

# ÚZEMNÍ PLÁN

## ČELOŽNICE

-

### Změna č. 1

### SROVNÁVACÍ TEXT

**Pořizovatel:** Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování

**Orgán územního plánování:** obec Čeložnice

**Schvalující orgán:** zastupitelstvo obce Čeložnice

**Projektant:** ing. arch. Ivo Motl, Vranovská 102, BRNO

BRNO, červen 2024

## I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	Vymezení zastavěného území .....	4
1.1	Vymezení řešeného území.....	4
1.2	Zastavěné území .....	4
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	4
2.1	Vlastní koncepce.....	4
2.2	Ochrana památek.....	4
2.3	Ochrana přírody .....	4
3.	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
3.1	Návrh urbanistické koncepce.....	4
3.2	Vymezení zastavitelných ploch .....	6
3.3	Vymezení ploch přestavby.....	8
3.4	Vymezení systému sídelní zeleně .....	8
4.	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování.....	8
4.1	Návrh koncepce dopravy.....	8
4.2	Návrh koncepce občanského vybavení.....	8
4.3	Zásobování pitnou vodou .....	8
4.4	Odvádění a čištění odpadních vod.....	8
4.5	Hydrologické poměry .....	8
4.5.1	<i>Vodní toky</i> .....	8
4.5.2	<i>Vodní nádrže</i> .....	8
4.5.3	<i>Povrchový odtok a eroze</i> .....	8
4.6	Energetika.....	9
4.6.1	<i>Zásobování plynem</i> .....	9
4.6.2	<i>Zásobování elektrickou energií</i> .....	9
4.6.3	<i>Teplofikace</i> .....	9
5.	Koncepce uspořádání krajiny .....	9
5.1	Koncepce uspořádání krajiny .....	9
5.2	Územní systémy ekologické stability (ÚSES).....	9
5.3	Prostupnost krajiny .....	9
5.4	Ochrana před povodněmi.....	9
5.5	Rekreace.....	9
5.5.1	<i>Individuální rekreace</i> .....	9
5.5.2	<i>Rodinná rekreace</i> .....	10
5.5.3	<i>Hromadná rekreace</i> .....	10
5.5.4	<i>Pěší turistika a cykloturistika</i> .....	10
5.5.5	<i>Tělovýchova a sport</i> .....	10
5.6	Dobývání nerostů .....	10
5.7	Civilní obrana.....	10
5.7.1	<i>Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní</i> .....	10
5.7.2	<i>Zóny havarijního plánování</i> .....	10
5.7.3	<i>Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události</i> .....	10
5.7.4	<i>Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování</i> .....	10
5.7.5	<i>Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci</i> .....	10
5.7.6	<i>Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěné území a zastavitelná území obce</i> .....	10
5.7.7	<i>Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události</i> .....	11

5.7.8	<i>Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území</i>	11
5.7.9	<i>Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií</i>	11
6.	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>12</b>
6.1	<b>Bydlení</b>	12
6.1.1	<i>BI – bydlení individuální v rodinných domech</i>	12
6.2	<b>Rekreace</b>	13
6.2.1	<i>RI – Plocha rodinné rekreace - chaty</i>	13
6.2.2	<i>SK – Plocha individuální rekreace – vinné sklepy</i>	13
6.2.3	<i>RH – Plocha hromadné rekreace</i>	13
6.3	<b>Občanské vybavení</b>	14
6.3.1	<i>OV – Plocha veřejné vybavenosti – školství</i>	14
6.3.2	<i>OV – Plocha veřejné vybavenosti – veřejná správa a administrativa</i>	15
6.3.3	<i>OV – Církevní stavby a zařízení</i>	15
6.3.4	<i>OH – Hřbitov</i>	15
6.3.5	<i>OK – Plocha komerčních zařízení</i>	15
6.3.6	<i>OS – Plocha pro tělovýchovu a sport</i>	16
6.4	<b>Plochy veřejných prostranství</b>	16
6.4.1	<i>Z* – Plocha sídelní zeleně</i>	16
6.4.2	<i>DS – Veřejný dopravní pás</i>	17
6.5	<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	17
6.5.1	<i>D – Silniční doprava, polní a lesní cesty</i>	17
6.6	<b>Technická infrastruktura</b>	18
6.6.1	<i>TV – Plocha pro zařízení technické infrastruktury – vodní hospodářství</i>	18
6.7	<b>Výroba a skladování</b>	19
6.7.1	<i>VD – Plocha pro drobnou výrobu a skladování</i>	19
6.8	<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	19
6.8.1	<i>WT – vodní plochy a toky</i>	20
6.9	<b>Plochy zemědělské</b>	20
6.10	<b>Plochy lesní</b>	22
6.11	<b>Plochy krajinné zeleně</b>	22
7.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit</b>	<b>24</b>
8.	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>25</b>
9.	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené mapové části</b>	<b>26</b>

## **1. Vymezení zastavěného území**

### **1.1 Vymezení řešeného území**

Řešeným územím územního plánu Čeložnice je celé správní území obce Čeložnice. Správní území obce Čeložnice je tvořeno jedním katastrálním územím - katastrální území Čeložnice o celkové výměře ~~630,7297~~ 631,9114 ha. Řešené území je součástí Jihomoravského kraje, okresu Hodonín.

### **1.2 Zastavěné území**

Zastavěné území obce Čeložnice je vymezeno k 06.04.~~2009~~ 2023 a je zakresleno ve všech výkresech mapové části územního plánu Čeložnice.

## **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**

### **2.1 Vlastní koncepce**

Koncepci rozvoje území obce Čeložnice je možno charakterizovat jako koncepci sněhové koule – nabalování nových návrhových ploch na stávající zastavěné území. Nejsou navrhovány žádné rozsáhlé samostatné, na stávající zastavěné území nenavazující, zastavitelné plochy.

Prvořadou funkcí řešené obce bude i v budoucnosti bydlení, na něž bude v odpovídajících proporcích navazovat občanská vybavenost, drobná výroba, zemědělská prvovýroba a rekreace.

Z hlediska budoucího rozvoje řešené obce je navrženo respektování, historickým vývojem daného, půdorysu obce a přednostní obnova a údržba stávajícího domovního fondu. Jsou navrženy takové podmínky pro rozvoj jednotlivých urbanistických funkcí sídla, aby byl zajištěn všestranně udržitelný rozvoj a prosperita.

### **2.2 Ochrana památek**

Nemovitě kulturní památky nejsou návrhem územního plánu nikterak negativně dotčeny. Je navrženo respektování stavebně historických hodnot obce v návaznosti na okolní krajinu.

### **2.3 Ochrana přírody**

Návrhem územního plánu Čeložnice jsou v plném rozsahu respektovány přírodní hodnoty, zvláště významné krajinné prvky a regionální systém ÚSES.

Při navrhování změn v krajině je nutno postupovat tak, aby se zvyšovala její ekologická a estetická hodnota.

## **3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **3.1 Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce je prezentována v hlavním výkresu územního plánu a vyjadřuje zásady uspořádání a organizace území obce.

Vzájemné vztahy ploch s rozdílným funkčním využitím a s rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí jsou patrné z hlavního výkresu územního plánu Čeložnice.

Hlavní zásady vyjadřující urbanistickou koncepci řešené obce jsou tyto:

\* Jednotlivé funkční plochy jsou navrženy tak, aby bylo minimalizováno jejich vzájemné negativní ovlivňování

- \* Obytné plochy jsou navrženy jako polyfunkční – s možností umístění nejenom bydlení ale i drobného podnikání, služeb, nezávadné výroby a ostatních funkcí slučitelných s bydlením.
- \* Při realizaci nových objektů pro bydlení je třeba se zaměřit v první řadě na rekonstrukci, obnovu a revitalizaci stávajících obytných objektů. V druhé řadě na dostavbu proluk a zahuštění ploch stávajícího bydlení. A až ve třetí řadě na nově navržené plochy určené pro bydlení.
- \* Realizaci zástavby na nových plochách určených pro bydlení nesmí dojít k porušení tradičního krajinného rázu. ~~Za tím účelem jsou příslušné části stávajících i návrhových ploch vyčleněny jako plochy obytné bez staveb pro bydlení.~~
- \* V návaznosti na stávající i nově navrhované plochy výroby a skladování je nutno zřídit plochy krajinné zeleně na nelesních pozemcích.
- \* Realizaci zástavby na nově navrhovaných plochách nesmí dojít k narušení stávajícího krajinného rázu.
- \* Je třeba respektovat a rozvíjet dané rozvržení urbanistického prostoru obce s návší s udržovanou veřejnou zelení a navazujícími objekty občanského vybavení.
- \* Stávající zástavbu (zvláště v centrální části obce) je třeba zachovat, aby nedošlo k narušení dlouhým vývojem vzniklého typického půdorysu obce, v němž se odráží tradiční typ osídlení.
- \* Je navrženo respektování tradičních architektonických forem, prvků a postupů nejen u stávající ale i u nově navrhované zástavby.
- \* Nová zástavba musí měřítkem, tvaroslovím a formou respektovat stávající ráz zástavby.
- \* Výhledové záměry jednotlivých funkčních složek v území mohou být realizovány pouze na, územním plánem navržených, rozvojových plochách.
- \* V řešeném území je třeba posílit a podpořit krátkodobou rekreaci realizací cyklotras, turisticky značených cest a rozhledny.
- \* Dlouhodobá a rodinná rekreace bude zachována ve stávajícím rozsahu a nebude již výrazněji posilována.
- \* Při řízení rozvoje řešeného území je třeba dbát na posilování ekologické stability realizací prvků ÚSES jako prvku přispívajícího k udržitelnému rozvoji území.
- \* Je nutno dbát na uplatňování zásad revitalizace krajiny.
- \* Je třeba realizovat opatření na zmírnění následků přívalových dešťů a zmírnění vodní eroze.
- \* Realizaci prvků ÚSES je třeba zmírnit následky větrné eroze a rozdělit stávající lány na menší celky.
- \* Je navrženo respektování stávajících i nově navržených chráněných území přírody.
- \* Při realizaci nové výstavby je třeba se v maximální míře vyhnout významným pohledovým horizontům.
- \* V řešeném území nejsou navrženy plochy výroby a skladování nebezpečných látek a nejsou zde navrženy ani plochy pro provozy narušující životní prostředí nad přípustnou mírou.
- \* Technická infrastruktura bude dobudována a rozšířena dle koncepce naznačené v mapové části územního plánu.

### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavitelných ploch je jedním z hlavních úkolů územního plánování.

Vymezení zastavitelných území, včetně jejich zobrazení v hlavním výkresu mapové části územního plánu, tvoří jednu z nejdůležitějších částí územního plánu.

Územním plánem jsou ve smyslu §2, odst. 1, písm. J) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Seznam vymezených zastavitelných ploch:

poř.- číslo- plochy	název katastrální ho území	kód katastrálního území	označení (název plochy)	výměra v ha	druh využití
1	2	3	4	5	6
<del>C_102</del>	Čeložnice	619426	p2	0,3886	Bydlení
	Čeložnice	619426	Z_113	0,8175	Bydlení
<del>C_104</del>	Čeložnice	619426	p4 Z._114	0,5769	Bydlení
	Čeložnice	619426	P_115	1,3433	
	Čeložnice	619426	Z._116	1,5897	
<del>C_101</del>	Čeložnice	619426	p1 Z._117	2,9558	Bydlení
	Čeložnice	619426	Z._118	0,9413	
	Čeložnice	619426	Z._201	0,1108	
<del>C_252</del>	Čeložnice	619426	42 Z._242	0,1000	Občanské vybavení
<del>C_253</del>	Čeložnice	619426	44 Z._244	0,3248	Občanské vybavení
	Čeložnice	619426	65 Z._265	0,0517	
<del>C_251</del>	Čeložnice	619426	46 Z._296	0,1692	
<del>C_501</del>	Čeložnice	619426	55 Z._355	0,4100	Technická infrastruktura
	Čeložnice	619426	Z._301	0,0865	
	Čeložnice	619426	Z._331	0,0625	
	Čeložnice	619426	Z._332	0,3085	
	Čeložnice	619426	Z._333	0,2261	
	Čeložnice	619426	Z._334	0,1243	
	Čeložnice	619426	Z._356	0,0645	
	Čeložnice	619426	Z._357	0,0049	
	Čeložnice	619426	Z._358	0,0051	
	Čeložnice	619426	Z._359	0,0044	
	Čeložnice	619426	Z._360	0,0026	
	Čeložnice	619426	Z._361	0,0046	
	Čeložnice	619426	Z._362	0,0043	
	Čeložnice	619426	P_401	0,1779	
	Čeložnice	619426	P_402	0,0086	
	Čeložnice	619426	Z_403	0,9132	Veřejná prostranství
	Čeložnice	619426	Z_404	0,1909	Veřejná prostranství
	Čeložnice	619426	Z_405	0,0733	Veřejná prostranství

	Čeložnice	619426	Z_406	0,0328	<i>Veřejná prostranství</i>
	Čeložnice	619426	Z_407	0,4949	<i>Veřejná prostranství</i>
	Čeložnice	619426	Z_416	0,0576	<i>Zeleň sídelní</i>
	Čeložnice	619426	Z_417	0,0547	<i>Zeleň sídelní</i>
<del>E_431</del>	Čeložnice	619426	<del>59-Z_431</del>	<del>2.4011</del> 1,4183	<i>Výroba a skladování</i>
<del>E_461</del>	<del>Čeložnice</del>	<del>619426</del>	<del>63</del>	<del>0.1172</del>	<del><i>Plochy vodní a vodohosp.</i></del>
<del>E_462</del>	<del>Čeložnice</del>	<del>619426</del>	<del>64</del>	<del>1.0453</del>	<del><i>Plochy vodní a vodohosp.</i></del>
	Čeložnice	619426	Z_461	0,3081	<i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>
	Čeložnice	619426	Z_462	1,4206	<i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>
	Čeložnice	619426	Z_463	0,1187	<i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>
	Čeložnice	619426	Z_501	0,7182	<i>Zahrady a sady</i>

### 3.3 Vymezení ploch přestavby

V rámci řešení územního plánu Čeložnice nebyly navrženy žádné plochy přestavby [ve smyslu demoliční přestavby nebo modernizační přestavby](#). Některé návrhové plochy jsou navrženy uvnitř zastavěného území – před jejich číslem je písmeno P.

### 3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení systému sídelní zeleně zůstává beze změn.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování

### 4.1 Návrh koncepce dopravy

#### 4.1.1 *Nadřazená silniční síť a místní komunikační systém*

Silniční komunikace 3. třídy bude upravována ve stávající trase s odstraněním závad – zkvalitnění povrchu, zlepšení rozhledových poměrů na křižovatkách s místními komunikacemi, zlepšení úpravy profilu komunikace, zřízení chodníků apod.

Síť místních komunikací je v návrhu doplněna o připojení nově navržených lokalit výstavby.

#### 4.1.2 *Doprava v klidu*

Nejsou navržena žádná nová parkovací stání.

#### 4.1.3 *Hromadná silniční doprava*

Nejsou navrženy žádné nové autobusové zastávky.

### 4.2 Návrh koncepce občanského vybavení

V oblasti občanské infrastruktury jsou navrženy čtyři nové plochy pro občanské vybavení.

### 4.3 Zásobování pitnou vodou

Je navrženo dobudování obecního vodovodu do nových lokalit zástavby.

Rozvodné vodovodní řady jsou navrženy tak, aby umožnily zásobování pitnou vodou všem současným i budoucím obyvatelům obce Čeložnice. [Nevyhovující tlakové poměry u zástavby nad 290 m.n.m. budou vyřešeny osazením domovních ATS.](#)

### 4.4 Odvádění a čištění odpadních vod

Odpadní vody z obce Čeložnice budou odvedeny navrženou jednotnou a splaškovou kanalizací na navrženou obecní čistírnu odpadních vod.

### 4.5 Hydrologické poměry

#### 4.5.1 *Vodní toky*

Všechny vodoteče v řešeném území zůstanou i nadále ve stávajících trasách a niveletách. Na stávajících vodních tocích bude prováděna běžná údržba.

#### 4.5.2 *Vodní nádrže*

Severně i jižně od zastavěného území řešené obce je navrženo zřízení víceúčelových vodních ploch. [Konkrétní řešení nových vodních ploch bude připravováno v součinnosti s osobou autorizovanou podle § 67 zákona.](#)

#### 4.5.3 *Povrchový odtok a eroze*

Obec Čeložnice je negativně ovlivňována povrchovým odtokem a erozí. Za účelem zlepšení stávajícího stavu jsou navrženy zasakovací travnaté pásy, [plochy určené k zatravnění a záchytné příkopy.](#)



## 4.6 Energetika

### 4.6.1 Zásobování plynem

Plynofikace nově navrhovaných lokalit bude provedena napojením nových větví STL plynovodu na stávající plynovodní řady.

### 4.6.2 Zásobování elektrickou energií

Je navrženo zřízení jedné nové trafostanice.

Zároveň s rekonstrukcí NN bude prováděna rekonstrukce veřejného osvětlení. Komunikace budou osvětleny pomocí samostatných stožárů.

### 4.6.3 Teplofikace

V obci nejsou předpoklady pro zásobování teplem z centrálního zdroje.

## 5. Koncepce uspořádání krajiny

V této kapitole je řešen koncept uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a civilní obrana.

### 5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je stanovena hlavním výkresem územního plánu, kde jsou stanoveny jednotlivé zóny, které nejsou určeny k zastavění.

Jsou to tyto plochy:

~~Z~~ A – plochy zemědělské

~~K~~ M – ~~krajinná zeleň na nelesních pozemcích~~ plochy smíšené nezastavěného území

L – pozemky určené k plnění funkcí lesa

D – plochy dopravní infrastruktury

W – plochy vodní a vodohospodářské

Do nezastavitelného území jsou zahrnuty také všechny prvky ÚSES.

### 5.2 Územní systémy ekologické stability (ÚSES)

Na řešeném území byl vymezen ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Výměra ~~regionálních biocenter je 101,7652 ha,~~ lokálních biocenter je ~~16,2818~~ 17.3724 ha a lokálních biokoridorů ~~11,9156~~ 11,2875 ha (z toho 0,8320 ha navržených).

### 5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není územním plánem snižována. Stávající cestní síť v krajině bude i nadále zachována. Prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. po nebezpečných cestách bude regulována s ohledem na stabilitu terénu a omezení devastace cest.

### 5.4 Ochrana před povodněmi

V katastrálním území Čeložnice nejsou vyhlášena žádná záplavová území.

### 5.5 Rekreace

#### 5.5.1. Individuální rekreace

V územním plánu ~~nejsou navrhovány žádné nové rozvojové plochy pro individuální rekreaci zahrádkářské osady a zahrádkářské chaty~~ je navržena jedna plocha pro zahrady a sady.

#### 5.5.2. *Rodinná rekreace*

V územním plánu nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy pro individuální rekreaci – chaty. Stávající chatová osada zůstane zachována.

#### 5.5.3. *Hromadná rekreace*

V územním plánu ~~nejsou navrženy rozvojové plochy~~ je navržena jedna plocha pro hromadnou rekreaci. Stávající plochy hromadné rekreace zůstanou zachovány.

#### 5.5.4. *Pěší turistika a cykloturistika*

Stávající turisticky značené cesty a cyklotrasy zůstanou v řešeném území zachovány.

#### 5.5.5. *Tělovýchova a sport*

Pro tělovýchovu a sport budou sloužit i nadále stávající plochy, které jsou pro řešenou obec dostatečné.

### 5.6. **Dobývání nerostů**

Na katastrálním území obce Čeložnice nejsou vymezeny žádné plochy ~~přípustné~~ pro dobývání ložisek nerostů.

~~Zasahuje sem průzkumové území „Svahy Koryčanské elevace Ia“.~~ Na severu řešeného území se nachází také výhradní ložisko **ropy a zemního plynu Koryčany (B 31546000)**, ~~dobývací prostor~~ a chráněné ložiskové území **Koryčany (15460000)**. Celé správní území **obce Čeložnice překrývá průzkumné území na ropu a zemní plyn Svahy Českého masívu (040008)**.

### 5.7. **Civilní obrana**

Civilní obrana má ve vztahu k územnímu plánu dle č. 380/2002 Sb. §20 tyto požadavky:

#### 5.7.1 *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*

Řešené území ~~je~~ **není** ohroženo **zvláštní** povodní. Záplavové území není vyhlášeno.

#### 5.7.2 *Zóny havarijního plánování*

Zóny havarijního plánování stanovuje krajský úřad, odbor životního prostředí, eviduje a zabezpečuje je HZS JmK v Brně s řešením komplexních opatření, včetně evakuace s ohledem na zák. 353/1999 Sb. a vyhl. 383/1999 Sb., podle které se stanovují zóny ohrožení.

#### 5.7.3 *Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události*

Dle směrnic CO je uvažováno s 1,5 m<sup>2</sup> plochy na ukrytí 1 obyvatele. Pro výhledový počet obyvatel k r. ~~2020~~ **2040** (tj. ~~450~~ **602**), je tedy potřeba ~~675~~ **903** m<sup>2</sup> úkrytových ploch. Tyto plochy je možno zajistit ve sklepních prostorech stávajících objektů.

#### 5.7.4 *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*

Evakuované obyvatelstvo bude ubytováno mimo řešené území.

#### 5.7.5 *Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci*

V řešeném území nejsou žádné sklady materiálů CO a humanitární pomoci. Tyto sklady je možno, v případě mimořádné události, zřídit v prostorách školy, sokolovny nebo na **obecním úřadě** ~~obce~~.

#### 5.7.6 *Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěné území a zastavitelná území obce*

V řešeném území nejsou ani stávající ani navržené sklady nebezpečných látek.

**5.7.7 Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Záchrané práce budou organizovat složky IZS v součinnosti s orgány obce.

**5.7.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území nejsou ani stávající ani navržené sklady nebezpečných látek.

**5.7.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzově je možno obyvatelstvo zásobovat z individuálních studní, které sloužily jako zdroj vody před vybudováním obecního vodovodu.

V sousedství stávajících i nově navržených komunikací, je nutno dodržet předpisy CO. Musí být zabezpečena jejich nezavalitelnost při rozrušení okolní zástavby. V případě, že zástavba hraničí s těmito komunikacemi, musí být jejich šířka minimálně:

$$(V1 + V2) / 2 + 6 \text{ m}$$

kde V1 a V2 je průměrná výška budov po střešní římsu v m.

Při jednostranné zástavbě se připočítává místo 6 m pouze 3 m.

Přerušená dodávka elektrické energie bude nahrazena dieselaagregáty.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Tato kapitola stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného a nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách apod.).

### PODMÍNKY VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH REGULAČNÍCH ZÓN:

#### 6.1 Bydlení

Plochy bydlení jsou situovány v celém urbanizovaném území obce, neboť jde o plochy vyjadřující hlavní a nejdůležitější funkci sídla. Slouží zejména k bydlení a k činnostem vázaným k bytovému fondu. Podíl ploch pro bydlení v celkovém využití plochy převažuje. Plochy bydlení zahrnují pozemky obytných domů, pozemky rodinných domů, pozemky obslužných komunikací vozidlových a pěších, pozemky odstavných stání a parkovacích ploch. Tyto plochy jsou v hlavním výkresu územního plánu označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **B**. Tyto zóny bydlení jsou dále členěny na tyto funkční typy:

#### **BI – bydlení individuální ~~v rodinných domech~~**

Jedná se o bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

V plochách individuálního bydlení existuje možnost chovu drobného hospodářského zvířectva a samozásobitelského pěstování zemědělských produktů. Tato doplňková funkce k bydlení nesmí negativně ovlivňovat ostatní obyvatele. Bydlení je dále možno integrovat s podnikáním a drobnou řemeslnou výrobou - nevýrobními službami s odpovídajícím skladovým zázemím bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí.

Výška zástavby nepřekračuje 3 nadzemní podlaží včetně využitého podkrovní.

#### **6.1.1 BI – bydlení individuální ~~v rodinných domech~~**

##### Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy rodinných domů – bydlení v rodinných domech.

##### Podmíněně přípustné využití

Činnosti a zařízení místní správy, drobné řemeslné činnosti a zařízení výrobních služeb, nenarušující susedství a obytnou pohodu a dále pozemky občanské vybavenosti o výměře menší jak 1000 m<sup>2</sup> a technické infrastruktury, zejména slouží-li potřebám místních obyvatel. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné a soukromé zeleně, přiměřené odstavné plochy a garáže k objektům bydlení. Přípustný je též chov drobného hospodářského zvířectva a samozásobitelské pěstování a zpracovávání zemědělských produktů v přijatelné míře a rozsahu. Doplňkové stavby a zařízení nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení a musí být slučitelné s bydlením. Musí sloužit zejména obyvatelům bydlicím v dané ploše a musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

##### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně

činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro obytnou zónu.

### **Prostorová regulace**

Výška zástavby je stanovena na 2 nadzemní podlaží plus využití podkrovní.

## **6.2 Rekreace**

Plochy rekreace a sportu jsou určeny pro zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Plochy zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **R**.

### **6.2.1 *RI – Plocha rodinné rekreace – chaty rekreace individuální***

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy, ve kterých převažuje rekreace v rodinných chatách a chatových osadách.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, které narušují pohodu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

### **6.2.2 *SK – Plocha individuální rekreace RX rekreace jiná – vinné sklepy***

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy, ve kterých převažuje individuální rekreace formou vinařské malovýroby. Jedná se o tradiční vinné sklepy vyčleněné za účelem jejich ochrany a zachování pro příští generace.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Související dopravní a technická infrastruktura, která nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami. Prezentace malovýrobního vinařství, maloobchodní prodej vína

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, které narušují pohodu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

### **6.2.3 *RH – Plocha hromadné rekreace – Rekreace hromadná – rekreační areály***

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy, ve kterých převažuje rekreace ve velkých rekreačních areálech a střediscích. Jedná se o hotely, rekreační střediska, podnikové chaty, penziony a ostatní ubytovací zařízení doplněné o veřejná tábořiště, přírodní koupaliště a další aktivity související s hromadnou rekreací.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, které narušují pohodu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

#### 6.2.4 RHI – Rekreační hromadná – zázemí hromadné rekreace

##### Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy, na nichž není realizována hromadná rekreace ale sloužící jako zázemí této rekreace. Jedná se o plochy pro umístění aktivit souvisejících s hromadnou rekreací.

##### Podmíněně přípustné využití

Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

##### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, které narušují pohodu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

### 6.3 Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Jsou většinou situovány v blízkosti těžiště osídlení. V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **O**. Zóny občanského vybavení jsou dále členěny na tyto funkční typy:

**OV – ~~Plocha veřejné vybavenosti – školství~~ Občanské vybavení veřejné**

**~~OV – Plocha veřejné vybavenosti – veřejná správa a administrativa~~**

**~~OV – Církevní stavby a zařízení~~**

**OH – ~~Plocha pro veřejné pohřebiště a související služby~~ Občanské vybavení - hřbitovy**

**OK – ~~Plocha komerčních zařízení~~ Občanské vybavení komerční**

**OS – ~~Plocha pro tělovýchovu a sport~~ Občanské vybavení - sport**

#### 6.3.1 **OV – ~~Plocha veřejné vybavenosti – školství~~ Občanské vybavení veřejné**

##### Převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o plochy pro školská, vzdělávací a výchovná zařízení a s nimi související stavby (stravování, školní družina apod.), **pro veřejnou správu (státní správa a samosprávu) a plochy pro duchovní a kulturní aktivity včetně pozemků** související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

##### Podmíněně přípustné využití

Plochy veřejné zeleně, nezbytná technická infrastruktura, dopravní zařízení a odstavné plochy.

##### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršují kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení

chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.

### **~~6.3.2 OV – Plocha veřejné vybavenosti – veřejná správa a administrativa~~**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

~~Zejména plochy pro veřejnou správu (státní správa a samospráva) včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.~~

#### **Podmíněně přípustné využití**

~~Nezávadné výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická infrastruktura a dopravní zařízení. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné zeleně a odstavné plochy.~~

#### **Nepřípustné využití**

~~Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršují kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.~~

### **~~6.3.3 OV – Církevní stavby a zařízení~~**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

~~Zejména plochy pro duchovní a kulturní aktivity včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.~~

#### **Podmíněně přípustné využití**

~~Nezávadné komerční zařízení, nezbytná technická infrastruktura a dopravní zařízení. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné zeleně a odstavné plochy.~~

#### **Nepřípustné využití**

~~Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršují kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.~~

### **6.3.4 OH – ~~Hřbitov~~ Občanské vybavení - hřbitovy**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy pro pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků - plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, kaple, obřadní síně) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Nezbytná technická infrastruktura a dopravní zařízení a dále plochy veřejné zeleně a odstavné plochy.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršují kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.) a obecně ty které mohou narušit pietní důstojnost. Nepřípustné jsou taktéž činnosti a zařízení chovatelské a pěstitelské, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.

### **6.3.5 OK – ~~Plocha komerčních zařízení~~ Občanské vybavení komerční**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**



Zejména maloobchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> prodejní plochy, veřejné stravování a ubytování. Patří sem i zařízení nevýrobních služeb (kadeřnictví, holičství, kosmetika, opravny atd...).

#### **Podmíněně přípustné využití**

Nezávadné výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická infrastruktura a dopravní zařízení. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné zeleně, veřejných prostranství a odstavné plochy.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, které zhoršující kvalitu životního prostředí (např. závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.) včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.

### **6.3.6 OS – ~~Plocha pro tělovýchovu a sport~~ *Občanské vybavení - sport***

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Zejména plochy pro aktivní nebo pasivní využívání volného času sportovní činností sloužící k regeneraci organismu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Mezi plochy pro tělovýchovu a sport jsou zahrnuty plochy a zařízení každodenní rekreace, zejména veřejná sportoviště a tělovýchovná zařízení.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Stravovací a ubytovací zařízení, maloobchod a doprovodné služby a zařízení. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné zeleně a odstavné plochy.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.

## **6.4 Plochy veřejných prostranství**

Tyto plochy jsou buď volně přístupné (veřejná zeleň) oplocené (vyhrazená zeleň) nebo přímo navazují na veřejné prostory a dopravní plochy (veřejný dopravní pás).

### **6.4.1 ~~Z\*~~ *Plocha sídelní zeleně-ZS --Zeleň sídelní ostatní***

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Jedná se o plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách. Nezpevněné ozeleněné plochy zpravidla se sadovnickou úpravou. Plochy sídelní zeleně tvoří plochy určené pro okrasnou, užitkovou, záměrně vytvořenou a udržovanou zeleň, převážně v ~~současně~~ zastavěném a zastavitelném území.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Účelové a místní komunikace, chodníky, pěší trasy a cyklistické komunikace, parkoviště, odstavné plochy, autobusové zastávky, vodní plochy, zahradní domky, besídky, altánky, objekty sloužící k údržbě zeleně, veřejné záchodky, odpočinkové plochy s lavičkami, drobná dětská hřiště, sportovní a tělovýchovná zařízení, drobné sakrální stavby a technická infrastruktura sloužící obsluze ploch.

#### **Nepřípustné využití**



Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které narušují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně výsadby geograficky nepůvodních druhů zeleně).

#### 6.4.2 ~~DS~~ – ~~Veřejný dopravní pás~~ ~~PU~~ – ~~Veřejná prostranství všeobecná~~

##### Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy veřejných prostranství zahrnující pozemky silničních komunikací, místních obslužných komunikací, pěších komunikací a chodníků uvnitř zastavěného území a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Obecně jsou zde přípustné činnosti a zařízení dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou míru.

##### Podmíněně přípustné využití

Odstavné plochy, autobusové zastávky, přilehlé pásy zeleně, aleje a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

##### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které by mohly narušit plynulost nebo bezpečnost provozu nebo narušit životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolat druhotně (včetně výsadby geograficky nepůvodních druhů zeleně).

### **6.5 Plochy dopravní infrastruktury**

Jedná se o plochy zahrnující pozemky dopravních tras, staveb a zařízení pozemních silničních komunikací, drah a jiných druhů dopravy. Plochy slouží pro vedení dopravních tras a jsou vymezeny včetně pozemků, na kterých jsou komunikace umístěny. Zahrnují území určená pro umístování dopravních zařízení sloužících výhradně pro pohyb motorových vozidel, ale také chodců a zemědělské techniky, cyklistů a cykloturistů. Kromě samotných komunikací se jedná například o násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení. Plochy pozemních silničních komunikací tvoří veřejně přístupná prostranství umožňující veřejnou obsluhu funkčních ploch (silniční komunikace procházející zastavěným územím, příjezdové komunikace k jednotlivým nemovitostem, pěší zóny a jiné veřejné prostory, cyklistické stezky a trasy, chodníky, autobusové zastávky, odstavné plochy, pásy zeleně podél komunikací, technické sítě). Veřejné dopravní pásy jsou vymezeny samostatně, pokud nejsou zařazeny do jiných funkčních ploch a pokud je to nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, popřípadě ploch těžby nerostů.

V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **D**. Plochy pro silniční dopravu jsou dále členěny na tyto funkční typy:

**DS** – ~~Silniční doprava~~ ~~Doprava silniční~~

**DX** – ~~Lesní a polní cesty~~ ~~Doprava jiná~~

#### 6.5.1 ~~DS~~ – ~~Silniční doprava, polní a lesní cesty~~ ~~Doprava silniční~~

##### Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy silničních komunikací, ~~pěších komunikací a chodníků. a účelových komunikací mimo zastavěné území.~~ Obecně jsou zde přípustné činnosti a zařízení dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou míru.

##### Podmíněně přípustné využití

Odstavné plochy, autobusové zastávky, přilehlé pásy zeleně, aleje a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

### Nepřípustné využití

Veškeré činnosti a zařízení, které by mohly narušit plynulost nebo bezpečnost provozu.

## 6.5.2 DX –Doprava jiná

### Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy účelových komunikací, polních a lesních cest nezahrnutých do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Obecně jsou zde přípustné činnosti a zařízení dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou mírou.

### Podmíněně přípustné využití

Odstavné plochy, přílehlé pásy zeleně, aleje, interakční prvky a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

### Nepřípustné využití

Veškeré činnosti a zařízení, které by mohly narušit plynulost nebo bezpečnost provozu.

## **6.6 Technická infrastruktura**

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

Stavby a zařízení pro technickou obsluhu území jsou umístěny v takových polohách, aby co nejméně obtěžovaly zejména plochy bydlení, plochy rekreace a plochy občanské infrastruktury. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **T**. Tyto zóny technické infrastruktury jsou dále členěny na tyto funkční typy:

**~~TV – Plocha pro zařízení technické infrastruktury – vodní hospodářství~~**

**TU – Technická infrastruktura všeobecná**

### **~~6.6.1 TVU – Plocha pro zařízení technické infrastruktury – vodní hospodářství~~**

**Technická infrastruktura všeobecná**

### Převažující účel využití (hlavní využití)

Činnosti a zařízení technické povahy související s ~~vodním hospodářstvím~~ **obsluhou řešeného území inženýrskými sítěmi**, pokud nenarušují prostředí nad přípustnou mírou. Plochy zahrnují zejména pozemky ~~vedení~~ **pro vodní hospodářství** (vodovody, kanalizace) **a energetiku a včetně** staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití

Plochy veřejné zeleně a odstavné plochy.

### Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, které narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

## **6.7 Výroba a skladování**

Plochy výrobních aktivit slouží pro činnosti výroby a skladování (obvykle v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností), zpracování surovin prvovýroby, výrobních služeb a činnosti spojené s likvidací odpadů, vč. sběru a skládkování s monofunkčními a polyfunkčními objekty včetně ploch manipulačních, přístupových komunikací, vleček a speciálních přepravních drah, parkovišť, chodníků a areálové zeleně. Jsou vymezeny tak, aby byl co nejvíce omezen negativní dopad na plochy bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení a plochy zeleně s obytným prostředím. V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **V**. Tyto zóny výrobních aktivit jsou dále členěny na tyto funkční typy:

**VD – ~~Drobná výroba a skladování~~ Výroba drobná a služby**

**VZ – ~~Zemědělská výroba~~ Výroba zemědělská a lesnická**

### **6.7.1 VD – ~~Plocha pro drobnou výrobu a skladování~~ Výroba drobná a služby**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, se zanedbatelnými rušivými účinky na okolí, přičemž minimálně 10% každé jednotlivé plochy bude využito pro výsadbu geograficky původních druhů zeleně. Je možné umístit zde čerpací stanice PHM a komerční vybavenost související s funkčním využitím plochy.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Komerční aktivity (obchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály), občanská infrastruktura (vybavenost pro zaměstnance), výjimečně přípustné jsou byty pro majitele provozovny a osoby zajišťující dohled a údržbu. **Případné emise vznikající na plochách VD nesmí zasahovat do obytné zástavby a nesmí ji obtěžovat zejména zápachem.**

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména bydlení a občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

### **6.7.2 VZ – ~~Plocha pro zemědělskou výrobu~~ Výroba zemědělská a lesnická**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodářství, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály), občanská infrastruktura (vybavenost pro zaměstnance), výjimečně přípustné je ubytování pro majitele provozovny a osoby zajišťující dohled a údržbu. **Případné emise vznikající na plochách VD nesmí zasahovat do obytné zástavby a nesmí ji obtěžovat zejména zápachem.**

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména bydlení a občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

## **6.8 Plochy vodní a vodohospodářské**

Plochy vodních toků a vodních ploch představují území, které se vyznačuje tekoucí nebo stojatou vodou. Jsou zejména tvořeny vodními toky přirozenými, pro něž je charakteristický stálý nebo dočasný pohyb vody v korytě ve směru celkového sklonu terénu. Dále sem patří plochy nádrží a jezer - zejména pro akumulaci vody v přírodní prohlubni nebo uměle vytvořeném prostoru na zemském povrchu, ve kterém se zdržuje nebo zpomaluje odtok vody z povodí. Tyto vodní plochy plní funkci ekologicko - stabilizační, krajinnotvornou, rekreační, estetickou a hospodářskou. V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým **W**. Plochy vodních toků a vodních ploch jsou dále členěny na tyto funkční typy:

#### 6.8.1 **WT – vodní *plochy a toky a vodních toků***

##### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Činnosti a zařízení sloužící k údržbě a regulaci vodních toků a sledování vodního režimu. Plochy vodní a vodohospodářské vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

##### **Podmíněně přípustné využití**

Územní systémy ekologické stability, protierozní opatření a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné a krajinné zeleně, odstavné a manipulační plochy. **Konkrétní řešení nových vodních ploch bude připravováno v součinnosti s osobou autorizovanou podle § 67 zákona.**

##### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, které by mohly omezit průtočnost, zmenšit kapacitu koryta nebo zhoršit kvalitu protékající nebo zadržené vody.

## **6.9 Plochy zemědělské**

Jedná se o zemědělsky využívané nebo jinak obhospodářované krajinné plochy vyznačující se nižším stupněm ekologické stability sloužící zejména k produkci zemědělských plodin. Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

~~Zo – Plocha zemědělská – orná půda~~

~~Zt – Plocha zemědělská – trvalé travní porosty~~

~~Zm – Plocha zemědělská – drobná drážba~~

**AP.p – Pole a trvalé travní porosty – pole**

**AP.t – Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty**

**AT – Trvalé kultury**

**ZZ – Zeleň – zahrady a sady**

#### 6.9.1 **AP.p, AP.t – Pole a trvalé travní porosty – pole, trvalé travní porosty**

##### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy zemědělského půdního fondu, **orná půda**, intenzivní travní porosty, účelové komunikace a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a polní cesty, pokud nejsou vyčleněny samostatně v rámci ploch dopravní infrastruktury.

##### **Podmíněně přípustné využití**

Prvky územních systémů ekologické stability a ostatní aktivity zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, pozemky staveb pro zemědělství, suché poldry, vodní plochy, protierozní opatření, dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy, objekty zemědělské výroby, stavby spojené s obhospodařováním pozemků,

pěší a cyklistické trasy (pokud probíhají po okrajích zemědělsky využívaných pozemků nebo po stávajících účelových komunikacích a polních cestách) a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně zvětšování ploch orné půdy rozoráváním mezí a ničení interakčních prvků). Zejména se jedná o stavby rekreačních zařízení a občanského vybavení. Je zde zakázáno umístění reklamních panelů a pevných oplocenek.

~~V plochách zemědělských je zejména zakázáno umístění reklamních panelů a pevných oplocenek.~~

### 6.9.2 AT – Trvalé kultury

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Zemědělský půdní fond užívaný převážně jako vinice.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Prvky územních systémů ekologické stability a ostatní aktivity zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, pozemky staveb pro zemědělství, suché poldry, vodní plochy, protierozní opatření, dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy, objekty zemědělské výroby, stavby spojené s obhospodařováním pozemků, pěší a cyklistické trasy (pokud probíhají po okrajích zemědělsky využívaných pozemků nebo po stávajících účelových komunikacích a polních cestách) a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně zvětšování ploch orné půdy rozoráváním mezí a ničení interakčních prvků). Zejména se jedná o stavby rekreačních zařízení a občanského vybavení. Je zde zakázáno umístění reklamních panelů a pevných oplocenek.

### 6.9.3 ZZ – Zeleň – zahrady a sady

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Ozeleněné plochy, zpravidla na zemědělské půdě mající charakter záhumenků, zahrádek, sadů a drobné držby.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Přírodě blízké oplocení (živé ploty ve složení dřevin či křovin geograficky původních druhů) výšky max. 1,5 m. Živé ploty. Účelové a místní komunikace, chodníky, pěší trasy a cyklistické komunikace, odstavné plochy, vodní plochy, studny. Zahradní domky, pergoly, sklady nářadí, besídky, altánky, objekty sloužící k údržbě zeleně – všechny do výměry max. 16 m<sup>2</sup>. Technická infrastruktura, která je v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně zvětšování ploch orné půdy rozoráváním mezí a ničení interakčních prvků). Zejména se jedná o stavby rekreačních zařízení a občanského vybavení. Je zde zakázáno umístění reklamních panelů.

## **6.10 Plochy lesní**

Jedná se o plochy lesního půdního fondu a o pozemky určené k plnění funkcí lesa ve smyslu lesního zákona, a to zalesněné i nezalesněné. V hlavním výkresu územního plánu jsou tyto plochy označeny kódy regulačních zón začínajícím velkým L.

### **LU – ~~Plocha lesní~~ Plochy lesní – lesní všeobecné**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy lesní produkce zahrnující pozemky plnící funkci lesa, aktivity zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Extenzivní travní porosty (paseky), vodní toky, vodní plochy, účelové komunikace, prvky územních systémů ekologické stability, stavby zařízení a plochy spojené s obhospodařováním lesních pozemků, stavby pro plnění funkce lesa, pěší a cyklistické trasy (pokud probíhají po stávajících účelových komunikacích a lesních cestách) a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

#### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Zejména se jedná o stavby rekreačních zařízení a občanského vybavení. Je zde zakázáno umístování reklamních panelů a pevných oplocenek.

Plochy lesní jsou nezastavitelnými plochami. V plochách lesních je dále zejména zakázáno umístování reklamních panelů a pevných oplocenek.

## **6.11 Plochy ~~krajinné zeleně~~ smíšené nezastavěného území**

Jedná se o ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Jsou to plochy, na nichž se vyskytuje přírodě blízká skladba porostů vyznačující se vysokým stupněm ekologické stability. Slouží pro funkčně samostatnou trvalou vegetaci bez primárního hospodářského využití umístěnou mimo plochy určené k plnění funkcí lesa.

Jedná se o extenzivní travní porosty a dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, solitérní a liniovou krajinnou zeleň, remízky, meze, pásy a plochy křovin, zeleň podél drobných vodotečí a vodních ploch a břehové porosty.

### **~~K – Plocha krajinné zeleně~~ MUp – Smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority**

#### **Převažující účel využití (hlavní využití)**

Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, břehové porosty a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Plochy zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Prvky územních systémů ekologické stability (biokoridory), pěší, cyklistické, účelové a místní komunikace, vodní plochy, ~~stavby spojené s obhospodařováním pozemků~~ a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

#### **Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty, které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně výsadby geograficky nepůvodních druhů zeleně). Zejména se jedná o rekreační zařízení a občanskou infrastrukturu. Je zde zakázáno umístování reklamních panelů a pevných oplocenek. Plochy krajinné zeleně jsou nezastavitelnými plochami.



V plochách krajinné zeleně je zejména zakázáno umístování reklamních panelů a pevných oplocenek.

ZK – Zeleň krajinná

**Převažující účel využití (hlavní využití)**

Plochy vegetace (krajinné zeleně) odpovídající zeleni přírodního charakteru bez zvláštní ochrany.

**Přípustné využití**

Účelové a místní komunikace, pěší trasy a cyklistické komunikace, vodní plochy, odpočinkové plochy s lavičkami, drobné sakrální stavby, sportovní a tělovýchovná zařízení. Technická infrastruktura, která je v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

**Podmíněně přípustné využití**

Změna kultury (např. zalesnění) za podmínky, že se nezhorší erozní ohrožení a ekologická stabilita území – t.j. bude se jednat o změnu na ekologicky stabilní kulturu.

**Nepřípustné využití**

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty které narušují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Výsadby nepůvodních druhů dřevin. Trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost území a naruší harmonické měřítko krajiny.

Využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací do území zatíženého zdroji hluku je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.

Využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností situovat zdroje hluku, a to včetně průzkumného a těžebního zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) v nezastavěném a v nezastavitelném území, je podmíněně přípustné s tím, že:

- Celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,
- Nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro

stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,

- Při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů,
- Umístění bytu správce, majitele, ostražky apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné pouze na plochách, u kterých je takto stanoveno právním předpisem, s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných prostorech definovaných platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity stanovené právním předpisem.

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezují za účelem vyvlastnění pozemků nebo omezení práv k pozemkům a stavbám.

Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.

Obecně se za veřejně prospěšné stavby považují objekty určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické a inženýrské vybavení území, které podporuje jeho rozvoj a ochraňuje životní prostředí.

### **7.1 Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §170 a §101 STZ)**

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

#### **7.1.1 Doprava:**

- a) Navržené místní a obslužné komunikace
  - b) Navržené chodníky a pěší trasy
- Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

#### **7.1.2 Vodovod:**

- a) Rozvodné vodovodní řady
- Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

#### **7.1.3 Kanalizace:**

- a) Kanalizace dešťová
- b) Kanalizace jednotná
- c) Kanalizace splašková



- d) Dešťové oddělovače
  - e) Čistírna odpadních vod
- Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

**7.1.4 Energetika:**

- a) Venkovní vedení VN 22 kV
- b) Trafostanice 22/0,4 kV
- c) Středotlaký rozvod plynu

*Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

**7.2 Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 STZ)**

Nejsou navrhovány.

**7.3. Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 STZ)**

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, které jsou veřejnou infrastrukturou dle §2 odst. 1 písm. 3 – veřejná prostranství:

- a) Zeleň veřejná – **izolační zeleň na západním okraji zastavěného území**

~~b) Veřejná vybavenost~~

*Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

**8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Jedná se o veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva (dle §2 odst. 1 písm. m, výběr dle §170 STZ)

**8.1 Opatření ke zvyšování retenčních schopností území:**

~~a) Navržené zatravnění~~ a) Záchytné příkopy

- b) Vodní plochy a toky

*Předkupní právo má být vloženo pro obec Čeložnice.*

**8.2. Územní systémy ekologické stability:**

- a) Lokální biokoridory

~~b) Interakční prvky liniové~~

*Předkupní právo má být vloženo pro Českou republiku.*

Podrobnosti – viz výkres č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené mapové části

### ÚZEMNÍ PLÁN ČELOŽNICE OBSAHUJE:

#### I. ÚP Čeložnice

a) Textová část – ~~22~~ 25 stran

b) Mapová část

1	Výkres základního členění	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4	<del>Návrh dopravního řešení</del> <b>Koncepce dopravy a technické infrastruktury</b>	1 : 5 000
<del>5</del>	<del>Návrh zásobování vodou</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>6</del>	<del>Návrh odkanalizování</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>7</del>	<del>Návrh energetiky a spojů</del>	<del>1 : 5 000</del>

#### II. Odůvodnění ÚP Čeložnice

a) Textová část – 51 stran

b) Mapová část

<del>8</del> 5	Koordinační výkres	1 : 5 000
<del>9</del>	<del>Koordinační výkres</del>	<del>1 : 2 000</del>
<del>10</del> 6	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
<del>11</del> 7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000