

ÚZEMNÍ PLÁN ČEJETICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

Datum 06/2024

Projektant:

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNUJÍCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ VČ. ZMĚNY Č.1:

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Čejetice

Pořadové číslo poslední změny: Změna č.1

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Obecní úřad Čejetice

Úřední osoba pořizovatele: Ing. Hana Roudnická
Kosmonautů 1262
386 01 Strakonice

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2– Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c3 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	4
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	6
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	10
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona.	19
I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	19
I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

I. TEXTOVÁ ČÁST

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 07/2021
- zastavěné území je vymezeno na výkresu č.1 – Výkres základního členění a č.2 – Hlavní výkres

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec Čejetice se skládá z 5 katastrálních území Čejetice, Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště u Mladějovic. V katastrálních územích leží stejnojmenná sídla, která ve svém charakteru vytváří semknutou zástavbu, urbanisticky kompaktní s minimální zástavbou na odloučených plochách. Stavby jsou koncentrovány na malé ploše kolem centrálních veřejných prostranství.,
Ve vymezeném zastavěném území není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěných území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.
Kromě ploch pro obytnou výstavbu bylo úkolem umožnit realizaci podnikatelských záměrů, zejména v prostoru Čejetic kolem železnice.

Významnou roli v koncepci rozvoje obce drží ochrana kvalitních přírodních podmínek a ochrana zemědělského půdního fondu. Rozvoj obce se odehrává ve zlepšení dopravní a inženýrské infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek.

Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce sleduje princip postupného rozvoje sídel v plochách navazujících na stávající zástavbu. Nejsou navrhovány lokality bez přímé návaznosti na rostlou strukturu zástavby. Ve všech sídlech jsou navrženy plochy smíšené obytné zejména v lokalitách přirozeně doplňujících urbanizovaný prostor. Navržená zástavba dotváří již zastavěné plochy do ucelených lokalit.

Územní plán stabilizuje dnešní zastavěné území obce. Pro potřeby bytového fondu lze využít také plochy uvnitř zastavěného území.

I.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vyznačil 38 (Z1- Z10, Z12-Z28, Z30-Z40) zastavitelných ploch.

Z1 – SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovice.

- TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedlíkovice

- VP – plochy veřejných prostranství.

(Lokalita Z1 zahrnuje 3 plochy s rozdílným využitím.)

Z2 – SO – plochy smíšené obytné – mezi železniční tratí a Přeborovicemi

- VP – plochy veřejných prostranství

(Lokalita Z2 zahrnuje 2 plochy s rozdílným využitím.)

Z3 – VS – plochy výroby a skladování – Čejetice. Je zároveň plochou PZ-11 nadmístního významu podle ÚP VÚC

Z4 – SO – plochy smíšené obytné – jižně od železniční trati

- VS-F – plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna

(Lokalita Z2 zahrnuje 2 plochy s rozdílným využitím.)

Z5 – Z9 - SO – plochy smíšené obytné – Čejetice

Z10 – VS – plochy výroby a skladování – Čejetice, vedle areálu zemědělského družstva

Z11 – zrušena změnou č.1 – číslo plochy se vyřazuje

Z12 – SO – plocha smíšená obytná – západní část Přeborovic

Z13, 14 – SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj

Z15 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sudoměř

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

Z16 – VS – plocha výroby a skladování – Mladějovice
Z17 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Mladějovice
Z18 – SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z19 – SO – plocha smíšená obytná – Sedliště
Z20 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedliště
Z21 – SO – plocha smíšená obytná – jih Čejetic
Z22-24 – SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic
Z25 – DS – plocha silniční dopravy – silnice III.třídy
Z26 – SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z27 – plocha využitá, zastavěna – číslo plochy se vyřazuje
Z28 – R-T – plochy rekreace – tábořiště
Z30 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice
Z31 - SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovic
Z32 - TI – plochy technické infrastruktury – Sedlíkovic
Z33 - SO – plochy smíšené obytné – jih Sedlíkovic
Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň – severovýchod Čejetic
Z35 – Z – plochy zahrad – jih Mladějovic
Z36 – TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Sudoměř
Z37 - TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Mladějovice
Z38 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice
Z39 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice
Z40 - SO – plochy smíšené obytné – jih Čejetic

I.c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídlech se nachází většinou na centrálním prostranství kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro sídelní zeleň v obci není určena samostatná plocha a její prvky se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné a ploch veřejných prostranství. Severně od stávajícího hřbitova v Čejeticích byla vymezena plocha pro veřejnou zeleň Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole I.f).

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

I.d1) DOPRAVA

SILNIČNÍ

Z hlediska širších souvislostí je pro obec a její katastr důležitá blízkost silnice I/22 dostupná přes Cehnice. Řešeným územím probíhá stabilizovaná síť silnic III. třídy a místní komunikace. Územní plán nenavrhuje změny v trasách silnic III. třídy. Místní komunikace jsou navrženy v lokalitách zastavitelných území. Související dopravní infrastruktura je přípustná v rámci samotných ploch s rozdílným využitím. Plochy komunikací jsou v obci označeny jako plochy veřejných prostranství.

ŽELEZNIČNÍ

Územím prochází železniční trať České Budějovice – Plzeň se zastávkami Sudoměř a Čejetice. V návrhu je počítáno se zdvojnásoběním železniční tratě a tento záměr se promítá ve formě veřejně prospěšné stavby VPS-1 KORIDOR PRO ŽELEZNICI (dle ZÚR – D14/2) včetně všech souvisejících staveb. Pro koridor dopravní infrastruktury je navržena nová překryvná funkce DZ-K – plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

d.2.1. Elektrická energie

Správním územím obce procházejí trasy vzdušného vedení VN 22 kV, 110 kV a 400 kV. V Čejeticích je malá vodní elektrárna.

Pro navrhovaná zastavitelná území bude podle druhu stavebního záměru a podle rezerv v trafostanicích přivedeno elektrické vedení. Nové trasy VN 22 kV a trafostanice nejsou v územním plánu uvedeny.

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

Plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci technické infrastruktury.

Je navržen koridor pro trasu elektrického vedení ZVN 400kV Kočín - Přeštice, označený v zásadách územního rozvoje jako Ee36. V územním plánu Čejetice je koridor Ee36 navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS – 8 – KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36) - pro ZVN 400 kV Kočín – Přeštice. Pro koridor je navržena překryvná funkce TI-K – plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36.

d.2.2. Plyn

Území Čejetic není plynofikováno. Je navržen přívod STL plynovodu ze severního směru od Štěkně. Jeho trasa je zakreslena jako veřejně prospěšná stavba VPS-2 včetně koridoru technické infrastruktury. Trasa byla převzata z ÚP VÚC Písecko-Strakonicko. Jedná se o trasy P-24 a P-25. Předpokládáno je napojení sídel Čejetice, Sedlikovice a prodlouženou větví Sudoměř a Mladějovice.

d.2.3. Spoje a telekomunikace

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť. Plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci technické infrastruktury.

d.2.4. Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Vodním recipientem celého území obce Čejetice je řeka Otava se svými přítoky. Vodní plochy rybníků jsou v řešeném území významným krajinným prvkem.

V řešení územního plánu jsou zachovány stávající vodoteče a stávající vodní plochy v zástavbě i mimo zástavbu. V zástavbě je nutno z vodotečí odpojit stávající vyústění kanalizačních odpadů, u vodních ploch a vodotečí je vhodné doplňovat doprovodné zeleně.

Nejsou navrhovány nové vodní toky a vodní plochy. V plochách zemědělských, lesních a smíšených nezastavěného území připouští ÚP vytváření drobných vodních ploch do 0,5 ha.

- VODOVOD:

Plochy s rozdílným využitím umožňují budování nových vodovodních tras a další technické infrastruktury v území.

ČEJETICE

Obec je zásobena ze skupinového vodovodu Štěkeň-Čejetice-Nové Kestřany-Sudoměř. V navrhovaném období se předpokládá s využíváním stávajícího vodovodu.

SEDLÍKOVICE

Obec je zásobována pitnou vodou z vodovodu. V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

SUDOMĚŘ

Pitná voda je přiváděna z vodovodní sítě z Čemeřic. V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

MLADĚJOVICE

Obec má vodovod zásobený z vrtu jižně zástavby Mladějovice. Návrh předpokládá stávající využití vodovodu.

SEDLIŠTĚ

Objekty jsou zásobovány pitnou vodou z místních individuálních zdrojů. Tento způsob bude využíván i do budoucna.

- KANALIZACE:

Koncepce rozvoje kanalizace bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. Plochy s rozdílným využitím umožňují budování nových vodovodních tras a další technické infrastruktury v území.

ČEJETICE

V obci byla vybudována nová centrální čistírna odpadních vod. Na tuto čistírnu je napojena nová splašková kanalizace pro obec Čejetice a sídla Přeborovice. Kanalizace v zastavitelných plochách bude napojena na stávající kanalizační síť a ČOV

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

SEDLÍKOVICE

V Sedlíkovicích je vybudována pouze částečná jednotná kanalizace. Vodním recipientem je malá místní vodoteč, pravostranný přítok řeky Otavy. V severní části je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-3).

SUDOMĚŘ

Na východním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-4). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

MLADĚJOVICE

Na severovýchodním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-5). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

SEDLIŠTĚ

Na severním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-6). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

d.2.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Na koncepci pravidelného svozu komunálního odpadu, nebezpečného odpadu a velkoobjemového odpadu nejsou územním plánem navrhovány změny. Obec je povinna určit místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů a tuků. Od 1.1.2025 je obec rovněž povinna třídít textil.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Územní plán umožňuje realizaci sportovních a rekreačních aktivit na plochách veřejného prostranství – zeleň (VPZ), plochách občanského vybavení – sport (OS), plochách občanského vybavení rekreace – tábořiště (R-T). Požadavky na nová veřejná prostranství a další občanskou vybavenost nejsou.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Území je oblast i místo krajinného rázu charakteristické pro typ harmonické zemědělské jihočeské krajiny, doplněné lesy, vodními toky a rybníky. Územní plán navrženým řešením nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES) – autor Friedrich Praha 1998. Součástí ÚSES jsou všechny prvky, které se v území dochovaly, a které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje. Následující popisy se vztahují k výkresové části a popisují jednotlivé prvky ÚSES.

Generel ÚSES vymezil lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky. V území je jedno nadregionální biocentrum Řežabinec a nadregionální biokoridor Otava. Nadregionální biocentrum Řežabinec je zpřesněno v k.ú. Sudoměř u Čejetic na pozemky mimo zastavěné území sídla Sudoměř. Nadregionální biokoridor je zpřesněn mimo zastavěné území sídla Přeborovice v k.ú. Čejetice. Regionální prvky ÚSES v území nejsou.

Seznam nadregionálních biocenter v území:

Název skladebné části ÚSES: „Řežabinec“	Pořadové číslo v OG: NBC 37 (2)
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum nadregionální - částečně funkční	

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

Seznam nadregionálních biokoridorů v území:

Název skladebné části ÚSES: „Otava u Štěkně“	Pořadové číslo v OG: NBK 113 (78)
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Otava pod Čejeticemi“	Pořadové číslo v OG: NBK 113 (79)
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Otava u Čejetic“	Pořadové číslo v OG: NBK 113(80)
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený	

Seznam lokálních biocenter v území:

Název skladebné části ÚSES: „U jezu“	Pořadové číslo v OG: LBC 286
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Virotín“	Pořadové číslo v OG: LBC 318
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Sv. Anna“	Pořadové číslo v OG: LBC 324
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Čišt“	Pořadové číslo v OG: LBC 325
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Mamušín“	Pořadové číslo v OG: LBC 327
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - funkční	

Název skladebné části ÚSES: „V remízu“	Pořadové číslo v OG: LBC 516
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - funkční	

Seznam lokálních biokoridorů v území:

Název skladebné části ÚSES: „Virotín“	Pořadové číslo v OG: LBK 519
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Na hlínách“	Pořadové číslo v OG: LBK 520
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Zorkovický potok pod Jinínem“	Pořadové číslo v OG: LBK 523
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Zorkovický potok u Čejetic“	Pořadové číslo v OG: LBK 527
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „U třetiny“	Pořadové číslo v OG: LBK 528
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Na kopaninách“	Pořadové číslo v OG: LBK 529
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – navržený	

Seznam interakčních prvků v území:

Název skladebné části ÚSES: „Malý rybník“	Pořadové číslo v OG: IP 265
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Kapelík“	Pořadové číslo v OG: LBK 266
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek - funkční	

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

Název skladebné části ÚSES: „Pod Virotínem“	Pořadové číslo v OG: IP 268
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Pod Virotínem“	Pořadové číslo v OG: IP 269
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Velký u Drovského“	Pořadové číslo v OG: IP 271
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Výtržky“	Pořadové číslo v OG: IP 272
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Sv. Anna“	Pořadové číslo v OG: IP 273
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Obecní rybník“	Pořadové číslo v OG: IP 274
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „V jabloních“	Pořadové číslo v OG: IP 275
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U hluboké cesty“	Pořadové číslo v OG: IP 276
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Jordánky“	Pořadové číslo v OG: IP 277
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Trnov, Starý a Nový rybník, Číšť“	Pořadové číslo v OG: IP 278
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Nad Trnovem“	Pořadové číslo v OG: IP 279
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „V luhu“	Pořadové číslo v OG: IP 280
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Nadlesný rybník a Nerabov“	Pořadové číslo v OG: IP 281
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U hluboké cesty“	Pořadové číslo v OG: IP 282
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Na vrchu“	Pořadové číslo v OG: IP 283
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Číšť“	Pořadové číslo v OG: IP 285
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Celnický potok“	Pořadové číslo v OG: IP 288
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U Mladějovic“	Pořadové číslo v OG: IP 289
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U kamene“	Pořadové číslo v OG: IP 461
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – navržený	

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

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

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. Způsob užívání krajiny se nemění, a tak územní plán ponechává systém cest v krajině v původním přirozeném stavu.

Jako protierozní opatření je navrženo zatravnění části pozemku parc.č.508, k.ú. Sedliště, které bylo navrženo při komplexních pozemkových úpravách. Pro zatravnění pozemku je navržen nový typ

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

funkčního využití Z-TR – plochy zeleně – travní porost a veřejně prospěšné opatření VPO 8 – protierozní opatření – ochranné zatravnění.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území je navržena rekreační plocha Z28 pro rekreační tábořiště. Stávající rekreační plochy s chatovými osadami zůstávají součástí krajiny.

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce se nachází:

Výhradní ložisko zlatonosné rudy a šterkopísků č.3163400 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Chráněné ložiskové území CHLÚ č.16340000 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Výhradní ložisko šterkopísků č.30885000 Sudoměř – Štěkeň (severovýchodně od Sudoměře)

V řešeném území se nevyskytují žádná poddolovaná a sesuvná území

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným funkčním využitím. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné a regulační podmínky.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu Čejetice.

- SO - Plochy smíšené obytné
- R - Plochy rekreace
- R-T - Plochy rekreace – tábořiště
- VP - Plochy veřejných prostranství
- VPZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň
- OV - Plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura
- OS - Plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení
- OH - Plochy občanské vybavenosti – hřbitov
- Z - Plochy zahrady
- DS - Plochy silniční dopravy – silnice III. třídy
- DM - Plochy silniční dopravy – místní komunikace
- DC - Plochy silniční dopravy – polní a lesní cesty
- DK - Plochy silniční dopravy – cyklostezka
- DŽ - Plochy železniční dopravy
- TI - Plochy technické infrastruktury
- VS - Plochy výroby a skladování
- VS-F - Plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna
- W - Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ - Plochy zemědělské
- NL - Plochy lesní
- NS - Plochy smíšené nezastavěného území
- Z-TR - Plochy zeleně – travní porost

Plochy s překryvnou funkcí:

- DZ-K - Plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2
- TI-K - Plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- zemědělská a chovatelská činnost – za podmínky, že charakter činnosti nebude rušit přílehlou obytnou zástavbu.
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity – za podmínky, že charakter činnosti nebude rušit přílehlou obytnou zástavbu a budou splněny zejména hygienické limity na hranici vlastního pozemku.
- pro parcely přiléhající k silnicím III. tříd bude nejpozději k územnímu řízení prokázáno, že hluk z dopravy nepřekračuje hlukové limity stanovené ve smyslu platných právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění.
- pro stavby v lokalitách Z4, Z6 a Z14, které budou zároveň zasahovat do ochranného pásma železnice, bude nejpozději k územnímu řízení prokázáno, že hluk z dopravy nepřekračuje hlukové limity stanovené ve smyslu platných právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění.
- plochy zasažené nadlimitním hlukem z VVN nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru staveb
- pro zastavitelné plochy Z39 a Z40 platí podmínka – v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu z ploch výroby a skladování, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru stavby a chráněném vnitřním prostoru stavby. Případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby na nově navržených plochách SO.
- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- max. hladina zástavby: 2Np + podkroví

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

E) Regulační podmínky:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. 100m².

R-T – PLOCHY REKREACE - TÁBOŘIŠTĚ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro veřejné tábořiště

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- sport a rekreace
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví, přičemž využitě podkroví je považováno za nadzemní podlaží. Zastavěná plocha pod 1 objektem max. 100m².

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky zejména sídelní zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

VPZ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro veřejnou zeleň

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky zejména sídelní zeleň
- drobná krajinná architektura, cvičební a odpočinkové prvky
- hřiště

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

OV – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- u objektů v režimu památkové ochrany, bude objemová a prostorová regulace stavební činnosti hodnocena individuálně složkovou památkové péče

OS – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených sportovních plochách je umožněna výstavba budov do max. výšky 8m, zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.

OH – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – HŘBITOV

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

E) Regulační podmínky:

- nestanovují se

Z- PLOCHY ZAHRADY

A) Hlavní využití:

- zahrady

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb v souladu s jejich účelem
- oplocení, skleníky, sklady nářadí a vypěstovaných produktů
- související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- pouze stavby o celkové zastavěné ploše do 30m². Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.

DS - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-SILNICE III. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice III. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DM - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DC - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DK - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-CYKLOSTEZKY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – cyklostezky

B) Přípustné využití:

- místní komunikace, polní a lesní cesty
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DŽ - PLOCHY ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- zajištění funkce čistírny odpadních vod, technická infrastruktura nadmístního významu

B) Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby, vysílač
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití

- Všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

E) Regulační podmínky:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro stavebnictví
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních.
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10% z plochy pozemku) – za podmínky dodržení limitů pro hluk
- stavby dílen učňovského školství
- pro plochu VS v zastavitelné ploše Z6 platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb případně chráněný vnitřní prostor staveb vzhledem k ploše smíšené obytné Z6.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- zdravotnictví, vzdělávání a výchovy, hutnictví, chemii a těžké strojírenství, bydlení (kromě služebního bytu).

E) Regulační podmínky:

Max. výška objektů 12m

Max. 3 nadzemní podlaží

VS-F – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ-FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA

A) Hlavní využití:

- objekty a zařízení fotovoltaické elektrárny

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství.

E) Regulační podmínky:

Max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodo hospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k 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.

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, zatravněnými plochami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, související dopravní a technická infrastruktura. Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, zatravněnými plochami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

Související dopravní a technická infrastruktura. Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura.

Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území s převažující přírodní složkou veřejné krajinné zeleně

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

Z-TR- PLOCHY ZELENĚ – TRAVNÍ POROST

A) Hlavní využití:

- zatravněné plochy

B) Přípustné využití:

- protierozní opatření
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- nestanovují se

DZ-K - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ – koridor dle ZÚR D14/2 - překryvná funkce

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že neomezí záměr železničního koridoru

- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI-K - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRO – koridor dle ZÚR Ee36 - překryvná funkce

A) Hlavní využití:

- umístění trasy ZVN 400KV

B) Přípustné využití:

- liniové trasy a zařízení technické infrastruktury

C) Podmínečně přípustné využití:

- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, které by omezily možnost využití území pro umístění trasy a zařízení ZVN 400kV.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– nestanovují se

I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou umístěna graficky ve výkresu č.2 - HLAVNÍ VÝKRES, č. 3 – VPS, OPATŘENÍ A ASANACE a č.4 – KOORDINAČNÍ VÝKRES

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V řešeném území je navrženo 7 veřejně prospěšných staveb:

VPS 1 –KORIDOR PRO ŽELEZNICI (DLE ZÚR – D14/2), včetně všech souvisejících staveb

VPS 2 (trasa plynovodu) je změnou č.1 zrušena

VPS 3 – navržena ČOV – Sedlíkovice

VPS 4 – navržena ČOV – Sudoměř

VPS 5 – navržena ČOV – Mladějovice

VPS 6 – navržena ČOV – Sedliště

VPS 7 – navržena silnice mezi Přeborovicemi a železnicí – lokalita Z25

VPS 8 - KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36)

Územní plán navrhuje 5 veřejně prospěšných opatření:

VPO 1 a VPO 2 – jsou navrženy části biokoridoru LBK 529, který se nachází severně od Mladějovic.

VPO 3 - v ploše biokoridoru je nutno posílit přírodní složku zejména vzrostlé krajinné zeleně novou výsadbou.

VPO 4 – LBK 519

VPO 5 – protierozní opatření – ochranné zatravnění

Úplné znění územního plánu Čejetice po změně č.1

Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby pro zajištění obrany státu v řešeném území navrhovány nejsou.

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 odst. 1 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo v řešeném území nejsou.

I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Pro lokalitu Z1 a Z7 je územním plánem předepsáno zpracování územní studie před vydáním prvního územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v lokalitě. Územní studie musí umístit plochu veřejného prostranství o rozloze min. 1000 m² v řešené ploše

I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část – 19 stran

Grafická část –3 výkresy

I.2.Grafická část

Výkres základního členění M 1: 10 000

Hlavní výkres M 1: 5 000 část A, B, C 3 listy

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:10 000