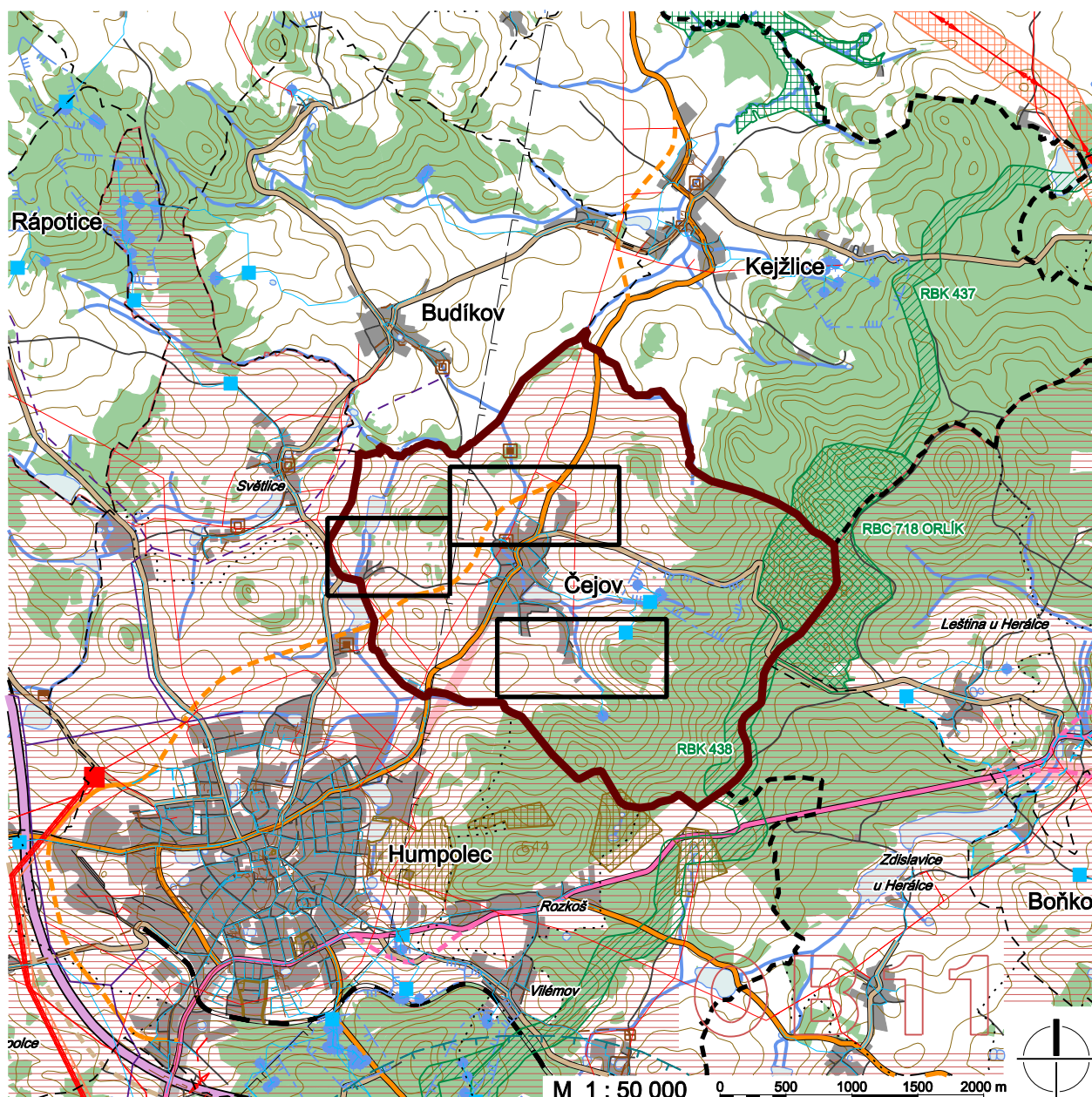




ÚZEMNÍ PLÁN ČEJOV

ZMĚNA Č.3 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 DOBIAŠ
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544

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

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Tomáš Bělohradský

ETAPA

návrh k projednání

DATUM

leden 2025

otisk autorizačního razítka

OBSAH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV :

OOP	Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.3 Územního plánu Čejov	-
------------	--	---

PŘÍLOHY VÝROKOVÉ ČÁSTI:

A1	Výkres základního členění území - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
A2	Výkres základního členění území - věcné části změny	1:5000
A3	Hlavní výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
A4	Hlavní výkres - věcné části změny	1:5000
A5	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-

PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ:

B1	Textová část zpracovaná projektantem	-
B2	Textová část zpracovaná pořizovatelem	-
B3	Textová část územního plánu s vyznačením změn	-
B4	Koordinační výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů - 1.část	-
B5	Koordinační výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů - 2.část	-
B6	Koordinační výkres - věcné části změny	1:5000
B7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
B8	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - věcné části změny	1:5000

**Záznam o účinnosti:**

Pořizovatel:	Městský úřad Humpolec, stavební úřad	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno:	Bc. Petra Tošerová	
Funkce:	referent územního plánování	
Podpis:		
Správní orgán, který vydal Změnu č.3 Čejov:	Zastupitelstvo obce Čejov	
Datum nabytí účinnosti Změny č.3 ÚP Čejov:		

OOP**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, KTERÝM SE VYDÁVÁ
ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJOV****VÝROKOVÁ ČÁST**

Zastupitelstvo obce Čejov, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), za použití § 323 odst. 9 stavebního zákona, ve spojení s § 43 odst. 4 a § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a dle § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

vydává**Změnu č.3 Územního plánu Čejov,**

který nabyl účinnosti dne 15.7.2008.

Závazná část územně plánovací dokumentace se mění následně:

OBECNÉ ÚPRAVY

1. V celé Textové části Územního plánu Čejov (dále jen Textové části) a grafické části Územního plánu Čejov se kódová označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití mění následně:

dosavadní označení ploch s rozdílným způsobem využití		nově upravené označení ploch s rozdílným způsobem využití	
kód	název	kód	název
BH	Bydlení - hromadné v bytových domech	BH	bydlení hromadné
BI	Bydlení - v rodinných domech	BI	bydlení individuální
RI	Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	RI	rekreace individuální
OV	Občanské vybavení - veřejné	OV	občanské vybavení veřejné
OK	Občanské vybavení - komerční	OK	občanské vybavení komerční
OS	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení - sport
PV	Veřejná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	SV	smíšené obytné venkovské
DS	Dopravní infrastruktura - silniční	DS	doprava silniční
TI	Technická infrastruktura	TU	technická infrastruktura všeobecná
VD	Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	VD	výroba drobná a služby
VS	Plochy smíšené výrobní	HU	smíšené výrobní všeobecné
ZV	Zeleň - na veřejných prostranstvích	ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZO	Zeleň - ochranná a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	Zeleň - přírodního charakteru	ZS	zeleň sídelní ostatní
W	Plochy vodní a vodohospodářské	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
NZ	Plochy zemědělské	AU	zemědělské všeobecné
NL	Plochy lesní	LU	lesní všeobecné
NS	Plochy smíšené nezastavěného území	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné
NPu	Plochy přírodní - luční	NU.u	přírodní - luční
NPI	Plochy přírodní - lesní	NU.l	přírodní - lesní
NPv	Plochy přírodní - vodní	NU.v	přírodní - vodní
NPs	Plochy přírodní - smíšené	NU.s	přírodní - smíšené

2. V celé Textové části a grafické části Územního plánu Čejov se kódové označení navržených jevů mění následně:

- a) Mezi kódové označení navržených jevů Z, K, R a jejich pořadové číslo se vkládá tečka.
- b) Kódové značení navržených jevů „P“ se nahrazuje označením „T.“.
- c) Kódové navržených jevů „CD“ se nahrazuje označením „CNZ.“.
- d) Kódové označení „RC“ se mění na „RBC“
- e) Kódové označení „RK“ se mění na „RBK“
- f) Kódové označení lokálních biocenter se mění z „LC“ na „LBC“.
- g) Kódové označení lokálních biokoridorů se mění z „LK“ na „LBK“.
- h) Mezi kódové označení prvků ÚSES a jejich název se vkládá tečka.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

3. Kapitola 1 „Vymezení zastavěného území“ Textové části se mění následně:

- a) Datum 30.11.2021 se nahrazuje datumem 1.7.2024.
- b) Výměra 47,68 ha se nahrazuje výměrou 47,96 ha.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

4. Název kapitoly 2. „Koncepce ochrany a rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ Textové části nově zní „Základní koncepce rozvoje území obce“.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

5. Název kapitoly 3.2.1. „Plochy přestavby“ Textové části nově zní „Transformační plochy“.

6. V první větě kapitoly 3.2.1. „Transformační plochy“ Textové části se za slovo „vymezených“ vkládá slovo „transformačních“ a ruší se slovo „přestavby“.

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

- a) Výměra plochy Z.3 nově činí 0,61 ha.
- b) Výměra plochy Z.14 nově činí 0,08 ha.
- c) Ruší se řádek Z.32.
- d) Součet výměr zastavitelných ploch nově činí 27,94 ha.

8. Ruší se kapitola 3.2.3. „Plochy územních rezerv“ Textové části.

9. Ve druhém odstavci kapitoly 5.1.2.1. „Kostra ekologické stability“ Textové části se před označení „LBC.9“ vkládají slova „LBC.1 a“.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

10. Do kapitoly 6.1.2.4. „Podmínky pro umístování staveb“ ploch „bydlení individuální (BI)“ Textové části se doplňují následující věty: „Intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 30%. Intenzitou využití stavebního pozemku se rozumí poměr mezi budovami zastavěnou plochou stavebního pozemku a celkovou plochou stavebního pozemku.“

11. V kapitole 6.6.1.2. „Přípustný způsob využití“ ploch „dopravy silniční (DS)“ Textové části se slova „inženýrské sítě“ nahrazují slovy „stavby a zařízení technické infrastruktury“.

12. Do Textové části se doplňuje kapitola 6.8.2. „Výroba zemědělská a lesnická (VZ)“, která zní:

6.8.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení zemědělské prvovýroby.

6.8.2.2. Přípustný způsob využití

Doprovodná zeleň, stavby pro skladování, stavby a zařízení pro výrobu energie, opěrné stěny, terénní úpravy a ploty, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.8.2.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, či přípustném způsobu využití. Stavby pro bydlení a rekreaci.

13. V kapitole 6.10.1.2. „Přípustný způsob využití“ ploch „zeleně parkové a parkově upravené (ZP)“ Textové části se slova „podzemní inženýrské sítě, pokud jsou vedeny mimo půdorysný průmět korun stromů“ nahrazují slovy „sítě technické infrastruktury“.

14. Kapitola 6.10.2.2. „Přípustný způsob využití“ ploch „zeleň ochranné a izolační (ZO)“ Textové části se doplňuje o následující větu: „Stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro výrobu elektřiny“.

15. V kapitole 6.10.2.3. „Nepřípustný způsob využití“ ploch „zeleň ochranné a izolační (ZO)“ Textové části se ruší slova „liniové stavby a zařízení dopravní či technické infrastruktury, které nejsou vedeny v co nejvíce půdorysně kolmém směru na linie dřevin“.

16. V kapitolách

- a) 6.12.1. Zemědělské všeobecné (AU)
- b) 6.13.1. Lesní všeobecné (LU)
- c) 6.14.1. Smíšené krajinné všeobecné (MU)
- d) 6.14.2. Smíšené krajinné všeobecné - rekreace nepobytová (MU.r)
- e) 6.15.1. Přírodní - luční (NU.u)
- f) 6.15.2. Přírodní - lesní (NU.l)
- g) 6.15.3. Přírodní - vodní (NU.v)
- h) 6.15.4. Přírodní - smíšené (NU.s)

Textové části se v přípustném způsobu využití slova „stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu“ nahrazují slovy „sítě technické infrastruktury“.

17. V kapitolách

- a) 6.12.1. Zemědělské všeobecné (AU)
- b) 6.13.1. Lesní všeobecné (LU)
- c) 6.14.1. Smíšené krajinné všeobecné (MU)
- d) 6.15.1. Přírodní - luční (NU.u)
- e) 6.15.2. Přírodní - lesní (NU.l)
- f) 6.15.4. Přírodní - smíšené (NU.s)

Textové části se v přípustném způsobu využití slova „stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu“ nahrazují slovy „sítě technické infrastruktury“.

18. V kapitolách

- a) 6.10.2. Zeleň ochranná a izolační (ZO)
- b) 6.12.1. Zemědělské všeobecné (AU)
- c) 6.13.1. Lesní všeobecné (LU)
- d) 6.14.1. Smíšené krajinné všeobecné (MU)
- e) 6.15.1. Přírodní - luční (NU.u)
- f) 6.15.2. Přírodní - lesní (NU.l)
- g) 6.15.4. Přírodní - smíšené (NU.s)

Textové části se doplňuje nepřipustný způsob využití „Výroba elektřiny“.

19. Ruší se kapitola 6.16. „Plochy územních rezerv“ Textové části.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

20. V názvu kapitoly 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“ Textové části se ruší slova „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.

21. Tabulka v kapitole 7.1. „Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury“ Textové části se mění následně:

- a) Ve sloupci „označení“ se za písmeno „D“ vkládá tečka.
- b) Označení řádku WD.2 se mění na VD.2.

22. Tabulka v kapitole 7.2. „Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“ Textové části se mění následně:

- a) Ve sloupci „označení“ se za písmeno „T“ vkládá tečka.
- Označení WT.2 se nahrazuje označením VT.2.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

23. Kapitola 8. „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ Textové části se mění na kapitolu 8 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“, která zní:

8.1. Tabulka vymezených ploch územních rezerv

označení plochy	výhledový způsob využití		výměra (ha)
	označení	popis	
R.1	BI	bydlení - v rodinných domech	6,34
R.3	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	1,42
součet:			9,19

8.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

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

24. V názvu kapitoly 9. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“ Textové části se slova „prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“ nahrazují slovy „rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“.

25. V kapitole 9. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ se za Označení Z.2 doplňují slova „která je označena jako US.1,“.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

26. Ruší se kapitola 11. „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“ Textové části.

NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ TOHOTO OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY JSOU NÁSLEDUJÍCÍ PŘÍLOHY:

část změny územního plánu	označení	název	měřítko
grafická	A1	Výkres základního členění území - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
	A2	Výkres základního členění území - věcné části změny	1:5000
	A3	Hlavní výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
	A4	Hlavní výkres - věcné části změny	1:5000
	A5	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění tohoto opatření obecné povahy je obsaženo v následujících přílohách:

část odůvodnění změny územního plánu	označení	název	měřítko
textová	B1	Textová část zpracovaná projektantem	-
	B2	Textová část zpracovaná pořizovatelem	-
	B3	Textová část územního plánu s vyznačením změn	-
grafická	B4	Koordinační výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů - 1.část	-
	B5	Koordinační výkres - standardizace grafického projevu zobrazených jevů - 2.část	-
	B6	Koordinační výkres - věcné části změny	1:5000
	B7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - standardizace grafického projevu zobrazených jevů	-
	B8	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - věcné části změny	1:5000

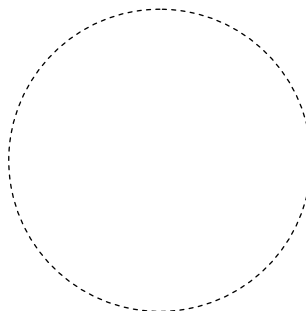
POUČENÍ

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



.....
Ing. Marek Fukan
místostarosta obce

otisk úředního razítka

.....
Petra Kopecká, DiS.
starostka obce

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

DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

MAPOVÝ PODKLAD

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

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

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

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZ.JEVŮ

MAPOVÝ PODKLAD

	hranice katastrálního území
	hranice parcel
	vnitřní kresba parcel
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

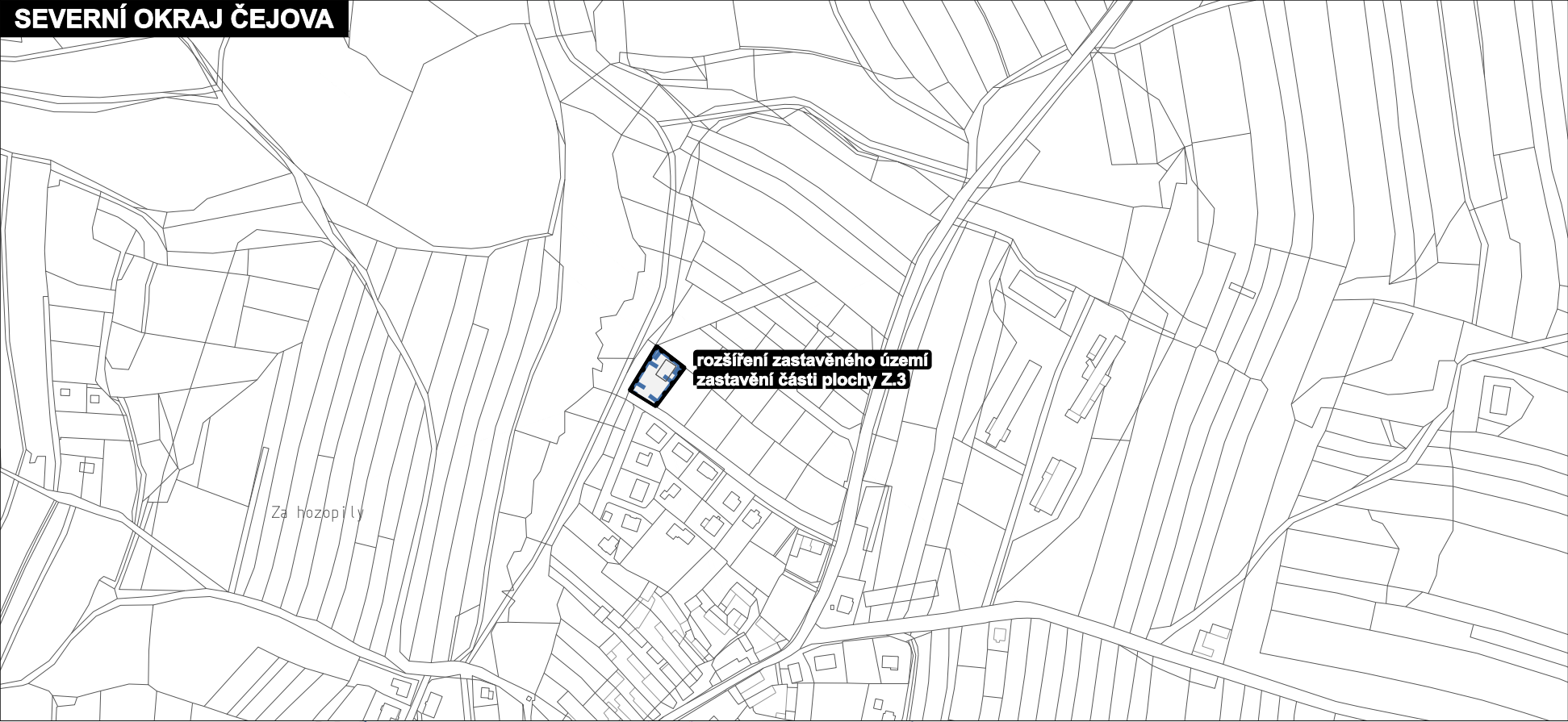
	řešené území
	zastavěné území k 1.7.2024
	transformační plocha
	zastavitelná plocha
	plocha změny v krajině
	územní rezerva
	plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie

DOPLŇUJE SE ZOBRAZENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH JEVŮ

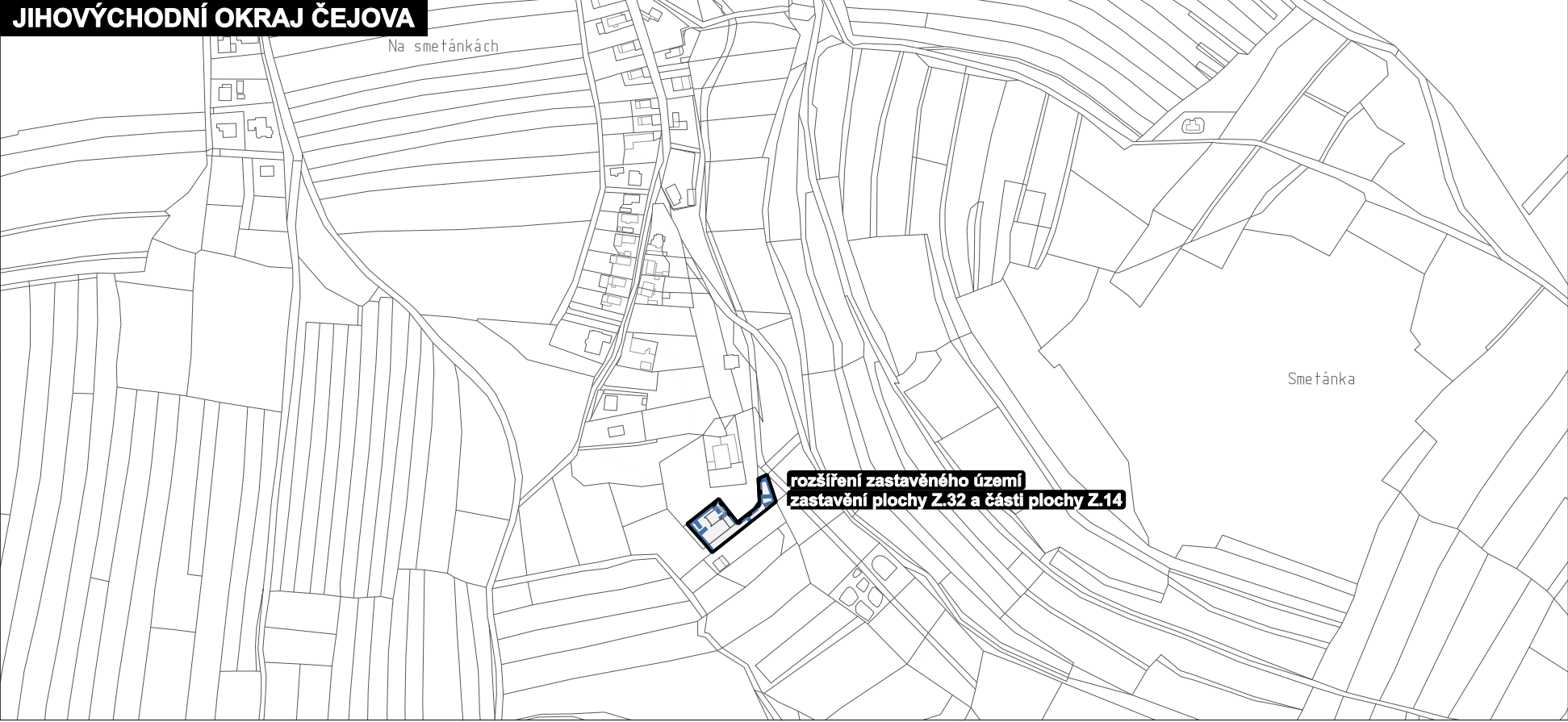
KORIDORY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu
--	---

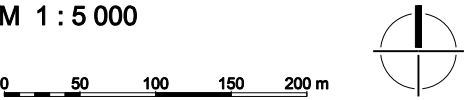
SEVERNÍ OKRAJ ČEJOVA



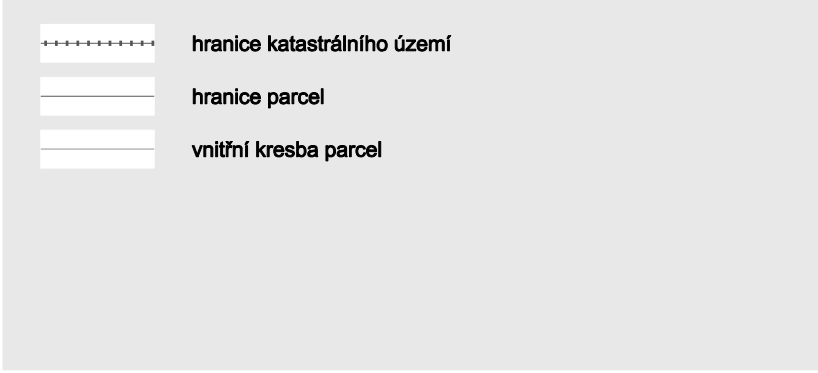
JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ ČEJOVA



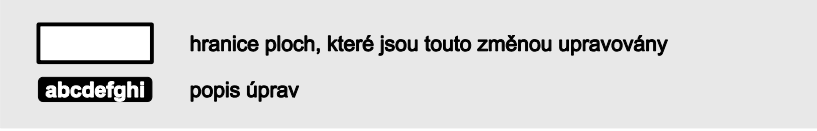
MÍSTNÍ ČÁST HADINA



MAPOVÝ PODKLAD:



VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:



JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:
ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



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

DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZ.JEVŮ

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

	hranice katastrálního území
	hranice parcel
	vnitřní kresba parcel
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
	Hranice řešeného území
	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Plochy přestavby
	Zastavitelné plochy
	Plochy změn uspořádání krajiny
	Plochy územních rezerv
	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie

	řešené území
	zastavěné území k 1.7.2024
	transformační plocha
	zastavitelná plocha
	plocha změny v krajině
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
Plochy stabilizované	Plochy změn	Plochy územ.rezervy
Bydlení - hromadné v bytových domech		
Bydlení - v rodinných domech		
Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci		
Občanské vybavení - veřejné		
Občanské vybavení - komerční		
Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení		
Veřejná prostranství		
Plochy smíšené obytné - venkovské		
Dopravní infrastruktura - silniční		
Technická infrastruktura		
Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby		
Plochy smíšené výrobní		
Zeleň - na veřejných prostranstvích		
Zeleň - ochranná a izolační		
Zeleň - přírodního charakteru		
Plochy vodní a vodohospodářské		
Plochy zemědělské		
Plochy lesní		
Plochy smíšené nezastavěného území		
Plochy přírodní - luční		
Plochy přírodní - lesní		
Plochy přírodní - vodní		
Plochy přírodní - smíšené		

stabilizované	návrhové	územní rezerva
bydlení hromadné		
bydlení individuální		
rekreace individuální		
občanské vybavení veřejné		
občanské vybavení komerční		
občanské vybavení sport		
veřejná prostranství všeobecná		
smíšené obytné venkovské		
doprava silniční		
technická infrastruktura všeobecná		
výroba drobná a služby		
výroba zemědělská a lesnická		
smíšené výrobní všeobecné		
zeleň parková a parkově upravená		
zeleň ochranná a izolační		
zeleň sídelní ostatní		
vodní a vodohospodářské všeobecné		
zemědělské všeobecné		
lesní všeobecné		
smíšené krajinné všeobecné		
přírodní - luční		
přírodní - lesní		
přírodní - vodní		
přírodní - smíšené		

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
Stav	Návrh	
		Hranice regionálního biocentra
		Hranice regionálního biokoridoru
		Hranice lokálního biocentra
		Hranice lokálního biokoridoru
		Interakční prvek bodový
		Interakční prvek liniový

	regionální biocentrum
	regionální biokoridor
	lokální biocentrum
	lokální biokoridor
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

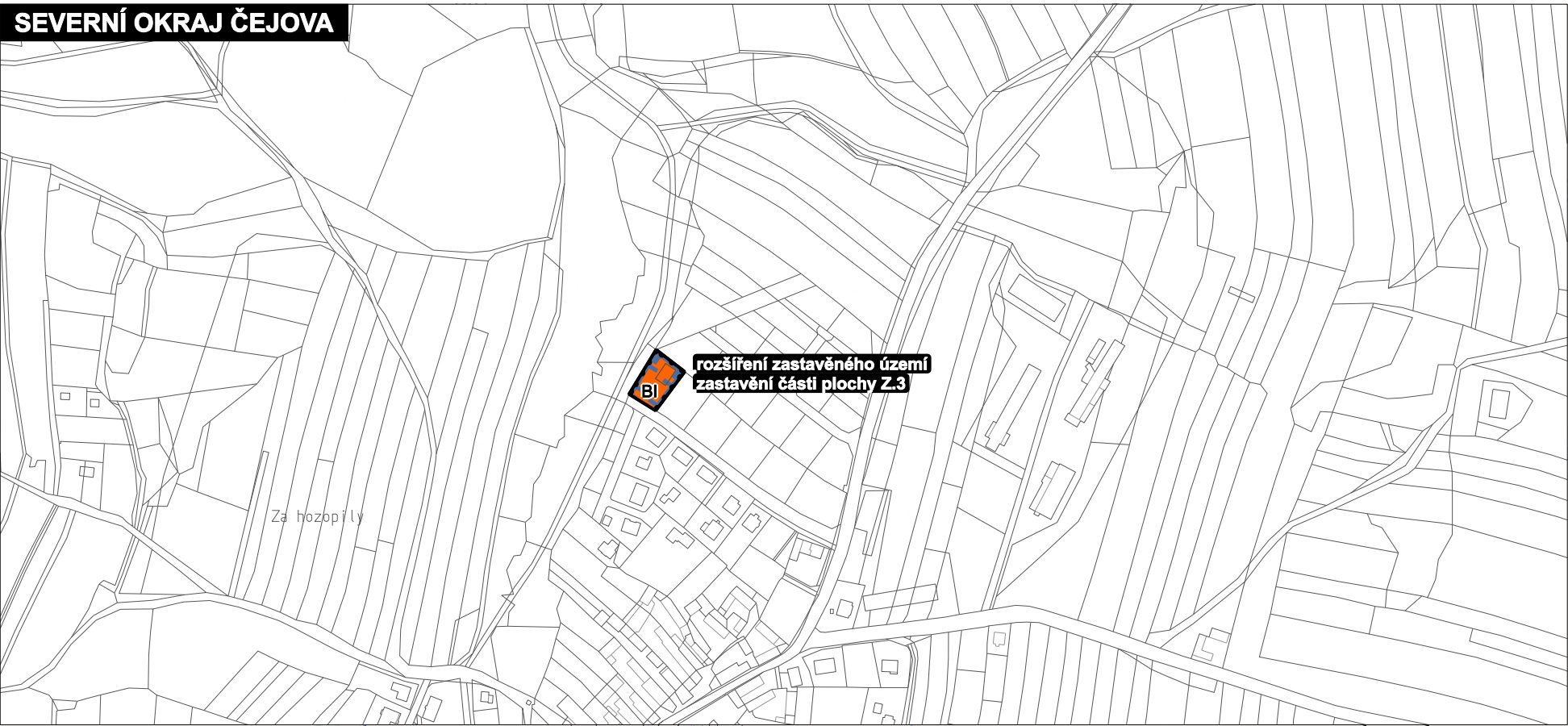
PLOCHY KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
	Koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice

	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu
--	---

NAVRŽENÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
	Vodovod lokální
	Kanalizace gravitační
	ČOV
	Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
	Kabelové vedení VN 22 kV
	Trafostanice 22/0,4 kV
	Plynovod STL

	vodovod lokální
	kanalizace gravitační
	ČOV
	nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
	kabelové vedení VN 22 kV
	trafostanice 22/0,4 kV
	STL plynovod

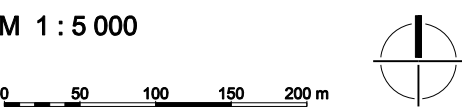
SEVERNÍ OKRAJ ČEJOVA



JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ ČEJOVA



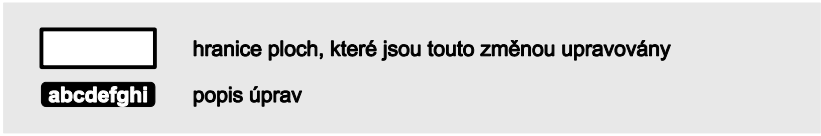
MÍSTNÍ ČÁST HADINA



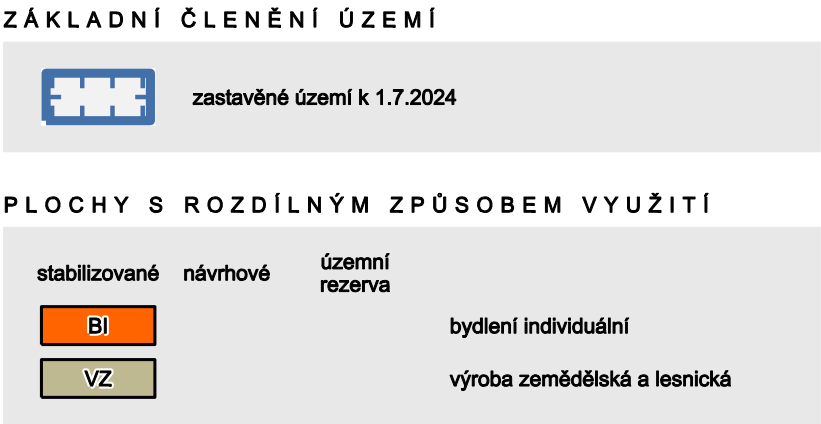
MAPOVÝ PODKLAD:



VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:



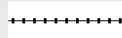
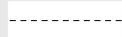
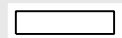
JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:



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

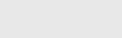
DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

MAPOVÝ PODKLAD

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

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

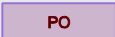
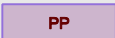
MAPOVÝ PODKLAD

	hranice katastrálního území
	hranice parcel
	vnitřní kresba parcel
	zobrazení jevu zrušeno
	hranice řešeného území

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

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

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Bodové	Liniové	Plošné	
			Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
			Veřejná prostranství

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

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

VYMEZENÉ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE

	VPS dopravní infrastruktury
	VPS technické infrastruktury

	VPS občanského vybavení
	VPS veřejného prostranství

	VPS dopravní infrastruktury
	VPS technické infrastruktury vyjádřené liniově

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	2
2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	2
2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	3
2.3. Koridory a plochy dopravní infrastruktury.....	4
2.4. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry.....	4
2.5. Závěr	4
3. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina.....	4
3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.....	4
3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	5
3.3. Specifické oblasti.....	6
3.4. Plochy a koridory nadmístního významu	6
3.5. Typ krajiny dle cílového využití	6
3.6. Oblasti krajinného rázu.....	6
3.7. Závěr	7
4. Vyhodnocení souladu s ÚAP	7
5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	9
6. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.....	9
7. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny	9
8. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	9
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	10
9.1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu	10
9.1.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	10
9.1.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
9.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	10
9.2. Převod do jednotného standardu	11
9.3. Úpravy hranic zastavěného území	11
9.4. Zrušení zastavitelných ploch	11
9.5. Vyhodnocení změny z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek	11
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.....	11
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.....	11
11.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL	11
11.2. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa.....	12

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČR	Česká republika	RC	regionální biocentrum
KÚ	katastrální území	RK	regionální biokoridor
LC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
LK	lokální biokoridor	ÚPD	územně plánovací dokumentace
LPF	lesní půdní fond	ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obec s rozšířenou působností	ZČ3	Změna číslo 3 (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 B3.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR

2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Čejov i ZČ3 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.1-7. Do koncepce ÚP Čejov a řešení ZČ3 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 ZČ3 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 ZČ3 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 přestaveb výrobních areálů v řešeném území a bylo shledáno, že s výjimkou již vymezených ploch přestavby nejsou v řešeném území žádné další

nevyužívané areály. ZČ3 vymezené rozvojové plochy nejsou vymezeny v lokalitách, jejichž zástavba by byla spojena s fragmentací sídelní zeleně či veřejných prostranství.

- Článek 20: ÚP Čejov ani ZČ3 ÚP Čejov nevymezují rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Článek 20a: Lokalizace zastavitelných ploch nesměruje 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 ZČ3 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 jejích 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.

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.1-7. Úkoly územního plánování jsou pro tuto osu zpřesněny v rámci ZÚR Kraje Vysočina – viz kapitola 3.2.Specifické oblasti.

2.3. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do území řešeného touto změnou nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7.

2.4. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7.

2.5. Závěr

ÚP Čejov i ZČ3 ÚP Čejov jsou v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

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

ÚP Čejov i ZČ3 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.1-8. Konkrétně se do řešení ÚP Čejov promítají následující články:

- Článek 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 ZČ3 ÚP Čejov respektovány.
- Článek 02: Do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo republikově významné záměry stanovené v PÚR a zpřesněné v ZÚR Kraje Vysočina.
- Článek 03: Řešené území není součástí regionu se soustředěnou podporou státu.
- Článek 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.
- Článek 05: ZČ3 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.
- Článek 06: Podmínky pro zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability jsou vytvořeny prostřednictvím vymezení 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 Z.28 a Z.29 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.

- Článek 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 venkovských (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 ZČ3 ÚP Čejov.
- Článek 08: Řešené území není součástí žádné specifické oblasti Kraje Vysočina.
- Článek 08a: ÚP Čejov umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Článek 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Článek 08c: ÚP Čejov vymezuje plochy pro rozvoj bydlení v dostatečném odstupu od silnice II/347.
- Článek 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Článek 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.1-8. 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 – U215.

3.3. Specifické oblasti

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

3.4. Plochy a koridory nadmístního významu

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

- Koridor DK14 pro homogenizaci tahu silnice II/347. ÚP Čejov tento koridor zpřesňuje jako koridor veřejné infrastruktury CNZ.1 takto:
 1. V úseku Kejžlice – Čejov koridor CNZ.1 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 CNZ.1 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 CNZ.1 vymezen v šířce 80 m dle ZÚR Kraje Vysočina.
 4. V úseku souběžném s navrženou přeložkou silnice II/347 Čejov – Humpolec koridor CNZ.1 vymezen není, protože v tomto úseku je budoucí trasa silnice II/347 určena návrhovým koridorem přeložky (plocha Z.34) o šířce 80 m.
- Plochu RBC.718 Orlík. ÚP Čejov toto biocentrum vymezuje v rozsahu dle ZÚR Kraje Vysočina.
- Koridor RBK.437 Orlík – Čerňák. ÚP Čejov tento koridor vymezuje v rozsahu dle ZÚR Kraje Vysočina.

3.5. Typ krajiny dle cílového využití

Správním územím obce Čejov je zařazeno mezi krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení ÚP Čejov i ZČ3 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 ZČ3 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 ZČ3 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 ZČ3 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

ÚP Čejov i ZČ3 ÚP Čejov jsou v souladu se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-8.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP

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

kód problému	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 Z.23 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 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 Z.20 pro občanské vybavení sport (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 ZČ3 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) 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 ZČ3 ÚP Čejov nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Pokyny, uvedené v Usnesení č. 61/ZO/2023 Zastupitelstva obce Čejov, ze dne 7.6.2023, byly splněny následně:

pokyn	splnění pokynu
Aktualizace zastavěného území a katastrální mapy jako referenčního mapového podkladu Územního plánu Čejov.	Katastrální mapa jako referenční mapový podklad ÚP Čejov a hrance zastavěného území byly aktualizovány k 1.7.2024.
Konverze dat územního plánu Čejov do jednotného standardu dle požadavků vyplývajících z platných zákonů, prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu a metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Standard vybraných částí územního plánu“.	ÚP Čejov je převeden do jednotného standardu – viz kapitola 9.2.

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

Uvedené ustanovení se nepoužije, protože ZČ3 ÚP Čejov nevymezuje nové zastavitelné plochy.

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. ZČ3 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 ZČ3 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.

ZČ3 ÚP Čejov převádí ÚP Čejov do jednotného standardu dle metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání, MMR 2024 a v souladu s požadavky na digitální zpracování a strojovou čitelnost. Technologie zpracování: GIS.

Pro přehlednost je současně s dokumentací změny zpracováno i předpokládané Úplné znění ÚP Čejov po vydání Změn č.1-3. Soulad digitálních dat s jednotným standardem bude doložen protokolem z elektronického kontrolního nástroje.

9.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrhem ZČ3 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

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), 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 lze umístit a povolit 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, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

9.2. Převod do jednotného standardu

ZČ3 ÚP Čejov převádí ÚP Čejov do jednotného standardu dle metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání, MMR 2024 a v souladu požadavky na digitální zpracování a strojovou čitelnost. Technologie zpracování: GIS.

Pro přehlednost je současně s dokumentací změny zpracováno i předpokládané Úplné znění ÚP Čejov po vydání Změn č.1-3. Soulad digitálních dat s jednotným standardem bude doložen protokolem z elektronického kontrolního nástroje.

9.3. Úpravy hranic zastavěného území

Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad ÚP Čejov, je aktualizována ke dni 1.7.2024. K tomuto datu byly rovněž provedeny následující úpravy hranic zastavěného území:

- Rozšíření zastavěného území o zastavěnou část plochy Z.3 (severní okraj Čejova).
- Rozšíření zastavěného území o zastavěnou plochu Z.32 a část plochy Z.14 (východní okraj Čejova).
- Rozšíření zastavěného území o nově postavenou zemědělskou budovu na pozemku parc.č.st.413 v KÚ Čejov (místní část Hadina).

9.4. Zrušení zastavitelných ploch

Z důvodu aktualizace hranic zastavěného území se ruší zastavěné části zastavitelných ploch - celá plocha Z.32 a části ploch Z.3 a Z.14. Jedná se o změnu časového horizontu využití z návrhu do stávajícího stavu při zachování způsobu využití.

9.5. Vyhodnocení změny z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek

V pokynech pro zpracování ZČ3 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

ZČ3 ÚP Čejov nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani plochy změny uspořádání krajiny, jejichž využití by bylo spojeno se zábery ZPF.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

11.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL

ZČ3 ÚP Čejov nevymezuje plochy, jejichž využití by předpokládalo zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

11.2. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa

ZČ3 ÚP Čejov nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby umožňující zástavbu v pásmu 30 m od okraje lesa.

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. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
2.1. Koncepce rozvoje řešeného území	3
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území	4
2.2.1. Přírodní hodnoty území	4
2.2.2. Civilizační hodnoty území	4
2.2.3. Životní prostředí a zdravé životní podmínky	4
3. Urbanistická koncepce	4
3.1. Urbanistická kompozice	4
3.1.1. Urbanistická koncepce stávajících ploch	4
3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory	5
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 Transformační plochy	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	14
5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny	14

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	15
6.1. Plochy bydlení.....	15
6.1.1. Bydlení hromadné v bytových domech (BH)	15
6.1.2. Bydlení v rodinných domech individuální (BI)	15
6.2. Plochy rekreace.....	16
6.2.1. Rekreace stavby pro rodinnou rekreaci individuální (RI)	16
6.3. Plochy občanského vybavení	17
6.3.1. Občanské vybavení veřejné (OV)	17
6.3.2. Občanské vybavení komerční (OK)	17
6.3.3. Občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	18
6.4. Plochy veřejných prostranství	18
6.4.1. Veřejná prostranství všeobecná (PV-PU)	18
6.5. Plochy smíšené obytné.....	19
6.5.1. Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	19
6.6. Plochy dopravní infrastruktury.....	20
6.6.1. Dopravní infrastruktura Doprava silniční (DS)	20
6.7. Plochy technické infrastruktury	20
6.7.1. Technická infrastruktura všeobecná (TI-TU)	20
6.8. Plochy výroby a skladování.....	20
6.8.1. Výroba a skladování drobná výroba a výrobní služby (VD)	20
6.8.2. Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	21
6.9. Plochy smíšené výrobní.....	21
6.9.1. Plochy Smíšené výrobní všeobecné (VS-HU)	21
6.10. Plochy systému sídelní zeleně.....	22
6.10.1. Zeleň na veřejných prostranstvích parková a parkově upravená (ZV-ZP)	22
6.10.2. Zeleň ochranná a izolační (ZO)	22
6.10.3. Zeleň přírodního charakteru sídelní ostatní (ZP-ZS)	23
6.11. Plochy vodní a vodohospodářské	23
6.11.1. Plochy Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)	23
6.12. Plochy zemědělské.....	23
6.12.1. Plochy Zemědělské všeobecné (NZ)	23
6.13. Plochy lesní	24
6.13.1. Plochy Lesní všeobecné (NL-LU)	24
6.14. Plochy smíšené nezastavěného území.....	24
6.14.1. Plochy Smíšené nezastavěného území krajinné všeobecné (NS-MU)	24
6.15. Plochy přírodní	25
6.15.1. Plochy Přírodní – luční (NPu-NU.u)	25
6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)	25
6.15.3. Plochy Přírodní – vodní (NPv-NU.v)	26
6.15.4. Plochy Přírodní – smíšené (NPs-NU.s)	26
6.16. Plochy územních rezerv	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.....	28
7.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury	28
7.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury	28
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	29
8.1. Dopravní infrastruktura.....	29
8.2. Technická infrastruktura	29
7.3.-8.3. Občanské vybavení	30
7.4.-8.4. Veřejná prostranství	30

8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	30
8.1. Tabulka vymezených ploch územních rezerv	30
8.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv	30
8.2.1. Hlavní způsob využití	30
8.2.2. Nepřípustný způsob využití	31
8.2.3. Platnost ploch územních rezerv	31
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	31
10. Stanovení kompenzačních opatření	31
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	31

POUŽITÉ ZKRATKY:

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 30.11.2024–1.7.2024. Zastavěné území se skládá z 24 samostatných částí, jejichž celková plocha je 47,68–47,96 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. ZÁKLADNÍ 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 nálezu v řešeném území se musí postupovat v souladu 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. 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 návěsním 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 umisťovat 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.

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 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~~ Transformační plochy

Tabulka vymezených ~~ploch přestavby~~ transformačních ploch:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
PT.1	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,38
PT.3	OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení sport	-	0,13
součet:				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		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
Z.2	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	• Zástavba na části této plochy je podmíněna zpracováním územní studie.	1,33
Z.3	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,68 0,61
Z.4a	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	1,01
Z.4b	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,20
Z.5	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,09
Z.6	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,19
Z.9	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,37
Z.10	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,11
Z.11	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,08
Z.13	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,11
Z.14	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,17 0,08
Z.15	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,12
Z.16	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	-	0,06

Z.17	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	-	0,24
Z.18a	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci individuální	-	0,30
Z.18b	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci individuální	-	0,40
Z.19	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci individuální	-	0,09
Z.20	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení sport	-	1,84
Z.21	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	-	0,64
Z.22	VS-HU	plochy smíšené výrobní všeobecné	-	1,11
Z.23	DS	dopravní infrastruktura - doprava 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 Z.4a, Z.4B a Z.36 nebudou zasaheny nadlimitními hladinami hluku z provozu dopravy na navržené přeložce silnice II/347.	12,34
Z.24	DS	dopravní infrastruktura - doprava silniční	-	0,05
Z.28	TI-TU	technická infrastruktura - inženýrské sítě všeobecná	• 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.	0,17
Z.29	TI-TU	technická infrastruktura - inženýrské sítě všeobecná	• 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
Z.30	BI	bydlení - v rodinných domech individuální	-	0,16
Z.31	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

Z.32	BI	bydlení individuální	• U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,04
Z.33	TI-TU	technická infrastruktura – inženýrské sítě všeobecná	• Plocha je určena pro výstavbu vodojemu.	0,04
Z.34	DS	dopravní infrastruktura – doprava silniční	• Plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/347 Čejov – Humpolec. • Po realizaci přeložky silnice II/347 musí být nepotřebné úseky původní trasy navráceny do půdního fondu.	3,98
Z.35	PV-PU	veřejná prostranství všeobecná	• Plocha je určena pro veřejná prostranství a místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy Z.36.	0,18
Z.36	BI	bydlení – v rodinných domech individuální	• U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území. • V rámci územního či stavebního řízení bude zpracováno akustické posouzení, které prokáže, že tyto plochy nebudou negativně zasaženy nadlimitními hladinami hluku v denní a noční době z provozu sousedních ploch výroby a skladování a z provozu dopravy na navržené přeložce silnice II/347.	1,44
součet:				28,14 27,94

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umísťování 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	
R.1	BI	bydlení – v rodinných domech	6,34
R.3	VD	výroba a skladování – drobná výroba a výrobní služby	1,42
součet:			9,19

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umísťování 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 Z123. 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 Z134, která má charakter koridoru o šířce 80 m. Pro úpravy tahu silnice II/347 vymezuje ÚP Čejov koridor GDCNZ.1.

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.

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 přílehlého 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“. 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 Z128 a Z129, 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 návesního 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	plocha Z ₂₃
	místní komunikace	plocha Z ₂₄
	homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CDCNZ.1
	přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z ₃₄
technická infrastruktura	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z ₂₈ a Z ₂₉
	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	plocha 5x5 m
občanské vybavení	sportoviště	plocha Z ₂₀
veřejná prostranství	stávající místní komunikace	úsek místní komunikace Čejov - Hadina
	veřejná prostranství a místní komunikace pro dopravní obsluhu plochy Z ₃₆	plocha Z ₃₅

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 nepřípustné 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 průlehů) 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 RBC.718 Orlík a RBK.438, které vytváří linii regionálního významu, vedoucí severojižním směrem podél východní hranice katastrálního území. Uvedená linie je dále posílena biocentry LBC.2 a LBC.3.

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 LBK.14 a LBK.21 a biocentry LBC.1 a LBC.9. 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 LBC.10 jsou na ní dále vymezena biocentra LBC.4, LBC.6, LBC.8 a LBC.11. Uvedená biocentra jsou propojena biokoridory LBK.17, LBK.18, LBK.20 a LBK.22.

Poslední dvě linie vyplývají spíše ze širších vztahů území. První linie je vedena podél Pstružného potoka a je na ní vymezeno biocentrum LBC.5 a biokoridory LBK.12 a LBK.19. Druhá linie

vychází severní směrem z biocentra LBC₈ až na hranice mezi katastrálními územími Čejov a Kejžlice, kde je umístěno biocentrum LBC₇. LBC₇ a LBC₈ jsou propojeny biokoridorem LBK₁₆.

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.

V migračně významném území nesmí být umístovány migrační bariéry (např. stavby, oplocení apod.).

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 spjatá 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.

Zachovávat nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od významného vodního toku Pstružný potok.

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		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
K2	ZO	zeleň – ochranná a izolační	-	0,26
K3	ZO	zeleň – ochranná a izolační	-	0,08
K4	ZP-ZS	zeleň – přírodního charakteru sídlní ostatní	-	0,46
K5	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	3,00
K6	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	2,81
K7	NPs-NU.s	plochy přírodní - smíšené	-	3,99
K8	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,46
K9	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,39
K10	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,31
K12	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,38
K13	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,95
K14	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,11
K15	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,27
K16	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,20
K17	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,17
K18	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,40
K19	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,64
K20	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,27
K21	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,08
K22	NPI-NU.I	plochy přírodní - lesní	-	0,28
K23	NPs-NU.s	plochy přírodní - smíšené	-	0,24
K24	NPv-NU.v	plochy přírodní - vodní	-	0,24
K25	NPs-NU.s	plochy přírodní - smíšené	-	2,88
K26	WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné	-	0,77
K27	NPv-NU.v	plochy přírodní - vodní	-	1,91
K28	NPv-NU.v	plochy přírodní - vodní	-	1,16
K29	NPv-NU.v	plochy přírodní - vodní	-	2,13
K30	ZO	zeleň – ochranná a izolační	-	0,31
součet:				26,72

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

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ **A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ** PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Plochy bydlení

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 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.

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~~ individuální (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 umístování staveb

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

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.

Intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 30%. Intenzitou využití stavebního pozemku se rozumí poměr mezi budovami zastavěnou plochou stavebního pozemku a celkovou plochou stavebního pozemku.

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

6.2.1. Rekreace ~~stavby pro rodinnou rekreaci individuální~~ (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 umístování 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

6.3.1. 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 využití, 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

6.4.1. Veřejná prostranství ~~všeobecná~~ (PV-PU)

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

6.5.1. Plochy smíšené obytné -venkovské (SV)

6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Bydlení, rodinná rekreace, ubytovací zařízení; 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 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.

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

6.6.1. ~~Dopravní infrastruktura~~ ~~Doprava~~ 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 spjata (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~~ ~~stavby a zařízení technické infrastruktury~~; 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.).

6.7. Plochy technické infrastruktury

6.7.1. Technická infrastruktura ~~všeobecná~~ (~~TI-TU~~)

6.7.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, vyslač), 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

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 druhov výroby, provozování služeb nebo skladování, a které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují okolí (např. malov výroba, 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.

6.8.2. Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

6.8.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení zemědělské prvovýroby.

6.8.2.2. Přípustný způsob využití

Doprovodná zeleň, stavby pro skladování, stavby a zařízení pro výrobu energie, opěrné stěny, terénní úpravy a ploty, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.8.2.3. Nepřípustný způsob využití

Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, či přípustném způsobu využití. Stavby pro bydlení a rekreaci.

6.9. Plochy smíšené výrobní

6.9.1. ~~Plochy~~ Smíšené výrobní všeobecné (VS-HU)

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

6.10.1. Zeleň ~~na veřejných prostranstvích~~ parková a parkově upravená (ZV-ZP)

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 sítě technické infrastruktury.~~

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); drobné stavby související s oplocením a úpravami terénu. ~~Stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro výrobu elektřiny.~~

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 linie dřevin;~~ Veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití. ~~Výroba elektřiny.~~

6.10.2.4. Podmínky pro provádění úprav dřevin

Pokud to šíře 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~~ sídelní ostatní (ZP-ZS)

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 průlezky; 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.

6.11. Plochy vodní a vodohospodářské

6.11.1. ~~Plochy~~ Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

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

6.12.1. ~~Plochy~~ Zemědělské všeobecné (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 sítě technické infrastruktury~~; 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. **Výroba elektřiny.**

6.13. Plochy lesní

6.13.1. ~~Plochy~~ Lesní všeobecné (~~NL~~ LU)

6.13.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy hospodářské; 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 sítě technické infrastruktury~~; 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. **Výroba elektřiny.**

6.14. Plochy smíšené nezastavěného území

6.14.1. ~~Plochy~~ Smíšené ~~nezastavěného území~~ krajinné všeobecné (~~NS~~ MU)

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 sítě technické infrastruktury~~; 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. **Výroba elektřiny.**

6.15. Plochy přírodní

6.15.1. ~~Plochy~~ Přírodní – luční (~~N P u~~–~~N U . u~~)

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; 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 sítě technické infrastruktury~~; 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. **Výroba elektřiny.**

6.15.2. Plochy přírodní – lesní (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; 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 sítě technické infrastruktury~~; 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 v 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. **Výroba elektřiny.**

6.15.3. **Plochy** Přírodní – vodní (**NPv-NU.v**)

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; 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 (**NP-s-NU.s**)

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 – sítě technické infrastruktury**; 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

plach (zemědělské, lesnické nebo rybářské); používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter plach (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 plach (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 plach. **Výroba elektřiny.**

6.16. Plochy územních rezerv

6.16.1.1. Hlavní způsob využití

Ochrana území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití plach územních rezerv. V plochách územních rezerv jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití plach 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 plach apod.), jejichž realizace by podstatně ztěžovala nebo prodražovala případné budoucí využití plach územních rezerv.

6.16.1.3. Platnost plach 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
VD.1	přeložka silnice II/347 - obchvat Čejova	plocha Z.23
WVD.2	místní komunikace	plocha Z.24
VD.3	homogenizace stávajícího tahu silnice II/347	koridor CDCNZ.1
VD.4	přeložka silnice II/347 Čejov - Humpolec	plocha Z.34

7.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

označení	popis	plošné upřesnění
WVT.2	čistírna odpadních vod s příjezdovou komunikací	plochy Z.28 a Z.29
VT.3	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m
VT.4	vodovod	koridor o šířce 3 m
VT.5	přeložka venkovního vedení VN	koridor o šířce 16 m
VT.6	kabelizace úseku vedení VN	koridor o šířce 3 m
VT.7	distribuční trafostanice 22/0,4 kV	plocha 5x5 m

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

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je uveden ve výkresu 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.

8.1. Dopravní infrastruktura

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
WD2	místní komunikace	plocha Z.24	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 Z.28 a Z.29	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

7.3. 8.3. Občanské vybavení

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PVO.1	sportoviště	plocha Z.20	obec Čejov	Čejov	401/1, 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

7.4. 8.4. Veřejná prostranství

označení	popis	plošné upřesnění	možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch	katastrální území	parcelní čísla pozemků
PVP.2	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, 914

8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

8.1. Tabulka vymezených ploch územních rezerv

označení plochy	výhledový způsob využití		výměra (ha)
	označení	popis	
R.1	BI	bydlení - v rodinných domech	6,34
R.3	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	1,42
součet:			9,19

8.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Zástavba na části plochy Z.2, která je označena jako US.1, 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 KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

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

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

DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZ.JEVŮ

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

MAPOVÝ PODKLAD	
	hranice katastrálního území
	hranice parcel
	vnitřní kresba parcel
	zobrazení jevu zrušeno
	vrstevnice po 2 m, po 10 m
	hrana terénního útvaru
	vodní tok
	vodní plocha - břehovka
	vodní zdroj

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
	Hranice řešeného území
	Hranice zastavěného území k 30.11.2021
	Plochy přestavby
	Zastavitelné plochy
	Plochy změn uspořádání krajiny
	Plochy územních rezerv
	Plochy, kde je rozhodování o využití území podmíněno zpracováním územní studie

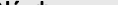
ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
	řešené území
	zastavěné území k 1.7.2024
	transformační plocha
	zastavitelná plocha
	plocha změny v krajině
	plocha pro ověření územní studií

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
Plochy stabilizované	Plochy změn	Plochy územ.rezervy	
BH			Bydlení - hromadné v bytových domech
BI	BI		Bydlení - v rodinných domech
RI	RI		Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci
OV			Občanské vybavení - veřejné
OK			Občanské vybavení - komerční
OS	OS		Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
PV			Veřejná prostranství
SV	SV		Plochy smíšené obytné - venkovské
DS	DS		Dopravní infrastruktura - silniční
TI	TI		Technická infrastruktura
VD	VD		Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby
VS	VS		Plochy smíšené výrobní
ZV			Zeleň - na veřejných prostranstvích
ZO	ZO		Zeleň - ochranná a izolační
ZP	ZP		Zeleň - přírodního charakteru
W	W		Plochy vodní a vodohospodářské
NZ			Plochy zemědělské
NL			Plochy lesní
NS			Plochy smíšené nezastavěného území
NPu			Plochy přírodní - luční
NPI	NPI		Plochy přírodní - lesní
NPv	NPv		Plochy přírodní - vodní
NPs	NPs		Plochy přírodní - smíšené

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
stabilizované	návrhové	územní rezerva	
BH			bydlení hromadné
BI	BI	R	bydlení individuální
RI			rekreace individuální
OV			občanské vybavení veřejné
OK			občanské vybavení komerční
OS	OS		občanské vybavení sport
PU			veřejná prostranství všeobecná
SV	SV		smíšené obytné venkovské
DS	DS		doprava silniční
TU	TU		technická infrastruktura všeobecná
VD	VD	R	výroba drobná a služby
VZ			výroba zemědělská a lesnická
HU	HU		smíšené výrobní všeobecné
ZP			zeleň parková a parkově upravená
	ZO		zeleň ochranná a izolační
ZS	ZS		zeleň sídelní ostatní
WU	WU		vodní a vodohospodářské všeobecné
AU			zemědělské všeobecné
LU			lesní všeobecné
MU			smíšené krajinné všeobecné
NU.u			přírodní - luční
NU.l	NU.l		přírodní - lesní
NU.v	NU.v		přírodní - vodní
NU.s	NU.s		přírodní - smíšené

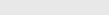
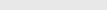
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
Stav	Návrh	
		Hranice regionálního biocentra
		Hranice regionálního biokoridoru
		Hranice lokálního biocentra
		Hranice lokálního biokoridoru
		Interakční prvek bodový
		Interakční prvek liniový

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
stav	návrh	
		regionální biocentrum
		regionální biokoridor
		lokální biocentrum
		lokální biokoridor
		zobrazení jevu zrušeno
		zobrazení jevu zrušeno

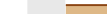
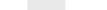
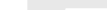
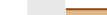
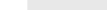
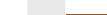
PLOCHY KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
Stav	Návrh
	 Koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice

KORIDORY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stav	Návrh	
		Silnice II.třidy
		Silnice III.třidy
		Místní komunikace
		Účelové komunikace
		Dopravní trasa ke zrušení
		Značená cyklistická trasa
		Značená turistická trasa

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

stav	návrh	
		silnice II.třidy
		silnice III.třidy
		místní komunikace
		účelové komunikace
		komunikace ke zrušení
		značená cyklistická trasa
		značená turistická trasa

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

DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
Stav	Návrh	
		Vodovod lokální
		Vodovodní čerpací stanice, úpravna vody
		Vodojem
		Jednotná kanalizace gravitační
		Splašková kanalizace gravitační
		ČOV
		Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
		Kabelové vedení VN 22 kV
		Trasa vedení VN ke zrušení
		Trafostanice 22/0,4 kV
		STL plynovod
		Radioreléový paprsek

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZ.JEVŮ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
stav	návrh	
		vodovod regionální
		vodovodní čerpací stanice, úpravna vody
		vodojem
		jednotná kanalizace gravitační
		splašková kanalizace gravitační
		ČOV
		nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
		kabelové vedení VN 22 kV
		trasa vedení VN ke zrušení
		trafostanice 22/0,4 kV
		STL plynovod
		radioreléový paprsek

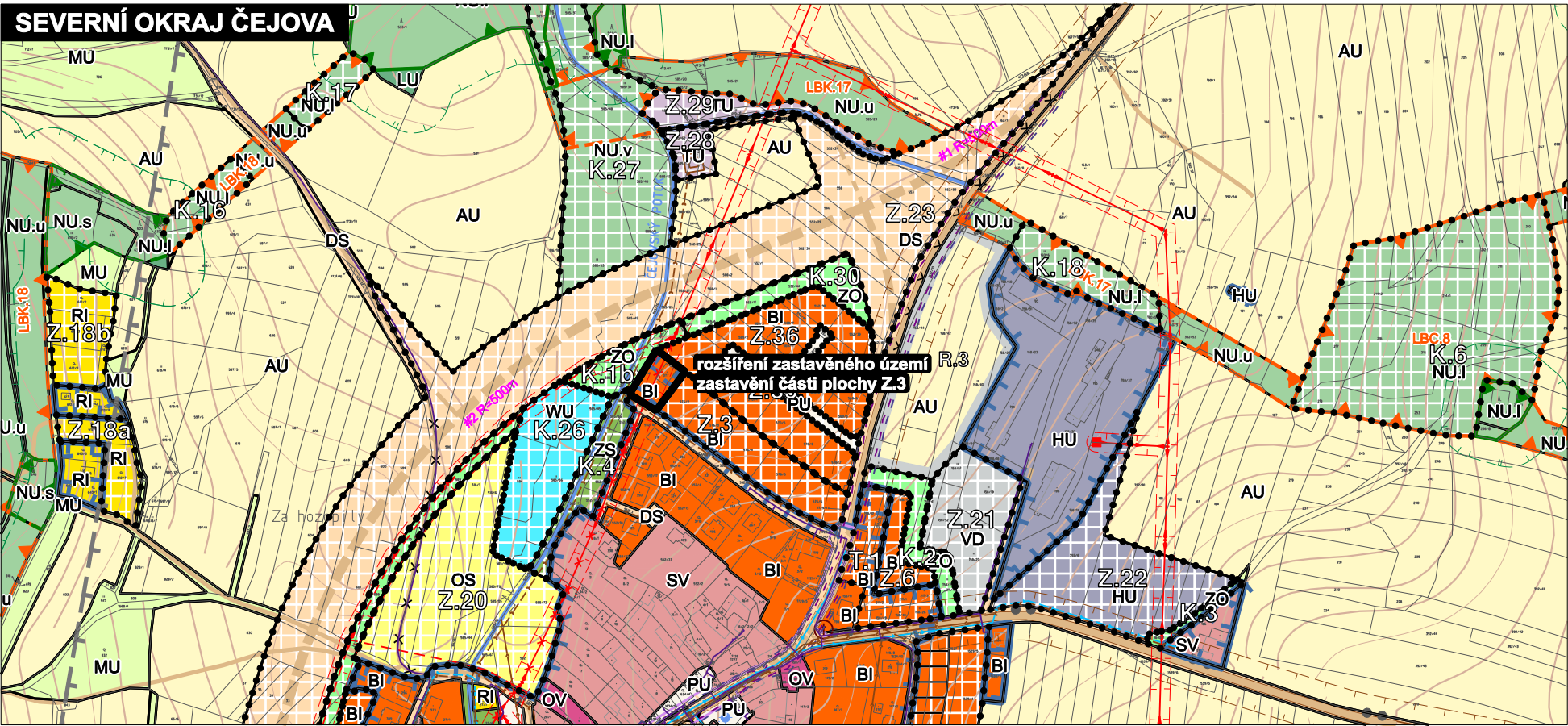
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
	Pásmo 50 m od hranice lesa
	Hranice významného krajinného prvku
	Záplavové území
	Aktivní zóna záplavového území
	I.stupeň PHO vodního zdroje
	II.stupeň PHO vodního zdroje - vnitřní
	Poddolované území, číslo lokality
	Kříž, boží muka, památník
	Ochranné pásmo silnice
	Hranice koridoru LK TSA - vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách
	Izofona hluku z dopravy 60 dB ve dne
	Izofona hluku z dopravy 50 dB v noci
	Hranice migračně významného území
	Migrační koridor vybraných velkých savců (osa)
Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.	

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
	pásmo 30 m od hranice lesa
	hranice významného krajinného prvku
	záplavové území
	aktivní zóna záplavového území
	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje - I.stupeň
	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje - II.stupeň vnitřní
	poddolované území, číslo lokality
	kříž, kulturně hodnotný objekt
	ochranné pásmo silnice
	Hranice koridoru LK TSA - vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách
	izofona hluku z dopravy 60 dB ve dne
	izofona hluku z dopravy 50 dB v noci
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.	

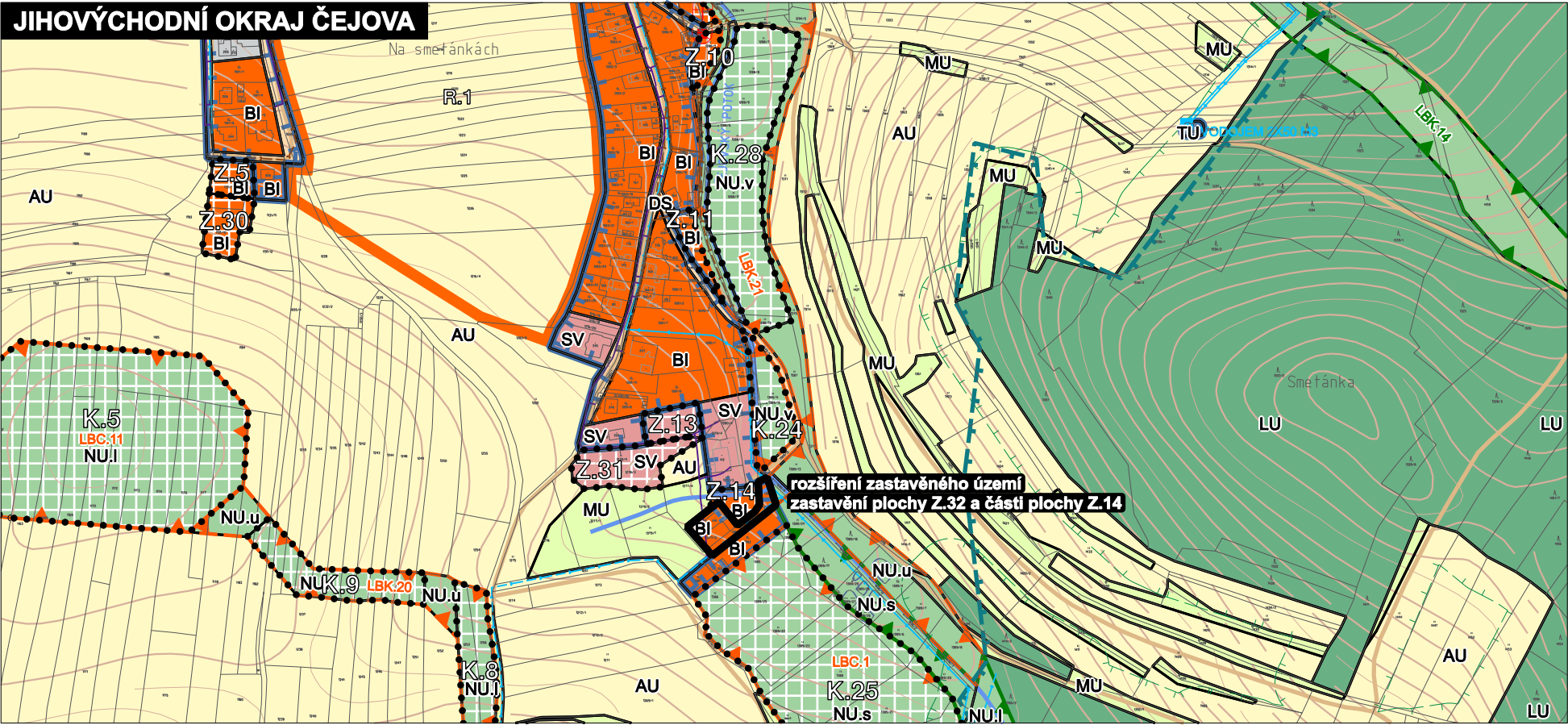
VÝKRES A LEGENDA SE DOPLŇUJÍ O NÁSLEDUJÍCÍ JEVY:

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
	ochranné pásmo venkovního vedení VN
	nemovitá kulturní památka
	hranice biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců

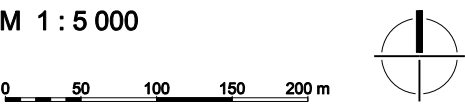
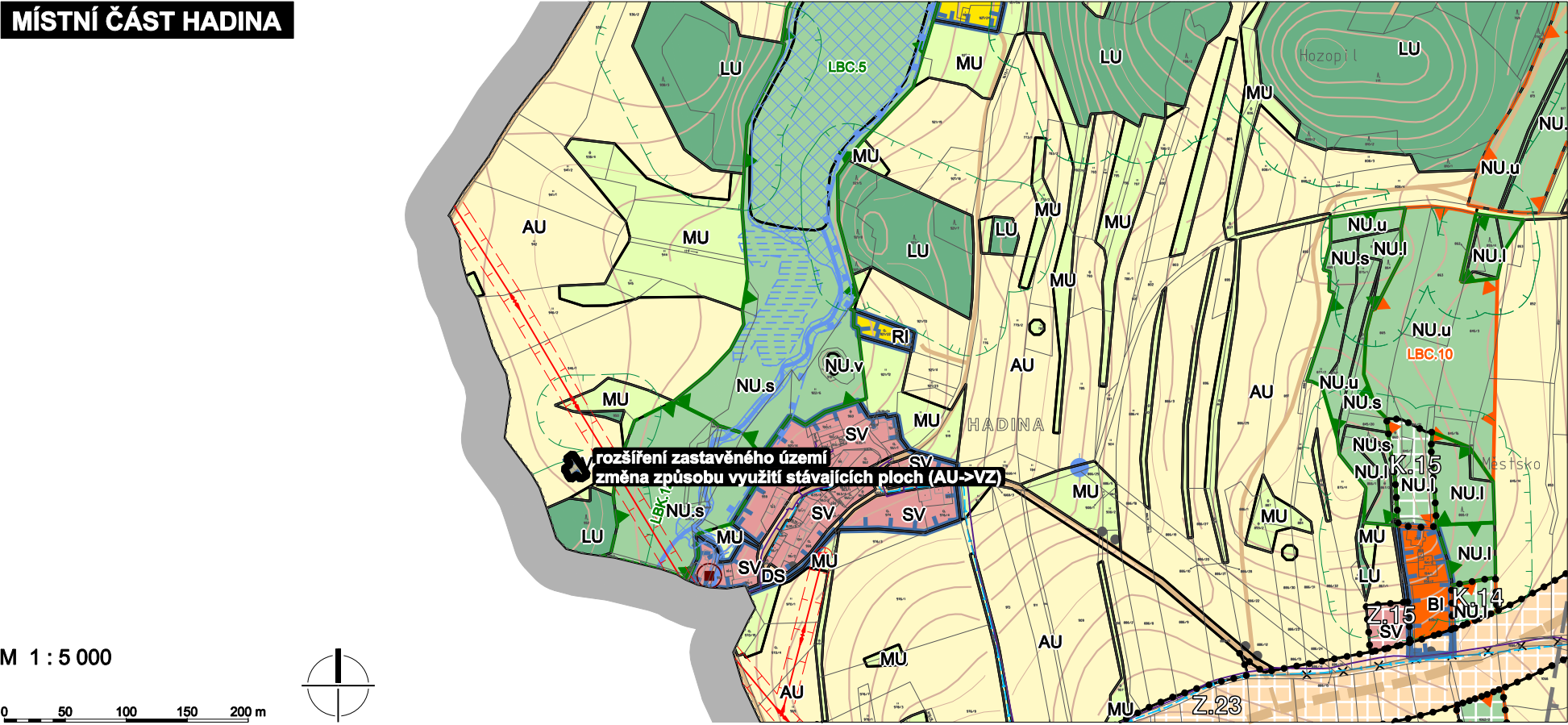
SEVERNÍ OKRAJ ČEJOVA



JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ ČEJOVA



MÍSTNÍ ČÁST HADINA



MAPOVÝ PODKLAD:

Jako mapový podklad je převzat příslušný výkres územního plánu.
Legenda zobrazených jevů je uvedena v příslušných výkresech.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
abcde fgh i	popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	zastavěné území k 1.7.2024
--	----------------------------

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované	návrhové	územní rezerva	
			bydlení individuální
			výroba zemědělská a lesnická

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

DOSAVADNÍ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZENÝCH JEVŮ

M A P O V Ý P O D K L A D	
	Hranice katastrálního území
	Hranice parcel
	Vnitřní kresba parcel
	Budovy
	Vrstevnice po 2 m, po 10 m
	Hrana terénního útvaru
	Vodní tok
	Vodní plocha - břehovka
	Vodní zdroj

Č L E N Ě N Í Ú Z E M Í	
	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

Ú Z E M N Í S Y S T Ě M E K O L O G I C K É S T A B I L I T Y															
<table><tr><th>Stav</th><th>Návrh</th></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	Stav	Návrh													Hranice regionálního biocentra Hranice regionálního biokoridoru Hranice lokálního biocentra Hranice lokálního biokoridoru Interakční prvek bodový Interakční prvek liniový
Stav	Návrh														

S T A V P Ů D N Í H O F O N D U	
	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)

D O P R A V N Í I N F R A S T R U K T U R A	
	Silnice II.třídy
	Silnice III.třídy
	Místní komunikace
	Účelové komunikace

V O D N Í H O S P O D Á Ř S T V Í	
	Záplavové území
	I.stupeň PHO vodního zdroje
	II.stupeň PHO vodního zdroje - vnitřní

L I M I T Y V Y U Ž I T Í Ú Z E M Í	
	Hranice migračně významného území
	Osa dálkového migračního koridoru

NOVĚ UPRAVENÝ GRAFICKÝ PROJEV ZOBRAZ.JEVŮ

M A P O V Ý P O D K L A D	
	hranice katastrálního území
	hranice parcel
	vnitřní kresba parcel
	zobrazení jevu zrušeno
	vrstevnice po 2 m, po 10 m
	hrana terénního útvaru
	vodní tok
	vodní plocha - břehovka
	vodní zdroj

Z Á K L A D N Í Č L E N Ě N Í Ú Z E M Í	
	řešené území
	zastavěné území k 1.7.2024
	maximální rozsah záboru ZPF z důvodu zástavby
	maximální rozsah záboru ZPF z důvodu změn v krajině
	zobrazení jevu zrušeno

Ú Z E M N Í S Y S T Ě M E K O L O G I C K É S T A B I L I T Y															
<table><tr><th>stav</th><th>návrh</th></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	stav	návrh													regionální biocentrum regionální biokoridor lokální biocentrum lokální biokoridor zobrazení jevu zrušeno zobrazení jevu zrušeno
stav	návrh														

S T A V P Ů D N Í H O F O N D U	
	hranice BPEJ
	kód BPEJ
	meliorované území, číslo/rok provedení
	půdy I.třídy ochrany
	půdy II.třídy ochrany
	půdy III.třídy ochrany
	půdy IV.třídy ochrany
	půdy V.třídy ochrany
	plochy, které nejsou součástí ZPF

D O P R A V N Í I N F R A S T R U K T U R A													
<table><tr><th>stav</th><th>návrh</th></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	stav	návrh											silnice II.třídy silnice III.třídy místní komunikace účelové komunikace
stav	návrh												

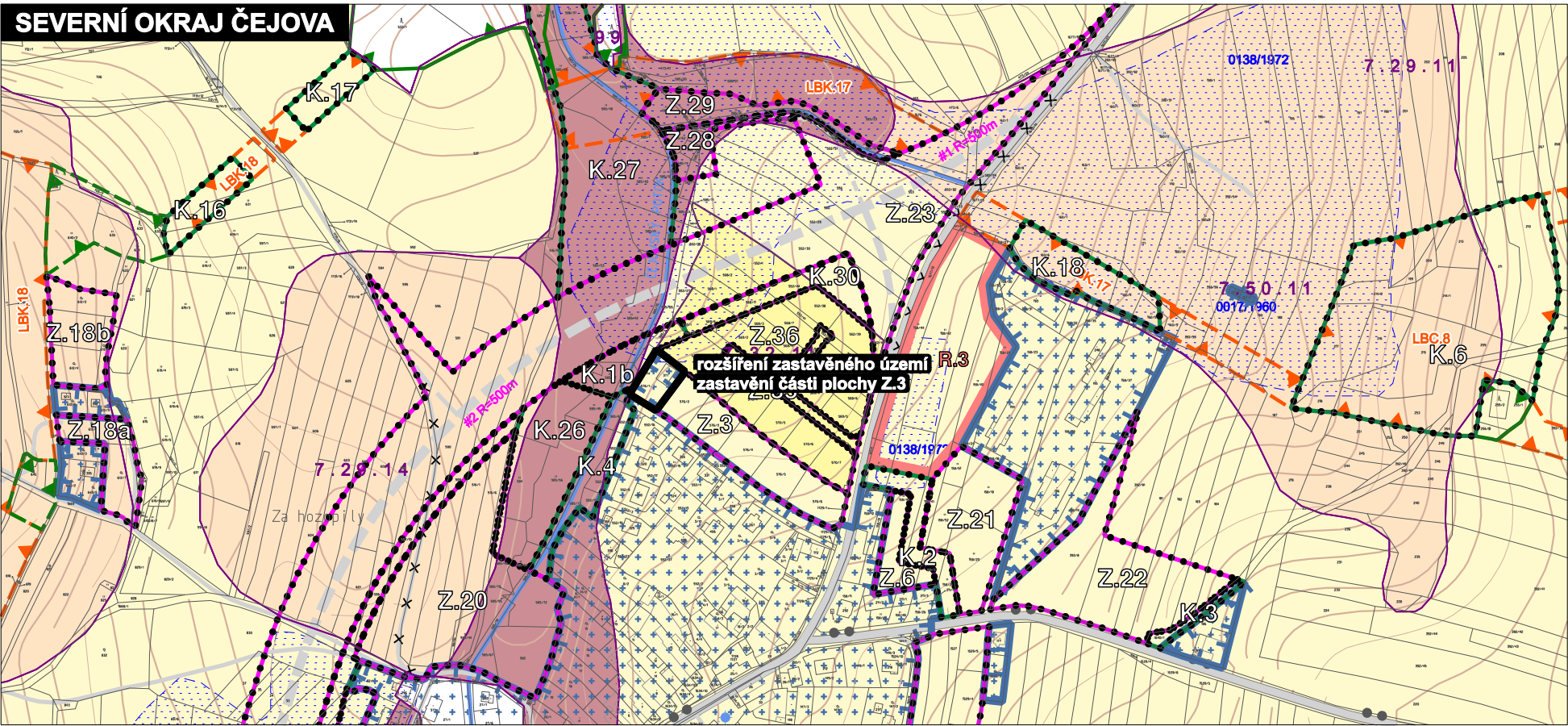
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

	zobrazení jevu zrušeno
	zobrazení jevu zrušeno

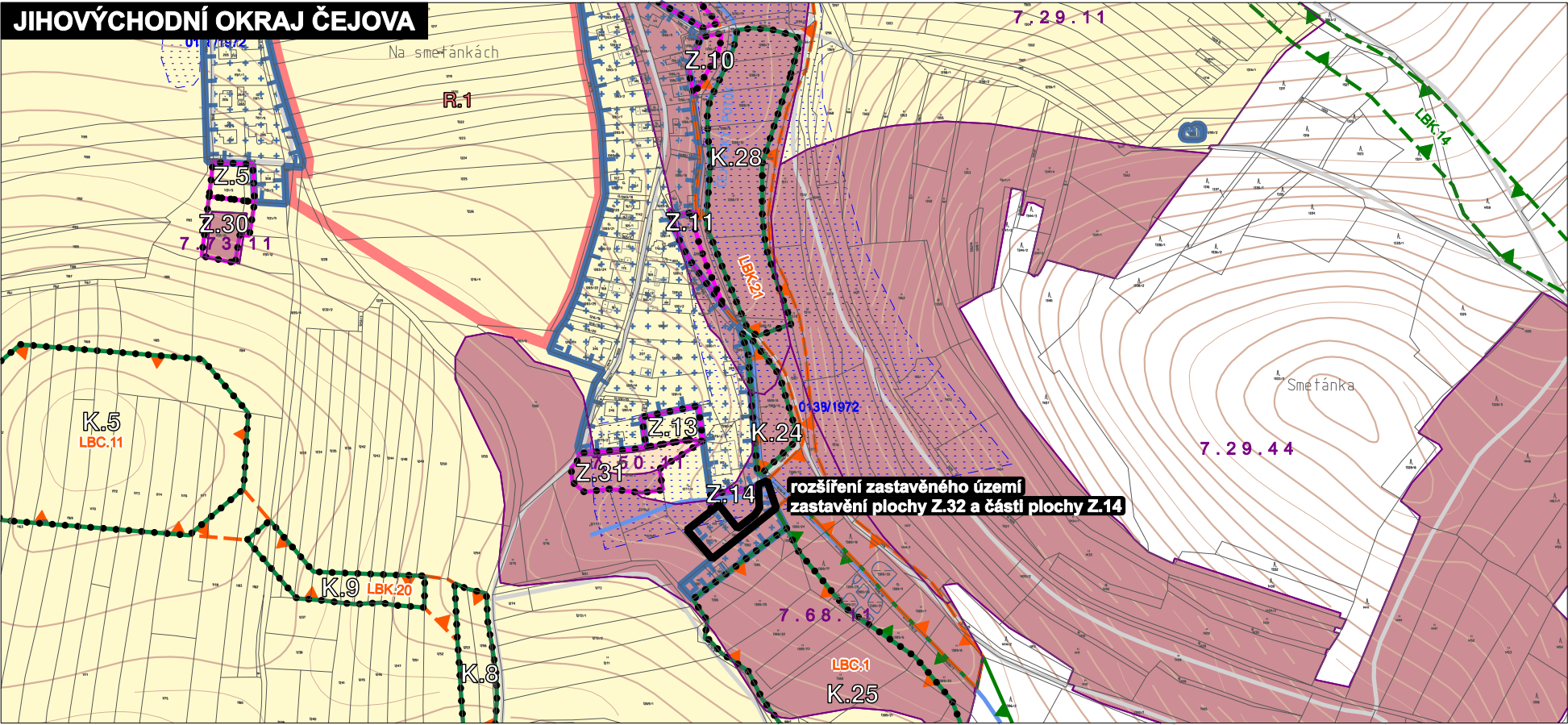
VÝKRES A LEGENDA SE DOPLŇUJÍ O NÁSLEDUJÍCÍ JEVY:

Z Á K L A D N Í Č L E N Ě N Í Ú Z E M Í	
	územní rezerva

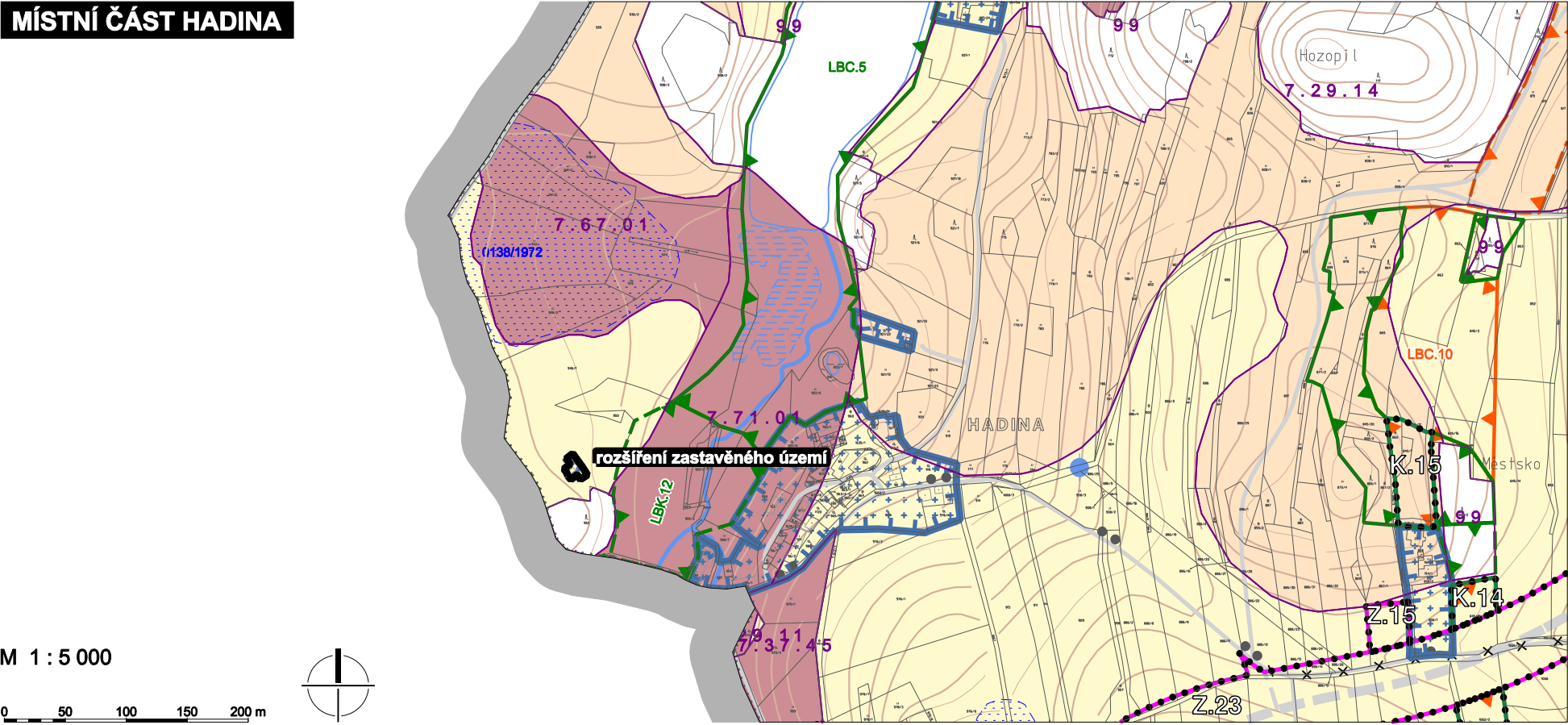
SEVERNÍ OKRAJ ČEJOVA



JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ ČEJOVA



MÍSTNÍ ČÁST HADINA



MAPOVÝ PODKLAD:

Jako mapový podklad je převzat příslušný výkres územního plánu.
Legenda zobrazených jevů je uvedena v příslušných výkresech.

STAV PŮDNÍHO FONDU

	hranice BPEJ
	kód BPEJ
	meliorované území, číslo/rok provedení
	půdy I.třídy ochrany
	půdy II.třídy ochrany
	půdy III.třídy ochrany
	půdy IV.třídy ochrany
	půdy V.třídy ochrany
	plochy, které nejsou součástí ZPF

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	
	zastavěné území k 1.7.2024