21,64 (Z29A-10,30 ha Z29B-8,80 ha Z29C-2,54 ha)	ne	-	Plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): FVE – plochy fotovoltaických elektráren Podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu: Max. výška horní hrany fotovoltaických polí: 4,0 m – od přilehlého stávajícího terénu Ostatní podmínky: Minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%
Z30/16,27 (Z30A-9,84 ha Z30B-6,43 ha)	ne	-	Plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): FVE – plochy fotovoltaických elektráren Podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu: Max. výška horní hrany fotovoltaických polí: 4,0 m – od přilehlého stávajícího terénu Ostatní podmínky: Minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%
Z31/19,95 (Z31A-9,06 ha Z31B-2,77 ha Z31C-8,12 ha)	ne	-	Plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap.F): FVE – plochy fotovoltaických elektráren Podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu: Max. výška horní hrany fotovoltaických polí: 4,0 m – od přilehlého stávajícího terénu Ostatní podmínky: Minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%

*) ~~označené lokality byly schváleny jako součást zastavitelných ploch dřívějšího platného územního plánu a jeho změn: Z1 – větší část, Z2, Z3, Z4, Z5 – převážná část, Z6, Z7, Z10, Z11, Z13, Z17 a Z19~~

**) přibližná výměra

***) grafické zobrazení tras inženýrských sítí v územním plánu je pouze orientační, před zpracováním dokumentace staveb v dané lokalitě je třeba je přesně vytyčit

****) platí obecné podmínky pro výstavbu na území obce uvedené na následujících stranách, poloha a rozsah ploch Z19 – Z26 mohou být upřesněny v územním řízení nebo komplexními pozemkovými úpravami.

Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.

- Nová výstavba a úpravy nesmí svou polohou a objemem omezovat veřejné prostory ulic, návsi, ohrožovat a narušovat architektonické dominanty (kostel, panorama obce), a negativně ovlivňovat další významné objekty, ke kterým patří pomníky, kříže a boží muka, apod. - v přímém sousedství a pohledově navazujících plochách nesmí být umístovány nadzemní, esteticky rušivá technická zařízení jako el. vedení, sloupy, trafostanice, stávající zařízení se doporučuje upravit nebo přemístit. Za exponovanou polohu jsou považovány prostory historické návsi a celý průjezdný úsek silnice III/3974 s důrazem na vjezdy do obce.
- Stavby, zařízení, a jiná opatření, přípustná v nezastavěném území, lze umísťovat pouze způsobem, který minimalizuje negativní dopad na krajinný ráz.
- Stavební úpravy domů pro chalupářské využití musí být v souladu s charakterem obce a užší lokality
- Vzhledem k budoucím možným extrémním povětrnostním podmínkám je nutné, aby tvarové, konstrukční a dispoziční řešení novostaveb, dle možností také rekonstrukcí

stávající zástavby, bylo navrženo tak, aby byl snížen potenciál škod. Na území obce hrozí zejména škody způsobené větrem.

- Je třeba respektovat specifické podmínky, které jsou stanoveny u jednotlivých ploch (změn) v území, požadavky na začlenění v místě stavby se uplatňují ve stejné míře i na stavby výrobní, technické a hospodářské.
- ~~— Stavby a zařízení veřejné technické vybavenosti lze umístit i jinde než na vymezených plochách, pokud slouží bezprostřední obsluze území a pokud se nemohou stát zdrojem závad pro plochu samotnou nebo její okolí.~~
- Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany - zájmovém území elektronického komunikačního zařízení na stanovišti Božice a ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (podrobněji viz.kap. II.F.6. odůvodnění ÚP)
- **V nezastavěném území je vyloučena realizace výroben energie, kromě konkrétních ploch pro daný účel vymezených.**

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně, tvořený zelení na veřejných plochách a zelení zahrad v obytné zástavbě je plošně stabilizován. Stávající veřejné plochy je třeba zachovat, provádět odbornou údržbu a dosadbu (druhy dle příslušných STG). Je třeba doplnit a udržovat solitérní dřeviny u objektů drobné architektury. Je doporučeno zpracovat generel veřejné zeleně obce a projekty pro úpravy důležitých prostor. Při návrhu úprav dbát na to, aby byl zachován ráz sídla, nevysazovat cizorodé druhy.

Nové samostatné plochy zeleně nejsou navrhovány.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

I.D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

I.D.1.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Svým významem bude v dopravních vztazích dominovat silniční doprava (osobní individuální, hromadná, nákladní).

I.D.1.2. Výhledové řešení silniční sítě

Komunikace I/53 bude rekonstruována v původní trase a rozšířena (homogenizace) z důvodu zlepšení kapacity a bezpečnosti dopravy (Z17), bude přesunuta křižovatka se silnicí III/3974, zrušena část původní trasy této silnice, která bude dále sloužit jako komunikace účelová bez napojení na I/53 a navržen nový úsek v délce 2400 m. V ÚP zobrazené řešení komunikací může být polohově upraveno v koridoru 50 m od osy komunikace podle následné podrobnější projektové dokumentace. Na západním okraji zastavěného území byla pozemkovou úpravou vyčleněna plocha pro možnou budoucí směrovou úpravu trasy silnice III/3974, prostorová regulace využití lokality Z15 je stanovena tak, aby tato přeložka nebyla výstavbou znemožněna. Ostatní silniční síť na území obce je směrově stabilizována, ve výhledovém období nebude rozšiřována a upravována s výjimkou odstranění existujících dopravních závad a průběžné úpravy komunikací v třídách, požadovaných ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, případně ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Kategorie silnic II/397 a III/3974 – S7,5. Funkční skupina průtahu silnice III/3974 – B2.

I.D.1.3. Síť místních komunikací

Část dopravní obsluhy v obci je možné realizovat po silnici III/374 (B2) a MK k objektům areálu zemědělské výroby, zařazené do funkční skupiny C3 (MO 8/40). Úpravy ostatních MK

v obci jsou realizovány ve funkční skupině D1. Je navrženo doplnění sítě místních komunikací pro potřeby nové zástavby (D1).

I.D.1.4. Doprava v klidu

Je navrženo vybudovat novou parkovací plochu u kulturního areálu (součást plochy Z2). Další parkovací stání je třeba vybudovat na okraji areálu stávajícího sportovního hřiště, tato stání budou sloužit i pro potřeby obecního úřadu. Pro ostatní objekty občanské vybavenosti budou sloužit stávající plochy – u hřbitova a v centrální části sdílená odstavná plocha u restaurace. Další potřeby parkování při nárazových akcích je možné uspokojit na místních komunikacích. V centrální části obce je doporučeno vybudovat odpočívku pro cykloturisty. Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě bude především na vlastních pozemcích rodinných domků (jsou doporučeny zejména vestavěné garáže nebo přístřešky spojené s hlavní obytnou stavbou). Při nové výstavbě RD a rekonstrukcích stávajících objektů u průtahu silnice III/3974 musí být v podmínkách stavebního povolení požadováno vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. Ekonomické subjekty v obci zabezpečí parkování pro své zaměstnance i návštěvníky v potřebné kapacitě mimo veřejné komunikace. S ohledem na zachování charakteru zástavby nebudou na území obce budovány řadové garáže.

I.D.1.5. Veřejná hromadná doprava osob

Nejsou požadavky na plochy pro budování dopravních zařízení hromadné dopravy osob.

I.D.1.6. Účelová doprava

Síť účelových komunikací v katastru, sloužící především zemědělskému, částečně lesnímu hospodářství je stabilizována. Účelové komunikace, vymezené v mapě KN pro obsluhu ploch zemědělské půdy v západní části katastru, které budou zrušeny stavbou rekonstrukce silnice I/53 a nového napojení silnic I/53 a III/3974 budou v rámci této stavební akce nahrazeny tak, aby síť účelových komunikací na území obce byla funkční a byl možný přístup pro hospodaření na jednotlivých dílčích vlastnických parcelách. Vymezení ploch náhradních komunikací bude provedeno podrobnou projektovou dokumentací stavby homogenizace silnice I/53 a souvisejících stavebních objektů.

Je navrženo zkvalitnění konstrukce účelových komunikací a úprava jejich napojení na silnice (zpevnění úseku minimálně 20 m před napojením).

I.D.1.7. Pěší a cyklistická doprava

I.D.1.7.1 Pěší trasy

Je navrženo dokončení chodníků podél průtahu silnice III/3974 a provedení opatření pro větší bezpečnost chodců v centrální části obce na základě podrobnější dokumentace. U MK ve funkční skupině D 1, vzhledem k jejich zařazení jako zklidněné, chodníky nebudou.

I.D.1.7.2. Cyklistická doprava

Z důvodu zajištění bezpečnosti je navrženo u dopravně zatížených silnic II/397 a III/3974 zřídit stezky pro cyklisty na základě prověření projektu a odsouhlasení dotčenými orgány nebo zpracované vyhledávací studie. Je navrženo vybudovat odpočívku pro cyklisty v centru obce. Je možné trasování cykloturistických tras na stávajících účelových komunikacích. Je navrženo upravit povrch ÚK, po kterých jsou vedeny cyklotrasy tak, aby byla odstraněna prašnost, respektive bláto na současném povrchu. Na vhodných místech lze u komunikací umisťovat technická zařízení a stavby pro účely cestovního ruchu (odpočívky, hygienická zařízení a informační zařízení apod.)..

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stávající TI je respektována, její rekonstrukce ve stávajících trasách je přípustná. Zobrazení jejich průběhu a podrobnost je vzhledem k měřítku zpracování ÚP nutno chápat jako orientační. Součástí ÚP je návrh hlavních tras veřejné TI, jejich průběh může být upraven dle místních podmínek. Umisťování jiných (nezakreslených) objektů

a zařízení se řídí, kromě obecně platných předpisů, podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

I.D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

2.1.1. Koncepce zásobování vodou

Obec bude zásobena vodou ze stávající veřejné vodovodní sítě.

I.D.2.1.2. Rozvoj vodovodů

Síť bude rozšiřována dle potřeby nové výstavby. Místní zdroje budou zachovány a připraveny k použití pro nouzové zásobování užitkovou vodou.

I.D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ OBCE

I.D.2.2.1. Koncepce odkanalizování obce

V obci bude vybudována splašková kanalizace, zakončená vlastní ČOV na severním okraji obce. Do doby jejího vybudování budou odpadní vody jímány do nepropustných jímek na vyvážení nebo likvidovány jiným způsobem v souladu s platnou legislativou.

Neznečištěné dešťové vody v celé obci budou v maximální možné míře uváděny do vsaku, jímány a účelově využívány (zálivka apod.), zbývající množství bude odváděno stávajícími úseky dešťové kanalizace **budou** nebo příkopy.

Dešťové vody v zastavitelných plochách budou v maximální míře zadržovány vsakem, případně jímány na vlastním pozemku a využívány pro zálivku.

I.D.2.2.2. Rozvoj kanalizace

Kanalizační síť bude rozšiřována dle potřeb nové výstavby.

I.D.2.3. VODNÍ TOKY A PLOCHY

Na vodních tocích v katastru obce budou prováděny revitalizační úpravy a další úpravy v souladu s platnou legislativou.

I.D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

I.D.2.4.1. Koncepce zásobení teplem

Obec je plynofikována. Pro novou výstavbu bude rozšiřována stávající síť STL plynovodů. Současně bude možné využití dalších, zejména obnovitelných zdrojů energie (biomasy apod.) s použitím efektivních technologií, zajišťujících nízkou zátěž životního prostředí. Je možné budovat tepelné zdroje pro jednotlivé objekty i společné zdroje pro skupiny domů, zejména v nové výstavbě.

I.D.2.4.2. Rozvoj plynovodů

STL plynovodní síť bude rozšiřována dle potřeby nové výstavby.

I.D.2.5. ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Návrh zásobení elektrickou energií

Elektrická energie pro obec Čejkovice bude zajišťována ze stávajícího systému 22 kV přes distribuční el. stanice (trafostanice) 22/0.4 kV. Obec bude zásobena ze stávajících a dle potřeby rozšířených rozvodů NN.

Je navržena přeložka přívodu VN v západní části obce.

I.D.2.6. SPOJE

Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplývá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu.

I.D.2.7. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Z požadavků na rozvoj odpadového hospodářství nevyplývá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu. Likvidace směsného komunálního odpadu, vytríděných nebezpečných složek, stavební suti i ostatních odpadů bude na úrovni obce zajišťována ve spolupráci s oprávněnou firmou na základě smlouvy skládkováním, případně

jiným způsobem, mimo území obce. Operativní nakládání s odpady bude řízeno vydanými předpisy obce v souladu s platnou legislativou, potřebné manipulační plochy lze vyčlenit v rámci jiných ploch pouze tehdy, pokud nedojde k narušení ostatních funkcí na vymezené ploše a nepřípustnému snížení kvality přírodního prostředí nebo bydlení v obci.

I.D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrhovány. Objekty a zařízení občanského vybavení mohou být dle potřeby umístěny uvnitř obytné zóny. Stávající zařízení budou v budoucnu dále zkvalitňována, budou probíhat jejich opravy, údržba a rekonstrukce.

I.D.4. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Jako stávající veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezeny všechny průtahy silnic, místní komunikace příp. ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení (obecně přístupné) a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Součástí plochy Z1 jsou plochy veřejných prostranství v souladu s platnými zákonnými předpisy (vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění). Nové samostatné plochy nejsou navrženy.

V příštím období se předpokládá údržba stávajících veřejných prostranství a zkvalitňování jejich vybavení (mobiliář, úpravy povrchů, údržba zeleně, nové výsadby apod.). Mohou zde být umístěny prvky technické a dopravní infrastruktury, je doporučena postupná kabelizace rozvodů NN.

I.D.5. VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Výrobní energie o celkovém instalovaném výkonu nad 50 kW jsou přípustným využitím ploch VZ – plochy výroby a skladování.
- Výrobní energie o celkovém instalovaném výkonu do 50 kW jsou přípustným využitím ploch v zastavěném území, především na střechách objektů.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A DALŠÍ

Obecné podmínky pro využití ploch mimo zastavěné území obce

- Nutné zásahy musí být prováděny způsobem, který minimalizuje negativní vliv na ekologickou stabilitu a krajinný ráz.
- Je nepřípustné provádět úpravy, snižující biodiverzitu a rozmanitost krajiny (likvidace rozptýlené zeleně, nevhodné úpravy vlhkých niv, svodnic a litorálních pásem vodních nádrží, zavážení přírodních zářezů apod.) nebo které znamenají zničení jedinečných stanovišť rostlin a živočichů jako je i kácení některých suchých stromů apod.
- V nezastavěném území je vyloučena realizace výroben energie, kromě konkrétních ploch pro daný účel vymezených.

I.E.1 Zemědělský půdní fond (ZPF)

Plochy ZPF jsou dotčeny návrhem zastavitelných ploch pro bydlení, které rozšiřují zastavěné území obce, ploch smíšených pro nerušící ploch pro dopravní infrastrukturu a pro malou vodní nádrž na potoce severně od obce.

Jsou navrženy plochy krajinné zeleně k ochraně zastavěného území a ploch orné půdy před nepříznivými účinky větru a založení prvků územního systému ekologické stability. Pro

zvýšení ekologické stability krajiny jsou na vhodných místech zejména podél komunikací a vodního toku navrženy interakční prvky. Jedná se o liniovou zeleň, která je nedílnou součástí koncepce uspořádání krajiny.

Ve třech lokalitách jsou navrženy plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (Z29, Z30, Z31).

I.E.2 Lesní půdní fond (pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL)

Návrh územního plánu nenavrhuje žádné rozvojové aktivity na plochách PUPFL.

- Pásmo 50 m od okraje lesa a přístupnost lesních pozemků

U pozemků určených k plnění funkce lesa podle zákona č. 289/1995 Sb. je stanoveno pásmo 50 m, jehož dotčení je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů, stavby v tomto pásmu nelze umístit blíže než 30 m od hranice lesa. V sousedství lesních pozemků je požadováno ponechat volný pruh 6 m široký pro účely ohospodařování lesů a z důvodu zajištění volného průchodu krajinou.

I.E.3 Krajinná zeleň

Jsou navrženy nové plochy krajinné zeleně zejména pro ochranu zastavěného území a zemědělské půdy před nepříznivými účinky větru.

Stávající plochy krajinné zeleně prvky zůstanou zachovány, porosty je nutné obnovovat a udržovat. Je nepřípustné provádět na nich žádné zásahy, které by negativně ovlivňovaly jejich přírodní charakter a hodnotu, snižovaly ekologickou stabilitu, retenční schopnost a rozmanitost.

Je navrženo provádět výsadby interakčních prvků s protierozní funkcí podél účelových cest vedených v KN v tratích Včelí vrch, Za Heřmanovem, Oleksovicko a Božicko a na dalších vhodných místech podél komunikací a vodních toků.

Je navrženo provést zatravnění údolnice u Čejkovického potoka a doporučeno zatravnění ploch v dráhách povrchového odtoku (ve svodnicích) uvnitř bloků zemědělské půdy.

I.E.4 Vodní plochy a toky

Je navržena malá víceúčelová vodní nádrž severně od okraje obce. Nádrž nebude sloužit pro rekreační účely. Na vodních tocích je doporučeno provádět revitalizaci a další úpravy zejména za účelem zlepšení čistoty povrchových vod a ekologického stavu vodních toků. Podél vodních toků a ploch budou udržovány břehové porosty a prováděny výsadby pro doplnění chybějících částí nebo náhradu nevyhovujících porostů.

- Manipulační pruh

Bude umožněn přístup k údržbě vodních toků (manipulační pruh podle zák. č.254/2001 Sb., O vodách), o šířce min. 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umísťovány žádné stavby včetně oplocení a drobných staveb, stožárů a jiných zařízení.

I.E.5 Územní systém ekologické stability

Jsou vymezeny plochy prvků nadregionálního a lokálního ÚSES. Tyto plochy je možné dále upřesňovat následnou podrobnější dokumentací ve vazbě na aktuální stav v terénu. Přesné vymezení ploch prvků bude až na základě komplexních pozemkových úprav.

Podmínky využití ploch ÚSES:

Plochy biocenter a biokoridorů – zahrnují pozemky s různým způsobem využití (viz kap.F) zejména plochy lesní. Jejich využívání musí respektovat požadavky ÚSES. Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresu č. 2 - Hlavní výkres.

Přípustné využití (při respektování stanovených podmínek pro příslušnou plochu) :

- běžné extenzivní zemědělské nebo lesnické hospodaření, které zajišťuje vysokou biodiverzitu, odpovídá kultuře pozemku vedené v KN a trvalým stanovištním podmínkám; v

lesních porostech je třeba při obnově upřednostňovat šetrné způsoby, resp. porosty obnovovat autochtonními listnatými dřevinami.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení a další využití obdobně jako u ploch přírodních (viz kap.F: ZK – zeleň krajinná) za podmínky omezení funkčnosti biokoridoru na co nejmenší míru a pouze tehdy, pokud bude řešení odsouhlaseno příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod. a změny způsobu využití v rozporu s funkcí biokoridoru, snižující ekologickou stabilitu daného území a jakékoli změny a úpravy, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů.

I.E.6 Prostupnost krajiny

Na severozápadní okraj území zasahují zájmy ochrany přírody. Uvnitř migračně významného území a v trase dálkového migračního koridoru se nesmí vyskytovat neprůchodné bariéry pro migraci velkých savců a platí zde tyto závazné požadavky:

- trvalé změny (stavby, oplocení, zornění apod.) nesmí omezovat prostupnost krajiny zneprůchodněním cest, pěšin, průchodů, zamezením přístupu k vodním plochám a tokům, lesních pozemkům apod.,
- při stavbě homogenizace silnice I/53 budou realizována opatření k zajištění funkčnosti dálkového migračního koridoru, který prochází západním okrajem území obce.

I.E.7 Rekreaace

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat technická opatření a stavby, které zlepší jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. turistické a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra apod. Tyto stavby lze vybudovat za předpokladu, že před realizací konkrétních staveb bude zpracována vyhledávací studie nebo bude provedeno prověření řešeného projektu, který bude odsouhlasen dotčenými orgány

V nezastavěném území je nepřípustné budování nových rekreačních objektů, rozšiřování zastavěné plochy objektů stávajících, zpevněných ploch apod..

I.E.8 Dobývání nerostů

Na území není obce žádný dobývací prostor ani stanovená chráněná ložisková území.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ

Při využívání ploch je třeba respektovat kromě níže uvedených podmínek využití také další podmínky uvedené v kapitolách C) (URBANISTICKÁ KONCEPCE...) a E) (KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY...)

Vysvětlení pojmů:

- výrobní energie stavby a technologická zařízení, sloužící k přeměně primárních a sekundárních zdrojů energie na výrobu elektřiny resp. tepla.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

PLOCHY BYDLENÍ

Slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Převažující účel využití:

BV - bydlení venkovského charakteru. Venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované emisemi nerušící hospodářské zázemí a připojenou zahradu nebo malý neoplocený pozemek zemědělské půdy.

Přípustné využití:

- rodinné domy, obytné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, nebo neoplocené záhumenky, ostatní druhy budov a činnosti obvyklé ve venkovském prostředí
- související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům vlastní obce
- jako integrovaná zařízení provozovny služeb, obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení, řemeslné a jiné podobné provozovny
- veřejná prostranství a zeleň, související dopravní a technická infrastruktura, záhumní cesty apod., výstavbou nesmí dojít k znepřístupnění objektů a pozemků jiných vlastníků

Podmíněně přípustné využití – na základě bližšího posouzení urbanistických, hygienických, dopravních, ekologických a případně dalších hledisek v následném územním řízení:

- zemědělská hospodářství (emisemi nerušící chovy hospodářských zvířat apod.),
- objekty občanské vybavenosti, turistické infrastruktury, nerušící zařízení výroby a služeb a další aktivity i jako monofunkční objekty

Nepřípustné využití:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením (řadové garáže, supermarkety s prodejní plochou více jak 400 m² apod.)

Podmínky prostorového uspořádání:

Výstavba na stabilizovaných i zastavitelných plochách nesmí výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území, max. počet podlaží: 2 NP a podkroví. Střechy doporučeny šikmé s červenou krytinou.

PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace zahrnují převážně pozemky pro stavby, zařízení rekreace a rekreační a volnočasové aktivity, vymezené podrobnější specifikací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství a případně pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací.

Převažující účel využití:

RZ – zahrádky, vinné sklepy – plochy určené převážně pro zemědělskou činnost spojenou s individuální rekreací (zahrádkaření, sadaření, pěstování vinné révy a její zpracování apod.). Pokud se jedná o plochy zemědělské půdy, které patří do zemědělského půdního fondu (ZPF), řídí se využití se obecně závaznými právními předpisy (zejména zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF) v platném znění.

Přípustné využití:

- plochy zahrádek, sady, vinice, zahrádkářské chaty, vinné sklepy, altány apod.
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství

Podmíněně přípustné funkční využití – nenarušující krajinný ráz a po splnění zákonných předpisů zejména v oblasti ochrany ZPF a ochrany životního prostředí:

- stavby pro chovatelství (malé chovy nepřekračující hygienické limity) a pěstitelství,
- studny (vrtané i kopané), zahradní krby, oplocení, technická a dopravní infrastruktura,
- zařízení pro likvidaci odpadních vod a jímání vody dešťové (jímky apod.)

Nepřípustné funkční využití:

- umístování objektů, činností a provozů, nesouvisejících s danou funkcí

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Jsou určeny pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Kromě veřejné infrastruktury zahrnují rovněž plochy pro komerční zařízení, tělovýchovu a sport a další

Převažující způsob využití:

OV - občanská vybavenost (stavby a zařízení pro vzdělávání, výchovu, kulturu, sociální a zdravotní služby, péči o rodinu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní účely)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné infrastruktury sloužící zejména obyvatelům obce,
- obchod, služby, infrastruktura cestovního ruchu, zařízení pro tělovýchovu a sport, koupaliště a rekreační vodní plochy, ubytování, stravování a další včetně pomocných objektů, zabezpečujících provoz nebo doplňující účel využití plochy
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství, plochy zeleně, parky, vodní plochy a toky, krajinářské úpravy apod.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení, pouze související s provozem zařízení, nerušící zařízení vyššího občanského vybavení, které respektují charakter stávající zástavby obce a dané lokality

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností, zhoršujících kvalitu daného území a pohodu bydlení na sousedních plochách nad přípustnou míru

Převažující způsob využití:

OH – hřbitov (plochy veřejných pohřebišť)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení spojené s účelem veřejného pohřebiště,
- provozovny služeb a jiné pomocné objekty, zabezpečující provoz nebo doplňující účel využití plochy v souladu s pietním charakterem hřbitova
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství, plochy zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- ostatní objekty, související s provozem zařízení, které respektují charakter lokality

Nepřípustné využití:

- umístování nesouvisejících objektů činností

Podmínky prostorového uspořádání:

Výstavba na stabilizovaných i zastavitelných plochách nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Výjimky jsou přípustné pouze v architektonicky zdůvodněných případech (církevní stavby apod.).

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy charakteristické různorodostí vzájemně se nerušících způsobů využití. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Převažující způsob využití:

SV - plochy smíšené venkovského charakteru - plochy bez rozlišení převažujícího způsobu využití pro umístění nerušících aktivit (s nepřipustným vlivem na okolní plochy)

Přípustné využití:

- bydlení spojené s ekonomickými aktivitami v dané lokalitě, objekty pro podnikání, maloobchodní provozovny, plochy výroby a skladování (výroba zemědělská, nezemědělská), řemeslná výroba, zařízení služeb výrobních i nevýrobních, distribuce).
- související administrativa, servisní zařízení, spolu s opatřeními, minimalizujícími dopad na krajinný ráz
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství, plochy zeleně, zeleň ochranná, izolační a doprovodná apod., vodní toky a plochy

Podmíněně přípustné využití – v následném řízení bude prokázáno, že stavby a činnosti nebudou nepřipustně ohrožovat ostatní funkce a kvalitu přírodního prostředí v navazujícím území nebo jsou samy přípustné v dané lokalitě:

- turistická infrastruktura a související zařízení stravování, obchodu, služeb apod. s přiměřenou kapacitou pro tuto potřebu
- činnosti a stavby, které svým provozem mohou produkovat emise a ovlivňovat negativně přírodní prostředí,

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce v území a nepřipustně snižujících kvalitu přírodního prostředí nebo bydlení v obci
- fotovoltaické elektrárny na terénu a jako hlavní využití plochy.

Převažující způsob využití:

SK – obchod, služby - plochy bez rozlišení převažujícího způsobu využití pro umístění nerušících aktivit komerční obslužné sféry

Přípustné využití:

- maloobchod, služby, administrativa, turistická infrastruktura, přechodné ubytování
- související servisní zařízení, dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství, plochy zeleně, zeleň ochranná, izolační a doprovodná apod., vodní toky a plochy.

Podmíněně přípustné využití – v následném řízení bude prokázáno, že jsou splněny hygienické limity pro stavby na dané ploše a nemůže dojít k nepřipustnému negativnímu ovlivnění v navazujícím území:

- občanskou vybavenost, distribuce, výrobní služby, malovýroba, logistika, dopravní vybavení apod.

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce v území, bezpečnost dopravy na silnici I/53 a nepřipustně snižujících kvalitu přírodního prostředí, fotovoltaické elektrárny s výjimkou zařízení na pláši budov

Podmínky prostorového uspořádání:

V navazujícím řízení bude prokázáno nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost míry porušení krajinného rázu. Výstavba na stabilizovaných plochách nesmí

výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Pro vymezené zastavitelné plochy jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny individuálně v podmínkách využití ploch (kap. C.4).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství, sloužící obecnému užívání, ve venkovském prostředí zpravidla s vysokým podílem zatravněných ploch, přírodní i uměle založené zeleně, vodních ploch a toků, slouží kromě jiných veřejných zájmů také pro umístění veřejné (dopravní a technické) infrastruktury.

Převažující způsob využití:

PV - veřejná prostranství - ulice, návsi, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití:

- zpevněné i nezpevněné plochy, chodníky, vjezdy do objektů parkovací stání, apod.
- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy a nenarušují využití navazujících ploch bydlení (nevhodné zastínění apod.)

Podmíněně přípustné využití - stavby a zařízení a činnosti, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch, mají doplňkovou funkci a nenarušují ostatní funkce na vymezené ploše a v navazujícím území, neohrožují bezpečnost dopravy a nenarušují obraz obce:

- např. informační body, pomníky, dětská hřiště, přístřešky, odpočívky pro turisty, sezónní zařízení (venkovní sezení u restaurací, zařízení pro společenské akce pod širým nebem a výroční slavnosti, apod.)
- vodní plochy, toky a jejich úpravy (revitalizace apod.)

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce na vymezené ploše a v navazujícím území, ohrožující bezpečnost dopravy a narušující obraz obce, esteticky rušící okolí významných budov (kostel, obecní úřad), památníků, pomníků, křížů apod. (reklamní zařízení, technická zařízení, el. vedení, sloupy, trafostanice apod.) a ostatní nesouvisející funkce

Podmínky prostorového uspořádání:

Respektovat charakter plochy a její polohu v zástavbě pokud se týká urbanistického, objemového řešení staveb a uspořádání zeleně.

PLOCHY ZELENĚ

Plochy zeleně v zastavěném území, s významnou ekologickou, hygienickou, rekreační a estetickou funkcí, sloužící zpravidla obecnému užívání. Způsob využití musí splňovat požadavky na ochranu charakteru ploch a porostů a jejich funkčnost.

Převažující způsob využití:

ZP – zeleň přírodního charakteru

Přípustné využití:

- významné plochy v sídle, udržované v přírodě blízkém stavu např. plochy doprovodné zeleně u vodních toků a ploch a další plochy zeleně, mokřady a další

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, v rozporu s funkcí plochy a snižující její ekologickou funkci nebo ohrožující využití navazujících ploch.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění plochy do sídla bude prokázáno v navazujícím řízení.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah a jiných druhů dopravy.

Převažující způsob využití:

DS - doprava silniční – zahrnují silniční pozemky silnic a ostatních samostatně vyčleněných pozemních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (odstavná stání, parkovací plochy, zařízení údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot ap.).

Přípustné využití:

- plochy pozemních komunikací, dopravní stavby a zařízení, dopravní a související služby, zařízení pro cestující hromadné dopravy, plochy parkování a odstavování
- koridory místních komunikací komunikace zahrnující hlavní dopravní prostor a přidružené prostory veřejných prostranství s chodníky, zelení a mobiliárem
- plochy po pěší, cyklisty a další druhy pozemní dopravy
- doprovodná zeleň, protihlukové bariéry a další související vybavení, opatření k zajištění ekologické stability a prostupnosti území

Podmíněně přípustné využití, pouze tehdy, pokud vyhovuje všem zákonným předpisům:

- reklamní a informační zařízení apod.
- u místních komunikací další objekty související se způsobem využití veřejného prostranství

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností v rozporu s funkcí plochy, ohrožujících bezpečnost a plynulost dopravy nebo zhoršujících kvalitu prostředí na sousedních plochách nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

PLOCHY TECHNICKE INFRASTRUKTURY

Zahrnují pozemky vedení a staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, případně pozemky související dopravní infrastruktury.

Převažující účel využití:

TI - technická infrastruktura (inženýrské sítě)

Přípustné využití:

- vedení a stavby např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a dalších zařízení veřejných sítí a produktovodů

Podmíněně přípustné využití:

- pomocné objekty zabezpečující provoz nebo doplňující účel využití plochy
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady a další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností, prokazatelně zhoršujících kvalitu daného území a pohodu bydlení na sousedních plochách nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování v zastavěném území, které jsou vyčleněné z ploch bydlení včetně pozemků související veřejné infrastruktury.

Převažující způsob využití :

VZ – výroba zemědělská – s přípustným vlivem na okolní plochy

Přípustné využití :

- stavby a zařízení zemědělské výroby, plochy řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, distribuce, spolu a opatřeními, minimalizujícími dopad na krajinný ráz
- související administrativa, servisní zařízení, pomocné objekty, dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, plochy zeleně, zeleň ochranná, izolační a doprovodná, vodní toky a plochy apod.
- **výrobní energie o celkovém instalovaném výkonu nad 50 kW**

Podmíněně přípustné využití – nenarušující krajinný ráz a pokud není jejich umístění ve vzájemném rozporu s ostatními činnostmi v lokalitě:

- objekty a zařízení nezemědělské výroby, obchod, stravování, turistická infrastruktura (objekty agroturistiky), zařízení pro odborné vzdělání a výchovu, objekty ostatního občanského vybavení apod.
- plochy pro technické zázemí obce a další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce na vymezené ploše a ohrožující kvalitu přírodního prostředí nebo bydlení v obci.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení. **V případě výroben energie – max. výška 10 m.**

PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

FVE – fotovoltaické elektrárny

Hlavní využití:

- výroba energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaická elektrárna

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení fotovoltaické elektrárny
- stavby a zařízení provozního zázemí vč. bateriového úložiště
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, přípojky, odstavná a parkovací stání
- stavby a zařízení technického vybavení
- oplocení
- doprovodná zeleň přírodního charakteru, opatření a dopravní infrastruktura ve vazbě na navazující plochy nezastavěného území

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%

- max. výška horní hrany fotovoltaických polí: 4,0 m – od přilehlého stávajícího terénu
- k plochám pro FVE bude zajištěno standardní dopravní napojení (instalace panelů, trafostanic a dalšího vybavení, k údržbě a pro jednotky HZS)
- areály FVE budou oploceny
- při realizaci FVE ve vymezených plochách budou respektovány limity v území (svažitost, OP lesa, atp.).

W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Převažující účel využití:

W - plochy vodní a vodohospodářské (přírodní a umělé)

Přípustné využití:

- vodní plochy a toky, zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu apod.
- vodohospodářské stavby a zařízení, opatření k ochraně před vodní erozí, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, mokřady apod.

Nepřípustné využití:

- umísťování staveb, zařízení a činností, nepřipustně zhoršujících kvalitu prostředí v území a ekologickou stabilitu území

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, **kromě výroby energie**, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, pokud jejich umísťování ÚP výslovně nevylučuje.

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělské se vymezují pro zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF), kam náleží též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se stavbami a zařízeními pro zemědělství (polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.)

Převažující účel využití: **NZ - plochy pro zemědělské využití**

Přípustné využití:

- volné neoplocené plochy zemědělské půdy - pozemky ZPF (orná půda, trvalé travní porosty-louky, sady), komunikace pro zemědělskou výrobu
- oplocené plochy pro intenzivnější nebo specializované zemědělské využití (zahrady, zahradnictví, pokusné plochy, zelinářské plochy, vinohrady apod.)
- krajinné prvky (meze, terasy, travnaté údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny), stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělství s výjimkou staveb zemědělské výroby

- polopropustné ohrazení, přístřešky a další zařízení spojené s pastvou hospodářských zvířat apod., související účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití pouze tehdy, pokud nebude narušen hlavní způsob využití, krajinný ráz a zhoršena ekologická stabilita území:

- nesouvisející dopravní a technická infrastruktura
- další stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, myslivost, chov ryb, včelařství apod. (kromě staveb uvedených v nepřípustném využití)
- stavby a opatření vodohospodářského charakteru, studny, vodní nádrže na zamokřených plochách, protierozní a protipovodňové stavby a opatření
- krajinářské, revitalizační, protierozní aj. úpravy, mokřady, průlehy, suché poldry, tůňe, prvky ÚSES, interakční prvky apod.
- stavby, které zlepšují podmínky nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. stezky pro cyklisty a nemotorovou dopravu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky, sezónní rekreační zařízení)
- drobné stavby sakrální (boží muka, kříže ap.)

Nepřípustné využití:

- zemědělské stavby pro chov hospodářských zvířat, pro skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, objekty a plochy pro opravy a odstavování zemědělské techniky, bioplynové stanice, fotovoltaické elektrárny
- umísťování funkcí nesouvisejících s přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, odpadové hospodářství, těžbu a umísťování veškerých činností, staveb a zařízení, které by svým provozem mohly narušit hospodaření na těchto plochách (bez ohledu na to, zda je plocha aktuálně zemědělský obhospodařována), ohrozit životní prostředí a narušovat využití jiných ploch ve svém okolí
- umísťování skládek, deponií výkopové zeminy apod. zemědělské obhospodařování ploch bude respektovat lokální podmínky a morfologii terénu tak, aby nedocházelo k erozi a znehodnocení půdy, nebyla dále ohrožována ekologická stabilita území, kvalita vod a umožněn rozvoj harmonické kulturní krajiny,
- na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku je třeba dodržovat takový režim hospodaření, který zabrání znečištění povrchových vod
- **výrobní energie**

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

NL - PLOCHY LESNÍ

Pozemky, trvale určené k plnění funkcí lesů (PUPFL), pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související a veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Převažující účel využití: **NL - plochy lesní**

Přípustné využití:

- volné neoplocené lesní pozemky, komunikace a zařízení pro lesní hospodářství nebo myslivost, účelová myslivecká zařízení (obory apod.)

Podmíněně přípustné využití pouze tehdy, pokud neovlivňuje nepřiměřeně negativně přírodní prostředí, není v rozporu s funkcí plochy a řešení bylo prověřeno a odsouhlaseno dotčenými orgány nebo zpracována vyhledávací studie:

- stezky pro cyklisty a nemotorovou dopravu, turistické trasy na lesních cestách,
- drobné stavby sakrální a jiné (boží muka, kříže, pomníky, naučné stezky ap.)

- stavby a opatření, které ve svém důsledku zvyšují ekologickou stabilitu území a další využití ve zdůvodněných případech (rekonstrukce stávajících rekreačních objektů, zařízení pro likvidaci odpadních vod, jímky na vyvážení, studny apod.)

Nepřípustné využití:

- umístování nesouvisejících funkcí zhoršujících kvalitu prostředí nad obvyklou míru a výstavba nových rekreačních objektů
- **výrobní energie**

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí. Tvoří ji převážně rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků, v litorálním pásu vodních nádrží, sekundární sukcesní stadia na ostatních plochách apod. Plochy krajinné zeleně slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území.

Převažující účel využití: **NP - zeleň krajinná**

Přípustné využití:

- dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylinné - travnatá lada, skály, stepi, mokřady a další plochy, kde rozvoj zajišťují především přírodní mechanismy
- pěší a cyklistické stezky a další technická opatření a stavby spojená s rekreací a cestovním ruchem jako hygienická zařízení, ekologická a informační centra, odpočívky pro turisty, informační body, vyhlídky apod.
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže ap.) a další stavby zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.)
- prvky ÚSES, vodní toky, stavby a opatření vodohospodářského charakteru, krajinářské, revitalizační, protierozní aj. úpravy, mokřady, průlehy, tůně apod.

Podmíněně přípustné využití pouze tehdy, pokud neovlivňuje nepřiměřeně negativně přírodní prostředí, není v rozporu s funkcí plochy a řešení bylo prověřeno a odsouhlaseno dotčenými orgány nebo zpracována vyhledávací studie:

- stezky pro cyklisty a nemotorovou dopravu, turistická infrastruktura, sezónní rekreační zařízení (stanové tábory apod.), rekonstrukce stávajících objektů a související stavby ČOV, jímky na vyvážení, studny
- drobné stavby sakrální (boží muka, kříže ap.) a jiné zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.)

Nepřípustné využití:

- umístování nesouvisejících funkcí zhoršujících kvalitu prostředí
- výstavba nových rekreačních objektů
- **výrobní energie**

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v navazujícím řízení.

I.G. 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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

WD01	Homogenizace silnice I/53 včetně napojení III/3794 (Z17)
WD02	Místní komunikace v lokalitě Z1 (min. šířka koridoru 16 m)
WD03	Místní komunikace v lokalitě Z5 (min. šířka koridoru 8 m)
WT01	Kanalizace, ČOV a objekty související
WT02	Přeložka VN

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

WR01	Víceúčelová vodní nádrž u hřbitova (Z19)
WR02	Zatrávňení u potoka
WR03	Izolační pás zeleně (Z20, Z21)

I.H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

nejsou

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

nejsou

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebyly stanoveny.

I.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán obsahuje:	
počet listů textové části	31
seznam výkresů grafické části	měřítko
1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
2 HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
2.1 HLAVNÍ VÝKRES – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 5 000

(2) Doplnující podmínky rozvoje území**I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, PODMÍNKY PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv.

Označení lokality	Způsob budoucího využití	Podmínky pro prověření budoucího využití plochy
R1, R2	BV - bydlení venkovské	plocha pro výstavbu RD mimo hranice zastavěného území v sousedství zastavitelných ploch bydlení, dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a k záboru zemědělského půdního fondu
R3, R4, R5	BV - bydlení venkovské	plocha pro výstavbu RD mimo hranice zastavěného území v sousedství zastavitelných ploch bydlení, dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a k záboru zemědělského půdního fondu
R6	BV - bydlení venkovské	plocha pro výstavbu RD mimo hranice zastavěného území v sousedství zastavitelných ploch bydlení, dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a k záboru zemědělského půdního fondu
R7	BV - bydlení venkovské	plocha pro výstavbu RD mimo hranice zastavěného území v sousedství zastavitelných ploch bydlení, dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a k záboru zemědělského půdního fondu

Podmínky pro prověření vymezených územních rezerv:

1. Změna územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územně plánovací dokumentace.
2. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny

Pro plochy Z13, Z27 a Z28 je stanovena podmínka zpracování územní studie.

Územní studie bude pořízena do 6 let od vydání změny č. 1 ÚP.

I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Je stanovena etapizace výstavby:

Označení změny	Způsob využití	Etapa výstavby
Z4	BV – bydlení venkovského charakteru	II. etapa

Výstavba na zastavitelné ploše **Z4** (II. etapa) může být zahájena až po využití 60 % rozlohy ostatních navržených zastavitelných ploch pro bydlení – za využitou se považuje plocha, která je stavebním pozemkem (pozemek vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem) nebo zastavěným stavebním pozemkem (pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami).

U ostatních změn v území není etapizace stanovena.

I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Nejsou vymezeny.