

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZMĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE PO VYDÁNÍ POSLEDNÍ ZMĚNY

Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo městyse Čestice
Pořadové číslo poslední změny:	1.
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	24. 3. 2018
POŘIZOVATEL:	Úřad městyse Čestice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Vlastimil Smítka
Starosta městyse:	Milan Žejdl

otisk úředního razítka

OBSAH

1.	Vymezení zastavěného území	5
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
2.1.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	5
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně.....	7
3.1.	Návrh urbanistické koncepce	7
3.2.	Vymezení systému veřejné zeleně.....	12
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	12
4.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	12
4.2.	Koncepce technické infrastruktury	13
4.3.	Koncepce nakládání s odpady	14
4.4.	Koncepce rozvoje občanského vybavení.....	14
5.	Koncepce uspořádání krajiny	15
5.1.	Koncepce 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 ložisek nerostných surovin apod.	15
5.2.	Územní systém ekologické stability.....	16
	Maloplošné zvláště chráněné území	17
5.3.	Prostupnost krajiny.....	18
5.4.	Rekreace	18
5.5.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů.....	18
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	18
6.1.	Plochy bydlení.....	18
6.2.	Plochy smíšené obytné	19
6.3.	Plochy občanského vybavení	19
6.4.	Plochy rekreace	20
6.5.	Plochy veřejných prostranství	21
6.6.	Plochy soukromé zeleně.....	21
6.7.	Plochy smíšené výrobní.....	21
6.8.	Plochy dopravní infrastruktury.....	22
6.9.	Plochy technické infrastruktury.....	23
6.10.	Plochy vodní a vodohospodářské	23

6.11. Plochy přírodní	24
6.12. Plochy lesní	25
6.13. Plochy zemědělské	26
6.14. Plochy trvalý travní porost, Plochy ostatní.....	27
6.15. Stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby.....	29
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření. Staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..	29
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	30
9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	30
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ..	30
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	30
13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	31
14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	31
15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	31
16. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	31

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017.

Zastavěné území je v grafické části vymezeno ve výkresech:

A.1.a-c Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.2.a-c Hlavní výkres	1 : 5 000

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

2.1.1. Ochrana a rozvoj hodnot území

Koncepce ochrany hodnot území vychází (kromě podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, které jsou zajišťovány jinými právními předpisy) primárně z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury obce, nepřiměřenému nerozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
- respektovat objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí

Ochrana kulturních hodnot:

Na území obce jsou vymezeny památkově chráněné objekty a objekty určené k přísné ochraně.

Podmínky ochrany:

- projektové práce může provádět pouze autorizovaná osoba příslušného oboru
- není přípustné zkrácené stavební řízení

stavební dominanty – objekty, které určují urbanistickou kompozici sídel:

Podmínky ochrany:

- respektovat stavební dominanty, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a narušit funkci dominanty

významný pohled – místa jedinečných pohledů, ze kterých je možno shlédnout zajímavé partie sídel, pohled na dominantu obce – zvonici, boží muka

Podmínky ochrany:

- respektovat místa jedinečných pohledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- místa výhledů podpořit odpočívadly

pietní pásmo veřejného pohřebiště – pro ochranu a zachování piety okolo hřbitovů

Podmínky ochrany:

- pietní pásmo je navrženo ve vzdálenosti 50 m od stávajících areálů

Ochrana civilizačních hodnot

Civilizační hodnoty spočívají ve vybavení obce veřejnou infrastrukturou (dopravní a technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení...)

Podmínky ochrany:

- respektovat stávající civilizační hodnoty, podporovat výstavbu navržené dopravní a technické infrastruktury
- podporou výstavby hlavních rozvojových ploch umožnit využití a rozvoj civilizačních hodnot
- realizovat protierozní a protipovodňová opatření

2.1.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

- **respektovat pásmo ochrany prostředí kolem ČOV**
- **podmínky výstavby v plochách negativních vlivů**
 - na plochách negativních vlivů mohou být umístěny objekty s chráněnými venkovními prostory a chráněnými venkovními prostory staveb (dle platné legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví) až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, případně až budou navržena a realizována technická opatření s parametry zajišťujícími soulad hlukové zátěže v těchto prostorech s požadavky danými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací
 - u hlavních dopravních tepen preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku
- **max. dopad negativních vlivů**
 - pro tyto plochy (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití, negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb

2.1.3. Ochrana přírodních zdrojů, zemského povrchu, podzemních a povrchových vod

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

- ÚP respektuje vodní zdroje a stanovená ochranná pásma nacházející se v řešeném území
- ÚP řeší čištění odpadních vod v celém řešeném území
- ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků dle příslušného zákona od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby, které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

2.1.4. Ochrana území před povodněmi

Hranice velkých vod jsou zakresleny pouze u potoka Peklov, a to v rozsahu toku ve správě Povodí Vltavy.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně

Je vyznačena v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

3.1. Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nikterak výrazně nemění. Městys Čestice má zachovalou logickou strukturu osídlení zejména původní zástavbou vzniklé do poloviny 20. století. Prostory urbanizované po 2. světové válce původní strukturu částečně roztržily. Návrhové plochy zlepšují kvalitu stávajícího bydlení.

- Zachovává a rozvíjí kompaktní urbanistickou strukturu obce, uspořádání zastavitelných ploch je řešeno převážně v návaznosti na zastavěné území.
- ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

Územní plán vymezuje:

Plochy bydlení

Stávající plochy jsou respektovány, navrhuje se celkem 18 nových ploch pro bydlení. Sedm v Česticích, pět v Nahořanech u Čkyně, dvě v Krušlově a Nuzíně a jedna v Radešově a Počátkách.

Plochy smíšené

Stávající plochy jsou respektovány, je navrženo 7 návrhových ploch, tři v Česticích, po jedné ve Střídce, Radešově, Nahořanech u Čkyně a Krušlově.

Plochy rekreace

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy nejsou navrženy.

Plochy občanského vybavení

Stávající plochy jsou respektovány a stabilizovány, nově se v katastrálním území Čestic navrhuje rozšíření plochy sportu – OS a plocha pro hasičskou zbrojnicí. Další zařízení občanského vybavení budou přípustná (v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí) v rámci ploch smíšených obytných.

Plochy veřejných prostranství

Stávající plochy jsou respektovány, nově se navrhuje veřejné prostranství v katastru Čestic jako plocha Z33.

Plochy zemědělsko-průmyslové

Jsou stabilizovány stávající areály a navrženy nové plochy ve Střídce, Krušlově a Nahořanech u Čkyně a jihovýchodně od Čestic. V Doubravicích u Volyně se zemědělsko-průmyslová plocha přebírá z původního územního plánu.

Plochy dopravní infrastruktury

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro zajištění prostupnosti území. Dále je navržena plocha parkoviště v Česticích.

Plochy technické infrastruktury

Stávající plochy jsou respektovány

Plochy vodní a vodohospodářské

Stávající plochy jsou respektovány, v katastru Čestice se navrhují dvě nové plochy.

Zahrady

Stávající plochy jsou respektovány.

3.1.1. Zastavitelné plochy

ČÍSLO	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	OZNAČENÍ	UMÍSTĚNÍ	PODMÍNKY VYUŽITÍ
1	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
2	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
3	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
4	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo vodovodu
5	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: ochranné pásmo plynovodu
6	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem, lokální biokoridor

7	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: ochranné pásmo plynovodu – možno využít k zástavbě bez omezení, viz. vyjádření E.ON příloha č. 1
8	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	OS	Čestice	Řešit dopravní obsluhu
9	DOPRAVA V KLIDU	DI	Čestice	
10	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	OV	Čestice	Řešit dopravní obsluhu
11	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W	Čestice	Řešit ochranu území
12	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dle územní studie. Limity: ochranné pásmo el. vedení.
13	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
14	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Střídka	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: kabelová komunikační technika
15	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ	ZP	Střídka	Limity: ochranné pásmo el. vedení. Omezit zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů a ostatní průmyslové stavby.
16	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ	ZP	Doubravice u Volyně	Limity: ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, ochranné pásmo lesa, lokální biokoridor. Omezit zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů a ostatní průmyslové stavby.
17	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nuzín	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem

18	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nuzín	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
19	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Krušlov	Limity: plochy se změněným vodním režimem, Regionální biokoridor 071
20	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Krušlov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
21	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Krušlov	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
22	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Krušlov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem
23	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Krušlov	Nedoporučuje se vystavění sítí technické infrastruktury.
24	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Radešov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
25	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Radešov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
26	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Počátky	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.

27	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
28	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Předpokládá se zastavěnost plochy 10 %
29	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo ložisek nerostných surovin
30	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
31	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
32	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
33	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	PV	Čestice	Limity: lokální biokoridor
34	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP
35	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPO-DÁŘSKÉ	W	Čestice	
36	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP

37	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ	ZP	Čestice	Dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu na účelovou komunikaci. Minimální podíl zeleně v ploše je 40 %. Stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.
----	-------------------------------------	----	---------	---

3.1.2. Plochy přestavby

Nejsou v obci vymezeny.

3.2. Vymezení systému veřejné zeleně

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území jsou v rámci ÚP zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy veřejných prostranství a jsou vymezeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

4.1.1. Silniční doprava

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS

Jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS, určené pro průchod silnice II. třídy mimo zastavěné území. Silnice jsou v území stabilizovány. Návrh územního plánu zohledňuje přeložku silnice II. třídy č. 170. Nové obytné zóny bude nutné napojit na stávající dopravní síť komunikacemi, které budou mít normové parametry a při vyústění na silnici III/17016 budou mít předepsaný rozhled.

Místní komunikace

V zastavitelných plochách je možné navrhovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

4.1.2. Nemotorová doprava, účelové komunikace

Síť komunikací je stabilizovaná, pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky a propustnost území jsou určeny plochy dopravní infrastruktury. Městysem Čestice prochází cyklotrasy a hipostezky.

4.1.3. Veřejná doprava

Koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými linkami, zůstane zachována. Je nutné respektovat stávající zastávky veřejné dopravy.

4.1.4. Doprava v klidu

Plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v případě potřeby v rámci ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství dle příslušných norem, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy dopravní infrastruktury připouštějí jako související dopravní infrastrukturu.

Kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu budou řešeny vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby.

Je navrženo nové parkoviště v centru k.ú. Čestice.

4.1.5. Dopravní zařízení

V katastru obce se nenachází.

4.2. Koncepce technické infrastruktury

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů;
- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací

4.2.1. Koridory pro technickou infrastrukturu

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.

4.2.2. Vodní hospodářství

4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. V současné době jsou Čestice zásobovány z jednoho vodního zdroje, v k. ú. Čestice je navržen nový vodní zdroj.

Koncepce rozvoje:

Pro novou výstavbu bude nutné zvětšit akumulaci ve vodojemu Čestice. Navrhuje se doplnění o další komunu obsahu 100 m³ až 150 m³, na celkovou akumulaci ve vodojemu „Čestice“ 250 m³ až 300 m³.

4.2.2.2. Odkanalizování

Koncepce odkanalizování v řešeném území je nevyhovující. V osadách je vybudována převážně pouze částečná kanalizace. Čištění splaškových vod v jednotlivých osadách je nutné řešit pomocí jednotné i splaškové kanalizace.

Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech nově navržených objektů akumulovat či zasakovat na jednotlivých pozemcích investorů (za účelem minimalizace zpevnění ploch nepropustnými materiály).

Koncepce rozvoje:

Pro novou zástavbu se navrhuje oddělená kanalizace. Pokud by v některých částech městyse nebylo možné napojení na obecní ČOV, musí být odpadní vody likvidovány v tříkomorových septicích s dalším stupněm čištění nebo jímání odpadních vod v jímkách.

4.2.3. Energetika

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno, nově se navrhuje 7 trafostanic.

- rozvojové lokality budou napojeny do stávajícího systému sítě NN
- v zastavěném území preferovat převedení nadzemního vedení 22 kV do kabelů zemních
- respektovat trasy a podmínky ochranných pásem nadzemního vedení VN a NN

4.2.3.2. Zásobování plynem

Městys Čestice je částečně plynofikován. Dodávku zemního plynu bude v řešeném území zajišťovat stávající VTL regulační stanice. Rozvojové lokality budou napojeny do stávajícího systému sítě plynovodů

- před napojením rozvojové lokality na stávající NTL plynovod je nutno posoudit kapacitu tohoto plynovodu
- v případě, že kapacita bude nedostatečná, bude nutno do rozvojové lokality přivést STL plynovod nebo řešit vytápění, ohřev vody a vytápění alternativními zdroji

4.2.4. Telekomunikace, radiokomunikace

4.2.4.1. Pošta a telekomunikace

- respektovat telekomunikační vedení a zařízení
- výstavba mobilních operátorů se připouští v celém řešeném území v případě dalšího rozvoje
- navrhnout společný objekt,
- respektovat podmínky ochranných pásem

4.2.4.2. Radiokomunikace

Telekomunikace a radiokomunikace jsou stabilizované.

4.3. Koncepce nakládání s odpady

Komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky, příp. odstraňovány jiným způsobem v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

4.4. Koncepce rozvoje občanského vybavení

Plochy a návrh koncepce rozvoje občanského vybavení a sportu jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Občanské vybavení - OV

- z bývalé kotelny se v Česticích navrhuje změna využití na hasičárnu – Z 10

Občanské vybavení - sport – OS

- stávající sportovní areály jsou respektovány
- je navrženo doplnění, příp. rozšíření stávajících víceúčelových hřišť – Z8

5. Koncepce uspořádání krajiny

5.1. Koncepce 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 ložisek nerostných surovin apod.

5.1.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro ochranu krajinného rázu. S ohledem na jedinečný přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné plochy a stavby s výjimkou těch, které rozšiřují stávající zastavěné území nebo stabilizují stávající areály.

ÚP vymezuje přírodní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v sídle i v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě např. doprovodná zeleň drobných sakrálních staveb, křížení polních a účelových komunikací apod.)
- Posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické, cyklistické a běžecké stezky a trasy odpočívadla, informační přístřešky a pod.
- V krajině jsou přípustné drobné stavby (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky) v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu
- Situování dalších staveb, např. pro myslivost a zemědělství je definováno přípustným, příp. podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v krajině.
- Respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech).
- Respektovat ochranu přístupu k vodotečím.

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- Rozvíjet zastoupení a podíl doprovodné zeleně podél cest, mezí, a pod.
- Podporovat dosadbu alejí podél cest vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů (např. lípa, jasan ztepilý, javor mléč, olše, v sídle i např. jírovec apod.)

- Podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, v případě že k zamezení přístupu dojde, je nezbytné řešit náhradní přístupové cesty.

5.1.2. Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské – W – zahrnují plochy vodních toků a rybníků a vodních nádrží v řešeném území.

Plochy přírodní – jsou tvořeny plochami biocenter a maloplošnými zvláště chráněných území přírody.

Plochy lesní – L – zahrnují stávající plochy lesa v jihozápadní části katastru.

Plochy se změněným vodním režimem – sloužící jako přirozená ochrana místních vodních zdrojů

Trvalý travní porost - plochy určené pro intenzivní i extenzivní hospodaření

Plochy zemědělské - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu vhodného pro intenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Stávající rozsah zemědělských ploch bude zmenšen o plochy, u kterých je předpokládán zábor ZPF pro navrhované plochy

Ostatní plochy - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Není navrhováno rozšíření těchto ploch v území.

5.2. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

5.2.1. Koncepce rozvoje

Územní rozsah: je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres. Došlo k zpřesnění hranic prvků ÚSES max. o 50 m.

5.2.2. Vymezená biocentra

Označení	Význam	Výměra	Funkčnost
RBC 174 Osičina	Regionální biocentrum	54 ha	Částečně funkční
RBC 193 Na Kobylce	Regionální biocentrum	45,2 ha	Částečně funkční
LBC 388 Panské pole	Lokální biocentrum	2,4 ha	Částečně funkční
LBC 391 V mlýnech	Lokální biocentrum	2,9 ha	Částečně funkční
LBC 393 Na rybníčkách	Lokální biocentrum	4,3 ha	Částečně funkční
LBC 394 Hanusovka	Lokální biocentrum	4 ha	Částečně funkční
LBC 395 U mostu	Lokální biocentrum	7,5 ha	Částečně funkční
LBC 397 Na pracení	Lokální biocentrum	4,2 ha	Částečně funkční
LBC 398 Lítovec	Lokální biocentrum	3,6 ha	Částečně funkční
LBC 445 U Nuzína	Lokální biocentrum	4,9 ha	Částečně funkční
LBC 447 Na Vysokém	Lokální biocentrum	3,9 ha	Částečně funkční
LBC 448 V Zákupcích	Lokální biocentrum	5,5 ha	Částečně funkční
LBC 449 Amerika	Lokální biocentrum	5,5 ha	Funkční
LBC 450 Na červácích	Lokální biocentrum	6 ha	Částečně funkční

LBC 452 V pláních	Lokální biocentrum	3,5 ha	Částečně funkční
-------------------	--------------------	--------	------------------

5.2.3. Vymezené biokoridory

Označení	Význam	Délka	Funkčnost
RBK 180 A Jalovší	Regionální biokoridor	0,4 km	Částečně funkční
RBK 180 B Panské pole	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně existující, nefunkční
RBK 180 C Peklov	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně funkční
RBK 180 D Mlad'	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně funkční
RBK 071 A V Mokrému	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně existující, funkční
RBK 071 B V Zákupěch	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně existující, funkční
RBK 071 C U Kravína	Regionální biokoridor	1 km	Částečně funkční
RBK 071 D Na Vysokém	Regionální biokoridor	1 km	Částečně funkční
RBK 071 E Pravda	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně funkční
LBK 554 Němčický potok – Nad Němčicemi	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně existující, funkční
LBK 564 Peklov u Nihošovic	Lokální biokoridor	4,3 km	Částečně existující, funkční
LBK 600 Hoslovický potok nad ústím	Lokální biokoridor	0,9 km	Částečně existující, funkční
LBK 603 Peklov u Radešova	Lokální biokoridor	1,6 km	Funkční
LBK 607 Jarošův vrch	Lokální biokoridor	2,2 km	Částečně existující, nefunkční
LBK 609 Peklov u Střídky	Lokální biokoridor	1,1 km	Funkční
LBK 610 Peklov pod Doubravicemi	Lokální biokoridor	0,9 km	Funkční
LBK 611 Nuzínský potok	Lokální biokoridor	2,2 km	Funkční
LBK 612 Na Neprsnách	Lokální biokoridor	1,6 km	Částečně existující, nefunkční
LBK 613 Na skalních drahách	Lokální biokoridor	1,7 km	Částečně funkční
LBK 614 V Zákupěch	Lokální biokoridor	2,2 km	Částečně funkční
LBK 615 Na střelách	Lokální biokoridor	1,7 km	Částečně existující, funkční
LBK 661 Pod chrastrnicí	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně funkční
LBK 662 Na červácích	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně existující, funkční
LBK 663 Za lesy	Lokální biokoridor	0,3 km	Částečně existující

5.2.4. Interakční prvky

Označení	Význam	Výměra	Funkčnost
IP 391 Čestický potok	Interakční prvek	1,1 ha	Částečně funkční
IP 398 V Zákupěch	Interakční prvek	1,8 ha	Funkční
IP 399 Čestický potok	Interakční prvek	0,9 ha	Částečně funkční
IP 400 V lesích	Interakční prvek	6,4 ha	Funkční

Maloplošné zvláště chráněné území

V dotčeném území se nachází Maloplošné zvláště chráněné území Na vysokém, což je pastvina s významnou květenou o rozloze 0,47 ha.

5.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je tvořena sítí místních komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu ploch rekreace a vedení cyklistických tras.

5.4. Rekreace

Pro krátkodobou rekreaci je situace stabilizovaná, nadále se budou využívat zejména zahrady rodinných domů, dále stávající plochy lesní (L). Samostatně jsou vymezeny plochy rekreace RZ, kam patří zejména zahrádkářské kolonie.

5.5. Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání ložisek jsou stabilizovány.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy) a plochám změn v krajině.

Všechny zastavitelné plochy musí mít řešeny vlastní parkovací plochy.

Budou respektovány navržené i stávající limity, ÚSES, kulturní i přírodní hodnoty. Případné střety budou řešeny v navazujících řízeních.

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

6.1. Plochy bydlení

BV- PLOCHY BYDLENÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením venkovského charakteru.
<i>Přípustné</i>	– pozemky rodinných domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, zeleň – chov drobného zvířectva, obhospodařování zahrádek
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menší než 200 m² a že není riziko narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše – garáže
----------------------------	---

6.2. Plochy smíšené obytné

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity,...
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – rodinné domy, bytové domy (jen ve stabilizovaných plochách), související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

6.3. Plochy občanského vybavení

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením místního nebo lokálního charakteru, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum – pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň – drobná parková a sadovnická architektura
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, zemědělské stavby pro živočišnou výrobu

<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení
----------------------------	--

OH - VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící pro situování veřejných pohřebišť (hřbitovů).
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky střelnic a souvisejících služeb – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

6.4. Plochy rekreace

RZ – PLOCHY REKREACE	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící rekreaci, k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace (např. ubytování, stravování, zařízení zájmových spolků...) – pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. občanského vybavení, služeb, sportu, chat, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk, vodních ploch) – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, krajinná, prvky ÚSES)
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami, bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

6.5. Plochy veřejných prostranství

PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky náměstí, návsi, ulic s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších – zastávky a zálivy hromadné dopravy – cyklistické stezky, pěší stezky – odpočinkové plochy, dětská hřiště – pozemky související zeleně – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru – předzahrádky v případě, že nedojde k narušení obrazu obce a veřejného prostoru

6.6. Plochy soukromé zeleně

ZS – ZAHRADY	
<i>Hlavní využití</i>	Upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci majitelů.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, vodní prvky a plochy, - stavby rodinných domů, rekreačních domů a chalup
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše

6.7. Plochy smíšené výrobní

ZP – PLOCHY ZEMĚDĚLSKO - PRŮMYSLOVÉ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k umístování pozemků staveb skladování a zemědělských areálů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby, zejména k hygienickým limitům hluku.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru, zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby,...), skladování – přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru (např. hlukem), přičemž pro

	<p>posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení</p> <ul style="list-style-type: none"> – pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení – maloobchodní a obchodní provozy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu – pozemky veřejné zeleně - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování - zemědělské stavby pro živočišnou výrobu v plochách Z 27 a Z 19
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hlukem) – zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů, ostatní průmyslové stavby nebo změny těchto staveb, které svým provozem mohou ovlivňovat životní prostředí a objekty pro bydlení
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení zemědělství, logistiky za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení

6.8. Plochy dopravní infrastruktury

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

DI – DOPRAVA V KLIDU	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k odstavování a garážování silničních vozidel pro motorovou dopravu
<i>Přípustné</i>	– zařízení pro odstavování a garážování vozidel – související odstavné zpevněné plochy – související plochy zeleně – nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území
<i>Nepřípustné</i>	– všechny ostatní urbanistické funkce, činnosti a zařízení, které nejsou uvedeny jako funkce, činnosti nebo zařízení přípustné

6.9. Plochy technické infrastruktury

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.
<i>Přípustné</i>	– pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic, kotelna, ...) – pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky zeleně – pozemky zemědělské a lesní, malé vodní nádrže, – průchod pěších a cyklistických tras – Výstavba trafostanic bude provedena tak, aby na plochách s charakterem chráněného venkovního prostoru byly splněny hygienické limity hluku.
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.10. Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.11. Plochy přírodní

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter, biokoridorů.
<i>Přípustné</i>	– současné využití (ZPF, PUPFL, krajinná zeleň, vodní plochy a toky) – využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
<i>Nepřípustné</i>	– změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, – jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter i biokoridorů nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich – rušivé činnosti jako je umísťování staveb i staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných – stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území

	pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra či biokoridoru – trvalé travní porosty a extenzivní sady, podmínkou je zatravnění sadů a neoplocování pozemků – jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

6.12. Plochy lesní

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody

a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných

- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.13. Plochy zemědělské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci

zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:

- přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
- stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umístěvané v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

6.14. Plochy trvalý travní porost

Plochy ostatní

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi

- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- v plochách trvalý travní porost - změna druhu pozemku na zahrada
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
 - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umístované v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

6.15. Stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby

- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- výrobní a průmyslové objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- respektovat podmínky ochrany krajinného rázu.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření. Staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby:

- VTL plynovod
- Nové distribuční trafostanice dle vyhodnocení rozsahu nové zástavby
- Veřejně prospěšné stavby lokálního charakteru (řady splaškové kanalizace, vodovodu, el. vedení) plynoucí z územního plánu.
- Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště.
- Plocha občanské vybavenosti – hasičárna.
- Zdroj vody.
- Silniční obchvat městyse.

Veřejně prospěšná opatření:

- Lokální prvky nefunkčního ÚSES

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V územním plánu nejsou vymezeny.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V řešeném území se nachází dvě rezervy, které byly přežaty z původního ÚP:

- Vodní rezerva
- Smíšená rezerva

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V územním plánu nejsou vymezeny.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní studie řeší rozmístění pozemků obytných ploch a ploch veřejných prostranství v lokalitě Z 12.

13.Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V územním plánu nejsou vymezeny.

14.Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace není vymezována.

15.Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V územním plánu nejsou vymezeny.

16.Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část - počet listů: 31

Grafická část - počet výkresů: 4