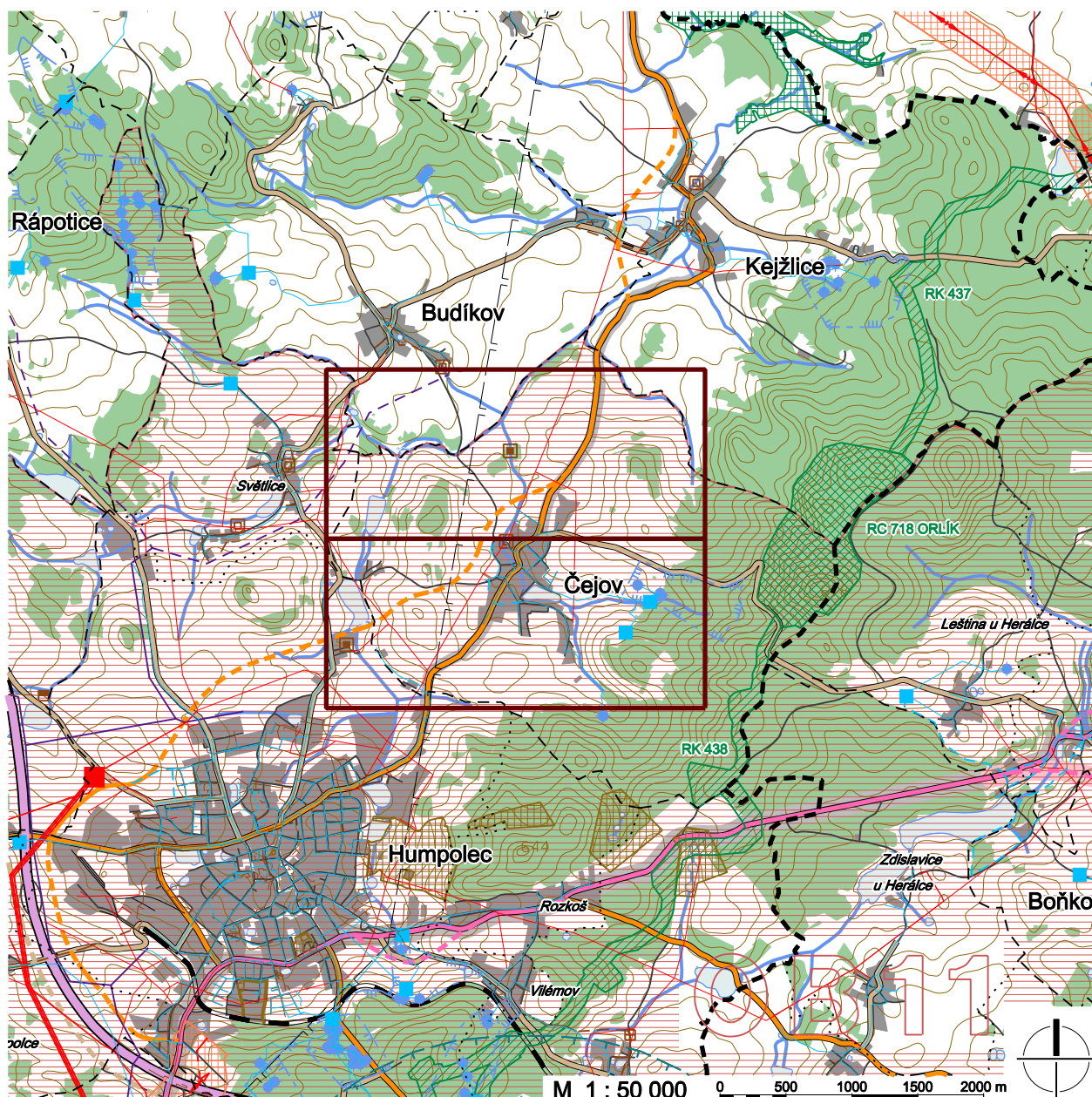




ÚZEMNÍ PLÁN ČEJOV

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC, stavební úřad
Dolní náměstí 253; 396 22 Humpolec

tel: 565 518 104
e-mail: urad@mesto-humpolec.cz

OBJEDNATEL

O B E C Č E J O V
Čejov 191; 396 01 Humpolec

tel: 565 564 482
e-mail: cejov@wo.cz

ZHOTOVITEL

ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544

tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš

ETAPA

návrh k veřejnému projednání

DATUM

prosinec 2021

otisk autorizačního razítka

OBSAH ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV :

OOP	Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2 Územního plánu Čejov	text
------------	--	------

PŘÍLOHY VÝROKOVÉ ČÁSTI:

A1	Výkres základního členění území - sever katastru	1:5000
A2	Výkres základního členění území - jih katastru	1:5000
A3	Hlavní výkres - sever katastru	1:5000
A4	Hlavní výkres - jih katastru	1:5000
A5	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - sever katastru	1:5000
A6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - jih katastru	1:5000

PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ:

B1	Textová část územního plánu s vyznačením změn	text
B2	Textová část zpracovaná projektantem	text
B3	Textová část zpracovaná pořizovatelem	text
B4	Koordinační výkres - sever katastru	1:5000
B5	Koordinační výkres - jih katastru	1:5000
B6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - sever katastru	1:5000
B7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - jih katastru	1:5000

**Záznam o účinnosti:**

Pořizovatel: Městský úřad Humpolec, stavební úřad	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno: Milan Hrbek	
Funkce: vedoucí stavebního úřadu	
Podpis:	
Správní orgán, který vydal Změnu č.2 ÚP Čejov: Zastupitelstvo obce Čejov	
Datum nabytí účinnosti Změny č.2 ÚP Čejov:	

OOP**OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY, KTERÝM SE VYDÁVÁ
ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV****VÝROKOVÁ ČÁST**

Zastupitelstvo obce Čejov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

vydává

za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

tuto Změnu č.2 Územního plánu Čejov,

který nabyl účinnosti dne 15.7.2008.

Závazná část územně plánovací dokumentace se mění následně:

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Kapitola 1 „Vymezení zastavěného území“ Textové části Územního plánu Čejov (dále jen „Textové části“) se mění následně:

- a) Datum 31.1.2008 se nahrazuje datumem 30.11.2021.
- b) Počet samostatných částí zastavěného území se mění z 21 na 24.
- c) Plocha zastavěného území se mění na 47,68 ha.

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2. V kapitole 2.2.2.1. „Archeologické hodnoty území“ Textové části se slova „se zákonem č. 20/1987 Sb.“ nahrazují slovy „s příslušným zákonem o památkové péči“.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

3. Název kapitoly 3.1. „Základní charakteristika urbanistické koncepce“ Textové části nově zní „Urbanistická kompozice“.

4. V kapitole 3.1.3. „Zásady rozvoje území obce“ Textové části se ruší věta „Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 1200 m².“

5. Do kapitoly 3.1.3. „Zásady rozvoje území obce“ Textové části se doplňuje věta, která zní „U meliorovaných částí ploch musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.“

6. V kapitole 3.1.4.2. „Zeleň veřejná – navržená “ Textové části se označení „K1“ nahrazuje označením „K1a, K1b“.

7. Tabulka vymezených ploch přestavby, která je uvedena v kapitole 3.2.1. „Plochy přestavby“ Textové části, se mění následně:

- a) Sloupec „další podmínky pro využití území“ nově zní „specifické podmínky pro využití plochy“.
- b) Ruší se podsloupce „úz.studie“ a „etapizace“.
- c) Ruší se řádek P2.
- d) Součet výměr ploch přestavby nově činí 0,51 ha.

8. Tabulka vymezených zastavitelných ploch, která je uvedena v kapitole 3.2.2. „Zastavitelné plochy“ Textové části, se mění následně:

- a) Sloupec „další podmínky pro využití území“ nově zní „specifické podmínky pro využití plochy“.
- b) Ruší se podsloupce „úz.studie“ a „etapizace“.
- c) Ruší se řádek Z1.
- d) Výměra plochy Z2 nově činí 1,33 ha.
- e) V řádku Z2 se doplňuje specifická podmínka pro využití plochy, která zní: „Zástavba na části této plochy je podmíněna zpracováním územní studie.“
- f) Výměra plochy Z3 nově činí 0,68 ha.
- g) Řádek Z4 se nahrazuje řádky Z4a a Z4b, které zní:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití území	výměra (ha)
	označení	popis		
Z4a	BI	bydlení - v rodinných domech	-	1,01
Z4b	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,20

- h) Ruší se řádky Z7, Z8 a Z12.
- i) Výměra plochy Z13 nově činí 0,11 ha.
- j) Výměra plochy Z16 nově činí 0,06 ha.
- k) Výměra plochy Z17 nově činí 0,24 ha.
- l) Řádek Z18 se nahrazuje řádky Z18a a Z18b, které zní:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití území	výměra (ha)
	označení	popis		
Z18a	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	-	0,30
Z18b	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	-	0,40

- m) Výměra plochy Z19 nově činí 0,09 ha.
- n) Výměra plochy Z20 nově činí 1,84 ha.
- o) V řádku Z23 se doplňují specifické podmínky pro využití plochy, které zní: „Plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Hadina. V rámci navazujících řízení podle stavebního zákona musí být prokázáno, že stávající plochy pro bydlení i zastavitelné plochy pro bydlení Z4a, Z4B a Z36 nebudou zasaženy nadlimitními hladinami hluku z provozu dopravy na navržené přeložce silnice II/347.“
- p) Ruší se řádky Z25, Z26 a Z27.
- q) V řádku Z28 se doplňují specifické podmínky pro využití plochy, které zní: „Plocha je určena pro výstavbu ČOV. U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.“

r) Doplnují se řádky Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z34, Z35 a Z36, které zní:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití území	výměra (ha)
	označení	popis		
Z29	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	• Plocha je určena pro výstavbu ČOV. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,33
Z30	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,16
Z31	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,27
Z32	BI	bydlení - v rodinných domech	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,04
Z33	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	• Plocha je určena pro výstavbu vodojemu.	0,04
Z34	DS	dopravní infrastruktura - silniční	• Plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. • Po realizaci přeložky silnice II/347 musí být nepotřebné úseky původní trasy navraceny do půdního fondu.	3,98
Z35	PV	veřejná prostranství	• Plocha je určena pro veřejná prostranství a místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy Z36.	0,18
Z36	BI	bydlení - v rodinných domech	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	1,44

s) Součet výměr zastavitelných ploch nově činí 28,14 ha.

9. Tabulka vymezených ploch územních rezerv, která je uvedena v kapitole 3.2.3. „Plochy územních rezerv“ Textové části, se mění následně:

a) Ruší se řádek R2.

b) Výhledový způsob využití řádku R3 se mění na „VD – výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)“.

- c) Součet výměr ploch územních rezerv nově činí 9,19 ha.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

10. Kapitola 4.1.1.2. „Silnice I.-III.třídy“ Textové části se mění následně:

- a) Na konec první věty se doplňují slova „– obchvat Čejova“.
- b) Za první odstavec se vkládá odstavec nový, který zní: „Dále je navržena realizace přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. Pro realizaci uvedeného záměru vymezuje ÚP Čejov plochu Z34, která má charakter koridoru o šířce 80 m. Pro úpravy tahu silnice II/347 vymezuje ÚP Čejov koridor CD1.“

11. V kapitole 4.1.1.3. „Místní a účelové komunikace“ Textové části se ruší druhá věta.

12. V kapitole 4.1.2.1. „Vodovod“ Textové části se za druhou větu vkládá věta, která zní: „Dále je navržena výstavba nového vodojemu na ploše Z33 a výstavba přírodních vodovodních řadů.“

13. V kapitole 4.1.2.2. „Kanalizace“ Textové části se za označení „Z28“ vkládá označení „a Z29“.

14. Tabulka navržených ploch a koridorů veřejné infrastruktury, která je uvedena v kapitole 4.2. „Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury“ Textové části, se mění následně:

- a) Do řádku „přeložka silnice II/347“ se doplňují slova „– obchvat Čejova“.
- b) Plošné upřesnění řádku „přeložka silnice II/347“ nově zní „plocha Z23“.
- c) V řádku „nové místní komunikace“ se ruší slovo „nové“.
- d) Plošné upřesnění řádku „místní komunikace“ nově zní „plocha Z24“.
- e) Do sekce „dopravní infrastruktura“ se doplňují řádky, které zní:

popis	plošné upřesnění
homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CD1
přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z34

- f) Ruší se řádek „nový obecní vodojem“.
- g) Plošné upřesnění řádku „čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací“ nově zní „plochy Z28 a Z29“.
- h) Plošné upřesnění řádku „distribuční trafostanice 22/0,4 kV“ nově zní „plocha 5x5 m“.
- i) Ruší se řádek „výstavba STL plynovodu“.
- j) Plošné upřesnění řádku „sportoviště“ nově zní „plocha Z20“.
- k) Popis řádku „výsadba sídelní zeleně“ se mění na „stávající místní komunikace“.
- l) Plošné upřesnění řádku „stávající místní komunikace“ nově zní „úsek místní komunikace Čejov - Hadina“.

m) Do sekce „veřejná prostranství“ se doplňuje řádek, který zní:

popis	plošné upřesnění
veřejná prostranství a místní komunikace pro dopravní obsluhu plochy Z36	plocha Z35

15. Doplnuje se kapitola 4.3. „Podmínky pro využití koridorů veřejné infrastruktury“ Textové části, která zní:

Koridory veřejné infrastruktury slouží k ochraně území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly budoucí realizaci stavby dopravní infrastruktury.

V plochách koridorů dopravní infrastruktury jsou proto nepřipustné následující způsoby využití:

- Realizace jakýchkoliv trvalých staveb či zařízení, kromě staveb a zařízení dopravní či technické infrastruktury.
- Realizace opatření a úprav krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. zalesnění, výstavba rybníků apod.).

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

16. Tabulka ploch změn uspořádání krajiny, která je uvedena v kapitole 5.2. „Vymezení ploch změn uspořádání krajiny“ Textové části, se mění následně:

- a) Sloupec „další podmínky pro využití území“ nově zní „specifické podmínky pro využití plochy“.
- b) Ruší se podsloupce „úz.studie“ a „etapizace“.
- c) Ve sloupci „navržený způsob využití – označení“ se označení „PL“ nahrazuje označením „NL“.
- d) Ve sloupci „navržený způsob využití – označení“ se označení „PS“ nahrazuje označením „NPs“.
- e) Ve sloupci „navržený způsob využití – označení“ se označení „PW“ nahrazuje označením „NPv“.
- f) Řádek K1 se nahrazuje řádky „K1a a K1b, které zní:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
K1a	ZO	zeleň - ochranná a izolační	-	0,99
K1b	ZO	zeleň - ochranná a izolační	-	0,58

- g) Ruší se řádky K11a K18.
- h) Doplnují se řádky K26, K27, K28 a K29, které zní:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
K26	W	plochy vodní a vodohospodářské	-	0,77
K27	NPv	plochy přírodní - vodní	-	1,91
K28	NPv	plochy přírodní - vodní	-	1,16
K29	NPv	plochy přírodní - vodní	-	2,13

- i) Součet výměr nově činí 26,01 ha.

17. Ruší se poslední odstavec kapitoly 5.2. „Vymezení ploch změn uspořádání krajiny“ Textové části.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

18. V celé kapitole 6 „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ Textové části se ruší odkazy na legislativní normy.

19. V názvu kapitoly 6.4.1. „Veřejná prostranství (RV)“ Textové části se označení „RV“ nahrazuje označením „PV“.

20. Ruší se kapitola 6.6.1.4. „Podmínky pro umístování staveb“ ploch dopravní infrastruktury - silniční (DS) Textové části.

21. V kapitole 6.10.2.2. „Přípustný způsob využití“ ploch zeleně - na veřejných prostranstvích (ZV) Textové části se ruší podmínka „pokud jsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru (75° – 105°) na linie dřevin; liniové stavby technické infrastruktury, pokud jsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru (75° – 105°) na linie dřevin“.

22. Ruší se kapitola 6.10.3.4. „Podmínky pro provádění úprav dřevin“ ploch zeleně - přírodního charakteru (ZP).

23. Názvy kapitol 6.12.–6.15. Textové části nově zní:

- 6.12.1. Plochy zemědělské (NZ)
- 6.13.1. Plochy lesní (NL)
- 6.14.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- 6.15.1. Plochy přírodní – luční (NPu)
- 6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)
- 6.15.3. Plochy přírodní – vodní (NPv)
- 6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (NPs)

24. V kapitolách

- a) 6.11.1. Plochy vodní a vodohospodářské(W)
- b) 6.12.1. Plochy zemědělské (NZ)
- c) 6.13.1. Plochy lesní (NL)
- d) 6.14.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- e) 6.15.1. Plochy přírodní – luční (NPu)
- f) 6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)
- g) 6.15.3. Plochy přírodní – vodní (NPv)
- h) 6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (NPs)

Textové části se na začátek odstavců „nepřípustný způsob využití“ doplňuje o slovo „budovy“.

25. Kapitola 6.12.1. Plochy zemědělské (NZ) Textové části se mění následně:

- a) V odstavci „přípustný způsob využití“ se ruší slova „stavby a zařízení sloužící k získávání energie z obnovitelných zdrojů, pokud jejich zastavěná plocha bude menší než 100 m²“.
- b) V odstavci „přípustný způsob využití“ se za slova „stavby a zařízení sloužící zemědělské výrobě nebo k ochraně přírody“ doplňuje podmínka „pokud nemají charakter budov“.
- c) V odstavci „přípustný způsob využití“ se za slova „lesy, pokud zalesňované plochy budou navazovat na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa“ doplňuje podmínka „a pokud nebudou zasahovat do půd I. či II. třídy ochrany“.

26. Kapitola 6.14.1. „Plochy smíšené nezastavěného území (NS)“ Textové části se mění následně:

- a) V odstavci „přípustný způsob využití“ se doplňuje věta „lesy, pokud zalesňované plochy budou navazovat na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa, a pokud nebudou zasahovat do půd I. či II. třídy ochrany.“

27. V Kapitolách

- a) 6.15.1. Plochy přírodní – luční (NPu)
- b) 6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)
- c) 6.15.3. Plochy přírodní – vodní (NPv)

Textové části se v odstavcích „přípustný způsob využití“ ruší podmínka „pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m²“.

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

28. Tabulka v kapitole 7.1. „Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury“ Textové části nově zní:

označení	popis	plošné upřesnění
VD1	přeložka silnice II/347 - obchvat Čejova	plocha Z23
WD2	místní komunikace	plocha Z24
VD3	homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CD1
VD4	přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z34

29. Tabulka v kapitole 7.2. „Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“ Textové části nově zní:

označení	popis	plošné upřesnění
WT2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z28 a Z29
VT3	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m
VT4	vodovod	koridor o šířce 3 m
VT5	přeložka venkovního vedení VN	koridor o šířce 16 m
VT6	kabelizace úseku vedení VN	koridor o šířce 3 m
VT7	distribuční trafostanice 22/0,4 kV	plocha 5x5 m

30. Ruší se kapitola 7.3. „Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES“ Textové části.

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

31. Název kapitoly 8. Textové části nově zní: „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“.

32. Ruší se druhý odstavec kapitoly 8 „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ Textové části.

33. Doplnuje se kapitola 8.1. „Dopravní infrastruktura“ Textové části, která zní:

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
WD2	místní komunikace	plocha Z24	obec Čejov	Čejov	31/1, 45/1, 45/2, 65/3, 65/18

34. Doplnuje se kapitola 8.2. „Technická infrastruktura“ Textové části, která zní:

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
WT2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z28 a Z29	obec Čejov	Čejov	552/28, 552/29, 552/30, 552/31, 552/34, 585/4, 585/7, 585/11, 585/14, 585/18, 585/22, 585/31, 585/58, 585/60, 585/61, 585/62, 585/68, 585/69, 585/70, 556, 557, 559, 560, 562

35. Kapitola 8.3. „Občanské vybavení“ Textové části nově zní:

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PO1	sportoviště	plocha Z20	obec Čejov	Čejov	101/1, 516/1, 516/6, 582, 585/43, 585/44, 585/46, 585/47, 585/54, 585/55, 585/67, 585/72, 585/78, 585/79, 585/80, 586, 589, 590, 597/10, 598, 1668/1, 1731/13

36. Kapitola 8.4. „Veřejná prostranství“ Textové části nově zní:

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PP2	stávající místní komunikace	úsek místní komunikace Čejov - Hadina	obec Čejov	Čejov	886/11, 886/12, 886/2, 886/8, 886/9, 906, 907, 908/3, 909, 910, 911

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**37. Kapitola 9. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“ Textové části nově zní:**

Zástavba na části plochy Z2 je podmíněna zpracováním územní studie. Studie bude řešit koordinaci výstavby a stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací se stanovuje nejpozději do 31.12.2032.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**38. Kapitola 10. „Stanovení etapizace změn v území“ Textové části se mění na „Stanovení kompenzačních opatření“ a nově zní:**

Kompenzační opatření nejsou v řešeném území stanovena

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**39. V kapitole 11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“ Textové části se ruší slova „A5 - Výkres etapizace 1:5000“.**

EDÍLNOU SOUČÁSTÍ TOHOTO OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY JSOU NÁSLEDUJÍCÍ PŘÍLOHY:

část změny územního plánu	označení	název	měřítko
grafická	A1	Výkres základního členění území - sever katastru	1:5000
	A2	Výkres základního členění území - jih katastru	1:5000
	A3	Hlavní výkres - sever katastru	1:5000
	A4	Hlavní výkres - jih katastru	1:5000
	A5	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - sever katastru	1:5000
	A6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - jih katastru	1:5000

Údaj o počtu listů textové části je uveden v zápatí každé strany. Jednotlivé grafické části tvoří vždy jeden výkres.

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění tohoto opatření obecné povahy je obsaženo v následujících přílohách:

část odůvodnění změny územního plánu	označení	název	měřítko
textová	B1	Textová část územního plánu s vyznačením změn	-
	B2	Textová část zpracovaná projektantem	
	B3	Textová část zpracovaná pořizovatelem	-
grafická	B4	Koordinační výkres - sever katastru	1:5000
	B5	Koordinační výkres - jih katastru	1:5000
	B6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - sever katastru	1:5000
	B7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - jih katastru	1:5000

Údaj o celkovém počtu listů textových částí je uveden v zápatí každé strany. Jednotlivé grafické části tvoří vždy jeden výkres.

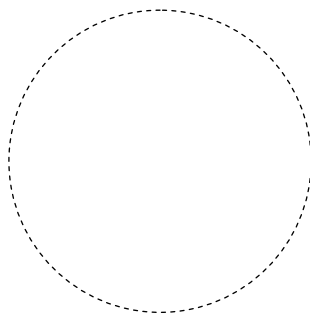
POUČENÍ

Dle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, nabývá opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Dle ustanovení § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

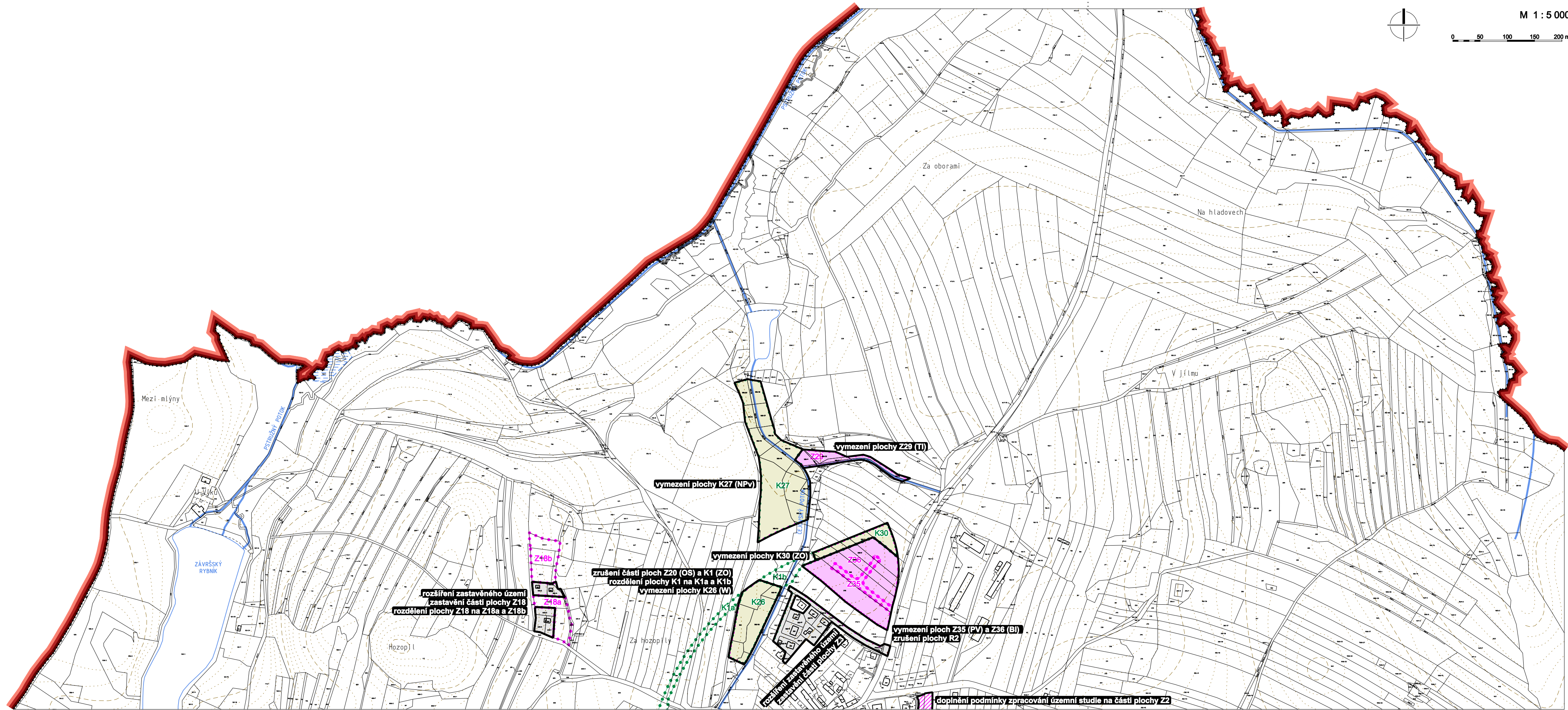
V Čejově, dne



.....
místostarosta obce

otisk úředního razítka

.....
Ing. Josef Svoboda
starosta obce



A1 ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - SEVER KATASTRU

MAPOVÝ PODKLAD:

	Hranice katastrálního území		Vrstevnice po 2 m, po 10 m
	Hranice parcel		Hrana terénního útvary
	Vnitřní kresba parcel		Vodní tok
	Budovy		Vodní plocha - břehovka
			Vodní zdroj

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE DOPLŇUJE ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie
--	--

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

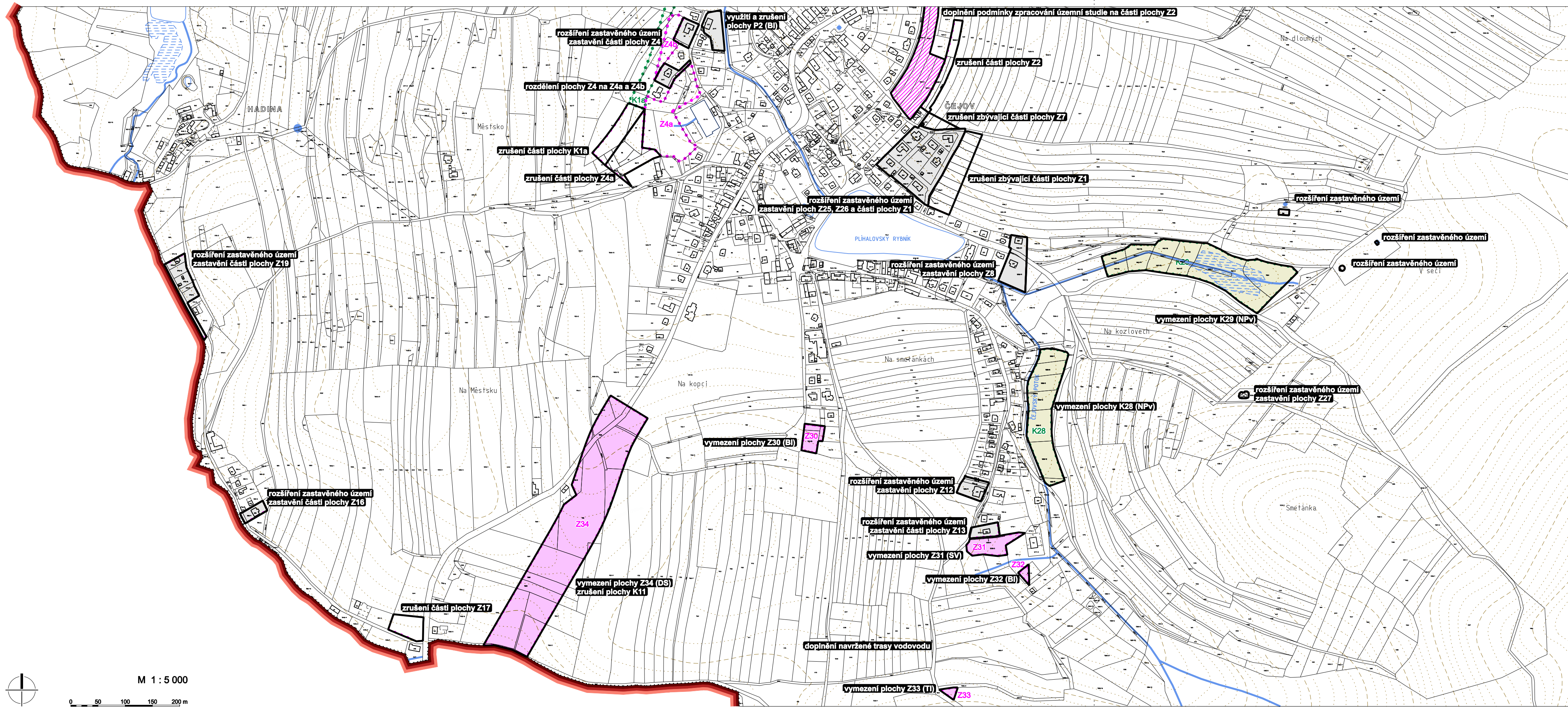
	Hranice řešeného území
	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Plochy územních rezerv

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
	Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Zastavitelné plochy
	Plochy změn uspořádání krajiny
	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie



A2 ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - JIH KATASTRU

MAPOVÝ PODKLAD:

	Hranice katastrálního území		Vrstevnice po 2 m, po 10 m
	Hranice parcel		Hrana terénního útvaru
	Vnitřní kresba parcel		Vodní tok
	Budovy		Vodní plocha - břehovka
			Vodní zdroj

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE DOPLŇUJE ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie
--	--

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

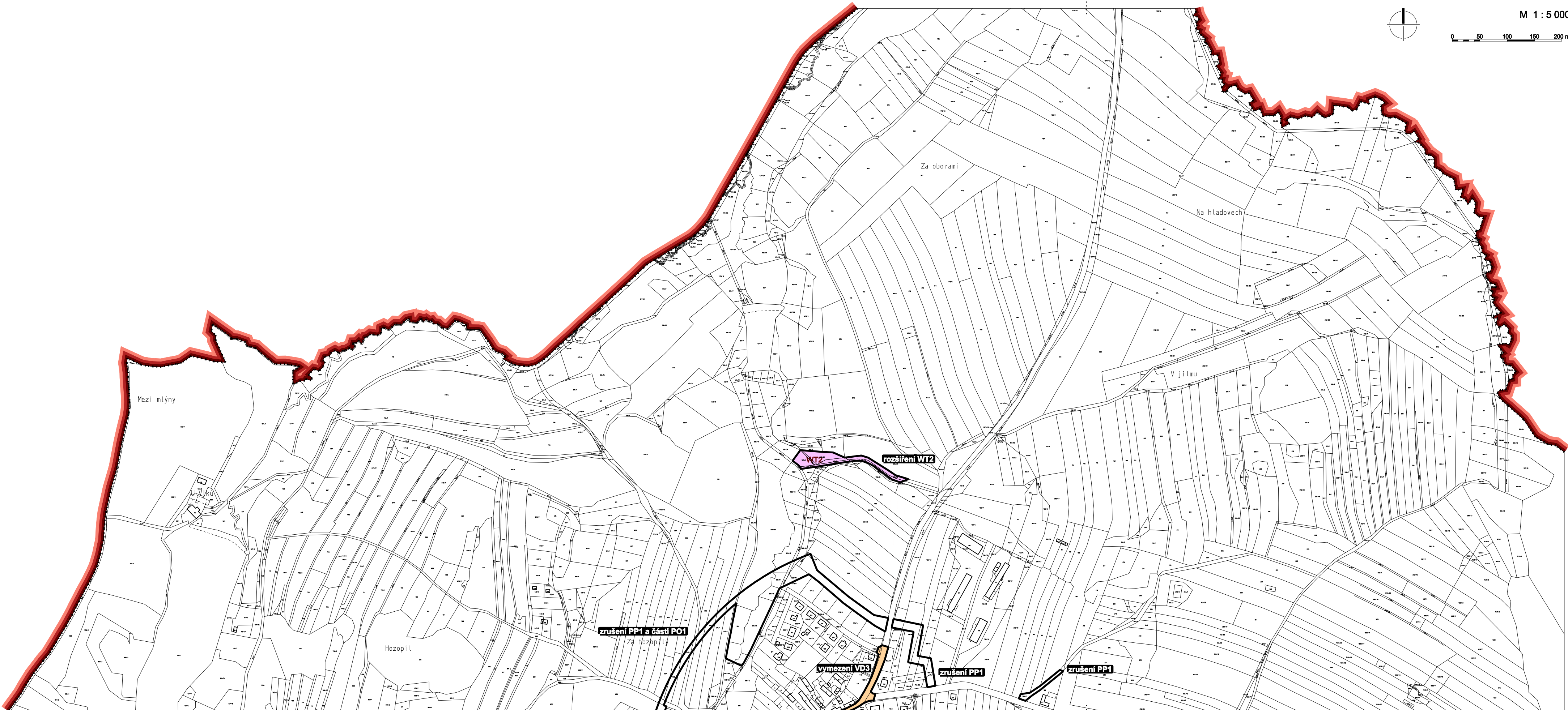
	Hranice řešeného území
	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Plochy územních rezerv

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
	Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Zastavitelné plochy
	Plochy změn uspořádání krajiny
	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie



M 1 : 5 000

0 50 100 150 200 m

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE RUŠÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
WU	WU	WU	Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků územního systému ekologické stability

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

MAPOVÝ PODKLAD

	Hranice katastrálního území
	Hranice parcel
	Vnitřní kresba parcel
	Budovy
	Hranice řešeného území

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		WD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury
		WT	Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		PO	Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
		PP	Veřejná prostranství

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Bodové	Liniové	Plošné	
VT	VT	VD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury
			Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
abcdefghl	Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

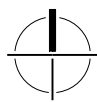
PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		WT	Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Bodové	Liniové	Plošné	
		VD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Označení a tabulky veřejně prospěšných staveb a opatření se upravují dle textové části
V celém řešeném území se ruší veškerá veřejně prospěšná opatření WU1, WU2, WU3 a WU4



M 1 : 5 000

0 50 100 150 200 m

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE RUŠÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
 WU	 WU	 WU	Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků územního systému ekologické stability

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

MAPOVÝ PODKLAD

	Hranice katastrálního území
	Hranice parcel
	Vnitřní kresba parcel
	Budovy
	Hranice řešeného území

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		 WD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury
		 WT	Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		 PO	Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
		 PP	Veřejná prostranství

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Bodové	Liniové	Plošné	
 VT	 VT	 VD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury
			Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

A6

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV - VÝKRES VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - JIH KATASTRU

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
	Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
		 WT	Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Bodové	Liniové	Plošné	
		 VD	Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Označení a tabulky veřejně prospěšných staveb a opatření se upravují dle textové části
V celém řešeném území se ruší veškerá veřejně prospěšná opatření WU1, WU2, WU3 a WU4

B A R E V N Ě Z V Ý R A Z N Ě N Í Ú P R A V :

V návrhu k veřejnému projednání rušený text

V návrhu k veřejnému projednání doplňovaný text

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
2.1. Koncepce rozvoje řešeného území.....	3
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území	3
2.2.1. Přírodní hodnoty území	3
2.2.2. Civilizační hodnoty území	4
2.2.3. Životní prostředí a zdravé životní podmínky	4
3. Urbanistická koncepce.....	4
3.1. Základní charakteristika urbanistické koncepce Urbanistická kompozice	4
3.1.1. Urbanistická koncepce stávajících ploch	4
3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory	4
3.1.3. Zásady rozvoje území obce	5
3.1.4. Systém sídelní zeleně	5
3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území	6
3.2.1. Plochy přestavby	6
3.2.2. Zastavitelné plochy	6
3.2.3. Plochy územních rezerv	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury	9
4.1.1. Dopravní infrastruktura	9
4.1.2. Technická infrastruktura	9
4.1.3. Občanské vybavení	10
4.1.4. Veřejná prostranství	10
4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury	11
4.3. Podmínky pro využití koridorů veřejné infrastruktury	11
5. Koncepce uspořádání krajiny	12
5.1. Základní charakteristika koncepce uspořádání krajiny	12
5.1.1. Koncepce uspořádání a obnovy krajiny, krajinný ráz	12
5.1.2. Územní systém ekologické stability	12
5.1.3. Prostupnost krajiny	13
5.1.4. Protierozní opatření	13
5.1.5. Ochrana před povodněmi	13
5.1.6. Rekreační využití krajiny	13
5.1.7. Dobývání nerostů	13
5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny	13

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	15
6.1. Plochy bydlení (§ 4 vyhl. 501/2006 Sb.)	15
6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH)	15
6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI)	15
6.2. Plochy rekreace (§ 5 vyhl. 501/2006 Sb.)	16
6.2.1. Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)	16
6.3. Plochy občanského vybavení (§ 6 vyhl. 501/2006 Sb.)	16
6.3.1. Občanské vybavení - veřejné (OV)	16
6.3.2. Občanské vybavení - komerční (OK)	17
6.3.3. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	18
6.4. Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl. 501/2006 Sb.)	18
6.4.1. Veřejná prostranství (RV-PV)	18
6.5. Plochy smíšené obytné (§ 8 vyhl. 501/2006 Sb.)	18
6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	18
6.6. Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhl. 501/2006 Sb.)	20
6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	20
6.7. Plochy technické infrastruktury (§ 10 vyhl. 501/2006 Sb.)	20
6.7.1. Technická infrastruktura (TI)	20
6.8. Plochy výroby a skladování (§ 11 vyhl. 501/2006 Sb.)	20
6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)	20
6.9. Plochy smíšené výrobní (§ 12 vyhl. 501/2006 Sb.)	21
6.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS)	21
6.10. Plochy systému sídelní zeleně (plochy s jiným způsobem využití dle § 3, odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)	22
6.10.1. Zeleň - na veřejných prostranstvích (ZV)	22
6.10.2. Zeleň - ochranná a izolační (ZO)	22
6.10.3. Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	22
6.11. Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhl. 501/2006 Sb.)	23
6.11.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)	23
6.12. Plochy zemědělské (§ 14 vyhl. 501/2006 Sb.)	23
6.12.1. Plochy krajinné zemědělské (KZ-NZ)	23
6.13. Plochy lesní (§ 15 vyhl. 501/2006 Sb.)	24
6.13.1. Plochy krajinné lesní - lesy hospodářské (KL-NL)	24
6.14. Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 vyhl. 501/2006 Sb.)	24
6.14.1. Plochy krajinné - krajinná zeleň smíšené nezastavěného území (KK-NS)	24
6.15. Plochy přírodní (§ 16 vyhl. 501/2006 Sb.)	24
6.15.1. Plochy přírodní – luční (PU-NP _l)	24
6.15.2. Plochy přírodní – lesní (PL-NP _l)	25
6.15.3. Plochy přírodní – vodní (PW-NP _v)	26
6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (PS-NP _s)	26
6.16. Plochy územních rezerv (§ 36 zák. 183/2006 Sb.)	27
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.....	27
7.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury	27
7.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury	28
7.3. Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES	28
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	29
8.1. Dopravní infrastruktura	29
8.2. Technická infrastruktura	29
8.3. Občanské vybavení	30
8.4. Veřejná prostranství	30

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	31
10. Stanovení etapizace změn v území Stanovení kompenzačních opatření	31
10.1. Etapizace obecná.....	31
10.2. Etapizace specifická.....	31
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	31

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČOV	čistírna odpadních vod	TS	trafostanice
LC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
LK	lokální koridor	ÚPD	územně plánovací dokumentace
RC	regionální biocentrum	ÚSES	územní systém ekologické stability
RK	regionální biokoridor		
RD	rodinný dům	VN	vysoké napětí
STL	středotlak	ZPF	zemědělský půdní fond

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 31.1.2008–30.11.2021. Zastavěné území se skládá z 24-24 samostatných částí, jejichž celková plocha je 43,76–47,68 ha. Hranice zastavěného území jsou vyznačeny v grafické části ÚP Čejov ve výkrese A2 – výkres základního členění území a ve výkrese A3 – hlavní výkres.

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

2.1. Koncepce rozvoje řešeného území

Vytvářet podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj jednotlivých funkčních složek řešeného území tak, aby byl zabezpečen soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Vytvářet podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, která zvyšují ekologickou stabilitu území, která umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují sepětí obytných částí obce s okolní krajinou.

Jsou stanoveny předpoklady pro zkvalitnění a koncepční rozvoj technické infrastruktury, která zvýší atraktivitu obce po stránce územně-technické a bude redukovat negativní vliv sídla na životní prostředí, zejména v jeho okolí.

Zastavitelné plochy jsou decentralizovány, jejich decentralizace bude přispívat k rovnoměrnému rozvoji sídla v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

Posilovat rezidenční charakter obce Čejov a vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku.

Preferovat integraci nerušivých ekonomických aktivit uvnitř zastavěného území. Redukovat a funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch a veřejných prostranství.

2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

2.2.1. Přírodní hodnoty území

2.2.1.1. Chráněná území a chráněné přírodní prvky

V řešeném území se nachází část významného krajinného prvku „U tří jezírek“. Jeho ochrana je zajištěna zapojením do přírodních ploch územního systému ekologické stability.

2.2.1.2. Krajinný ráz

Zásady ochrany a rozvoje hodnot krajinného rázu jsou uvedeny v bodě 5.1.1.

2.2.2. Civilizační hodnoty území

2.2.2.1. Archeologické hodnoty území

Při případném archeologickém nálezů v řešeném území se musí postupovat v souladu **se zákonem č. 20/1987 Sb. s příslušným zákonem o památkové péči.**

2.2.2.2. Kulturně historické hodnoty území

Při rozhodování o využití území zohlednit existenci ostatních kulturně hodnotných objektů, zejména drobných sakrálních staveb (kříže, zvonice, boží muka) a památníků.

2.2.2.3. Urbanistické a architektonické hodnoty území

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot, které se nachází zejména v centrální části obce, je zajištěna podmínkami pro využití ploch, podmínkami pro umísťování staveb a podmínkami prostorového uspořádání zástavby, které jsou uvedeny v kapitole 6.

2.2.3. Životní prostředí a zdravé životní podmínky

2.2.3.1. Ochrana proti hluku

Pro nově navrhovanou zástavbu v blízkosti obytných ploch jsou v kapitole 6 stanoveny podmínky využití, zajišťující nenarušení okolního životního prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.).

2.2.3.2. Ochrana proti znečištění ovzduší

Ve všech stávajících částech obce i na rozvojových plochách umožnit napojení na rozvody plynu.

2.2.3.3. Ochrana podzemních a povrchových vod

Nově navrhovaná zástavba musí být napojena na obecní vodovod. ÚP Čejov vytváří podmínky pro výstavbu ČOV a jednotné kanalizační sítě. Po její realizaci musí být na ni napojena veškerá nově navrhovaná zástavba.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. ~~Základní charakteristika urbanistické koncepce~~ **Urbanistická kompozice**

3.1.1. Urbanistická koncepce stávajících ploch

Urbanistická koncepce ÚP Čejov vychází z přírodních podmínek, zejména z morfologie terénu, a ze stávající urbanistické struktury.

Prioritou urbanistické koncepce je ochrana původního rázu a posilování identity obce.

Stávající rozvinutá urbanistická struktura v návesním prostoru zůstává i nadále jádrem sídla.

Je preferováno bydlení v sídle s výrazně nižším zastoupení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvojové plochy pro výrobu mají spíše podružný charakter, prioritou je integrace nerušivých podnikatelských aktivit do stávajících smíšených obytných ploch.

Je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot návesního prostoru a posilování funkce kulturně společenského centra obce.

3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory

Obec Čejov je rozvíjena jako kompaktní sídlo. Preferována je přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách před zástavbou zasahující do volné krajiny.

Urbanistická struktura obce Čejov je rozvíjena v přirozených směrech po obvodu stávající zástavby.

Prioritou je zachování stávající identity obce, vymezené zastavitelné plochy nejsou příliš rozsáhlé.

3.1.3. Zásady rozvoje území obce

Zásady rozvoje území obce vychází z principů udržitelného rozvoje venkova, vytváří územně technické podmínky pro zachování a kultivaci prostorových kvalit obce a krajiny.

Při realizaci navrhované zástavby je nutné v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla. Rozvojové plochy budou přispívat k vytváření nové a soudobé identity prostoru při respektování prostorových vazeb s původní zástavbou.

Neumožňovat výstavbu takových staveb, které by mohly narušovat panorama obce či jiným nežádoucím způsobem zasahovat do stávající urbanistické struktury a členění prostorů.

V návaznosti na plochy veřejných prostranství nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily urbanistické či architektonické hodnoty v území.

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní a technické infrastruktury, ve volné krajině či izolovaně uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na plochu veřejně přístupných komunikací, ze kterých je zajištěn přímý přístup na pozemek.

Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

~~Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho RD 1200 m².~~

Zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce.

U meliorovaných částí ploch musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.

3.1.4. Systém sídelní zeleně

3.1.4.1. Zeleň veřejná - stávající

Přírodní zeleň proniká do sídla zejména ve vazbě na Čejovský potok a na něm vybudovaný Plíhalovský rybník. Tyto plochy jsou vymezeny jako samostatné plochy sídelní zeleně - přírodního charakteru (ZP). Významné jsou i plochy upravované zeleně v parčíku centru obce, které jsou rovněž samostatně vymezené jako plochy zeleně – na veřejných prostranstvích (ZV). Ochrana těchto ploch před nežádoucími zásahy je zajištěna stanovením specifických podmínek jejich využití a podmínek pro provádění úprav dřevin, které jsou uvedeny v kapitole 6. Sídelní zeleň, je dále součástí veřejných prostranství a okrajových částí dopravních ploch. Všechny tyto prvky sídelní zeleně je nutno zachovávat případně provádět jejich obnovu.

3.1.4.2. Zeleň veřejná - navržená

Jako samostatné plochy sídelní zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou nově vymezeny plochy **K4**, **K1a**, **K1b**, **K2** a **K3**, sloužící k oddělení obytných částí sídla od ploch, které mohou mít nepříznivý vliv na okolí (silnice II/354 a výrobní zóna). Jako samostatná plocha sídelní zeleně přírodního charakteru (ZP) je nově vymezena plocha **K4** podél dolního toku Čejovského potoka. Podmínky pro provádění výsadby dřevin na plochách sídelní zeleně jsou uvedeny v kapitole 6. Při provádění úprav veřejných prostranství a dopravních ploch uvnitř zastavěného území je žádoucí zvyšování podílu stromové zeleně, zejména v uličních prostorech. Preferovány jsou původní druhy dřevin.

3.1.4.3. Zeleň vyhrazená

Zeleň vyhrazená je součástí ploch neveřejného charakteru (např. zeleň na zahradách rodinných domů). V případě, že je zastavěná část stavebního pozemku orientována do volné krajiny, musí být přechod zástavby do krajiny řešen výsadbou ochranné zeleně.

3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území

3.2.1. Plochy přestavby

Tabulka vymezených ploch přestavby:

označení plochy	navržený způsob využití		další specifické podmínky pro využití území plochy		výměra (ha)
	označení	popis	úz. studie	etapizace	
P1	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,38
P2	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,21
P3	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	ne	ne	0,13
součet:					0,72 0,51

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umísťování staveb jsou uvedeny v kap. 6.

3.2.2. Zastavitelné plochy

Tabulka vymezených zastavitelných ploch:

označení plochy	navržený způsob využití		další specifické podmínky pro využití území plochy		výměra (ha)
	označení	popis	úz. studie	etapizace	
Z1	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	1,77
Z2	BI	bydlení - v rodinných domech	• Zástavba na části této plochy je podmíněna zpracováním územní studie.		1,61 1,33
Z3	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	1,50 0,68
Z4	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	2,00
Z4a	BI	bydlení - v rodinných domech	-	-	1,01
Z4b	BI	bydlení - v rodinných domech	-	-	0,20
Z5	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,09
Z6	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,19
Z7	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,11
Z8	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,35
Z9	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,37

Z10	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,11
Z11	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,08
Z12	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	ne	ne	0,18
Z13	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	ne	ne	0,23 0,11
Z14	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,17
Z15	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	ne	ne	0,12
Z16	BI	bydlení - v rodinných domech	ne	ne	0,16 0,06
Z17	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	ne	ne	0,48 0,24
Z18	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	ne	ne	1,00
Z18a	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	-	-	0,30
Z18b	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	-	-	0,40
Z19	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	ne	ne	0,32 0,09
Z20	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	ne	ne	2,53 1,84
Z21	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	ne	ne	0,64
Z22	VS	plochy smíšené výrobní	ne	ne	1,11
Z23	DS	dopravní infrastruktura - silniční	• Plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Hadina. • V rámci navazujících řízení podle stavebního zákona musí být prokázáno, že stávající plochy pro bydlení i zastavitelné plochy pro bydlení Z4a, Z4B a Z36 nebudou zasaheny nadlimitními hladinami hluku z provozu dopravy na navržené přeložce silnice II/347.		12,34
Z24	DS	dopravní infrastruktura - silniční	ne	ne	0,05
Z25	DS	dopravní infrastruktura - silniční	ne	ne	0,02
Z26	DS	dopravní infrastruktura - silniční	ne	ne	0,05
Z27	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	ne	ne	0,14
Z28	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	• Plocha je určena pro výstavbu ČOV. • U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.		0,17

Z29	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	• Plocha je určena pro výstavbu ČOV. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,33
Z30	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,16
Z31	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,27
Z32	BI	bydlení - v rodinných domech	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,04
Z33	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	• Plocha je určena pro výstavbu vodojemu.	0,04
Z34	DS	dopravní infrastruktura - silniční	• Plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. • Po realizaci přeložky silnice II/347 musí být nepotřebné úseky původní trasy navraceny do půdního fondu.	3,98
Z35	PV	veřejná prostranství	• Plocha je určena pro veřejná prostranství a místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy Z36.	0,18
Z36	BI	bydlení - v rodinných domech	• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	1,44
součet:				27,89 28,14

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístění staveb jsou uvedeny v kap. 6.

3.2.3. Plochy územních rezerv

Tabulka vymezených ploch územních rezerv:

označení plochy	výhledový způsob využití		výměra (ha)
	označení	popis	
R1	BI	bydlení - v rodinných domech	6,34
R2	VS	plochy smíšené výrobní	1,66
R3	VS VD	plochy smíšené výrobní výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	1,42
součet:			40,85 9,19

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístění staveb jsou uvedeny v kap. 6.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury

4.1.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1.1. Železniční doprava

Stavby železniční dopravní sítě nezasahují do řešeného území ani není předpokládána jejich výstavba v budoucnosti.

4.1.1.2. Silnice I.-III.třídy

Je plánována přeložka silnice II/347 mimo zastavěné území obce – obchvat Čejova . Přeložka je vedena až na hranici katastrálních území Čejov-Humpolec, kde bude navazovat na obdobně vymezenou trasu v územním plánu Humpolec. Přeložka bude navržena v kategorii S 9,5/80. Pro budoucí návrh trasy přeložky a pro řešení jejích křižovatek se stávajícími komunikacemi je navržen zastavitelný koridor Z23. Po realizaci přeložky silnice II/347 a po provedení úprav místních komunikací v místě křížení s ní, budou nepotřebné úseky místních komunikací zrušeny a jejich plochy rekultivovány.

Dále je navržena realizace přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. Pro realizaci uvedeného záměru vymezuje ÚP Čejov plochu Z34, která má charakter koridoru o šířce 80 m. Pro úpravy tahu silnice II/347 vymezuje ÚP Čejov koridor CD1.

Silnice III/34770 je v řešeném území stabilizována a úpravy budou probíhat pouze v rámci stávající trasy.

4.1.1.3. Místní a účelové komunikace

Stávající síť místních a účelových komunikací je stabilizovaná, k úpravám a rozvoji bude docházet pouze v souvislosti s plánovanou přeložkou silnice II/347 nebo v rámci komunikací uvnitř zastavitelných ploch. ~~Nově navržené místní komunikace budou ve funkční skupině C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo jako zklidněné komunikace obytné ulice ve funkční třídě D1.~~

4.1.1.4. Dopravně zklidněné plochy a parkování

V obytné zástavbě je počítáno s jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a jedním krátkodobým parkováním na stavebním pozemku.

4.1.1.5. Pěší doprava

Samostatné plochy pro chodníky nejsou v ÚP Čejov vymezeny. Chodníky mohou být zřizovány jako součást dopravních ploch pozemních komunikací.

4.1.1.6. Cyklistická doprava

Pro tento druh dopravy nejsou navrženy samostatně vymezené komunikace.

4.1.1.7. Hromadná doprava

Poloha autobusové zastávky je stabilizovaná a vyhovující, ÚP Čejov nepředpokládá její úpravy ani úpravy přilehlého dopravního prostoru.

4.1.2. Technická infrastruktura

4.1.2.1. Vodovod

ÚP Čejov nezasahuje do stávající koncepce zásobování vodou. Je navrženo pouze prodloužení vodovodních řadů pro rozvojové plochy, pro místní část Hadina a pro samoty „Na Městsku“. Dále je navržena výstavba nového vodojemu na ploše Z33 a výstavba přívodních vodovodních řadů. Každá novostavba obytného charakteru v místní části Čejov musí být napojena na obecní vodovod.

4.1.2.2. Kanalizace

Je navržen centralizovaný způsob likvidace splaškových vod a vybudování oddílné kanalizační sítě a ČOV v místní části Čejov. ČOV je navržena na zastavitelné ploše Z28 a Z29, nově bude vybudována splašková kanalizační síť, stávající jednotná kanalizace bude potom plnit pouze funkce kanalizace dešťové.

Při veškerých novostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů musí být separovány dešťové a splaškové vody. Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním na pozemku investora. Splaškové vody mohou být do realizace ČOV likvidovány libovolným způsobem v souladu s platnou legislativou, po realizaci ČOV musí být likvidovány centralizovaným způsobem.

4.1.2.3. Plynovod

ÚP Čejov nezasahuje do stávající koncepce zásobování plynem. Navrženo je pouze prodloužení plynovodu pro rozvojové plochy.

4.1.2.4. Rozvody elektřiny

ÚP Čejov nemění stávající koncepci zásobování elektřinou. Je navržena pouze přeložka vedení VN v místě, kde prochází přes zastavitelnou plochu Z3 a výstavba nové distribuční trafostanice 22/0,4 kV s kabelizovanou odbočkou vedení VN pro posílení zásobování rozvojových lokalit Z1, Z2, Z7 a Z8 elektrickou energií.

4.1.2.5. Odpadové hospodářství

Stávající systém nakládání s odpady zůstává beze změny.

4.1.3. Občanské vybavení

4.1.3.1. Občanské vybavení veřejné

Stávající stavby a zařízení veřejného občanského vybavení jsou územně i funkčně stabilizované, ÚP Čejov nenavrhuje v této oblasti žádné změny.

4.1.3.2. Občanské vybavení komerční

Stávající stavby a zařízení komerčního občanského vybavení jsou územně i funkčně stabilizované, ÚP Čejov nevymezuje samostatné rozvojové plochy pro občanské vybavení komerční. Plošně nenáročné komerční občanské vybavení je možno integrovat v rámci smíšených obytných ploch venkovského charakteru.

4.1.3.3. Občanské vybavení – stavby pro tělovýchovu a sport

Stávající stavby a zařízení pro tělovýchovu a oddechový sport jsou územně i funkčně stabilizované. Nově je navržena plocha Z20 pro výstavbu fotbalového hřiště a doprovodných sportovních staveb a zařízení v prostoru mezi plánovaným obchvatem obce a hranicemi zastavěného území.

4.1.3.4. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu

ÚP Čejov nenavrhuje v této oblasti žádné stavby ani opatření.

4.1.4. Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství jsou samostatně vymezeny plochy návěsního prostoru. Charakter veřejných prostranství mají ze své podstaty i plochy silniční dopravní infrastruktury, které tvoří uliční síť obce a dále plochy sídelní zeleně, které jsou samostatně popsány v bodě 3.1.4.

4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury

Tabulka navržených ploch a koridorů veřejné infrastruktury:

druh infrastruktury	popis	plošné upřesnění
dopravní infrastruktura	přeložka silnice II/347 - obchvat Čejova	viz.plocha ve výkrese č.A4 plocha Z23
	nové místní komunikace	viz.plocha ve výkrese č.A4 plocha Z24
	homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CD1
	přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z34
technická infrastruktura	nový obecní vodojem	viz.plocha ve výkrese č.A4
	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	viz.plocha ve výkrese č.A4 plochy Z28 a Z29
	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m
	vodovod	koridor o šířce 3 m
	přeložka venkovního vedení VN	koridor o šířce 16 m
	kabelizace úseku vedení VN	koridor o šířce 3 m
	distribuční trafostanice 22/0,4 kV	poloměr 8 m od středu plocha 5x5 m
občanské vybavení	výstavba STL plynovodu	koridor o šířce 3 m
	sportoviště	viz.plocha ve výkrese č.A4 plocha Z20
veřejná prostranství	výsadba sídelní zeleně stávající místní komunikace	viz.plocha ve výkrese č.A4 úsek místní komunikace Čejov - Hadina
	veřejná prostranství a místní komunikace pro dopravní obsluhu plochy Z36	plocha Z35

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umísťování staveb veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole 6 a v kapitole 4.3.

4.3. Podmínky pro využití koridorů veřejné infrastruktury

Koridory veřejné infrastruktury slouží k ochraně území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly budoucí realizaci stavby dopravní infrastruktury.

V plochách koridorů dopravní infrastruktury jsou proto nepřipustné následující způsoby využití:

- Realizace jakýchkoliv trvalých staveb či zařízení, kromě staveb a zařízení dopravní či technické infrastruktury.
- Realizace opatření a úprav krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. zalesnění, výstavba rybníků apod.).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní charakteristika koncepce uspořádání krajiny

5.1.1. Koncepce uspořádání a obnovy krajiny, krajinný ráz

5.1.1.1. Uspořádání a obnova krajiny

Koncepce řešení krajiny se odráží v jejím členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné či zastavitelné území sídla (viz.kapitola 6).

Důraz je kladen na zachování a rozvoj přírodně hodnotných prvků krajiny (např. významné krajinné prvky a prvky systému ekologické stability krajiny). Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy přírodní se specifickými podmínkami využití, které zajišťují jejich ochranu.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v takových lokalitách, kde lze vyloučit výrazný dopad budoucí zástavby na krajinný ráz.

5.1.1.2. Zásady ochrany krajinného rázu

Dodržovat podmínky plošného a prostorového uspořádání pro zástavbu na vnějších okrajích zastavěného území, které zajišťují snižování negativních vlivů sídla na krajinu (viz.kapitola 6).

Respektovat charakter přírodních horizontů sídla. Neodstraňovat zeleň na pohledově exponovaných horizontech, aniž by došlo k její obnově.

Chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně.

Nerozšiřovat plochy orné půdy.

5.1.1.3. Zásady rozvoje hodnot krajinného rázu:

Posilovat polyfunkční využití krajiny.

Rozvíjet krajinné formace.

Provádět zalesnění v k tomuto účelu vhodných lokalitách.

Respektovat a podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu.

Realizovat ÚSES včetně interakčních prvků.

Vytvářet podmínky pro návrat původních biotopů.

Zvyšovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině. Realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků (zejména ve formě zatravněných svodných průlehlů) a v plochách pro navržený ÚSES.

Členit rozsáhlé zemědělské půdy liniovou zelení podél zemědělských účelových komunikací. (liniová zeleň bude plnit funkci interakčních prvků a zvyšovat prostorovou diverzifikaci).

Doplnit břehové porosty a obnovit zaniklé vodní plochy případně budovat nové.

5.1.2. Územní systém ekologické stability

5.1.2.1. Kostra ekologické stability

Páteří územního systému ekologické stability je RC718 Orlík a RK438, které vytváří linii regionálního významu, vedoucí severojižním směrem podél východní hranice katastrálního území. Uvedená linie je dále posílena biocentry LC2 a LC3.

Z této linie podkovovitě vybíhají dvě smyčky. Vnitřní smyčka je vedena podél Čejovského potoka a jeho bezejmenného přítoku, které se stékají nad Plíhalovským rybníkem. Je tvořena biokoridory LC14 a LC21 a biocentrem LC9. Vnější smyčka je vedena po temeni pahorků kolem obce Čejov a propojuje Hozopilský les a přilehlé terasy s výše uvedenou regionální linií. Vedle hozopilského biocentra LC10 jsou na ní dále vymezena biocentra LC4, LC6, LC8 a LC11. Uvedená biocentra jsou propojena biokoridory LK17, LK18, LK20 a LK22.

Poslední dvě linie vyplývají spíše ze širších vztahů území. První linie je vedena podél Pstružného potoka a je na ní vymezeno biocentrum LC5 a biokoridory LK12 a LK19. Druhá linie vychází severní

směrem z biocentra LC8 až na hranice mezi katastrálními územími Čejov a Kejžlice, kde je umístěno biocentrum LC7. LC7 a LC8 jsou propojeny biokoridorem LK16.

5.1.2.2. Skladebné prvky ÚSES

Skladebné prvky ÚSES závislé na vodotečích jsou vymezeny minimálně v šířce celé údolní nivy s preferencí minimálních přerušení.

V případě biokoridorů mimo vodoteče, které jsou navrženy na ekologicky málo stabilních plochách (zpravidla zemědělsky využívaných), jsou preferovány nespojitě ostrůvkovité biokoridory o zvýšené šířce, které mají větší ekologický efekt (nepůsobí jako bariéra v kolmém směru na trasu koridoru, přirozeně zapadají do krajinného rázu). Ostrůvkovitost biokoridorů bude dosažena střídáním ploch lučních a lesních společenstev.

Upřesnění druhové skladby společenstev ÚSES bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

5.1.2.3. Interakční prvky

Interakční prvky v ÚP Čejov jsou navrženy tak, aby vhodným způsobem, především v návaznosti na síť cest, členily rozsáhlé celky orné půdy a zvyšovaly estetické hodnoty krajiny. Stávající interakční prvky v podobě stromořadí je nutno postupně revitalizovat a různou věkovou a druhovou skladbou zvyšovat jejich odolnost a ekologické působení. Navržené liniové interakční prvky je nutno realizovat formou výsadby stromořadí z původních druhů dřevin. Minimální šířka liniových interakčních prvků je 3 m.

Upřesnění druhové skladby interakčních prvků bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

5.1.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území dostatečná, není navrženo rozšiřování sítě cest. Stávající síť zemědělských účelových komunikací je stabilizována navrženými liniovými interakčními prvky podél některých z nich.

5.1.4. Protierozní opatření

Erozi půdy v okolí vodních toků je předcházeno vymezením celých ploch údolních niv jako přírodních ploch územního systému ekologické stability, umožňující hlubší obnovu břehových porostů a původních lučních porostů.

Účinky větrné eroze rozsáhlých nečleněných zemědělských ploch budou snižovány jejich rozčleněním pomocí interakčních prvků v podobě linií dřevin, které budou plnit mimo jiné i funkci větrolamů.

5.1.5. Ochrana před povodněmi

Aktivní protipovodňová opatření v území navržena nejsou. Pasivní opatření jsou úzce spjata s koridorem ÚSES, vedoucím podél toku Pstružného a Čejovského potoka v celé šíři údolní nivy. Z pohledu ochrany před povodněmi vytváří vymezení celé šíře údolní nivy vhodné podmínky pro provedení revitalizace vodních toků a umožnění přirozeného rozlivu povodní v těchto plochách.

5.1.6. Rekreační využití krajiny

V řešeném území se nenachází ani nejsou navrženy smíšené krajinné plochy s rekreačním či sportovním využitím. Pro pěší turistiku a cykloturistiku budou využívány stávající trasy.

5.1.7. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny

Tabulka ploch, kde je navržena změna uspořádání krajiny:

označení plochy	navržený způsob využití		další specifické podmínky pro využití území plochy		výměra (ha)
	označení	popis	úz.studie	etapizace	
K4	ZO	zeleň - ochranná a izolační	ne	ne	1,79
K1a	ZO	zeleň - ochranná a izolační		-	0,99
K1b	ZO	zeleň - ochranná a izolační		-	0,58
K2	ZO	zeleň - ochranná a izolační	ne	ne	0,26
K3	ZO	zeleň - ochranná a izolační	ne	ne	0,08
K4	ZP	zeleň - přírodního charakteru	ne	ne	0,46
K5	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	3,00
K6	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	2,81
K7	PS-NPs	plochy přírodní - smíšené	ne	ne	3,99
K8	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,46
K9	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,39
K10	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,31
K11	PL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,09
K12	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,38
K13	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,95
K14	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,11
K15	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,27
K16	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,20
K17	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,17
K18	PL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,40
K19	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,64
K20	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,27
K21	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,08
K22	PL-NL	plochy přírodní - lesní	ne	ne	0,28
K23	PS-NPs	plochy přírodní - smíšené	ne	ne	0,24
K24	PW-NPv	plochy přírodní - vodní	ne	ne	0,24
K25	PS-NPs	plochy přírodní - smíšené	ne	ne	2,88
K26	W	plochy vodní a vodohospodářské		-	0,77
K27	NPv	plochy přírodní - vodní		-	1,91
K28	NPv	plochy přírodní - vodní		-	1,16
K29	NPv	plochy přírodní - vodní		-	2,13
součet:					20,76 26,01

Podmínky pro využití výše uvedených krajinných ploch a jsou uvedeny v kapitole 6.

Pozn: Navržené prvky ÚSES, kde je navrženo cílové společenstvo luční, nejsou chápány jako plochy, kde dochází ke změně uspořádání krajiny. Tyto prvky jsou navrženy na stávajících zemědělsky využívaných plochách a podmínky využití ploch přírodních – lučních (PU) umožňují jejich zemědělské využití i nadále, byť s určitými omezeními hospodářského využití (např. nemožnost orby, hnojení, apod.). V těchto případech se tedy nejedná o změnu způsobu využití území, ale pouze o změnu režimu využití, bez dopadu na ZPF.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Plochy bydlení (~~§ 4 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH)

6.1.1.1. Hlavní způsob využití

Trvalé hromadné bydlení v bytových domech; zahrady; veřejná prostranství; zeleň.

6.1.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a garáže; drobné stavby; občanské vybavení lokálního významu, pokud je tato funkce integrována do staveb pro hromadné bydlení; malé vodní plochy a bazény.

6.1.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.1.1.4. Podmínky pro umísťování staveb

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro jednu bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

6.1.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí tři nadzemní podlaží plus podkroví.

6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI)

6.1.2.1. Hlavní způsob využití

Trvalé individuální bydlení v rodinných domech; zahrady; zeleň.

6.1.2.2. Přípustný způsob využití

Občanské vybavení, nerušící výroba a výrobní služby, pokud jsou tyto funkce integrovány do stavby rodinného domu; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); drobné stavby; veřejná prostranství a sportovní zařízení lokálního významu; malé vodní plochy a bazény.

6.1.2.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.1.2.4. Podmínky pro umísťování staveb

Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 1200 m².

Není dovoleno umisťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro jednu bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

6.1.2.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

Zástavba či rekonstrukce objektu v souvislé uliční frontě musí dodržovat uliční čáru, stejnou výškovou hladinu a stejnou orientaci hřebene střechy jako sousední objekty uliční fronty. Při orientaci hřebene střechy rovnoběžně s uliční čarou musí být okapní římsa ve stejné výšce jako okapní římsa alespoň jednoho sousedního objektu v uliční frontě.

6.2. Plochy rekreace (~~§ 5 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.2.1. Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)

6.2.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby pro přechodné ubytování individuálního charakteru (chatové a zahrádkářské kolonie); zahrady; zeleň.

6.2.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží; veřejná prostranství; malé vodní plochy a bazény.

6.2.1.3. Nepřípustný způsob využití

Rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.2.1.4. Podmínky pro umisťování staveb

Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rekreačního objektu 800 m².

Maximální velikost zastavěné plochy na jednom stavebním pozemku činí 50 m². Není přípustné sdružování staveb v rámci sousedních stavebních pozemků.

6.2.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí jedno nadzemní podlaží plus podkroví.

6.3. Plochy občanského vybavení (~~§ 6 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.3.1. Občanské vybavení - veřejné (OV)

6.3.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení kromě staveb či zařízení tělovýchovných, sportovních a hřbitovů (veřejné občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, církevních aktivit, kulturně společenského vyžití, požární ochrany a ochrany obyvatelstva); veřejná prostranství; zeleň.

6.3.1.2. Přípustný způsob využití

Bydlení a komerční občanské vybavení, pokud jsou tyto funkce integrovány do staveb veřejného občanského vybavení; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží.

6.3.1.3. Nepřípustný způsob využití

Rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.3.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

6.3.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí tři nadzemní podlaží plus podkroví.

6.3.2. Občanské vybavení - komerční (OK)

6.3.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení kromě staveb či zařízení tělovýchovných a sportovních (komerční občanské vybavení zajišťuje občanům nestátní služby - např. finanční, ubytovací, stravovací, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, část poštovních služeb apod.); veřejná prostranství; zeleň.

6.3.2.2. Přípustný způsob využití

Bydlení a veřejné občanské vybavení, pokud jsou tyto funkce integrovány do staveb komerčního občanského vybavení; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou samostatně stojících garáží.

6.3.2.3. Nepřípustný způsob využití

Rodinné domy; samostatně stojící garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.3.2.4. Podmínky pro umístování staveb

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

6.3.2.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí tři nadzemní podlaží plus podkroví.

6.3.3. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

6.3.3.1. Hlavní způsob využití

Stavby, zařízení a plochy pro organizovaný či rekreační sport (např. hřiště, koupaliště, kluziště, sportovní haly, tělocvičny apod.); veřejná prostranství; zeleň.

6.3.3.2. Přípustný způsob využití

Sociální a hygienické zázemí pro sportovní plochy; občanské vybavení, pokud jsou tyto funkce integrovány do staveb tělovýchovných či sportovních; související stavby a zařízení, včetně dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy; drobné stavby s výjimkou garáží.

6.3.3.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby pro bydlení; garáže; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.3.3.4. Podmínky pro umístování staveb

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací.

6.3.3.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

6.4. Plochy veřejných prostranství (~~§ 7 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.4.1. Veřejná prostranství (RV-PV)

6.4.1.1. Hlavní způsob využití

Veřejně přístupné plochy a prostranství, zeleň; dopravní infrastruktura.

6.4.1.2. Přípustný způsob využití

Prvky drobné architektury a uličního mobiliáře; dětská hřiště a průlezky; zatravněné plochy; drobné vodní plochy; soukromé předzahrádky v souvislé uliční frontě při zachování pohledového propojení s veřejným prostranstvím; plochy pro parkování; podzemní inženýrské sítě.

6.4.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.4.1.4. Podmínky pro umístování staveb a zařízení

Nadzemní stavby a zařízení nesmí být umístovány tak, aby zásadním způsobem narušovaly čitelnost prostoru, významné průhledy, vnímání pohledových dominant apod.

6.5. Plochy smíšené obytné (~~§ 8 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Bydlení, rodinná rekreace, ubytovací zařízení (~~dle § 2 vyhl. 501/2006 Sb.~~); občanské vybavení lokálního významu s výjimkou hřbitovů; veřejná prostranství lokálního významu; zemědělství, výroba a služby a, pokud svým provozem nebudou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.); zahrady; zeleň.

6.5.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); drobné stavby; malé vodní plochy a bazény.

6.5.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.5.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro jednu bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

V případě, že jsou součástí ploch pro bydlení i veřejně přístupné služby (včetně obchodních a výrobních služeb), musí být navíc na stavebním pozemku vymezen i odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

6.5.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

Zástavba či rekonstrukce objektu v souvislé uliční frontě musí dodržovat uliční čáru, stejnou výškovou hladinu a stejnou orientaci hřebene střechy jako sousední objekty uliční fronty. Při orientaci hřebene střechy rovnoběžně s uliční čarou musí být okapní římsa ve stejné výšce jako okapní římsa alespoň jednoho sousedního objektu v uliční frontě.

6.6. Plochy dopravní infrastruktury – (§ 9 vyhl. 501/2006 Sb.)

6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

6.6.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro silniční, cyklistickou, pěší dopravu či dopravu v klidu, včetně staveb a zařízení, jejichž užívání je se silniční dopravou neoddělitelně spjato (např. autobusová zastávka, autobusové nádraží, čerpací stanice pohonných hmot apod.); veřejná prostranství; zeleň.

6.6.1.2. Přípustný způsob využití

Odstavné a parkovací plochy včetně staveb garáží; inženýrské sítě; železniční dopravní infrastruktura v místě křížení se silniční; občanské vybavení, pokud je tato funkce integrována do staveb pro silniční dopravu.

6.6.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti, a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou svým provozem nebo technickým řešením narušovat plynulost či bezpečnost užívání staveb silniční dopravní infrastruktury (např. nevhodné dopravní napojení, zmenšení rozhledu, rozptylování řidičů, znečišťování vozovky apod.).

6.6.1.4. Podmínky pro umístění staveb

Návrh dopravních staveb musí být v souladu s příslušnými normami.

6.7. Plochy technické infrastruktury – (§ 10 vyhl. 501/2006 Sb.)

6.7.1. Technická infrastruktura (TI)

6.7.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, vysílač), kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; zeleň.

6.7.1.2. Přípustný způsob využití

Související dopravní infrastruktura, veřejná prostranství.

6.7.1.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.8. Plochy výroby a skladování – (§ 11 vyhl. 501/2006 Sb.)

6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)

6.8.1.1. Hlavní způsob využití

Maloplošné stavby a zařízení, sloužící k účelům druhovýroby, provozování služeb nebo skladování, a které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují okolí (např. malovýroba, výrobní i nevýrobní služby, řemeslná výroba, skladování apod.); zeleň.

6.8.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; drobné stavby; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); zahrady; občanské vybavení a bydlení, pokud jsou tyto funkce integrované do staveb drobné výroby; veřejná prostranství lokálního významu.

6.8.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.8.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Není dovoleno umísťovat stavby, s výjimkou dopravní či technické infrastruktury, ve volné krajině či na pozemcích izolovaně vymezených uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na aktuálně zastavěné území a současně na veřejně přístupné pozemní komunikace.

Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně přímo přístupných z veřejně přístupných pozemních komunikací. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

Maximální přípustná velikost užitné plochy staveb pro drobnou výrobu a výrobní služby činí 1000m².

Stavby musí být umístěny taky, aby nadlimitní hladiny hluku během výstavby ani při provozu nepřekračovaly stavební pozemek nebo plochy pozemních komunikací.

6.8.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Nově navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí z důvodu zachování vzhledu obce. Maximální přípustná výška nově navržené zástavby činí dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

6.9. Plochy smíšené výrobní (~~§ 12 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS)

6.9.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby, zařízení a související provozy sloužící k výrobě nebo skladování; zeleň.

6.9.1.2. Přípustný způsob využití

Služby související s výše uvedeným hlavním způsobem využití; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; drobné stavby.

6.9.1.3. Nepřípustný způsob využití

Stavby pro bydlení; občanské vybavení; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.9.1.4. Podmínky pro umístování staveb

Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

6.9.1.5. Podmínky prostorového uspořádání

Maximální přípustná výška nově navržené zástavby je 12 m od úrovně okolního terénu.

6.10. Plochy systému sídelní zeleně (~~plochy s jiným způsobem využití dle § 3, odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.10.1. Zeleň - na veřejných prostranstvích (ZV)

6.10.1.1. Hlavní způsob využití

Plochy významných skupinově nebo soliterně uspořádaných dřevin zejména v centrálních částech sídel, plnící především estetickou funkci.

6.10.1.2. Přípustný způsob využití

Zatravněné plochy; květinové záhony; veřejná prostranství; prvky drobné architektury a uličního mobiliáře; dětská hřiště a průlezky; drobné vodní plochy; stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); podzemní inženýrské sítě, pokud jsou vedeny mimo půdorysný průmět korun stromů.

6.10.1.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které mohou k omezovat hlavní způsob využití nebo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše, případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

6.10.1.4. Podmínky pro provádění úprav dřevin

Pokud nehrozí nebezpečí z prodlení, smí být výsadba nebo kácení dřevin prováděna pouze na základě projektu, zpracovaného autorizovanou osobou v oboru zahradní a krajinářské tvorby.

6.10.2. Zeleň - ochranná a izolační (ZO)

6.10.2.1. Hlavní způsob využití

Plochy liniově uspořádaných dřevin, zpravidla ve více řadách, sloužící k oddělení ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých může docházet k vzájemnému nežádoucímu ovlivňování.

6.10.2.2. Přípustný způsob využití

Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu (místní komunikace, účelové komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací plochy), ~~pokud jsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru (75°—105°) na linii dřevin; liniové stavby technické infrastruktury, pokud jsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru (75°—105°) na linii dřevin;~~ drobné stavby související s oplocením a úpravami terénu.

6.10.2.3. Nepřípustný způsob využití

Liniové stavby a zařízení dopravní či technické infrastruktury, které nejsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru na linii dřevin; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.10.2.4. Podmínky pro provádění úprav dřevin

Pokud to širší pásu izolační zeleně umožňuje, provádět výsadbu dřevin ve více řadách. Pro zajištění lepší účinnosti, estetického působení a rozdílné životnosti volit různou druhovou skladbu dřevin.

6.10.3. Zeleň - přírodního charakteru (ZP)

6.10.3.1. Hlavní způsob využití

Plochy vegetace, zpravidla přirozeně vzniklé, neplnící funkce zeleně izolační nebo zeleně na veřejných prostranstvích.

6.10.3.2. Přípustný způsob využití

Zatravněné plochy; veřejná prostranství; prvky drobné architektury a uličního mobiliáře; dětská hřiště a průlezk; drobné vodní plochy; stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu (místní komunikace, účelové komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací plochy); stavby a zařízení dopravní či technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu.

6.10.3.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.10.3.4. Podmínky pro provádění úprav dřevin

Nejsou stanoveny.

6.11. Plochy vodní a vodohospodářské (~~§ 13 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.11.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

6.11.1.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy s přístupnou vodní hladinou; mokřady; zeleň (zejména břehová).

6.11.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.); související dopravní a technická infrastruktura; stavby a zařízení určené pro chov ryb a rybolov; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury v místě křížení s vodními toky nebo plochami.

6.11.1.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou negativně ovlivňovat kvalitu a čistotu vody.

6.12. Plochy zemědělské (~~§ 14 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.12.1. Plochy ~~krajinné~~ zemědělské (~~KZ-NZ~~)

6.12.1.1. Hlavní způsob využití

Převážně hospodářsky využívaná zemědělská půda (např. orná půda, trvalé travní porosty, pastviny, sady); plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí).

6.12.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména zemědělské účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; zahrady; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; **stavby a zařízení sloužící k získávání energie z obnovitelných zdrojů, pokud jejich zastavěná plocha bude menší než 100 m²**; stavby a zařízení sloužící zemědělské výrobě nebo k ochraně přírody, **pokud nemají charakter budov**; drobná architektura a drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze; lesy, pokud zalesňované plochy budou navazovat na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa, **a pokud nebudou zasahovat do půd I. či II. třídy ochrany.**

6.12.1.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.13. Plochy lesní (~~§ 15 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.13.1. Plochy ~~krajinné~~ lesní ~~lesy hospodářské~~ (~~KL-NL~~)

6.13.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy hospodářské ~~podle § 9 zákona 289/1995 Sb.~~; plochy pro chov lesní zvěře (např. obory a bažantnice)

6.13.1.2. Přípustný způsob využití

Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména lesní účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro lesní hospodářství, myslivost nebo ochranu přírody; lesní pastviny a políčka pro zvěř, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu; drobná architektura (např. informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby; stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.13.1.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.14. Plochy smíšené nezastavěného území (~~§ 17 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.14.1. Plochy ~~krajinné~~ ~~krajinná zeleň~~ smíšené nezastavěného území (~~KK-NS~~)

6.14.1.1. Hlavní způsob využití

Mimolesní dřeviny přírodního charakteru; extenzivně využívané louky s bohatou druhovou skladbou živočichů a rostlin.

6.14.1.2. Přípustný způsob využití

Extenzivní zemědělské využití luk; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení sloužící k ochraně přírody; drobná architektura a drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze; **lesy, pokud zalesňované plochy budou navazovat na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa, a pokud nebudou zasahovat do půd I. či II. třídy ochrany.**

6.14.1.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Intenzivní zemědělské využití; používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např. hnojení, vápnění, orba apod.); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat přirozený přírodní charakter ploch.

6.15. Plochy přírodní (~~§ 16 vyhl. 501/2006 Sb.~~)

6.15.1. Plochy přírodní – luční (~~PU-NPu~~)

6.15.1.1. Hlavní způsob využití

Louky s bohatou druhovou skladbou; mimolesní dřeviny přírodního charakteru; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho

ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.15.1.2. Přípustný způsob využití

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, ~~pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m²~~; extenzivní zemědělské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např.informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.15.1.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní (např.rozšiřování ploch orné půdy); intenzivní zemědělské využití ploch; používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např.hnojení, vápnění, orba apod.); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např.napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

6.15.2. Plochy přírodní – lesní (**PL-NPI**)

6.15.2.1. Hlavní způsob využití

Lesy s bohatou druhovou skladbou dřevin, četnost výskytu jakéhokoliv druhu dřevin nesmí být nadpoloviční; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.15.2.2. Přípustný způsob využití

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, ~~pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m²~~; extenzivní hospodářské využití lesa, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); vodní toky a drobné vodní plochy; stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např.informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.15.2.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků znamenající redukci ploch lesa; intenzivní hospodářské využití lesa; výsadba, která by vedla ke vzniku monokultur lesních dřevin (žádný druh dřevin nesmí být zastoupen v nadpolovičním množství); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např.napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

6.15.3. Plochy přírodní – vodní (PW-NPv)

6.15.3.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb; břehová zeleň přírodního charakteru; činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.15.3.2. Přípustný způsob využití

Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch v této kapitole, **pokud nebudou zabírat plochu větší než 2000 m²**; extenzivní hospodářské využití vodních ploch, pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.); související dopravní a technická infrastruktura; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury v místě křížení s vodními toky nebo plochami; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.15.3.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Intenzivní hospodářské využití vodních ploch (např. výkrm ryb); úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (PS-NPs)

6.15.4.1. Hlavní způsob využití

Činnosti a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability. Zájem ochrany a obnovy přírody je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

Louky s bohatou druhovou skladbou; mimolesní dřeviny přírodního charakteru; lesy s bohatou druhovou skladbou dřevin, četnost výskytu jakéhokoliv druhu dřevin nesmí být nadpoloviční; vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb.

6.15.4.2. Přípustný způsob využití

Extenzivní hospodářské využití (zemědělské, lesnické nebo rybářské), pokud nenarušuje zájmy ochrany a obnovy přírody; stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace); stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (chodníky, cyklostezky); stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu; stavby a zařízení určené pro ochranu přírody; drobná architektura (např. informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka); stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.15.4.3. Nepřípustný způsob využití

Budovy. Terénní úpravy většího rozsahu; změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní (např. rozšiřování ploch orné půdy nebo redukce ploch lesa); intenzivní hospodářské využití ploch (zemědělské, lesnické nebo rybářské); používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch (např. hnojení, vápnění, orba apod.); výsadba, která by vedla ke vzniku monokultur lesních dřevin; úpravy vodních toků a vodního režimu které, by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.); rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů; veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny

v hlavním či přípustném způsobu využití, nebo které mohou jinak narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.

6.16. Plochy územních rezerv (~~§ 36 zák. 183/2006 Sb.~~)

6.16.1.1. Hlavní způsob využití

Ochrana území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití ploch územních rezerv. V plochách územních rezerv jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v předchozích bodech této kapitoly.

6.16.1.2. Nepřípustný způsob využití

Realizace jakýchkoliv staveb (včetně staveb dočasných), zařízení, opatření a úprav krajiny (např. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.), jejichž realizace by podstatně ztěžovala nebo prodražovala případné budoucí využití ploch územních rezerv.

6.16.1.3. Platnost ploch územních rezerv.

V případě, že je územní rezerva vymezena jako koridor pro dopravní či technickou infrastrukturu, končí platnost této plochy územní rezervy realizací příslušné stavby dopravní či technické infrastruktury.

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

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je uveden ve výkrese A4 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vymezení níže uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace v navazující územně plánovací dokumentaci.

7.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WD1	přeložka silnice II/347	viz.plocha ve výkrese č.A4	kraj Vysočina
WD2	nové místní komunikace	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov

označení	popis	plošné upřesnění
VD1	přeložka silnice II/347 - obchvat Čejova	plocha Z23
WD2	místní komunikace	plocha Z24
VD3	homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CD1
VD4	přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z34

7.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WT1	nový obecní vodojem	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov
WT2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov
WT3	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m	obec Čejov
WT4	vodovod	koridor o šířce 3 m	obec Čejov
WT5	přeložka venkovního vedení VN	koridor o šířce 16 m	obec Čejov
WT6	kabelizace úseku vedení VN	koridor o šířce 3 m	obec Čejov
WT7	distribuční trafostanice 22/0,4 kW	poloměr 8 m od středu	obec Čejov

označení	popis	plošné upřesnění
WT2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z28 a Z29
VT3	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m
VT4	vodovod	koridor o šířce 3 m
VT5	přeložka venkovního vedení VN	koridor o šířce 16 m
VT6	kabelizace úseku vedení VN	koridor o šířce 3 m
VT7	distribuční trafostanice 22/0,4 kV	plocha 5x5 m

7.3. Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
WU1	založení a ochrana prvků regionálního územního systému ekologické stability	viz.plocha ve výkrese č.A4	ČR
WU2	založení a ochrana prvků lokálního územního systému ekologické stability	viz.plocha ve výkrese č.A4	ČR
WU3	založení a ochrana liniových interakčních prvků	koridor o šířce 3 m	obec Čejov
WU4	založení a ochrana bodových interakčních prvků	poloměr 10 m od středu	obec Čejov

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

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je uveden ve výkrese A4 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vymezení níže uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby a opatření v navazující územně plánovací dokumentaci.

Dle § 101 stavebního zákona se předkupní právo rovněž vztahuje na všechny stavby a opatření vyjmenované v kapitole 7:

8.1. Dopravní infrastruktura

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
WD2	místní komunikace	plocha Z24	obec Čejov	Čejov	31/1, 45/1, 45/2, 65/3, 65/18

8.2. Technická infrastruktura

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
WT2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z28 a Z29	obec Čejov	Čejov	552/28, 552/29, 552/30, 552/31, 552/34, 585/4, 585/7, 585/11, 585/14, 585/18, 585/22, 585/31, 585/58, 585/60, 585/61, 585/62, 585/68, 585/69, 585/70, 556, 557, 559, 560, 562

8.3. Občanské vybavení

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PO1	sportoviště	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PO1	sportoviště	plocha Z20	obec Čejov	Čejov	101/1, 516/1, 516/6, 582, 585/43, 585/44, 585/46, 585/47, 585/54, 585/55, 585/67, 585/72, 585/78, 585/79, 585/80, 586, 589, 590, 597/10, 598, 1668/1, 1731/13

8.4. Veřejná prostranství

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch
PP1	výsadba sídelní zeleně	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov
PP2	vykoupení pozemků pod místními komunikacemi	viz.plocha ve výkrese č.A4	obec Čejov

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PP2	stávající místní komunikace	úsek místní komunikace Čejov - Hadina	obec Čejov	Čejov	886/11, 886/12, 886/2, 886/8, 886/9, 906, 907, 908/3, 909, 910, 911

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územním plánem Čejov nejsou vymezeny plochy ani koridory, pro které je rozhodnutí o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie.

Zástavba na části plochy Z2 je podmíněna zpracováním územní studie. Studie bude řešit koordinaci výstavby a stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací se stanovuje nejpozději do 31.12.2032.

10. STANOVENÍ ETAPIZACE ZMĚN V ÚZEMÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

10.1. Etapizace obecná

Smyslem etapizace uvnitř zastavitelných ploch je zajištění jejich hospodárného využití a minimalizace dopadu na krajinný ráz a ZPF v průběhu postupu realizace zástavby na těchto plochách.

Etapizace je dána podmínkami pro umísťování staveb, které jsou uvedeny v kapitole 6. Jedná se zejména o podmínku návaznosti stavebního pozemku na aktuálně zastavěné území a současně na plochu veřejných prostranství, ze kterých je zajištěn přímý přístup na pozemek. Tím je vyloučena možnost vzniku izolovaných zastavěných ploch ve volné krajině či uprostřed zastavitelných ploch.

10.2. Etapizace specifická

Pro zástavbu na zastavitelné ploše Z1 je stanoveno následující pořadí ve využití území: Zástavba na ploše A2 (dle výkresu A5 – výkres etapizace) je přípustná teprve tehdy, až bude možné celou plochu A1 (dle výkresu A5 – výkres etapizace) zahrnout do zastavěného území obce podle § 58 zákona č.183/2006 Sb.

Kompenzační opatření nejsou v řešeném území stanovena

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

ÚP Čejov se skládá z textové a grafické části. Textová část je svázána z většího množství listů formátu A4, údaj o celkovém počtu listů je uveden v zápatí každé strany. Grafickou část tvoří tyto samostatné výkresy většího formátu, které jsou nedílnou součástí ÚP Čejov:

A2 - Výkres základního členění území, M 1:5000

A3 - Hlavní výkres, M 1:5000

A4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5000

A5 – Výkres etapizace, M 1:5000

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Textová část územního plánu s vyznačením změn	2
2. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	3
2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	3
2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	4
2.3. Specifické oblasti.....	4
2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury.....	4
2.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry.....	4
2.6. Závěr	4
3. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina.....	5
3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.....	5
3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	6
3.3. Specifické oblasti.....	6
3.4. Plochy a koridory nadmístního významu	7
3.5. Typ krajiny dle cílového využití	7
3.6. Oblasti krajinného rázu.....	7
3.7. Závěr	8
4. Vyhodnocení souladu s ÚAP	9
5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	10
6. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.....	11
7. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny	11
8. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	12
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
9.1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu	13
9.1.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	13
9.1.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	13
9.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	13
9.2. Změna referenčního mapového podkladu	14
9.3. Úpravy hranic zastavěného území	14
9.4. Úpravy způsobu využití stabilizovaných ploch	14
9.5. Zrušení ploch přestavby	15
9.6. Zrušení zastavitelných ploch	15
9.7. Vymezení nových zastavitelných ploch.....	15
9.8. Úpravy koncepce veřejné infrastruktury	16
9.9. Vymezení nových ploch změn uspořádání krajiny	17
9.10. Úpravy veřejně prospěšných staveb a opatření.....	17
9.11. Úpravy ploch územních rezerv.....	17
9.12. Vyhodnocení změny z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek	17

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.....	18
10.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF.....	18
10.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF	18
10.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF	18
10.2.2. Tabulka záboru ZPF z důvodu zástavby	19
10.2.3. Tabulka záboru ZPF z důvodu změny uspořádání krajiny	19
10.2.4. Soulad navrženého záboru s dalšími zásadami ochrany ZPF	20
10.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	20
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.....	21
11.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL	21
11.2. Údaje o dotčení pásma 50 m od okraje lesa.....	21

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČR	Česká republika	ÚP	územní plán
KÚ	katastrální území	ÚPD	územně plánovací dokumentace
LPF	lesní půdní fond	ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obec s rozšířenou působností	ZČ2	Změna číslo 1 (Územního plánu Čejov)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZPF	zemědělský půdní fond
PÚR	politika územního rozvoje	ZÚR	zásady územního rozvoje
ÚAP	územně analytické podklady		

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část územního plánu s vyznačením změn je uvedena jako samostatná příloha B1.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR

ÚP Čejov byl vydán dne 30.6.2008, kdy dosud nebyla platná PÚR ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 20.7.2009. Vyhodnocení souladu ÚP Čejov s PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5 je uvedeno v následujících kapitolách:

2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov jsou v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v člancích 14 až 32 PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5. Do koncepce ÚP Čejov a řešení ZČ2 ÚP Čejov se konkrétně promítají následující články PÚR ČR:

- Článek 14: ÚP Čejov vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují. Uvedená koncepce ochrany a rozvoje hodnot je respektována i v rámci řešení ZČ2 ÚP Čejov.
- Článek 15: Sídla v řešeném území jsou natolik malá, že nedochází k členění na dílčí enklávy, v rámci kterých by k prostorově sociální segregaci mohlo docházet.
- Článek 16: Vhodné řešení ZČ2 ÚP Čejov v oblasti nedostatečného množství dostupných rozvojových ploch pro obytnou zástavbu bylo hledáno ve spolupráci se zástupci obce a obyvateli území.
- Článek 16a: Vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území se v řešeném území neuplatňují principy integrovaného rozvoje.
- Článek 17: V řešeném území nedošlo k náhlým hospodářským změnám ani se nejedná o region výrazně hospodářsky slabý či strukturálně postižený.
- Článek 18: Řešené území nemá charakter regionálního centra, v rámci kterého by bylo možné principy polycentrického rozvoje uplatňovat.
- Článek 19: Byly prověřeny možnosti přestavby výrobních areálů v řešeném území a bylo shledáno, že s výjimkou již vymezených ploch přestavby nejsou v řešeném území žádné další nevyužívané areály. ZČ2 vymezené rozvojové plochy nejsou vymezeny v lokalitách, jejichž zástavba by byla spojena s fragmentací sídelní zeleně či veřejných prostranství.
- Článek 20: ÚP Čejov ani ZČ2 ÚP Čejov nevymezují rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Článek 20a: Lokalizace zastavitelných ploch nesměřuje ke srůstání sídel v řešeném území. ÚP Čejov nepředpokládá umísťování staveb, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území nebo zhoršovat prostupnost krajiny.
- Článek 21: Řešené území nemá městský charakter.
- Článek 22: Řešené území nemá předpoklady pro významnější rozvoj aktivit souvisejících s cestovním ruchem. ÚP Čejov proto pouze umožňuje rozvoj turistických a agroturistických aktivit v rámci podmínek využití smíšených obytných ploch venkovského charakteru (SV).
- Článek 23: V řešeném území jsou vymezeny plochy a koridory pro rozvoj a zkvalitnění dopravní infrastruktury. V nadmístním významu se jedná především o homogenizaci trasy silnice II/347 vymezení koridorů pro realizace přeložek jejích tras – obchvat Čejova a přeložka Čejov – Humpolec.

- Článek 24: Podmínky pro zlepšování dostupnosti území jsou spojeny se zkvalitňováním trasy silnice II/347 – viz předchozí bod. Navržené zastavitelné plochy jsou pouze omezeného rozsahu, který nevyvolává potřebu úpravy koncepce dopravní infrastruktury v řešeném území.
- Článek 24a: V řešeném území nedochází k překračování imisních limitů.
- Článek 25: Vyhlášené záplavové Pstružného potoka je respektováno. Čejovský potok vyhlášené záplavové území nemá, nicméně z hlediska ohrožení obce představuje významnější riziko, protože je zástavba Čejova seskupena právě podél tohoto potoka. ÚP Čejov vymezuje plochy ÚSES v šířce celé údolní nivy, v rámci které se předpokládá zachování původních biotopů a přirozený rozliv povodní. V rámci ZČ2 ÚP Čejov je tento návrh doplněn plochami pro výstavbu rybníků, suchých poldrů a jiných vodohospodářských staveb na toku Čejovského potoka.
- Článek 26: Zastavitelné plochy ani plochy pro veřejnou infrastrukturu nejsou vymezeny v záplavových územích.
- Článek 27: Vazba na regionální centra Světlá nad Sázavou a Humpolec je reprezentována silnicí II/347. Pro zkvalitňování tohoto propojení je v řešeném území vymezen koridor CD1 pro homogenizaci trasy silnice II/347 a koridory Z23 a Z34 pro realizaci jejich přeložek.
- Článek 28: Vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území jsou dlouhodobé nároky na veřejnou infrastrukturu minimální.
- Článek 29: Řešené území je obslouženo pouze automobilovou dopravou, která je dostačující s ohledem na nízký počet obyvatel v obci. Vazby různých druhů dopravy proto nelze řešit.
- Článek 30: ÚP Čejov řeší koncepci zásobování pitnou vodou i koncepci likvidace odpadních vod je tak, aby vyhovovala i výhledovým požadavkům na vysokou kvalitu v současnosti i v budoucnosti.
- Článek 31: Podmínky využití rozvojových ploch pro výrobu umožňují realizaci uvedených výroben energie.
- Článek 32: Řešené území nemá městský charakter.

2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava, která je stanovena v PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5. Úkoly územního plánování jsou pro tuto osu zpřesněny v rámci ZÚR Kraje Vysočina – viz kapitola 3.2.

2.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5.

2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do území řešeného touto změnou nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5.

2.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5.

2.6. Závěr

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov jsou v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-5.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Čejov byl vydán dne 30.6.2008, před vydáním ZÚR Kraje Vysočina, které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Vyhodnocení souladu ÚP Čejov se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8 je uvedeno v následujících kapitolách:

3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov jsou v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v odstavcích 1 až 9 ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8. Konkrétně se do řešení ÚP Čejov promítají následující odstavce:

- Odst. 01: Udržitelný rozvoj řešeného území je podmíněn souběžným vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Výše uvedené podmínky se v řešení ÚP Čejov uplatňují formou vymezení nových rozvojových ploch a ploch pro obnovu původního uspořádání krajiny (založení ÚSES, výstavba rybníků, zalesňování). Komplexním návrhem uspořádání a využití území jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, včetně zachování venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. ÚP Čejov vytváří podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, zvyšují ekologickou stabilitu území, zvyšují retenční schopnosti území, snižují erozní ohroženost, umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují příznivé sepětí obytných ploch s okolní krajinou. Výše uvedené podmínky a zásady jsou v ZČ2 ÚP Čejov respektovány.
- Odst. 02: Do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo republikově významné záměry stanovené v PÚR a zpřesněné v ZÚR Kraje Vysočina.
- Odst. 03: Řešené území není součástí regionu se soustředěnou podporou státu.
- Odst. 04: Vzhledem k malé velikosti obce Čejov a dopravně periferní poloze v rámci území Kraje Vysočina, nelze v rámci ÚP Čejov rozvíjet polycentrickou strukturu osídlení kraje.
- Odst. 05: ZČ2 ÚP Čejov zpřesňuje podmínky využití koridoru pro homogenizaci trasy silnice II/347 a zároveň vymezuje koridory pro přeložku silnice II/347 – obchvat Čejova a přeložka Čejov – Humpolec, čímž jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení dopravních vazeb řešeného území.
- Odst. 06: Podmínky pro zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability jsou vytvořeny prostřednictvím vymezením ploch pro založení ÚSES, výstavbu rybníků a zalesňování. Zábor ZPF a PUPFL je navržen pouze v nezbytně nutném rozsahu – viz kapitoly 10 a 11. V řešeném území je vyloučena možnost rozvoje aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí. Ochrana kvality povrchových vod je řešena prostřednictvím návrhu centralizovaného systému likvidace odpadních vod v místní části Čejov, včetně ploch Z28 a Z29 pro výstavbu ČOV. Zvyšování přirozené retence srážkových vod je předpokládáno v rámci ploch ÚSES podél Pstružného a Čejovského potoka, které jsou vymezeny v celé šíři údolní nivy. V rámci těchto ploch se předpokládá provedení revitalizace uvedených vodních toků snižující dosavadní rychlosti odtoku a spojené s obnovením ploch pro přirozené rozlivy v údolních nivách. ÚP Čejov vytváří podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, včetně zachování jejího venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. Podmínky využití ploch zastavěného území jsou nastaveny tak, aby bylo prohlubováno příznivé sepětí zástavby s okolní krajinou, které je charakteristické pro venkovské prostředí. V řešeném území nejsou navrhovány záměry, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území.

- Odst. 07: S ohledem na malou velikost a periferní polohu obce Čejov lze reálně v řešeném území rozvíjet hospodářské činnosti výhradně lokálního charakteru. Vzhledem k venkovskému charakteru obce a drobnému rozsahu hospodářských aktivit se předpokládá jejich rozvoj rozptýleně v rámci smíšených obytných ploch - venkovského charakteru (SV). Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro intenzivnější využití zastavěného území, přestavbu nevyužívaných objektů a ochranu volné krajiny. Uvedený princip je respektován i v návrhu ZČ2 ÚP Čejov.
- Odst. 08: Řešené území není součástí žádné specifické oblasti Kraje Vysočina.
- Odst. 08a: ÚP Čejov umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Odst. 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Odst. 08c: ÚP Čejov vymezuje plochy pro rozvoj bydlení v dostatečném odstupu od silnice II/347.
- Odst. 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Odst. 09: Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.

3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Správní území obce Čejov je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava, která je stanovena v PÚR ČR a zpřesněna v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8. Důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1. V rozvojových oblastech a rozvojových osách jsou vytvářeny, udržovány a koordinovány zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování a při zachování jeho hodnot.

Zásady pro usměrňování územního rozvoje a zásady pro rozhodování o změnách v území, které jsou pro tuto rozvojovou oblast stanoveny, jsou v ÚP Čejov zohledněny následně:

- ÚP Čejov respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.
- ÚP Čejov chrání ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability – viz návrh ÚSES.

Úkoly pro územní plánování, které ZÚR Kraje Vysočina stanovují pro rozvojovou oblast OB11, jsou v ÚP Čejov splněny následně:

- V ÚP Čejov je ověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoveny jsou hlavní rozvojové směry s ohledem na kapacitu související dopravní a technické infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- ÚP Čejov zpřesňuje vymezení skladebných částí ÚSES regionální úrovně RC 718 Orlík a RK 438 Orlík - Čerňák

3.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8.

3.4. Plochy a koridory nadmístního významu

ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8 vymezují ve správním území obce Čejov následující plochy a koridory nadmístního významu:

- Koridor DK14 pro homogenizaci tahu silnice II/347. ZČ2 ÚP Čejov tento koridor zpřesňuje jako koridor veřejné infrastruktury CD1 takto:
 1. V úseku Kejžlice – Čejov koridor CD1 vymezen není, protože v tomto úseku již rekonstrukce silnice II/347 proběhla a záměr homogenizace tahu tak byl již uskutečněn.
 2. Uvnitř zastavěného území je koridor CD1 vymezen v šířce uličního profilu. S ohledem na existenci stávající zástavby nejsou větší změny trasy uvnitř zastavěného území možné.
 3. V úseku Čejov – napojení přeložky směrem na Humpolec je koridor CD1 vymezen v šířce 80 m dle ZÚR Kraje Vysočina.
 4. V úseku souběžném s navrženou přeložkou silnice II/347 Čejov – Humpolec koridor CD1 vymezen není, protože v tomto úseku je budoucí trasa silnice II/347 určena návrhovým koridorem přeložky (plocha Z34) o šířce 80 m.
- Plochu RBC 718 Orlík. ÚP Čejov toto biocentrum vymezuje v rozsahu dle ZÚR Kraje Vysočina a zároveň ji definuje jako veřejně prospěšné opatření VU1. Veřejně prospěšný status (veřejně prospěšné opatření U140) byl ovšem v rámci Aktualizace č.4 ZÚR Kraje Vysočina zrušen, proto ZČ2 ÚP Čejov ruší i odpovídající veřejně prospěšné opatření VU1.
- Koridor RBK 437 Orlík – Čerňák. ÚP Čejov tento koridor vymezuje v rozsahu dle ZÚR Kraje Vysočina a zároveň jej definuje jako veřejně prospěšné opatření VU2. Veřejně prospěšný status (veřejně prospěšné opatření U215) byl ovšem v rámci Aktualizace č.4 ZÚR Kraje Vysočina zrušen, proto ZČ2 ÚP Čejov ruší i odpovídající veřejně prospěšné opatření VU1.

3.5. Typ krajiny dle cílového využití

Správní území obce Čejov je zařazeno mezi krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny. V ÚP Čejov jsou vymezeny plochy především pro intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity, bydlení, místní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity.

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov zohledňují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny, následně:

- ZPF je chráněn a hospodárně využíván.
- Přednostně jsou k využití vymezeny plochy přestavby uvnitř zastavěného území.
- V rámci řešení krajiny jsou vymezeny plochy pro rozvoj lesních porostů, krajinné zeleně a realizaci ÚSES.

3.6. Oblasti krajinného rázu

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj charakteristických znaků krajiny vytvářející jedinečnost krajiny následně:

- ÚP Čejov neumožňuje výraznější zásahy do reliéfu krajiny. Terénní úpravy v nezastavěném území jsou přípustné pouze pro výstavbu nebo obnovu rybníků a stavby související dopravní infrastruktury.
- ÚP Čejov zachovává převažující zemědělské využití krajiny včetně záhumenkových hospodářství jako pozůstatků tradičních způsobů hospodaření.

- Přírodní složky krajiny a plochy krajinné zeleně jsou vymezeny jako samostatné plochy smíšené nezastavěného území, jejichž podmínky využití zajišťují ochranu a rozvoj uvedených prvků.
- Jsou vytvořeny podmínky pro pozitivní uplatňování kulturních dominant – zřícenina hradu Orlík v sousedním KÚ.
- ÚP Čejov neumožňuje zástavbu uprostřed krajiny nebo rozvoj stávajících samot. Zastavitelné plochy pouze rozvíjí hlavní části zastavěného území. Výjimkou jsou pouze plochy dopravní a technické infrastruktury.
- Je respektována urbanistická struktura sídel v řešeném území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny decentralizovaně po obvodu zastavěného území tak, aby budoucí zástavbou nemohlo dojít k jejímu narušení

Správní území obce Čejov patří do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB006 Humpolecko. Řešení ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov jsou v souladu s obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny (viz výčet výše). Pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB006 Humpolecko nejsou definovány specifické zásady, které by se týkaly prvků ve správním území obce Čejov.

3.7. Závěr

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov jsou v souladu se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-6 a 8.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Humpolec 2020 jsou v ÚP Čejov zohledněny následně:

kód problé-mu	popis problému	zdůvodnění	zohlednění v ÚP Čejov
ZHV_2	Chybějící veřejné zásobování vodou (Hadina)	Potřeba řešit zásobování sídla pitnou vodou	ÚP Čejov navrhuje výstavbu vodovodu do místní části Hadina
ZHK_3	Hygienická závada - chybějící veřejná kanalizace (Hadina)	Potřeba řešit odkanalizování sídla, vč. likvidace odpadních vod - v sídle chybí kanalizační síť.	V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina je v místní části Hadina navržen decentralizovaný systém likvidace odpadních vod.
ZHD_1	Průtah silnice II/347 zastavěným územím obce	Silnice II/347, procházející obcí, je zdrojem zvýšené hladiny hluku, prašnosti a koncentrace COx a NOx. Řešit v ÚPD obce a ve spolupráci s KHS.	ÚP Čejov vymezuje koridor Z23 pro realizaci obchvatu Čejova.
ZUB_13	Brownfield – plocha k revitalizaci	Nevyužívaná plocha vhodná k obnově či změně funkce. Řešit v ÚPD obce.	Změna funkce je možná v rámci ploch smíšené obytné - venkovské (SV), které obytné i hospodářské využití umožňují.
ZUB_14	Brownfield – plocha k revitalizaci	Nevyužívaná plocha vhodná k obnově či změně funkce. Řešit v ÚPD obce.	Změna funkce je možná v rámci ploch smíšené obytné - venkovské (SV), které obytné i hospodářské využití umožňují.
SLD_1	Zastavitelné území obce (bydlení) leží v koridoru homogenizace silnice II/347	Koridor homogenizace silnice II/347 koliduje se zastav. územím obce, je zdrojem hluku, prašnosti, vibrací a koncentrace COx a NOx. Řešit v ÚPD obce a kraje, ve spolupráci s KHS.	ÚP Čejov vymezuje koridor Z23 pro realizaci obchvatu Čejova.
SLM_3	Střet zastavitelné plochy s investovanou půdou (meliorace)	Záměr na zastavění území na zainvestovaných pozemcích v podobě melioračních řadů. Řešit v ÚPD obce.	V rámci ZČ2 ÚP Čejov je pro dotčené zastavitelné plochy stanovena podmínka: „U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.“

SLS_1	Střet zastavitelné plochy přiléhající těsně k ploše skládky Pod Šibeničním vrchem	Zastavitelná plocha přiléhá těsně k ploše rekultivované skládky. Řešit v ÚPD obce.	Jedná se o plochu Z20 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Předpokládá se pouze výstavba sportovních ploch, které souvrství skládky nenaruší.
plošný jev	Ochranné pásmo letiště Havlíčkův Brod zasahuje do zastavěného území	Území je zatíženo hlukem z provozu na sestupové ose letiště Havlíčkův Brod	Ochranné pásmo letiště Havlíčkův Brod bylo zrušeno.
RS_1	Skládka „Pod Šibeničním vrchem“	Riziko kontaminace půdy a spodních vod, riziko znečištění okolí skládky odpadem při jejím nedostatečném zajištění	Skládka nebude narušena – viz SLS_1.
plošný jev	Q100 a Qaz Pstružného potoka zasahuje do zastavěného území obce (Hadina)	Dochází k průniku oblasti zastavěného území obce a zátopové oblasti O100 a Qaz Pstružného potoka	Jedná se pouze o bývalý mlýn pod hrází rybníka Hadina. Není to proto plošný, ale úzce lokální jev, který není nutné řešit na úrovni ÚP Čejov.
RP_1	Poddolované území „Čejov 1“	Možnost propadu poddolovaného území	ÚP Čejov na těchto územích neumožňuje rozvoj zástavby.
RP_2	Poddolované území „Čejov 2 – Orlík“	Možnost propadu poddolovaného území	ÚP Čejov na těchto územích neumožňuje rozvoj zástavby.
RP_3	Poddolované území „Čejov 3 – Čejovský kopec“	Možnost propadu poddolovaného území	ÚP Čejov na těchto územích neumožňuje rozvoj zástavby.

ÚP Čejov i ZČ2 ÚP Čejov respektuje a zohledňuje zjištěné hodnoty území, limity využití území a záměry nadmístního významu dle ÚAP ORP Humpolec.

Z hlediska rozboru udržitelného rozvoje území (dle ÚAP ORP Humpolec 2016) je správní území obce Čejov hodnoceno jako území kategorie 2c s vyhovujícími podmínkami pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel a nevyhovujícími podmínkami pro příznivé životní prostředí. ÚP Čejov proto vytváří především podmínky pro zlepšení životního prostředí v řešeném území.

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

ÚP Čejov respektuje prvky veřejné infrastruktury nadmístního významu, prvky a strukturu ÚSES, zajišťuje jejich koordinaci uvnitř řešeného území a zachovává jejich návaznosti na hranicích řešeného území.

6. ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Čejov ani ZČ2 ÚP Čejov nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Pokyny pro zpracování ZČ2 ÚP Čejov byly splněny následně:

1.1.1 Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje ČR.

- Požadavky jsou splněny – viz kapitola 2.

1.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- Požadavky jsou splněny – viz kapitola 3.

1.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

- Požadavky jsou splněny – viz kapitola 4.

1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Zastavěné území je aktualizováno ke dni 30.11.2021.
- ZČ2 ÚP Čejov upravuje zastavěné území i navazující zastavitelné plochy.
- Textová část ÚP Čejov, včetně podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, je upravena a aktualizována.
- ZČ2 ÚP Čejov vymezuje nové zastavitelné plochy – viz kapitola __.
- ZČ2 ÚP Čejov ruší nevyužitá zastavitelná plochy – viz kapitola __.
- ZČ2 ÚP Čejov zachovává celkovou koncepci ÚSES v řešeném území.

1.2.1 Požadavky na změnu územního plánu

- Je splněno vymezením zastavitelné plochy Z30 pro bydlení - v rodinných domech (BI). S ohledem na okolní zástavbu rodinných domů je tento způsob využití vhodnější než požadované bydlení smíšené obytné venkovské. Rozvoj nebytových funkcí není v této lokalitě žádoucí.
- Je splněno vymezením zastavitelné plochy Z31 pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV).
- Je splněno vymezením plochy změny uspořádání krajiny K28 pro plochy přírodní – vodní (NPv), jejichž podmínky využití umožňují realizovat vodní plochy.
- Je splněno vymezením plochy změny uspořádání krajiny K29 pro plochy přírodní – vodní (NPv), jejichž podmínky využití umožňují realizovat vodní plochy.
- Je splněno vymezením ploch změn uspořádání krajiny K26 pro plochy vodní a vodohospodářské (W) a K27 pro plochy přírodní – vodní (NPv), jejichž podmínky využití

umožňují realizovat vodní plochy. V koridoru plochy Z23 pro realizaci obchvatu Čejova není možné vodní plochy realizovat.

- Je splněno vymezením zastavitelné plochy Z29 pro technickou infrastrukturu (TI).

1.3.1 Dopravní infrastruktura

- ZČ2 ÚP Čejov vymezuje v řešeném území koridor CD1 pro homogenizace tahu silnice II/347.
- Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající dopravní infrastrukturu.

1.3.2 Technická infrastruktura

- Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající dopravní infrastrukturu.
- ÚP Čejov obecně umožňuje realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury v nezastavěném území. Posílení vodovodní soustavy vybudováním dalších dvou studní není nutné řešit na úrovni ÚP Čejov.
- ZČ2 ÚP Čejov nevymezuje zastavitelné plochy v odloučených lokalitách (okolí rybníku Hadina), pro které by bylo odkanalizování obtížně řešitelné.

1.4.1 Změna mapového podkladu

- ZČ2 ÚP Čejov je zpracována nad aktuální digitalizovanou katastrální mapou. Stejný mapový podklad bude použit i pro zpracování ÚP Čejov v úplném znění po vydání ZČ2.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Výše uvedené požadavky jsou v ÚP Čejov zapracovány.

5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- ZČ2 ÚP Čejov je zpracována v rozsahu, v členění a v počtu kopií dle uvedené kapitoly.
- Dle uvedených pokynů bude rovněž zpracován ÚP Čejov v úplném znění po vydání ZČ2.

8. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Uvedené ustanovení se nepoužije, protože ZČ2 ÚP Čejov nezvyšuje podstatně celkový rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení o celkové výměře 1,91 ha je kompenzováno zrušením již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení nebo jejich částí o celkové výměře 1,72 ha. Navíc došlo v uplynulém období k zástavbě velké části vymezených zastavitelných ploch (3,04 ha). Celkově se tak v rámci této změny množství vymezených zastavitelných ploch pro bydlení snižuje o 30 % z 9,52 ha na 6,67 ha. Podrobněji viz tabulka v kapitole 10.1.

9.1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu

9.1.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování, protože vytváří předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území a nenarušuje podmínky jeho udržitelného rozvoje. ZČ2 ÚP Čejov dotváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

9.1.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

ÚPD ZČ2 ÚP Čejov i stanovený způsob jejího projednání jsou v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami. Grafická úprava změny odpovídá úpravě stávajícího územního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změnu územního plánu, je rozsah ÚPD přiměřeně zkrácen.

9.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrhem ZČ2 ÚP Čejov nedochází ke střetu veřejných zájmů. Výsledný návrh je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a se zvláštními právními předpisy.

9.1.3.1. Soulad se zájmy Ministerstva obrany ČR

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách - letecký koridor LK TSA 27 (ÚAP – jev 102, pasport č. 256/2014), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska MO-ČR zastoupeného SEM MO, OOÚZaŘPNI, odd. OÚZ Pardubice. Dále zde platí prostorový limit v území, tj. maximální možná výška případné výstavby větrných elektráren 59 m n.t. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s ČR-MO projednány níže uvedené stavby:

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I, II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;

- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektu na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR - MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

9.2. Změna referenčního mapového podkladu

Referenčním mapovým podkladem ÚP Čejov byla vektorizovaná odvozenina rastrové katastrální mapy. Po vydání ÚP Čejov proběhla digitalizace katastrální mapy, která je nově použita jako podklad řešení ZČ2 ÚP Čejov. Souběžně s výkresy změny ÚP jsou proto zpracovány i výkresy úplného znění po vydání změny nad aktuální digitalizovanou katastrální mapou, které prokazují, že v rámci ZČ2 ÚP Čejov neřešené odchylky mezi původním a novým mapovým podkladem jsou pouze v rozsahu nepřesnosti rastrového mapového podkladu a úprav katastrálního operátu, a není proto potřeba úpravu těchto nepřesností promítat do řešení změny ÚP.

9.3. Úpravy hranic zastavěného území

Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad ÚP Čejov, byla aktualizována ke dni 31.1.2020. K tomuto datu byla rovněž aktualizována hranice zastavěného území. Zastavěné území bylo rozšířeno o následující zastavěné části vymezených zastavitelných ploch:

- část plochy Z1 (1,17 ha) pro bydlení - v rodinných domech (BI)
- část plochy Z3 (0,82 ha) pro bydlení - v rodinných domech (BI)
- část plochy Z4 (0,30 ha) pro bydlení - v rodinných domech (BI)
- západní okraj plochy Z7 (32 m²) pro bydlení - v rodinných domech (BI) v rozsahu realizované trafostanice.
- plocha Z8 (0,35 ha) pro bydlení - v rodinných domech (BI)
- plocha Z12 (0,18 ha) pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
- část plochy Z13 (0,12 ha) pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
- část plochy Z16 (0,10 ha) pro bydlení - v rodinných domech (BI)
- část plochy Z18 (0,30 ha) pro rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)
- část plochy Z19 (0,23 ha) pro rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)
- plocha Z25 (0,02 ha) pro dopravní infrastrukturu - silniční (DS)
- plocha Z26 (0,05 ha) pro dopravní infrastrukturu - silniční (DS)
- plocha Z27 (0,14 ha) pro technickou infrastrukturu (TI)

Do zastavěného území byly dále zahrnuty budovy veřejného vodovodu, které byly nově zapsané do katastru nemovitostí – jedná se o pozemky parc.č. st. 182, 251 a 252 v KÚ Čejov.

9.4. Úpravy způsobu využití stabilizovaných ploch

V řešeném území došlo v uplynulém období k zalesnění ploch zemědělských (NZ), jejichž podmínky využití zalesnění umožňují. V rámci aktualizace ÚP Čejov je u těchto pozemků změněn způsob využití z plochy zemědělské (NZ) na plochy lesní (NL).

9.5. Zrušení ploch přestavby

ZČ2 ÚP Čejov ruší plochu přestavby P2 pro bydlení - v rodinných domech (BI), protože přestavba této plochy v uplynulém období proběhla. Plocha P2 je proto zrušena a nahrazena stabilizovanou plochou při zachování způsobu využití. Mění se tedy pouze časový horizont využití z návrhu na stávající stav.

9.6. Zrušení zastavitelných ploch

ZČ2 ÚP Čejov ruší následující zastavitelné plochy:

- Zastavěné části zastavitelných ploch, které jsou uvedeny v kapitole 9.3.
- Část plochy Z20 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) z důvodu jejího nahrazení plochou K26 pro plochy vodní a vodohospodářské (W).
- Východní část plochy Z1 jako kompenzaci vymezení nové zastavitelné plochy Z36. Západní část plochy Z1 byla v uplynulém období zastavěna a rozvoj zástavby na zbývajících částech plochy Z1 není v současnosti reálný z důvodu obtížného řešení související infrastruktury a komplikovaných majetkových vztahů. Zástavba plochy Z36 je z hlediska veřejně chráněných zájmů pro zástavbu vhodnější než zástavba zbývajících částí plochy Z1, protože vyplňuje obtížně využitelný prostor mezi přeložkou silnice II/347 a hranicí zastavěného území Čejova, a protože zabírá méně chráněné druhy půd.
- Východní okraj plochy Z2 jako kompenzaci vymezení nové zastavitelné plochy Z36. Uprostřed plochy Z2 v současnosti probíhá výstavba, která je řešena tak, že zásadně komplikuje dopravní přístup do východního okraje plochy Z2. Využití východního okraje plochy Z2 je proto problematické. Zástavba plochy Z36 je z hlediska veřejně chráněných zájmů vhodnější zástavba východního okraje plochy Z2, protože vyplňuje obtížně využitelný prostor mezi přeložkou silnice II/347 a hranicí zastavěného území Čejova, a protože zabírá méně chráněné druhy půd.
- Jihozápadní okraj plochy Z4a jako kompenzaci vymezení nové zastavitelné plochy Z36. Plocha Z4a je dopravně přístupná podél koupaliště a tímto způsobem lze efektivně řešit dopravní obsluhu střední části plochy. Napojení jihozápadní části plochy Z4a je ale problematické a nevhodné, a proto je navrženo zrušení této části. Zástavba plochy Z36 je z hlediska veřejně chráněných zájmů pro zástavbu vhodnější než zástavba jihozápadního okraje plochy Z4a, protože vyplňuje obtížně využitelný prostor mezi přeložkou silnice II/347 a hranicí zastavěného území Čejova, a protože zabírá méně chráněné druhy půd.
- Plochu Z7 jako kompenzaci vymezení nové zastavitelné plochy Z36. Sousední plocha Z1 byla v uplynulém období zastavěna a rozvoj zástavby na navazující ploše Z7 není v současnosti reálný z důvodu obtížného řešení související infrastruktury a komplikovaných majetkových vztahů. Zástavba plochy Z36 je z hlediska veřejně chráněných zájmů pro zástavbu vhodnější než zástavba plochy Z7, protože vyplňuje obtížně využitelný prostor mezi přeložkou silnice II/347 a hranicí zastavěného území Čejova, a protože zabírá méně chráněné druhy půd.

9.7. Vymezení nových zastavitelných ploch

ZČ2 ÚP Čejov nově vymezuje následující zastavitelné plochy:

- Plocha Z29 pro technickou infrastrukturu (TI), která je určena pro rozšíření plochy pro výstavbu ČOV. Dosud vymezená zastavitelná plocha Z28 pro umístění ČOV plošně nedostačuje a navíc je z důvodu spádových poměrů v území nutné posunout ČOV hlouběji do údolí Čejovského potoka tak, jak umožňuje plocha Z29.
- Plocha Z30 pro bydlení - v rodinných domech (BI), která navazuje na okraj zastavěného území a plochu Z5 v jižní části Čejova. Do návrhu ÚP Čejov nemohla být tato plocha zařazena, protože se nacházela na půdách I.třídy ochrany. V uplynulém období proběhla lokální rebonitace, která pozemek parc.č.1131/10 v KÚ Čejov zařadila do půd V.třídy ochrany.

V této souvislosti a s ohledem na návaznost na stávající obytnou zástavbu je zástavba uvedeného pozemku mnohem vhodnější než zástavba jiných lokalit v řešeném území. V návaznosti na zastavěné území Čejova se nachází především půdy I.třídy ochrany. Plocha Z30 je vymezena i v rozsahu předpokládané přístupové komunikace na pozemku parc.č.1131/13 v KÚ Čejov, na kterém dosud rebonitace neproběhla, a je proto dosud součástí půd I.třídy ochrany. Z tohoto důvodu je využití plochy Z30 stále spojeno s částečným záborem půd I.třídy ochrany. Jedná se ale pouze o tyto plochy předpokládané přístupové komunikace na uvedeném pozemku, který je svým tvarem a malými rozměry pouze obtížně obhospodařovatelný.

- Plocha Z31 pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV), která navazuje na okraj zastavěného území a plochu Z13 v jihovýchodní části Čejova. Do návrhu ÚP Čejov nemohla být tato plocha zařazena, protože se částečně nacházela na půdách I.třídy ochrany. V uplynulém období proběhla lokální rebonitace, která část pozemku parc.č.1278/3 v KÚ Čejov, která byla zařazena do půd I.třídy ochrany, nově zařadila do půd III.třídy ochrany. Plocha Z31 je tak vymezena na půdách III. a V.třídy ochrany. V této souvislosti a s ohledem na návaznost na stávající obytnou zástavbu je zástavba uvedeného pozemku mnohem vhodnější než zástavba jiných lokalit v řešeném území. V návaznosti na zastavěné území Čejova se nachází především půdy I.třídy ochrany.
- Plocha Z32 pro bydlení - v rodinných domech (BI), která doplňuje již vymezenou plochu Z14 do pravidelného a hospodárněji využitelného tvaru.
- Plocha Z33 pro technickou infrastrukturu (TI), která je určena pro výstavbu vodojemu. Poloha vodojemu je určena existencí vodních zdrojů, ze kterých bude do vodojemu přiváděna surová voda a výškovými poměry v území pro zajištění dostatečného tlaku.
- Plocha Z34 pro dopravní infrastrukturu - silniční (DS), která je vymezena jako koridor o šířce 80 m pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. Jedná se o záměr nadmístního významu, který je obsažen v Aktualizaci č.4 ZÚR Kraje Vysočina. Změna trasy je výhodná výškopisně i polohopisně, protože dojde k jejímu zkrácení, zároveň bude sníženo převýšení tohoto úseku o cca.5 m a bude snížen i maximální sklon stoupání z 12% na 8%. Po realizaci přeložky bude stávající trasa zrušena, což je stanoveno i jako specifická podmínka využití této plochy: „Po realizaci přeložky silnice II/347 musí být nepotřebné úseky původní trasy navráceny do půdního fondu.“
- Plocha Z35 pro dopravní infrastrukturu - silniční (DS), která je určena pro veřejná prostranství a místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy Z36. Plocha je vymezena z důvodu potřeby stanovení vnitřního uspořádání lokality, které bude umožňovat hospodárné a efektivní využití celé lokality.
- Plocha Z36 pro bydlení - v rodinných domech (BI), která je vymezena v návaznosti na severní okraj zastavěného území Čejova v rozsahu územní rezervy R2 pro bydlení - v rodinných domech (BI). Plocha Z36 vyplňuje obtížně využitelný prostor mezi přeložkou silnice II/347 a hranicí zastavěného území Čejova. Vedle plochy Z2 představuje plocha Z36 hlavní rozvojovou osu Čejova a přirozeně navazuje na zástavbu, která byla realizována v uplynulém období.

9.8. Úpravy koncepce veřejné infrastruktury

ZČ2 ÚP Čejov nově vymezuje koridor CD1 pro homogenizaci tahu silnice II/347. Potřeba vymezení koridoru pro homogenizaci tahu silnice II/347 vyplývá ze ZÚR Kraje Vysočina, ZČ2 ÚP Čejov jej zpřesňuje následně:

- V úseku Kežlice – Čejov koridor CD1 vymezen není, protože v tomto úseku již rekonstrukce silnice II/347 proběhla a záměr homogenizace tahu tak byl již uskutečněn.

- Uvnitř zastavěného území je koridor CD1 vymezen v šířce uličního profilu. S ohledem na existenci stávající zástavby nejsou větší změny trasy uvnitř zastavěného území možné.
- V úseku Čejov – napojení přeložky směrem na Humpolec je koridor CD1 vymezen v šířce 80 m dle ZÚR Kraje Vysočina.
- V úseku souběžném s navrženou přeložkou Čejov – Humpolec koridor CD1 vymezen není, protože v tomto úseku je budoucí trasa silnice II/347 určena návrhovým koridorem přeložky (plocha Z34) o šířce 80 m.

ZČ2 ÚP Čejov dále navrhuje výstavbu nového vodojemu na ploše Z33 a výstavbu souvisejících vodovodních řadů. Úprava koncepce zásobování vodou je dána potřebou zajištění dostatečného množství kvalitní pitné vody pro celou obec.

9.9. Vymezení nových ploch změn uspořádání krajiny.

ZČ2 ÚP Čejov nově vymezuje plochy K26, K27, K28 a K29 pro výstavbu vodních ploch v údolí Čejovského potoka. Plocha K26 je určena přímo pro plochy vodní a vodohospodářské (W). Plochy K27, K28 a K29 jsou určeny pro plochy přírodní – vodní (NPv), protože jsou součástí ÚSES, a je proto nutné v těchto plochách více zohlednit zájmy na ochranu životního prostředí. Realizace uvedených vodních ploch bude doprovázena dalšími opatřeními protipovodňového charakteru a opatřeními ke zvyšování retenční schopnosti krajiny.

ZČ2 ÚP Čejov dále vymezuje plochu K30 pro zeleň ochrannou a izolační, která bude vytvářet bariéru a hygienický odstup mezi navrhovanou přeložkou silnice I/347 a obytnou zástavbou na ploše Z36.

9.10. Úpravy veřejně prospěšných staveb a opatření

V souladu s Aktualizací č.4 ZÚR Kraje Vysočina ruší ZČ2 ÚP Čejov veřejně prospěšný status všech prvků ÚSES regionální úrovně (U140 a U215) v řešeném území.

Na rámec ZÚR Kraje Vysočina je v rámci ZČ2 ÚP Čejov logicky zrušen i veřejně prospěšný status prvků ÚSES lokální úrovně. Bez návaznosti na vyšší úroveň by veřejně prospěšný status pouze prvků ÚSES lokální úrovně nedával smysl.

9.11. Úpravy ploch územních rezerv

ZČ2 ÚP Čejov ruší územní rezervu R2 pro bydlení - v rodinných domech (BI) z důvodu jejího nahrazení nově vymezenou zastavitelnou plochou Z36.

V této souvislosti je změněn i výhledový způsob využití plochy R3 z plochy smíšené výrobní (VS) na výrobu a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD). Vzhledem k předpokládanému rozvoji obytné zástavby na sousední ploše Z36 lze z hygienických důvodů rozvíjet na takové formy výroby, které nebudou spojeny s rizikem zhoršení kvality životního prostředí v jejich okolí.

9.12. Vyhodnocení změny z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek

V pokynech pro zpracování ZČ2 ÚP Čejov nebylo požadováno řešit návrh změny variantně. Navržené úpravy územního plánu nebudou mít podstatný vliv na udržitelný rozvoj území.

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

10.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch se týká především ploch pro bydlení, které jsou v řešeném území zásadně převažujícím způsobem využití. Bilance zastavitelných ploch pro bydlení v dle ÚP Čejov a ZČ2 ÚP Čejov je uvedena v následující tabulce:

označení plochy	způsob využití	výměra dle ÚP Čejov	z toho v uplynulém období zastavěno	z toho v rámci ZČ2 ÚP Čejov zrušeno	v rámci ZČ2 ÚP Čejov doplněno	výměra po vydání ZČ2 ÚP Čejov
Z1	BI	1,77	1,17	0,60		0,00
Z2	BI	1,61		0,28		1,33
Z3	BI	1,50	0,82			0,68
Z4a a Z4B	BI	2,00	0,30	0,49		1,21
Z5	BI	0,09				0,09
Z6	BI	0,19				0,19
Z7	BI	0,11		0,11		0,00
Z8	BI	0,35	0,35			0,00
Z9	BI	0,37				0,37
Z10	BI	0,11				0,11
Z11	BI	0,08				0,08
Z12	SV	0,18	0,18			0,00
Z13	SV	0,23	0,12			0,11
Z14	BI	0,17				0,17
Z15	SV	0,12				0,12
Z16	BI	0,16	0,10			0,06
Z17	SV	0,48		0,24		0,24
Z30	BI				0,16	0,16
Z31	SV				0,27	0,27
Z32	BI				0,04	0,04
Z36	BI				1,44	1,44
Σ		9,52	3,04	1,72	1,91	6,67

ZČ2 ÚP Čejov nezvyšuje podstatně celkový rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení o celkové výměře 1,91 ha je kompenzováno zrušením již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení nebo jejich částí o celkové výměře 1,72 ha. Navíc došlo v uplynulém období k zástavbě velké části vymezených zastavitelných ploch (3,04 ha). Celkově se tak v rámci této změny množství vymezených zastavitelných ploch pro bydlení snižuje o 30 % z 9,52 ha na 6,67 ha.

10.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF

10.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF

Charakter rušených zastavitelných ploch a důvody pro jejich zrušení jsou uvedeny v kapitole 9.6. Charakter nově vymezených zastavitelných ploch a důvody pro jejich vymezení jsou uvedeny v kapitole 9.7. Charakter nově vymezených ploch změn uspořádání krajiny a důvody pro jejich vymezení jsou uvedeny v kapitole 9.9.

10.2.2. Tabulka záboru ZPF z důvodu zástavby

navržené využití	označení plochy	výměra plochy (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)						*1)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	*2)	zábor I. či II. třídy obsažený v platné ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.	mimo ZPF					
bydlení	Z1	-0,60	-0,60										
	Z2	-0,28	-0,28										
	Z4a	-0,49	-0,35					-0,14					
	Z7	-0,11	-0,11										
	Z17	-0,24	-0,24										
	Z30	0,16	0,05					0,11					
	Z31	0,27	0,01		0,12			0,14			ano		
	Z32	0,04						0,04			ano		
	Z36	1,44		1,44							ano		
	Σ	0,19	-1,52	1,44	0,12			0,15					
veřejná infrastruktura	Z20	-0,69			-0,06			-0,63					
	Z29	0,33			0,01			0,32					
	Z33	0,04						0,04					
	Z34 *3)	0,75	0,75										
	Z35	0,18		0,18									
	Σ	0,61	0,75	0,18	-0,05			-0,31	0,04				
Σ		0,80	-0,77	1,62	0,07			-0,16	0,04				

*1) odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

*2) informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

*3) zábor ZPF pro plochu Z34 se uvažuje jako koridor o šířce 15 m

10.2.3. Tabulka záboru ZPF z důvodu změny uspořádání krajiny

navržené využití	označení plochy	výměra plochy (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)						*1)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	*2)	zábor I. či II. třídy obsažený v platné ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.	mimo ZPF					
vodní plochy	K26	0,77			0,08		0,69						
	K27	1,91					1,91				ano		
	K28	1,16					1,16				ano		
	K29	2,13					2,13				ano		
	Σ	5,97			0,08		5,89						
ochranná zeleň	K30	0,31	0,15	0,16							ano		
	Σ	0,31	0,15	0,16									
Σ		6,28	0,15	0,16	0,08		5,89						

*1) odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

*2) informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

10.2.4. Soulad navrženého záboru s dalšími zásadami ochrany ZPF

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zhoršovat obhospodařovatelnost zbylé části ZPF. Navržené zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku nových izolovaných ploch zastavěných území. Navržené zastavitelné plochy nezasahují do sítě zemědělských a lesních účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

10.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Řešení ZČ2 ÚP Čejov je z hlediska ochrany ZPF a ostatních veřejně chráněných zájmů vhodné z následujících důvodů:

- V návaznosti na zastavěné území Čejova se nachází téměř výhradně půdy I.třídy ochrany. Výjimkou je pouze údolní niva Čejovského potoka, kde jsou půdy V.třídy ochrany. Údolní niva ale není pro zástavbu využitelná z důvodu potřeby její ochrany jako významného krajinného prvku ze zákona a důvodu potřeby snižování ohrožení území povodněmi. V omezeném rozsahu se v návaznosti na severozápadní okraj zastavěného území vyskytují půdy III.třídy ochrany, na nich jsou ale již vymezeny zastavitelné plochy Z20 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a Z23 pro přeložku silnice II/347 – obchvat Čejova. Rozvoj bydlení tak v Čejově není možné řešit mimo vysoce chráněné druhy půd. V uplynulém období byla provedena rebonitace na pozemcích severně od zastavitelné plochy Z3, v rámci které bylo změněno zařazení navazujících pozemků z půd I.třídy ochrany na II.třídu ochrany. ZČ2 ÚP Čejov tak alespoň v této lokalitě, kde byla prověřena existence o jednu třídu méně kvalitních půd, vymezuje novou hlavní rozvojovou osu (plocha Z36) a ruší zastavitelné plochy nebo jejich části, které jsou vymezeny na půdách I.třídy ochrany.
- ZČ2 ÚP Čejov na vymezených zastavitelných plochách pro bydlení snižuje zábor vysoce chráněných druhů půd a mění ho z půd převážně I.třídy ochrany na půdy převážně II.třídy ochrany.
- ZČ2 ÚP Čejov nezvyšuje podstatně celkový rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení o celkové výměře 1,91 ha je kompenzováno zrušením již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení nebo jejich částí o celkové výměře 1,72 ha. Navíc došlo v uplynulém období k zástavbě velké části vymezených zastavitelných ploch (3,04 ha). Celkově se tak v rámci této změny množství vymezených zastavitelných ploch pro bydlení snižuje o 30 % z 9,52 ha na 6,67 ha.
- Plocha Z34 je vymezena jako koridor o šířce 80 m pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. Zkvalitňování dopravní infrastruktury nadmístního významu je taktéž veřejným zájmem. Realizací přeložky dojde ke zkrácení trasy silnice II/347, což při stanovené podmínce „po realizaci přeložky silnice II/347 musí být nepotřebné úseky původní trasy navraceny do půdního fondu“ povede k výslednému snížení rozsahu záboru ZPF.

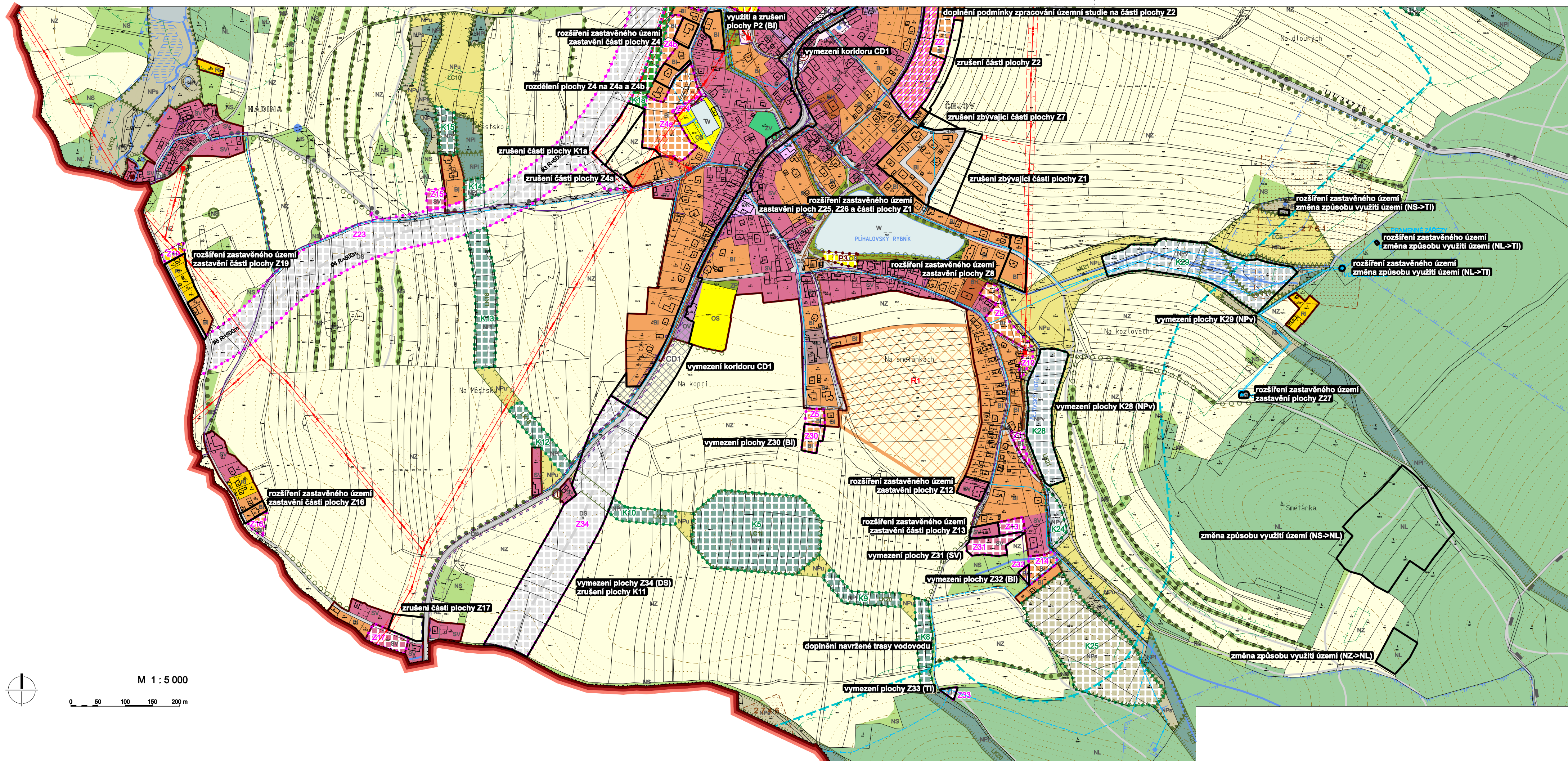
11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

11.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL

Zábor PUPFL se předpokládá na okrajové části lesního pozemku parc.č.1263/1 v KÚ Čejov o výměře 0,04 ha. Zábor je navržen na ploše Z33 pro technickou infrastrukturu (TI), která je určena pro výstavbu vodojemu. Poloha vodojemu je určena existencí vodních zdrojů, ze kterých bude do vodojemu přiváděna surová voda a výškovými poměry v území pro zajištění dostatečného tlaku. Výstavba vodojemu má veřejně prospěšný charakter. Zajištění dostatečného množství kvalitní pitné vody je jednou z priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle článku 30 PÚR ČR.

11.2. Údaje o dotčení pásma 50 m od okraje lesa

ZČ2 ÚP Čejov nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby umožňující zástavbu v pásmu 50 m od okraje lesa.



MAPOVÝ PODKLAD:

Jako mapový podklad je převzat příslušný výkres územního plánu. V příslušném výkresu je uvedena i legenda zobrazených jevů.

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE DOPLŇUJE ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie

PLOCHY KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Hranice migračně významného území
Osa dálkového migračního koridoru
Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Hranice řešeného území
Hranice zastavěného území k 30.11.2021

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy stabilizované
Plochy změn
Plochy územ. rezervy
Veřejná prostranství
Plochy zemědělské
Plochy lesní
Plochy smíšené nezastavěného území
Plochy přírodní - luční
Plochy přírodní - lesní
Plochy přírodní - vodní
Plochy přírodní - smíšené

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hranice regionálního biokoridoru
Hranice lokálního biokoridoru

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodovod lokální
Vodovodní čerpací stanice, úprava vody
Vodojem
STL plynovod

B5 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV
KOORDINAČNÍ VÝKRES - JIH KATASTRU

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území k 30.11.2021
Zastavitelné plochy
Plochy změn uspořádání krajiny
Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy stabilizované
Plochy změn
Plochy územ. rezervy
Bydlení - v rodinných domech
Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci
Veřejná prostranství
Plochy smíšené obytné - venkovské
Dopravní infrastruktura - silniční
Technická infrastruktura
Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby
Plochy vodní a vodohospodářské
Plochy zemědělské
Plochy lesní
Plochy přírodní - luční
Plochy přírodní - lesní
Plochy přírodní - vodní
Plochy přírodní - smíšené

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

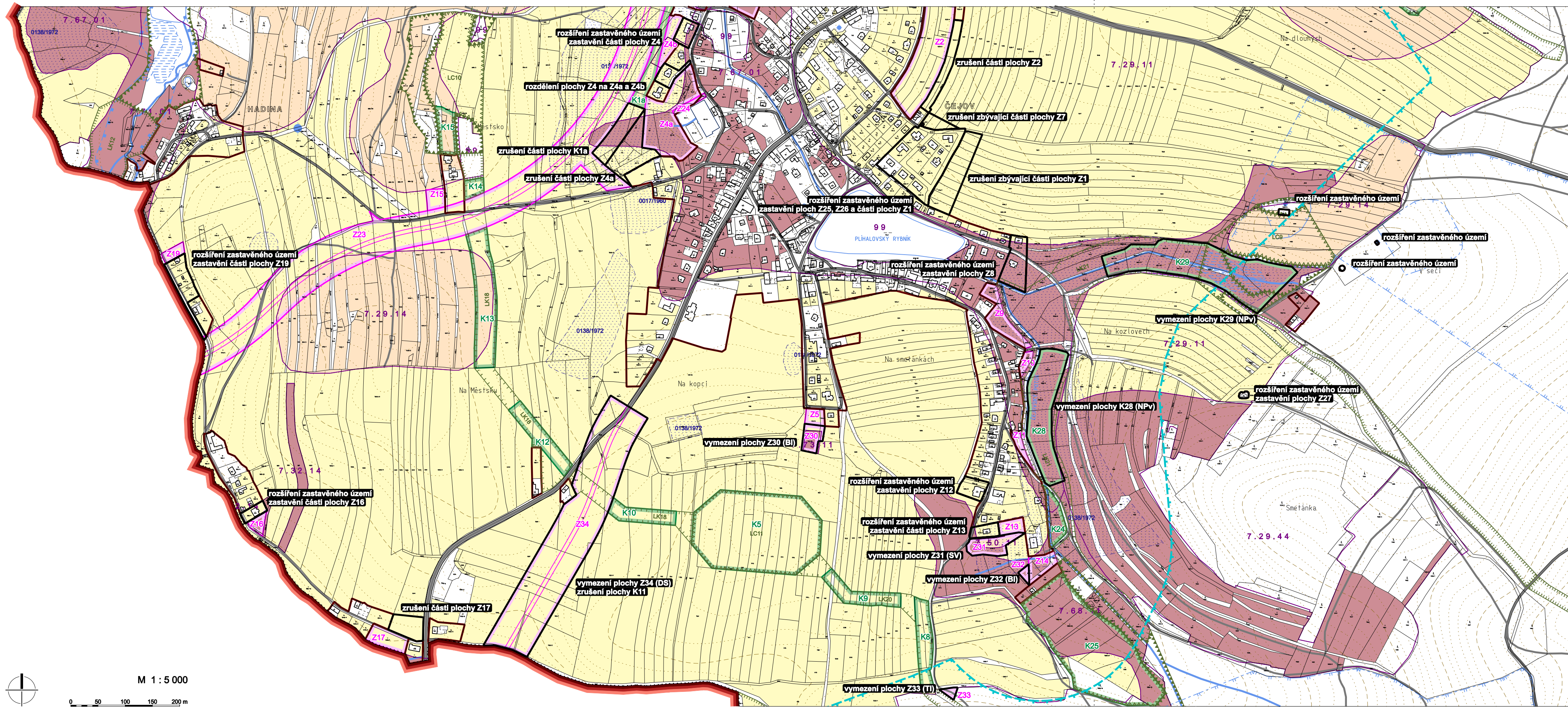
Hranice lokálního biocentra
Hranice lokálního biokoridoru

PLOCHY KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodovod lokální



VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE DOPLŇUJE ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ:

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Hranice migračně významného území
- Osa dálkového migračního koridoru

VE VÝKRESU A V LEGENDĚ SE MĚNÍ ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ TAKTO:

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- Hranice řešeného území
- Hranice zastavěného území k 30.11.2021
- Maximální rozsah záboru ZPF z důvodu zástavby
- Maximální rozsah záboru ZPF z důvodu změny uspořádání krajiny
- Předpokládaný zábor ZPF z důvodu výstavby liniových staveb dopravní infrastruktury

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Stav	Návrh
RC	Hranice regionálního biocentra
RK	Hranice regionálního biokoridoru
LC	Hranice lokálního biocentra
LK	Hranice lokálního biokoridoru
	Interakční prvek bodový
	Interakční prvek liniový

STAV PŮDNÍHO FONDU

- Hranice BPEJ
- Kód BPEJ
- Meliorované území, číslo/rok provedení
- Půdy 1.třídy ochrany
- Půdy 2.třídy ochrany
- Půdy 3.třídy ochrany
- Půdy 4.třídy ochrany
- Půdy 5.třídy ochrany
- Plochy, které nejsou součástí ZPF (dle BPEJ a druhu pozemků)

B7 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV - VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - JIH KATASTRU

MAPOVÝ PODKLAD:

Jako mapový podklad je převzat příslušný výkres územního plánu. V příslušném výkresu je uvedena i legenda zobrazených jevů.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

- Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
- Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- Hranice řešeného území
- Hranice zastavěného území k 30.11.2021
- Maximální rozsah záboru ZPF z důvodu zástavby
- Maximální rozsah záboru ZPF z důvodu změny uspořádání krajiny
- Předpokládaný zábor ZPF z důvodu výstavby liniových staveb dopravní infrastruktury