

ÚZEMNÍ PLÁN

ČEJČ



A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Akce:	ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ		
Pořizovatel:	<p>Obecní úřad Čejč</p> <p>Čejč č.p. 430, 696 14 Čejč</p> <p>Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Tomáš Konečný (IČO 06255060)</p>		
Zpracovatel	Ing.arch. Pavla Kotásková		
Zastoupený:	<p>Ing.arch. Pavla Kotásková</p> <p>IČO 61 44 33 44</p> <p>Přívrat 14, 616 00 Brno</p> <p>tel. 541214978, gsm 602/591 261</p> <p>pavla.kotaskova@gmail.com</p> <p>a</p> <p>Ing.arch. Michal Kotásek</p> <p>IČO 42 68 08 83</p> <p>číslo autorizace 02 385</p> <p>Přívrat 14, 616 00 Brno</p> <p>tel. 541214978, gsm 606/736 396</p> <p>email.kotasek@gmail.com</p>		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Pavla Kotásková, Ing. arch. Michal Kotásek	
	dopravní řešení:	Ing. Milan Šamánek	
	vodní hospodářství:	Ing. Zbyněk Holešovský	
	energetika, spoje:	Ing. Martin Poštolka	
	ekologie, životní prostředí:	RNDr. Zuzana Kadlecová RNDr. Marek Banaš, PhD.	
	ochrana ZPF, PUPFL:	Ing. arch. Pavla Kotásková	
Datum:	leden 2023		

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Čejč
Datum nabytí účinnosti ÚP:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Čejč Čejč č.p. 430, 696 14 Čejč
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Bc. Tomáš Konečný (IČO 06255060)
Podpis:	
Razítko:	

Opatření obecné povahy č....

Obec Čejč

Zastupitelstvo obce Čejč jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití ustanovení §43 odst.4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Územní plán Čejč

obsahující:

- textovou část návrhu Územního plánu Čejč, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha I/A
- grafickou část návrhu Územního plánu Čejč, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. I/B

Odůvodnění

Odůvodnění ÚP Čejč obsahuje:

- textovou část odůvodnění Územního plánu Čejč, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. II/A

- grafickou část odůvodnění Územního plánu Čejč, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. II/B

Poučení

Proti Územnímu plánu obce Čejč vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha č... textová část návrhu Územního plánu Čejč I/A

Příloha č... grafická část návrhu Územního plánu Čejč I/B

Příloha č... textová část odůvodnění Územního plánu Čejč II/A

Příloha č... grafická část odůvodnění Územního plánu Čejč II/B

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚP

počet listů: str. 1 - 45

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚP

počet výkresů: 6

I. 01	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I. 02	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I. 03	VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
I. 04	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- ENERGETIKA A SPOJE	1 : 5 000
I. 05	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	1 : 5 000
I. 06	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	1
2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	1
2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ.....	1
2.2.1. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ.....	1
2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	3
2.2.3. OCHRANA ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD	4
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEŽ	4
3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	4
3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	6
3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	6
3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY	14
3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEŽ	16
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ.....	16
4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	16
4.1.1. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA DRÁŽNÍ DD	17
4.1.2. SILNIČNÍ DOPRAVA- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ DS	17
4.1.3. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE DU	17
4.1.4. VEŘEJNÁ DOPRAVA	18
4.1.5. LETECKÁ DOPRAVA	18
4.1.6. STATICKÁ DOPRAVA	18
4.1.7. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ.....	18
4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	19
4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	19
4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.....	20
4.2.3. ENERGETIKA.....	20
4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ	22
4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	22
4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	22
4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	23
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	23
5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	23
5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU	23
5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ.....	24
5.1.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ.....	25
5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	25
5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE	25
5.2.2. PLOCHY BIOCENTER	25
5.2.3. PLOCHY BIODORŮ.....	25
5.3. PROSTUPNOST KRAJINY	26
5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI	26
5.5. REKREACE	26
5.6. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA RV	27

5.7.	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PODDOLOVANÁ A SESUVNÁ ÚZEMÍ	27
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY	27
6.1.	PLOCHY BYDLENÍ B	28
6.2.	PLOCHY REKREACE R	29
6.3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ O	30
6.4.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO	32
6.5.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ SV	32
6.6.	PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA RV	33
6.7.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY D	34
6.8.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY T	35
6.9.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ V	36
6.10.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ P	37
6.11.	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ Z	38
6.12.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ W	38
6.13.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ	39
6.14.	PLOCHY LESNÍ NL	39
6.15.	PLOCHY PŘÍRODNÍ NP	40
6.15.1.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS	40
6.16.	STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	41
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	42
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	44
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	44
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	44
11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	44
12.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	44

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k 1.10.2019.

Zastavěné území je v grafické části vyznačeno ve výkresech č. I. 01, I. 02 (výkres základního členění území, hlavní výkres).

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

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Pro základní koncepci rozvoje území jsou stanoveny tyto hlavní cíle:

- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj obce, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek
- ☐ podpořit stabilizaci počtu obyvatel a zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, vytvořit podmínky pro život seniorů
- ☐ vytvářet územně technické podmínky pro rozvoj podnikání v primárním, sekundárním a terciálním sektoru a pro rozvoj podmínek pro cestovní ruch s důrazem na tradici vinařství
- ☐ stabilizaci a rozvojem ploch pro sport a vymezením územně technických podmínek pro rozvoj rekreace vytvořit atraktivní podmínky pro obyvatele obce a rekreanty
- ☐ zajistit dobrou obslužnost území - vytvářet územně technické podmínky pro obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a pro rozvoj a revitalizaci míst sociálních kontaktů
- ☐ navrhnout podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, vytvářet územně technické podmínky pro dotváření krajiny a ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, podporovat zásady zdravého sídla
- ☐ upřesnit územní systém ekologické stability

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území vymezuje podmínky pro ochranu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot a ochranu krajinného rázu. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 02 Hlavní výkres.

Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny

- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
- respektovat objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby- např. kříže, boží muka, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí a přístupových komunikací; přemístění objektů na vhodnější místo je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby a jejího působení v sídle nebo krajině

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

- pro nejkvalitnější části řešeného území je vymezeno území zásadního významu pro ochranu hodnot a zahrnuje urbanisticky exponované polohy (jádrové území se zachovalou urbanistickou strukturou okolo centra obce, vinice s vinnými sklepy v severní části katastrálního území obce, nejhodnotnějším urbanistickým prostorem obce je bývalá náves, nyní ulice Francouzská)

Podmínky ochrany:

- zachovat půdorysnou strukturu - půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby); nová zástavba je přípustná na místech proluk (v těchto plochách nenavrhovat parkovací a manipulační plochy); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat okolní zástavbu
- architektonickou část dokumentace pro nové stavby a změny staveb, majících zásadní vliv na změnu vzhledu budovy, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt

Nemovitě kulturní památky zapsané v ÚSKP

- Kostel sv. Vendelína (rejstř.č. 2185, č.p. 1)
- Socha sv. Kajetána (rejstř. č. 2186, č.p. 307)
- Náhrobek B. Clausewitze (rejstř. č. 2187, č.p. 3)

Celé k.ú. obce Čejč je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy.

Podmínky ochrany:

- zachovat kvalitu architektonicky a historicky cenných staveb, při rekonstrukcích respektovat hmoty a proporce objektů, výškovou hladinu zástavby, půdorysnou stopu
- architektonickou část dokumentace u změny staveb může zpracovávat pouze autorizovaný architekt
- v okolí staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny
- **stavební dominanty** – objekty, které určují urbanistickou kompozici sídla (barokní kostel sv. Vendelína, bývalý mlýn, novodobou antropogenní dominantu tvoří budova obecního úřadu)

Podmínky ochrany:

- respektovat stavební dominanty, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a krajiny a narušit funkci dominanty
- **významné vyhlídkové body** – místa jedinečných dálkových pohledů, vyhlídkových bodů a průhledů, ze kterých lze sledovat zajímavé partie sídla (výhledy na obec při příjezdu od Terezína a od Hovorán, Orlový kopec, kopec nad vinicemi v severním okraji k.ú.- Staré hory)

Podmínky ochrany:

- respektovat místa jedinečných výhledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- místa výhledů podpořit odpočívadly
- **významné plochy sídelní zeleně** – plochy přispívající k harmonii v území (zeleň okolo kostela sv. Vendelína, zeleň v prostoru původní návsi- nyní ulice Francouzská, předprostor hřbitova)

Podmínky ochrany:

- respektovat významné plochy sídelní zeleně, dotvářející základní urbanistickou kostru v urbanizovaném území
- nepřípustné je zmenšování plošného rozsahu, odstranění vzrostlé zeleně je přípustné v případě její náhrady za zeď vhodně druhové skladby a vhodného umístění
- nepřípustné je měnit vyžívání území způsobem, který by narušil hlavní funkci území – okrasnou, pietní a oddychovou
- **pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště** – pro ochranu a zachování piety okolo hřbitova je vymezeno pietní pásmo ve vzdálenosti 100 m od stávajícího hřbitova a jeho navrženého rozšíření

Podmínky ochrany:

- respektovat navržené pietní pásmo, ve vymezeném území nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly pietu hřbitova narušit

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochranou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (břehové porosty podél vodních ploch a toků...) včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně a koordinací s územním systémem ekologické stability
- neumisťovat žádné stavby na přírodní dominanty – výrazné vrcholy zalesněných hřbetů, *přípustná* je obnova původních sakrálních staveb, podmíněně přípustná je výstavba nových sakrálních staveb a rozhleden za podmínky, že nedojde k výraznému narušení působení těchto dominant
- další podmínky – viz. kap. 6.16. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- respektovat stávající civilizační hodnoty, podporovat výstavbu navržené dopravní a technické infrastruktury
- respektovat stávající a realizovat navržená protierozní a protipovodňová opatření

2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Územní plán navrhuje zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

- **max. dopad negativních vlivů** (z ploch občanské vybavení komerční – **OK**, sport – **OS**, plochy smíšené rekreace a výroby (vinné sklepy – **RV**), plochy smíšené výrobní – **SV**, plochy výroby a skladování – **VP** a **VZ**):
 - pro tyto plochy (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do sousedních ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb; dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude v takovém případě max. na hranici této plochy s rozdílným způsobem využití
 - chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, která nevytvoří riziko obtěžování obyvatelstva vyššími koncentracemi páchnoucích látek; posouzení, zda je tato podmínka splněna, je nutno provést nejpozději v rámci územního řízení
- respektovat navržené **pásmo ochrany prostředí kolem ČOV** (viz. kap. 4.2.2.2. *Odkanalizování a čištění odpadních vod*)
- u hlavních dopravních tepen (silnice II. a III. tř.) preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku (např. občanské vybavení komerční....)
- nepřípustná je obsluha a zásobování ploch (občanské vybavení komerční – **OK**, plochy smíšené výrobní – **SV**, plochy výroby a skladování – **VP** a **VZ**) kapacitní nákladní dopravou z ulic s převládajícím využitím obsluhy pro bydlení (jsou součástí ploch veřejných prostranství – **PV**)

- řešit protihluková opatření staveb dopravní infrastruktury, obestavených stávající chráněnou zástavbou
- ochrana proti radonovému riziku - řešené území se nachází v oblasti nízkého indexu radonového rizika (nízká pravděpodobnost výskytu radonu z podloží):
 - při realizaci obytných staveb v navržených plochách smíšených obytných stanovit, na základě měření, nutnou ochranu

2.2.3. OCHRANA ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

- **ochrana melioračních zařízení** – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
- **likvidace odpadních vod** – realizace navrhované zástavby je podmíněna zaústěním do stávající splaškové kanalizace se zaústěním na vyhovující stávající centrální čistírnu odpadních vod.
- **ochrana přístupu k vodotečím** – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení...), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Je vyznačena v grafické části ve výkrese I. 02 Hlavní výkres.

3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

- ❑ ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu, uspořádání zastavitelných ploch je řešeno výlučně v návaznosti na zastavěné území.
- ❑ ÚP stabilizuje sídlo jako souvisle urbanizovaný celek ve vazbě na historické jádro, které tvoří přirozené ohnisko dlouhodobého rozvoje obce s charakteristickou kompaktní zástavbou ve specifické terénní konfiguraci. ÚP navrhuje (v rámci ploch přestavby) doplnění ploch pro veřejné občanské vybavení, které umožní posílení významu centra a zlepšení jeho prostorových kvalit.
- ❑ Hlavní rozvoj urbanistické struktury sídla je navržen v jednotlivých ucelených blocích na okrajích zastavěného území:
 - na západním okraji sídla- v lokalitě Brněnky a v severovýchodním okraji sídla- v lokalitě Za školou, jsou vymezeny stěžejní rozvojové plochy pro bydlení a navazující zeleň soukromou a vyhrazenou. Významné rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy ve východním okraji sídla- v lokalitě Pod lesíkem a Hrubé vinohrady, a v severním okraji při ulici Slavkovské.
 - v centrální části obce ve vazbě na stávající školu a hřiště a v blízkosti sirného pramene Heliga jsou navrženy plochy přestavby pro občanskou vybavenost, v návaznosti na stávající veřejné pohřebiště je navržena plocha přestavby pro rozšíření, toto už bylo de facto realizováno
 - v místě bývalého mlýna jsou navrženy přestavbové plochy smíšené obytné

- v jižním okraji, ve vazbě na plochy průmyslové výroby a stabilizovanou smíšenou výrobní plochu je navržena přestavbová plocha smíšená výrobní
 - v jihozápadním okraji- v lokalitě Za Heligou, a v severozápadním okraji je stabilizována a dále rozvíjena (v rámci rozvojových ploch výrobních) podnikatelská zóna s převažujícím zaměřením na lehký průmysl
 - v severozápadním okraji, ve vazbě na plochy výroby, je navržena plocha pro technickou infrastrukturu
 - celým katastrálním územím prochází trasy koridorů pro technickou infrastrukturu, které byly převazy a upřesněny ze ZÚR JmK
 - v severním okraji- v lokalitě Staré hory jsou navrženy rozvojové plochy smíšené rekreace a výroby- rozšíření vinných sklepů v lokalitě Pod Búdama
- ÚP vytváří (vymezením obytných ploch, výrobních ploch a ploch pro občanské vybavení) podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v sídle.
 - ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné a smíšené výrobní a smíšené výroba a rekreace), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídla.
 - ÚP vymezuje plochy umožňující rozvoj pracovních příležitostí v primárním sektoru (stabilizované areály zemědělské výroby), v sekundárním sektoru (stávající a navrhované plochy průmyslové výroby, plochy smíšené výrobní), v terciálním sektoru a v cestovním ruchu (posílení služeb a turistické infrastruktury v rámci ploch se smíšeným využitím a ploch smíšených výroby a rekreace).
 - ÚP navrhuje koncepční zásady pro obsluhu sídla dopravní a technickou infrastrukturou a vytváří podmínky pro zlepšení propustnosti krajiny a vedení cyklistických tras.
 - Navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití omezuje ÚP riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí.

Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:

- **PLOCHY BYDLENÍ**

Stabilizované plochy bydlení zahrnují převážnou část zastavěného území. Hlavní rozvoj je situován v lokalitě Brněnky a Za školou, další významné plochy jsou navrženy ve východní části obce.

- **PLOCHY REKREACE**

V zastavěném území se nachází jediná plocha individuální rekreace. Nové rozvojové plochy nejsou navrženy.

- **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Stávající plochy (občanské vybavení- veřejná infrastruktura, komerce, veřejné pohřebiště, tělovýchova a sport) jsou respektovány a stabilizovány. V centru obce jsou, v rámci ploch přestavby, navrženy plochy pro veřejné občanské vybavení, ve východním okraji obce je navrženo rozšíření hřbitova.

Stávající sportovní plochy jsou stabilizovány.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Stávající plochy smíšené obytné jsou respektovány a stabilizovány. V centrální části obce je navržena přestavbová plocha smíšená obytná.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

Stávající plochy smíšené výrobní jsou respektovány a stabilizovány. V jižním okraji, ve vazbě na plochy průmyslové výroby a stabilizovanou smíšenou výrobní plochu je navržena přestavbová plocha smíšená výrobní.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA**

Stávající plochy smíšené rekreace a výroby jsou respektovány a stabilizovány. V severním okraji, ve vazbě na stávající vinné sklepy jsou navrženy rozvojové plochy.

- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Stávající plochy veřejných prostranství jsou respektovány a stabilizovány, rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na rozvojové plochy bydlení v lokalitách Za školou a Brněnky.

- **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**

Stávající plochy sídelní zeleně jsou respektovány a stabilizovány.

- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- **lehký průmysl** – stávající areály jsou respektovány, stabilizovány a rozvíjeny na plochách v lokalitách v severozápadním okraji sídla a v lokalitě Za Heligou
- **zemědělská výroba** – stávající areály jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy
- **výroba energie z obnovitelných zdrojů** – stávající stabilizovaná plocha fotovoltaické elektrárny jižně od sídla je respektována, nové plochy nejsou navrženy

- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro průchod systému dopravní obsluhy v řešeném území a pro zajištění dostupnosti území.

- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Stávající plochy jsou respektovány, jsou navrženy koridory pro průchod sítí technické infrastruktury a rozvojová plocha v sousedství ploch výroby v severozápadním okraji sídla pro elektrickou stanici.

Stanovení podmínek pro změny ve využití ploch:

viz. kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z1	plocha výroby a skladování	VP	Pod Heligou	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s územím s archeologickými nálezy • řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s ochranným pásmem lesa • řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany • výšková regulace zástavby: max. 13 m po atiku • zastavěnost ploch max. 85% • omezení počtu jednotlivých dopravních připojení na silnici II/380-společné dopravní napojení s plochou Z7 • nutno respektovat vodovodní přívaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních • upřednostňovat oddílnou kanalizaci • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z2	plocha výroby a skladování	VP	Pod Heligou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 13 m po atiku zastavěnost ploch max. 85% nutno respektovat vodovodní přívaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních podél vodoteče bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby, včetně oplocení, které by zamezily volnému přístupu k vodoteči. upřednostňovat oddílnou kanalizaci řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
Z3	plocha občanského vybavení	OV	Pod Heligou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s lokálním ÚSES řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 7 m po atiku (resp.hřeben střechy) zastavěnost ploch max. 60% podíl zeleně min. 30% řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z4	plocha bydlení	BR	Za Heligou, Vodní	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% objekty je nutné umísťovat mimo ochranné pásmo ČOV upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z5	plocha bydlení	BR	Brněnky	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vedení vn řešit střet s trasou telekomunikačního vedení řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% objekty je nutné umísťovat mimo ochranné pásmo ČOV upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z7	plocha výroby a skladování	VP	Brněnská	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) řešit střet s ochranou ZPF- I. a II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 13 m po atiku zastavěnost ploch max. 85% omezení počtu jednotlivých dopravních připojení na silnici II/380- společné dopravní napojení s plochou Z1 upřednostňovat oddílnou kanalizaci

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z8	plocha bydlení	BR	Lopata, Slavkovská	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s ochranným pásmem komunikace • řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví • zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) • zástavba je podmíněna z důvodu výškových poměrů umístěním ATS pro zvýšení tlaku ve vodovodní síti • upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z9	plocha bydlení	BR	Slavkovská	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví • zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z10	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s ptačí oblastí • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví • zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické • neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z11	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s ptačí oblastí • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví • zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů. • upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické
Z12	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s ptačí oblastí • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví • zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické • neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z13	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z14	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z15	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z16	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% podíl zeleně min. 40% upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z17	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z18	plocha smíšená rekreace a výroba	RV	Pod Búdama	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
Z19	plocha bydlení	BR	Závistě	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z20	plocha zeleně soukromé a vyhrazené	ZS	Závistě	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranou ZPF- I. a II.třída ochrany
Z21	plocha bydlení	BR	Za školou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet územím s archeologickými nálezy řešit střet s trasou vedení vn řešit střet s ochranou ZPF- I.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z22	plocha bydlení	BR	Pod lesíkem	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vodovodu řešit střet s trasou telekomunikačního vedení výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) • upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z23	plocha bydlení	BR	Pod lesíkem	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% • podíl zeleně min. 40% • upřednostňovat oddílnou kanalizaci

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z24	plocha bydlení	BR	Pod lesíkem	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s pásmem anodové ochrany výšková regulace zástavby: max. 2 NP+ podkroví zastavěnost ploch max. 50% <u>podíl zeleně min. 40%</u> Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele <u>Konkrétní záměry jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem provozovatele plynárenského zařízení</u> upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z26	plocha bydlení	BR	K Hovoránům	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s trasou telekomunikačního vedení řešit střet s ochranným pásmem komunikace řešit střet s ochranou ZPF- I. a II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 2 NP+ podkroví zastavěnost ploch max. 50% <u>podíl zeleně min. 40%</u> řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. <u>Konkrétní záměry jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem provozovatele plynárenského zařízení</u> upřednostňovat oddílnou kanalizaci
Z27	plocha technické infrastruktury	TI	Lopata	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vn řešit střet s viniční tratí
Z28	plocha bydlení	BR	Pod lesíkem	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s ochranou ZPF- částečně II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% <u>podíl zeleně min. 40%</u> upřednostňovat oddílnou kanalizaci řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) <u>Konkrétní záměry jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem provozovatele plynárenského zařízení</u> <u>Nutnost respektovat stávající vodovodní přivaděč včetně ochranného pásma</u>
Z29	plocha smíšená obytná	SO	Za Heligou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranou ZPF- II.třída ochrany výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví zastavěnost ploch max. 50% <u>podíl zeleně min. 40%</u> podél vodoteče bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby, včetně oplocení, které by zamezily volnému přístupu k vodoteči. upřednostňovat oddílnou kanalizaci řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek)

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
KT1	koridor pro technickou infrastrukturu	TEE21	severní část k.ú.	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vn řešit střet se stl plynovodem
KT2	koridor pro technickou infrastrukturu	TED01	středem k.ú. od sz k jv	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s železniční tratí řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s trasou vn řešit střet se stl plynovodem řešit střet s viniční tratí řešit střet s lokálním ÚSES řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s přírodní památkou řešit střet s poddolovaným územím na území Bílý kopec u Čejče vyloučit zásahy do prostoru EVL mimo trasu ropovodu deponie materiálu směřovat mimo EVL Po skončení stavby v dalších letech monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin v ploše ropovodu na území EVL. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik). řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu Konkrétní záměry jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem provozovatele plynárenského zařízení

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
KT3	koridor pro technickou infrastrukturu	TEE10	středem k.ú. od s k jv	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s železniční tratí řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s trasou vn řešit střet se stl plynovodem řešit střet s viniční tratí řešit střet s lokálním ÚSES řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s přírodní památkou řešit střet s VKP řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s telekomunikačním vedením řešit střet s trasou vodovodu na území EVL Bílý kopec u Čejče a PO Hovoransko-Čejkovicko preferovat umístění nových sloupů VVN do míst stávajících sloupů VVN Na území EVL a PO vyloučit stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů (kácení) mimo ochranné pásmo VVN Po skončení stavby monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin na území EVL a PO. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody bezodkladně opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik) Volit nové typy sloupů a vedení VVN šetrné k avifauně – konkrétní technické detaily projednat s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Krajským úřadem Jihomoravského kraje řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
KT4	koridor pro technickou infrastrukturu	TEP04	západní část k.ú. od sz k jv	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s železniční tratí řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s trasou vn řešit střet se stl plynovodem řešit střet s viniční tratí řešit střet s lokálním ÚSES řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s telekomunikačním vedením řešit střet s trasou vodovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
KT5	koridor pro technickou infrastrukturu	TEP07	západní část k.ú.	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vn řešit střet s vtl plynovodem řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s telekomunikačním vedením Realizovat stavbu mimo území EVL Kobylská skála
KT6	koridor pro technickou infrastrukturu	TEP08	západní okraj k.ú.	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s lokálním ÚSES řešit střet s ptačí oblastí řešit střet s územím s archeologickými nálezy řešit střet s vtl plynovodem řešit střet se stl plynovodem řešit střet s trasou vn

3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

i.č.	způsob využití území	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
P1	plocha výroby a skladování	VP	Za Heligou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s ochranným pásmem železnice řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) řešit střet s ochranným pásmem lesa řešit střet s telekomunikačním vedením výšková regulace zástavby: max. 7m řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
P2	plocha smíšená výrobní	SV	Za Heligou	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s viniční tratí výšková regulace zástavby: max. 2 NP+ podkroví řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek)
P3	plocha bydlení	BB	centrální část obce	<ul style="list-style-type: none"> výšková regulace zástavby: max. 4 NP+ podkroví řešit riziko negativních vlivů- respektovat podmínky výstavby (viz kapitola Ochrana zdravých životních podmínek) omezit přímé dopravní připojení jednotlivých nemovitostí na silnici II/380
P4	plocha smíšená obytná	SO	bývalý mlýn	<ul style="list-style-type: none"> řešit ochranu proti hluku z dopravy omezit přímé dopravní připojení jednotlivých nemovitostí na silnici II/380
P5	plocha občanského vybavení	OV	u školy	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s telekomunikačním vedením řešit ochranu proti hluku z dopravy výšková regulace zástavby: max. 3 NP+ podkroví
P6	plocha občanského vybavení	OV	u hřiště	<ul style="list-style-type: none"> výšková regulace zástavby: max. 3 NP+ podkroví
P7	plocha občanského vybavení	OH	rozšíření hřbitova	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s bezpečnostním pásmem vtl plynovodu Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. již provedeno

3.2.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

i.č.	způsob využití území	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
N1	plochy přírodní	NP	severní část katastru	cestní příkop kolem silnice na Násedlovice
N2	plochy zemědělské	NZ	Staré Hory	protierozní a protiodtoková opatření
N3	plochy zemědělské	NZ	Hrubé vinohrady	protiodtokové opatření- zatravněná meziřadí vinic

N4	plochy přírodní plochy vodní a vodohospodářské	NP W	Jezero Pod tratí	revitalizace Čejčského potoka LBK8 <ul style="list-style-type: none"> • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
N5	plochy zemědělské	NZ	Pod Búdama	poldr
N6	plochy přírodní	NP	jihozápadní okraj katastru	nadregionální biokoridor K 157T lokální ÚSES interakční prvek IP30
N7	plochy přírodní	NP	Pusté	lokální biokoridor LBK7
N8	plochy přírodní	NP	Jezero pod tratí	lokální biokoridor LBK8 <ul style="list-style-type: none"> • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
N9	plochy přírodní	NP	Pusté	rozšíření lokálního biocentra LBC Čejčský Špidlák
N10	plochy přírodní	NP	Hrubé vinohrady	lokální biokoridor LBK5
N11	plochy přírodní	NP	Špidlák	lokální biocentrum Čejčský Špidlák
N12	plochy přírodní	NP	Špidlák	lokální biocentrum Čejčský Špidlák
N13	plochy přírodní	NP	Špidlák	lokální biocentrum Čejčský Špidlák
N14	plochy přírodní	NP	Jezero pod tratí	interakční prvek IP 24 interakční prvek IP 25 <ul style="list-style-type: none"> • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
N15	plochy přírodní	NP	Pusté	interakční prvek IP 33 interakční prvek IP 34
N16	plochy přírodní	NP	Kopce	lokální biocentrum Čejkovický Špidlák
N17	plochy přírodní	NP	Kopce	lokální biocentrum Čejkovický Špidlák
N18	plochy přírodní	NP	Kopce	lokální biocentrum Čejkovický Špidlák
N19	plochy přírodní	NP	Nivky od Močáru	lokální biokoridor LBK7
N20	plochy přírodní	NP	Bílá hlína	interakční prvek IP 20

N21	plochy přírodní plochy vodní a vodohospodářské	NP W	Smradák	interakční prvek IP 10 interakční prvek IP 9
N22	plochy přírodní	NP	Smradák	lokální biokoridor LBK8 <ul style="list-style-type: none"> • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
N23	plochy přírodní	NP	Nivy	interakční prvek IP 7 <ul style="list-style-type: none"> • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem ropovodu • řešení budoucích záměrů bude projednáno a odsouhlaseno s provozovatelem produktovodu
N24	plochy přírodní	NP	Kobylská skála	lokální biocentrum Kobylská skála
N25	plochy přírodní	NP	Kobylská skála	lokální biokoridor LBK13
N26	plochy zemědělské	NZ	Pod Búdama	poldr

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území jsou zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako **plochy sídelní zeleně – Z** a jsou vymezeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

Zásady pro rozvoj sídelní zeleně:

- **ZRELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ - ZS**
 - jsou respektovány stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené
 - nové plochy jsou navrženy v návaznosti na rozvojové plochy bydlení v lokalitě Brněnky
 - plochy zeleně soukromé a vyhrazené lze realizovat v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných...)
- **ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ - ZP**
 - jsou respektovány stabilizované plochy zeleně přírodního charakteru v zastavěném území
 - nové plochy nejsou navrženy

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres a č. I.03 Výkres koncepce dopravní infrastruktury.

4.1.1. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA DRÁŽNÍ DD

Řešeným územím prochází železniční trať Hodonín- Zaječí. V jižním okraji zastavěného území je situována obousměrná železniční stanice.

Stávající plochy dopravní infrastruktury drážní jsou stabilizovány a respektovány, část plochy je převedena do plochy přestavby pro výrobu a skladování VP.

4.1.2. SILNIČNÍ DOPRAVA- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ DS

Silnice:

- respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury (**silniční doprava – DS**) vymezené pro průchod silnic II. a III. třídy
- respektovat stabilizované plochy veřejných prostranství (**PV**) vymezené pro průchod silnic II. a III. třídy

Místní komunikace:

- respektovat stabilizované a navržené plochy dopravní infrastruktury (**silniční doprava – DS**) vymezené pro obsluhu stabilizovaného území, ploch smíšených výrobních a ploch výroby a skladování
- jsou navrženy **plochy silniční dopravy – DS**:
 - místní komunikace (**Z21**) – řeší dopravní obsluhu pozemků za rozvojovou plochou pro bydlení v lokalitě Za školou
- respektovat stabilizované a navržené **plochy veřejných prostranství – PV**; jejich součástí jsou místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a rozvojových ploch - viz. *kap. 4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství*.

4.1.3. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE DU

- respektovat stabilizované a navržené plochy dopravní infrastruktury (**účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty**), vymezené pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky, prostupnost krajiny, obsluhu rozvojových lokalit a pro průchod tras pro pěší a cyklisty
- v rámci ploch **silniční dopravy – DS**, ploch **veřejných prostranství – PV** a ploch **účelových komunikací DU** jsou trasovány stávající cyklostezky a cyklotrasy:
 - Mutěnická vinařská stezka
 - cyklistická trasa č. 5064 Moravská vinná stezka
 - územní plán vymezuje krajský cyklistický koridor krajské sítě Blučina- Klobouky u Brna- Mutěnice- Hodonín v katastrálním území Čejč dle požadavku, vyplývajícího ze ZÚR JmK
- respektovat značené turistické trasy

Obecné podmínky pro umísťování komunikací:

- v plochách dopravní infrastruktury (**DS, DP, DU**) a plochách veřejných prostranství (**PV**) umožnit vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace
- v plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace jako související dopravní infrastrukturu
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) řešit obsluhu v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejných prostranství, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na ploše změny (na vlastním pozemku)

4.1.4. VEŘEJNÁ DOPRAVA

- stávající koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými linkami, je zachována; respektovat stávající zastávky veřejné dopravy
- budování zastávek a zálivů veřejné dopravy (silniční linkové) je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura

4.1.5. LETECKÁ DOPRAVA

- řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy

4.1.6. STATICKÁ DOPRAVA

- respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury
- plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu
- kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu řešit vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby
- v řešeném území budou chybějící parkovací stání navrhována podle potřeby na stupeň automobilizace 1: 2,5
- nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách pro bydlení

4.1.7. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

- v řešeném území se nenachází

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. I. 02 Hlavní výkres, č. I. 04 Výkres technické infrastruktury- energetika a spoje, č. I.05- Vodní hospodářství

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů
- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) zajistit napojení na technickou infrastrukturu
- u stabilizovaných ploch a ploch změn uvádět dešťové vody v maximální míře do vsaku, kumulovat na vlastním pozemku

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

- Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.
- Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení tech. infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci ÚP jsou vymezeny tyto **koridory pro technickou infrastrukturu**:

ozn.	účel koridoru	katastrální území
TEE21	Napojení novým vedením na síť 110 kV	Čejč
TED01	Zdvojení ropovodu Družba	Čejč
TEE10	Vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec	Čejč
TEP04	VTL plynovod Moravia	Čejč
TEP07	VTL plynovod Brumovice- Uherčice	Čejč
TEP08	VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr	Čejč

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Podluží se zdrojem ÚV Moravská Nová Ves.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány

4.2.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizováno. Je vybudována síť dešťové kanalizace, splaškové kanalizace a jednotné kanalizace. Dešťové vody jsou dešťovou kanalizací svedeny do Čejčského potoka a částečně jednotnou kanalizací odvedeny do obecní čistírny odpadních vod. Splaškové vody jsou splaškovou a jednotnou kanalizací odváděny do čistírny odpadních vod a po přečištění vypouštěny do Čejčského potoka.

- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- splaškové vody ze zastavitelných ploch budou svedeny do stávající splaškové kanalizace
- u ploch zastavěných, zastavitelných a ploch přestavby uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku – nezhoršovat odtokové podmínky v zastavěném a zastavitelném území
- v případě nemožnosti vsaku odvádět dešťové vody přes retenci do stávající dešťové kanalizace nebo recipientu
- při řešení hospodaření s dešťovými vodami požadovat uvádění do vsaku, jímání, využití k zálivce
- pásmo ochrany prostředí kolem stávající ČOV – 100 m

4.2.2.3. Protierozní a protipovodňová opatření

Jsou respektována stávající protierozní a protipovodňová opatření. V lokalitě Pod Būdami, kolem silnice na Násedlovice v severní části katastru a v blízkosti LBC Orlový kopec při východním okraji katastru jsou navržena protiodtoková opatření. V lokalitě Hrubé vinohrady severovýchodně od zastavěného území směrem na Hovorany jsou navržena protierozní a protiodtoková opatření. V úseku od LBK7 po LBC Čejčské jezero je navržena revitalizace Čejčského potoka.

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

- zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno; obec bude i nadále připojena na stávající nadzemní vedení 22 kV

- řešeným územím prochází koridor pro umístění nového napojení na síť 110 kV a TS 110/22 kV
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné
- pro lokality bytových domů a rodinných domů většího rozsahu budou navrženy samostatné trafostanice podrobnější dokumentací dle potřeby
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- stávající fotovoltaická elektrárna je respektována a stabilizována, nové plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou navrhovány

4.2.3.2. Zásobování plynem

- v řešeném území jsou navrženy koridory pro umístění VTL plynovodu Moravia, ~~VTL plynovodu Brumovice-Uherčice~~ a VTL plynovodu Brumovice- Trkmanský Dvůr – stavební činnost v tomto území je podmíněna vyjádřením Net4gas
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících regulačních stanic
- plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury

4.2.3.3. Zásobování teplem

- zásobování teplem v obci je stabilizováno – pro vytápění a ohřev teplé vody se v převážné míře lokálně využívá zemní plyn.

4.2.3.4. Produktovod

Řešeným územím v k.ú. Čejč prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO. Koncepce produktovodu je v řešeném území stabilizována.

4.2.3.5. Ropovod

Řešeným územím v k.ú. Čejč prochází zařízení ve vlastnictví společnosti MERO ČR,a.s.: DOK (dálkový optický kabel), el. přípojka NN, Armaturní šachta s technologickým zařízením, Ropovod DN 500. Koncepce ropovodu je v řešeném území stabilizována, v řešeném území je vymezen koridor KT2 pro technickou infrastrukturu-zdvojení ropovodu Družba v šíři 100m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba.

4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

4.2.4.1. Pošta a telekomunikace

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- v rámci veřejných ploch a ploch pro dopravu realizovat kabelovou síť v návaznosti na stávající síť

4.2.4.2. Radiokomunikace

- telekomunikace a radiokomunikace jsou stabilizovány

4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- plochy pro nakládání s odpady jsou součástí ploch technické infrastruktury (**TO**) a jsou respektovány
- umístování *sběrných dvorů* je *přípustné* v plochách výroby a skladování, v plochách smíšených výrobních, v plochách technické infrastruktury, dále je *podmíněně přípustné* v plochách smíšených obytných (viz. kap. 6.1.)
- komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky
- plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu biologického (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura

4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy a návrh koncepce rozvoje občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres

- **občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV**
 - jsou respektovány stabilizované plochy veřejného občanského vybavení
 - rozvojové plochy jsou navrženy, v rámci ploch přestavby, v centru obce
 - další případné požadavky na veřejné vybavení (např. zařízení zdravotnictví, domy s pečovatelskou službou, apod.) řešit využitím ploch smíšených obytných, případně ploch bydlení, které situování zařízení občanského vybavení připouštějí
- **občanské vybavení – komerce OK**
 - jsou respektovány stabilizované plochy komerčního občanského vybavení
 - rozvojové plochy nejsou navrženy
 - vybavení charakteru ubytování, obchodu a služeb je možno rozvíjet také jako doplňkovou funkci v rámci ploch smíšených obytných
- **veřejná pohřebiště – OH**

- stabilizovaná plocha veřejného pohřebiště je respektována
- je navrženo rozšíření veřejného pohřebiště, již provedeno
- **plochy tělovýchovy a sportu – OS**
 - stabilizované plochy sportu jsou respektovány
 - rozvojové plochy nejsou navrženy
 - dětská hřiště lze situovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, bydlení, ploch smíšených obytných.

4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy a návrh koncepce veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

- pro rozvoj kvality života v obci je nutno maximálně respektovat stávající **plochy veřejných prostranství – PV**, regenerovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – návsi, ulice, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky, nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot
- jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro realizaci místních komunikací, cyklistických tras a pěších propojení
- veřejná prostranství (odpočinkové plochy pro oddych a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy budou vymezena u ploch nad 2 ha (viz. podmínky v *kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy*) v rámci podrobnější dokumentace.
- pro rozvoj kvality života v obci je nutno maximálně respektovat stávající **plochy veřejné zeleně- PZ**
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň; ve stabilizovaných a navrhovaných plochách veřejných prostranství umožnit doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí; při výsadbě preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- v krajině je nepřípustné vytvářet nová sídla nebo samoty a umisťovat nové stavby, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny

- ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje základní podmínky pro ochranu krajinného rázu – viz. kap. 2.2.1. *Ochrana a rozvoj hodnot území* a kap. 6.16. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

Zásady pro uspořádání krajiny:

- realizovat územní systém ekologické stability.
- nerozšiřovat ornou půdu, posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- při realizaci veškerých záměrů zachovat stávající účelové komunikace, zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost krajiny
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl stromové zeleně v sídlech, zejména v uličních prostorech (plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury...) s propojením na okolní krajinu
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- v krajině je přípustné umisťovat drobnou architekturu (kříže, pomníky, pamětní desky,...) za podmínky, že mají přímou návaznost na přístupovou komunikaci
- v krajině je umožněno realizovat vodní nádrže a zalesnění – viz kap. 6. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:

- **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ W**
 - Plochy vodní a vodohospodářské jsou stabilizovány.
 - umisťování vodních nádrží se přípouští v rámci dalších ploch v krajině, např. ploch zemědělských, ploch smíšených nezastavěného území, apod. (viz. kap. 6.)
- **PLOCHY PŘÍRODNÍ NP**
 - stabilizované plochy jsou respektovány
 - je vymezen a upřesněn nadregionální biokoridor, vyplývající ze ZÚR JmK, který vymezuje návrhovou plochu přírodní
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ**
 - řešit zvýšení podílu přírodních prvků, rozsáhlé plochy orné půdy rozdělit vzrostlou zelení
 - nové plochy nejsou navrženy
- **PLOCHY LESNÍ NL**
 - plochy lesní jsou v území stabilizované
 - nové plochy nejsou navrženy, zalesnění menšího rozsahu lze realizovat i v rámci dalších ploch v krajině, např. ploch zemědělských, ploch smíšených nezastavěného území, apod. (viz. kap. 6.)
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NS**
 - Plochy smíšené nezastavěného území jsou stabilizovány.

Stanovení podmínek pro změny ve využití ploch:

viz. kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

5.1.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

V nezastavěném území jsou navrhovány plochy změn- cestní příkop kolem silnice na Násedlovice, protierozní a protiodtoková opatření, revitalizace Čejčského potoka, poldry, nadregionální biokoridor K 157T, interakční prvky, lokální biokoridory, rozšíření lokálního biocentra, lokální biocentra

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres, výkrese II.01 Koordinační výkres, a II.03 Výkres ochrany přírody, ÚSES.

5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE

Z hlediska územního systému ekologické stability jsou dodrženy zásady návaznosti na katastrální území sousedních obcí s použitím oborových koordinačních podkladů orgánů ochrany přírody (Jihomoravského kraje a odboru ŽP MěÚ Hodonín). Je koordinováno napojení na vymezené skladebné části ÚSES v územních plánech okolních obcí. Nápojné body jednotlivých skladebných částí jsou jednoznačné. Jsou vázány na vodní toky nebo navazují na skladebné části vymezené na území sousední obce.

Prvky stávajícího nadregionálního a regionálního ÚSES do řešeného území nezasahují. Řešené území je dotčeno koridorem pro nadregionální biokoridor K 157T.

Územní systém ekologické stability je koncepčně stabilizován a je převážně funkční. Nefunkční prvky systému LBC Čejčské jezero a části LBK7 a LBK8 byly převedeny do návrhových ploch zeleně přírodní. Koncepce ÚSES byla rozšířena o interakční prvky.

V řešeném území se nacházejí lokální biocentra Kobylská skála, Kobylí, Pod Sadcem, Sluneční zátoka, Špidlák, Bílý kámen, Čejčské jezero, Bílý kopec, Orlový kopec, Nad Čejčským jezerem.

5.2.2. PLOCHY BIOCENTER

Plochy biocenter viz kap. 6.12. Plochy přírodní

5.2.3. PLOCHY BIOKORIDORŮ

Přípustné využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), vodní plochy a toky, případně rekreační plochy přírodního charakteru a plochy sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV atd; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

Nepřípustné využití:

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod.

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením hlavních stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot, ploch rekreace a vedení cyklistických tras. Podrobněji viz. *kap. 4.1.3. Nemotorová doprava, účelové komunikace.*

5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Viz. *kap. 4.2.2.3. Protierozní a protipovodňová opatření*

Zásady pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám:

- v rámci rozsáhlých ploch navržených k zastavení bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami podrobnějšími dokumentacemi
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem dešťové a jednotné kanalizace
- dešťové vody budou v max. míře kumulovány v rámci zastavitelných ploch
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí – navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření
- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
 - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
- umísťování objektů v *území s rizikem záplav* (záplavovém území Q_{100}) je *podmíněně přípustné* v případě, že bude provedena komplexní ochrana před záplavami a nebo prokázáno neovlivnění záplavové vlny v jiném území, obytné podlaží bude nad Q_{100}
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu
- stavby nesmí bránit odtoku vod, nesmí docházet ke zhoršování odtokových poměrů

5.5. REKREACE

- Plochy rekreace jsou stabilizovány
- pro pohybovou rekreaci (pěší turistiku a cykloturistiku) budou využity stávající a navržené plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury

- pro krátkodobou rekreaci obyvatel budou využívány zejména stávající **plochy veřejné zeleně PZ, zeleně soukromé a vyhrazené ZS, zeleně přírodního charakteru v zastavěném území ZP, plochy lesní NL, plochy přírodní NP a plochy smíšené nezastavěného území NS.**

5.6. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA RV

- jsou respektovány stabilizované plochy vinných sklepů
- rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající areály vinných sklepů v lokalitě Pod Búdama-**Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18.**
- vinné sklepy lze umisťovat také v rámci ploch smíšených obytných, komerčního občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené, ploch zemědělských a ploch smíšených nezastavěného území.

5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PODDOLOVÁNÁ A SESUVNÁ ÚZEMÍ

Na území Čejče jsou evidována poddolovaná (zčásti nebezpečná) a průzkumná území těžby, a sesuvné území

- poddolované území HOVORANY 1, ID 3995 (lignit)
- Průzkumná území- PÚ Svahy Českého masívu, ID 040008 (ropa a zemní plyn- MND a.s. Hodonín)
- Aktivní sesuv Čejč, ID 2342

Evidovaná chráněná ložisková území a dobývací prostory:

- CHLÚ Čejč ev.č. 6 / 0214, ID 09090000 (slévárenské a sklářské písky, Geofond ČR v Praze)
- Na území obce nejsou evidovány žádné dobývací prostory ani výhradní ložiska

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 02 Hlavní výkres.

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat na základě územního řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice ploch se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností...) která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ B	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bydlení v rodinných domech BR ○ Bydlení v bytových domech BB
PLOCHY REKREACE R	
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ O	<ul style="list-style-type: none"> ○ Občanské vybavení- veřejná infrastruktura OV ○ Tělovýchova a sport OS ○ Veřejná pohřebiště OH ○ Komerce – OK
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO	
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ SV	

PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA RV*	
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY D	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dopravní infrastruktura silniční DS ○ Nemotorová doprava a účelové komunikace DU ○ Dopravní infrastruktura drážní DD
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY T	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plochy a koridory inženýrských sítí TI ○ Nakládání s odpady TO
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ V	<ul style="list-style-type: none"> ○ Výroba a skladování-zemědělská výroba VZ ○ Výroba a skladování-lehký průmysl VP ○ Výroba energie z obnovitelných zdrojů VE
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ P	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veřejná prostranství PV ○ Veřejná zeleň PZ
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ Z	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zeleň soukromá a vyhrazená ZS ○ Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území ZP
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ W	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ	
PLOCHY LESNÍ NL	
PLOCHY PŘÍRODNÍ NP	
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS	

poznámka:

* - plochy vymezené nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině
- stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) anebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek
- dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Stanovení toho, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, je věcí soudcovského uvážení. Soud však musí vždy zjistit, jaká míra obtěžování nepřekračuje přiměřené poměry jak v daném typu lokalit, tak i v konkrétním místě.

6.1. PLOCHY BYDLENÍ B

BR	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením individuálního charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky rodinných domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před

	nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu a že není riziko narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

BB	BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky bytových domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu a že není riziko narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány...) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

6.2. PLOCHY REKREACE R

<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování individuálních rekreačních potřeb občanů.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), u kterých se nepředpokládá komerční využití – další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací (např. dětská hřiště, rekreační louky...) – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – bydlení a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření, příp. extenzivního zemědělství (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby pro chovatelství, altány) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace (např. zařízení zájmových spolků...) za podmínky, že neruší krajinný ráz, není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

6.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ O

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ- VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

OS	TĚLOVÝCHOVA A SPORT
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště,

	<p>koupaliště, koupací biotopy, kynologická cvičiště...) a souvisejících služeb</p> <ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – není dovoleno zastavovat pozemky hřišť – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku
<i>Podmínka</i>	<ul style="list-style-type: none"> – při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

OH	VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící pro situování veřejných pohřebišť (hřbitovů).
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

OK	KOMERCE
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vinné sklepy – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní

	účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

6.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO

<i>Hlavní využití</i>	Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity...
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy, bytové domy, související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a turistické infrastruktury – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní, sběrná místa komunálního odpadu...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínka</i>	– při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

6.5. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ SV

<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k umísťování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. vinařství, řemeslná drobná výroba, výrobní služby...), skladování – přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení

	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení – maloobchodní a obchodní provozy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu – pozemky sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, veřejné správy, staveb pro sport, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – pozemky staveb a zařízení zemědělství, logistiky za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku
<i>Podmínka</i>	<ul style="list-style-type: none"> – při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

6.6. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA RV

<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování speciálních rekreačních potřeb občanů – vinařství.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s vinařstvím (např. vinné sklepy, zařízení na zpracování hroznů...) – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. ubytování, stravování, služby...) za podmínky, že neruší krajinný ráz, není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu

<i>Podmínka</i>	<ul style="list-style-type: none"> – při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci – <u>přístavby nadzemních částí stávajících staveb (vinných sklepů) do celkové plochy max. 100 m², související doplňkové stavby (přístřešky, pergoly, zpevněné plochy, parkovací plochy, manipulační plochy, terasy apod. o max. souhrnné výměře 50 m², přičemž se tato výměra nezahrne do výměry 100 m² stanovené pro nadzemní část stávajících staveb</u>
-----------------	---

6.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY D

DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Silniční doprava
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. – účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – dopravní terminály, zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla – pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí – zařízení technické infrastruktury – odstavná a parkovací stání – pozemky sídelní zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – nezbytné asanační úpravy – Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou – podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu

DU	NEMOTOROVÁ DOPRAVA A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
<i>Hlavní využití</i>	Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky účelových komunikací, manipulační plochy – cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla – doprovodná a izolační zeleň, ÚSES, krajinná zeleň
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití nebo hodnoty území (např. rušení mezi)

DD	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA DRÁŽNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající železniční těleso –náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. – účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – zařízení technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – nezbytné asanační úpravy
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	– budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

6.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY T

TI	PLOCHY A KORIDORY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic, ...) – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – pozemky zemědělské a lesní, malé vodní nádrže – průchod pěších a cyklistických tras
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

TO	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související s nakládáním s odpady
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní infrastruktury – průchod pěších a cyklistických tras – pozemky zeleně, ÚSES, krajinná zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ V

VZ	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístění zemědělských areálů.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování, sběrná místa komunálního odpadu pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro kulturu, stravování, ubytování (např. diskotéky, restaurace, ubytovny...), komerci, dále pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) za podmínky, že nebudou omezovat výrobní děje, činnosti a zařízení v tomto území
<i>Podmínka</i>	<ul style="list-style-type: none"> podmínkou umísťování staveb je realizace obvodové zeleně, která bude zmírňovat vizuální efekt a zlepšovat mikroklima při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

VP	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ- LEHKÝ PRŮMYSL
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístění průmyslových areálů, kapacitních skladů a logistiku.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb pro lehkou průmyslovou výrobu a kapacitní sklady pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování, sběrná místa komunálního odpadu pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro kulturu, stravování, ubytování (např. diskotéky, restaurace, ubytovny...), komerci, dále pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) za podmínky, že nebudou omezovat výrobní děje, činnosti a zařízení v tomto území pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
<i>Podmínka</i>	<ul style="list-style-type: none"> podmínkou umísťování staveb je realizace obvodové zeleně, která bude zmírňovat vizuální efekt a zlepšovat mikroklima při umísťování nových objektů a nových kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci

VE	VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s fotovoltaickými elektrárnami pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace zeleň různých forem (např. izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
--	--

6.10. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ P

PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky náměstí, návsi, ulic s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších – zastávky a zálivy hromadné dopravy – cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště – pozemky související sídelní zeleně – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery – průjezdní úseky silnic
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru – vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – předzahrádky v případě, že nedojde k narušení obrazu obce a veřejného prostoru
<i>Podmínka</i>	– plochy veřejných prostranství, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy musí umožňovat úpravy silnic II. a III. třídy vedených jako průjezdní úseky silnic a případné úpravy křižovatek těchto silnic

PZ	VEŘEJNÁ ZELENĚ
<i>Hlavní využití</i>	Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky veřejně přístupné zeleně, pozemky pro pěší a cyklostezky – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy ...
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

6.11. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ Z

ZS	ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy plní funkci rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – v převažující míře vytvářející přechod zástavby do krajiny.
<i>Přípustné</i>	– zahrady a záhumenky sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– související dopravní a technická infrastruktura, např. odstavné a parkovací plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky v případě, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy zeleně přírodního charakteru v zastavěném území
<i>Přípustné</i>	– pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci s odpovídající šířkou a vhodnou druhovou skladbou jednotlivých pater dřevin – související dopravní a technická infrastruktura – dětská hřiště, odpočinkové plochy – vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše – vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

6.12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ W

<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k zajištění podmínek pro nakládáním s vodami.
<i>Přípustné</i>	– vodní plochy, koryta vodních toků a jiné plochy, určené pro převažující vodohospodářské využití – související dopravní a technická infrastruktura – plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu – plochy sloužící pro udržení vody v krajině, revitalizaci vodních toků – doprovodná a izolační zeleň, ÚSES, krajinná zeleň – plochy sloužící jako pláže, odpočívadla, stezky pro pěší a cyklisty, lávky
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod

	– stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce
Podmínka	– Slučitelnost s hlavním využitím

6.13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ

<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro zařízení, činnosti a děje související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – hospodaření na ZPF se střídáním plodin v krátkém časovém intervalu – související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních – pozemky pro zachování ekologické stability území - ÚSES – opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, realizace menších vodních nádrží
<i>Nepřípustné</i>	– stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, opatření a činnosti za podmínky, že přímo související se zemědělskou prvovýrobou a navazujícími obhospodařovanými pozemky; tedy např. manipulační plochy pro sezónní skladování zemědělských produktů, seníky, včelíny, otevřené přístřešky pro dobytek na sezónní pastvě, výběhy a ohrady pro dobytek, apod., dále stavby nezbytně nutné pro myslivost a ochranu přírody – stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů za podmínky, že plocha těžby bude menšího rozsahu, nebudou dotčeny plochy viničních tratí a že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu – realizace menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní, bez oplocení a ohrazení – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) v případě, že plocha nebude oplocena – plochy pro zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> ○ navazují na stávající PUPFL a nevytváří překážky v obdělávání ZPF a nebude zalesněním narušena ekologická diverzita ○ se nejedná o I. a II. tř. ochrany ZPF <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce
Podmínka	– Slučitelnost s hlavním využitím

6.14. PLOCHY LESNÍ NL

<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí vytvářející krajinný rámec- porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko stabilizační funkcí.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky určené k plnění funkcí lesa – činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a

	protierozní opatření, revitalizace vodních toků a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
	– účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
<i>Nepřípustné</i>	– stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů , rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení včetně informačních tabulí za podmínky, že slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině – pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jsou nezbytně nutné a nenaruší stabilitu okolních porostů – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že slouží vodohospodářským účelům – stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů – stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce
<i>Podmínka</i>	– Slučitelnost s hlavním využitím

6.15. PLOCHY PŘÍRODNÍ NP

<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter a zvláště chráněných území přírody.
<i>Přípustné</i>	– zemědělská půda, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky – využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
<i>Nepřípustné</i>	– stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů , rekreaci a cestovní ruch – mimo podmíněně přípustných – změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES – jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich včetně rušivých činností jako je např. odvodňování pozemků
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra – trvalé travní porosty a extenzivní sady, podmínkou je zatravnění sadů a neoplocování pozemků – stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů – stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce
<i>Podmínka</i>	– Slučitelnost s hlavním využitím

6.15.1. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS

<i>Hlavní využití</i>	Plochy rozptýlené krajinné zeleně mimo zastavěné území na nelesních pozemcích doplňující krajinný rámec – vegetace je trvalá s obnovou v delším časovém cyklu a spolu s lesem vytváří krajinný rámec.
<i>Přípustné</i>	– pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice)

	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky – pozemky pro zachování ekologické stability území - ÚSES – pozemky pro zajištění prostupnosti pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků – opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, opatření a činnosti za podmínky, že přímo související se zemědělskou prvovýrobou a navazujícími obhospodařovanými pozemky; tedy např. manipulační plochy pro sezónní skladování zemědělských produktů, seníky, včelíny, otevřené přístřešky pro dobytek na sezónní pastvě, výběhy a ohrazení pro dobytek, apod., dále stavby nezbytně nutné pro myslivost a ochranu přírody – stavby a zařízení pro těžbu – dosadba autochtonních (místně příslušných) dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky, stavby lehkých přístřešků pro myslivost (např. seníky...), informační tabule za podmínky, že nesnižují ekologickou kvalitu území – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny – stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů – stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce
<i>Podmínka</i>	– Slučitelnost s hlavním využitím

6.16. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v *kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy* a *kap. 3.2.2. Plochy přestavby*; místo podkroví je *podmíněně přípustné* další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 2 NP + podkroví nebo další podlaží (3 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby
- není přípustná výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů bez možnosti přímého přístupu z veřejného prostranství
- Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vln a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných

elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Podmínky ochrany krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- stavby pro výrobu a skladování (výrobní a průmyslové objekty) a zemědělské stavby nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; plochy pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní, situované ve vazbě na krajinu, odclonit po obvodu izolační zelení
- v pohledově exponovaných plochách bude případný záměr (který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter území) účelné prověřit posouzením vlivu stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví příslušný orgán ochrany přírody

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezeno v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 06 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

V územním plánu jsou upřesněny a navrženy tyto veřejně prospěšné stavby (VPS) vyplývající z koncepčních záměrů Jihomoravského kraje.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÁMĚRŮ JIHMORAVSKÉHO KRAJE:

ozn.	účel koridoru	katastrální území
TEE21	Napojení novým vedením na síť 110 kV	Čejč
TED01	Zdvojení ropovodu Družba	Čejč
TEE10	Vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec	Čejč
TEP04	VTL plynovod Moravia	Čejč
TEP07	VTL plynovod Brumovice- Uherčice	Čejč
TEP08	VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr	Čejč

V rámci územního plánu jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE NADŘÁZENÉ ÚPD:

ozn.	účel koridoru	katastrální území
KT1	Napojení novým vedením na síť 110 kV	Čejč
KT2	Zdvojení ropovodu Družba	Čejč
KT3	Vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec	Čejč
KT4	VTL plynovod Moravia	Čejč
KT5	VTL plynovod Brumovice- Uherčice	Čejč

KT6	VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr	Čejč
------------	--	------

V rámci územního plánu jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

ozn.	účel VPS	katastrální území
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VDT 1	Komunikace a TI pro obsluhu Z5	Čejč
VDT 3	Komunikace a TI pro obsluhu Z21	Čejč
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT 1	Technická infrastruktura pro obsluhu Z 29	Čejč
VT 2	Technická infrastruktura pro zajištění konektivity obcí	Čejč
VT3	Technická infrastruktura pro obsluhu Z7	Čejč
VT4	Technická infrastruktura pro obsluhu Z8	Čejč
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VD 1	Komunikace pro obsluhu pozemků za Z21	Čejč

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

ozn.	účel VPO	katastrální území
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU 1	nadregionální biokoridor K 157T	Čejč
VU 2	lokální územní systém ekologické stability- biokoridor LBK7	Čejč
VU 3	lokální územní systém ekologické stability- přemístění LBC Čejčské jezero	Čejč
VU 4	lokální územní systém ekologické stability- LBC Čejčský Špidlák	Čejč
VU 5	lokální územní systém ekologické stability- biokoridor LBK5	Čejč
PROTIEROZNÍ A PROTIDYKOVÁ OPATŘENÍ		
VU 6	Odvodnění silnice na Násedlovice- cestní příkop	Čejč
VU 7	Protidyková opatření v lokalitě Pod búdama	Čejč
VU 8	Protidyková opatření v lokalitě Hrubé vinohrady	Čejč
VU 9	Protipovodňové opatření- revitalizace Čejčského potoka	Čejč
VU 10	Protipovodňové opatření- poldr	Čejč
VU11	Protipovodňové opatření- poldr	Čejč

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

ozn.	účel VPS	parc.	k.ú.	předkupní právo
OBČANSKÉ VYBAVENÍ				
PO1	rozšíření hřbitova	120, 124	Čejč	obec
PO2	hasičská zbrojnice	183/2, 154/2, 185/4, 185/2, 186/2, 187/2, 188/3	Čejč	obec
PO3	občanské vybavení	158, 159, 157/1, 156/4, 156/5, 156/2, 156/3, 156/1	Čejč	obec
PO4	občanské vybavení	2645	Čejč	obec

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

V rámci *Hodnocení vlivu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000* nebyla stanovena kompenzační opatření.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy nejsou navrženy.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Vzhledem k jednoznačnosti trasování páteřních komunikací a dané struktuře zastavění v jednotlivých rozvojových plochách není rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií.

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

ÚP vymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- nemovité kulturní památky

- stavby situované v území zásadního významu pro ochranu hodnot – podrobněji viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- architektonicky cenné stavby, historicky cenné stavby – podrobněji viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*