

ÚZEMNÍ PLÁN

ČEJKOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	ÚZEMNÍ PLÁN ČEJKOVICE – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1		
Evidenční číslo:	217 – 002 – 784		
Pořizovatel:	Městský úřad Hodonín		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní řešení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Červen 2020		www.usbrno.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Čejkovice
Pořadové číslo poslední změny:	č. 1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Požizovatel:	Městský úřad Hodonín, Odbor rozvoje města Masarykovo nám. 53/1, 695 35 Hodonín
Oprávněná úřední osoba Jméno a příjmení:	Ing. Dalibor Novák
Funkce:	vedoucí Odboru rozvoje města
Podpis:	
Razítko:	

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
Funkce:	hlavní projektant	
Podpis:		

OBSAH DOKUMENTACE ÚP ČEJKOVICE - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1:

Územní plán Čejkovice po vydání změny č. 1

I. A) TEXTOVÁ ČÁST

I. B) GRAFICKÁ ČÁST:

I. 1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I. 2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I. 3	ENERGETIKA A VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ	1 : 5 000
I. 4	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	1 : 5 000
I. 5	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

Odůvodnění Územního plánu Čejkovice po vydání změny č. 1

II. B) GRAFICKÁ ČÁST:

II. 1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
--------------	---------------------------	------------------

I. A) TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	
2.1.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	1
2.2.	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ.....	1
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	5
3.1.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE.....	5
3.2.	VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	6
3.3.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	7
3.4.	VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	11
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	12
4.1.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	12
4.2.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	13
4.3.	KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	16
4.4.	KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	16
4.5.	KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	17
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	17
5.1.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	17
5.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	20
5.3.	PROSTUPNOST KRAJINY	21
5.4.	OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI.....	21
5.5.	REKREACE.....	22
5.6.	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	22
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	23
6.1.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.....	24
6.2.	PLOCHY BYDLENÍ	24
6.3.	PLOCHY REKREACE	25
6.4.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	26
6.5.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	27
6.6.	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ.....	27
6.7.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	28
6.8.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	29
6.9.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	30
6.10.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	31
6.11.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	32
6.12.	PLOCHY PŘÍRODNÍ	32

6.13.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	32
6.14.	PLOCHY LESNÍ	33
6.15.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	34
6.16.	STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	35
6.17.	DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ	36
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.....	36
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	37
9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	38
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	38
11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	39
12.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	39
13.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	39

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k 29. 2. 2020.

Zastavěné území je v grafické části vyznačeno ve výkresech č. I. 1, I. 2 (výkres základního členění území, hlavní výkres).

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

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Pro základní koncepci rozvoje území jsou stanoveny tyto hlavní cíle:

- ❑ vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj obce, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek
- ❑ podpořit stabilizaci počtu obyvatel a zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, vytvořit podmínky pro život seniorů
- ❑ vytvářet územně technické podmínky pro rozvoj podnikání v primárním, sekundárním a terciálním sektoru a pro rozvoj podmínek pro cestovní ruch s důrazem na tradici vinařství
- ❑ stabilizací a rozvojem ploch pro sport a vymezením územně technických podmínek pro rozvoj rekreace vytvořit atraktivní podmínky pro obyvatele obce a rekreaty
- ❑ zajistit dobrou obslužnost území - vytvářet územně technické podmínky pro obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a pro rozvoj a revitalizaci míst sociálních kontaktů
- ❑ navrhnout podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, vytvářet územně technické podmínky pro dotváření krajiny a ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, podporovat zásady zdravého sídla
- ❑ upřesnit územní systém ekologické stability

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území vymezuje podmínky pro ochranu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot a ochranu krajinného rázu. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 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 např. kříže, boží muka, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí a přístupových komunikací; přemístění objektů na vhodnější místo je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby a jejího působení v sídle nebo krajině

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

- pro nejkvalitnější části řešeného území je vymezeno **území zásadního významu pro ochranu hodnot** a zahrnuje urbanisticky exponované polohy (jádrové území se zachovalou urbanistickou strukturou okolo centra obce)

Podmínky ochrany:

- zachovat půdorysnou strukturu - půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby); nová zástavba je přípustná na místech proluk (v těchto plochách nenavrhovat parkovací a manipulační plochy); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat okolní zástavbu
 - architektonickou část dokumentace pro nové stavby a změny staveb, majících zásadní vliv na změnu vzhledu budovy, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt
- **architektonicky cenné stavby** (čp. 160, čp. 311, čp. 944, vinárna – p.č. st. 700)
 - **historicky cenné stavby** (domek T. G. Masaryka)

Podmínky ochrany:

- zachovat kvalitu architektonicky a historicky cenných staveb, při rekonstrukcích respektovat hmoty a proporce objektů, výškovou hladinu zástavby, půdorysnou stopu
 - architektonickou část dokumentace u změny staveb, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt
 - v okolí staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny
- **stavební dominanty** – objekty, které určují urbanistickou kompozici sídla (zámek - pův. gotická tvrz, kostel sv. Kunhuty)

Podmínky ochrany:

- respektovat stavební dominanty, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a krajiny a narušit funkci dominanty
- **významné vyhlídkové body** – místa jedinečných dálkových pohledů, vyhlídkových bodů a průhledů, ze kterých lze sledovat zajímavé partie sídla (výhledy na obec při příjezdu od Čejče a od Mutěnic, výhledy na obec z účelových komunikací severozápadně, západně a jihovýchodně od obce, výhledy z ulic Na Bařině a Ke Hřbitovu a průhledy na kostel sv. Kunhuty z ulic Masarykova a Včelín)

Podmínky ochrany:

- respektovat místa jedinečných výhledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
 - místa výhledů podpořit odpočívadly
- **významné plochy sídelní zeleně** – plochy přispívající k harmonii v území (zeleň okolo pomníku T.G.M. na návsi, zeleň okolo zámku, zeleň mezi ul. Na Luži a K Marku a zeleň v ul. Úzká a Okružní)

Podmínky ochrany:

- respektovat významné plochy sídelní zeleně, dotvářející základní urbanistickou kostru v urbanizovaném území
- nepřipustné je zmenšování plošného rozsahu, odstranění vzrostlé zeleně je přípustné v případě její náhrady za zeleň vhodné druhové skladby a vhodného umístění
- nepřipustné je měnit vyžívání území způsobem, který by narušil hlavní funkci území – okrasnou, pietní a oddychovou

- **pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště** – pro ochranu a zachování piety okolo hřbitova je vymezeno pietní pásmo ve vzdálenosti 25 m od stávajícího areálu a navrženého rozšíření

Podmínky ochrany:

- respektovat navržené pietní pásmo, ve vymezeném území nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly pietu hřbitova narušit

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (břehové porosty podél vodních ploch a toků...) včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně a koordinací s územním systémem ekologické stability
- neumísťovat žádné stavby na přírodní dominanty – výrazné vrcholy zalesněných hřbetů, *přípustná* je obnova původních sakrálních staveb, podmíněně přípustná je výstavba nových sakrálních staveb a rozhleden za podmínky, že nedojde k výraznému narušení působení těchto dominant
- další podmínky – viz. kap. 6.16. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- respektovat stávající civilizační hodnoty, podporovat výstavbu navržené dopravní a technické infrastruktury
- realizovat navržená protierozní a protipovodňová opatření

2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Územní plán navrhuje zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

- **max. dopad negativních vlivů** (z ploch občanské vybavení komerční – **Ok**, sport – **OS**, vinné sklepy – **Rv**, plochy smíšené výrobní – **VS**, plochy výroby a skladování – **Vp** a **Vz**):
 - pro tyto plochy (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do sousedních ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb; dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude v takovém případě max. na hranici této plochy s rozdílným způsobem využití
 - chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, která nevytvoří riziko obtěžování obyvatelstva vyššími koncentracemi páchnoucích látek; posouzení, zda je tato podmínka splněna, je nutno provést nejpozději v rámci územního řízení
- respektovat navržené **pásmo ochrany prostředí kolem ČOV** (viz. kap. 4.2.2.2. *Odkanalizování a čištění odpadních vod*)
- u hlavních dopravních tepen (silnice II. tř.) preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku (např. občanské vybavení komerční....)
- nepřípustná je obsluha a zásobování ploch (občanské vybavení komerční – **Ok**, plochy smíšené výrobní – **VS**, plochy výroby a skladování – **Vp** a **Vz**) kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení (jsou součástí ploch veřejných prostranství – **PV**)
- řešit protihluková opatření staveb dopravní infrastruktury, obestavěných stávající chráněnou zástavbou
- u zastavěných ploch (stávající zařízení, děje a činnosti) nesmí emise, resp. imise škodlivin překračovat limity stanovené platnou legislativou, případně limity stanovené příslušným správním orgánem
- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací do území zatíženého zdroji hluku (mj. v blízkosti komunikace II/422, III/42222 a stacionárních zdrojů hluku) je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto

prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů

- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností situovat zdroje hluku, a to včetně průzkumného a těžebního zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) v nezastavěném a v nezastavitelném území, je podmíněně přípustné s tím, že
 - celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci
 - nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
 - při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů
- umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné pouze na plochách, u kterých je takto stanoveno právním předpisem, s tím, že
 - v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví
 - hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují
- **ochrana proti radonovému riziku** - řešené území se nachází v oblasti nízkého až přechodného indexu radonového rizika (nízká až střední pravděpodobnost výskytu radonu z podloží):
 - při realizaci obytných staveb v navržených plochách smíšených obytných stanovit, na základě měření, nutnou ochranu

2.2.3. OCHRANA 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 výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

- pro ochranu půdního fondu, ochranu proti extravilánovými vodám a pro zadržetí vody v krajině, jsou vymezeny **plochy pro protierozní a protipovodňová opatření** - viz. *kap. 5.4. Protierozní opatření*.
- **ochrana melioračních zařízení** – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
- **likvidace odpadních vod** – realizace navrhované zástavby je podmíněna předchozí realizací kanalizace se zaústěním na vyhovující centrální čistírnu odpadních vod, do doby realizace řádného odkanalizování je možná likvidace odpadních vod žumpami nebo domácími ČOV s napojením na trvale zvodnělou vodoteč
- **ochrana přístupu k vodotečím** – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení...), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Je vyznačena v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

- ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu, uspořádání zastavitelných ploch je řešeno převážně v návaznosti na zastavěné území.
- ÚP stabilizuje sídlo jako souvisle urbanizovaný celek ve vazbě na historické jádro, které tvoří přirozené ohnisko dlouhodobého rozvoje obce s charakteristickou kompaktní zástavbou ve specifické terénní konfiguraci. ÚP navrhuje (v rámci ploch přestavby) doplnění ploch pro veřejné občanské vybavení, které umožní posílení významu centra a zlepšení jeho prostorových kvalit.
- Hlavní rozvoj urbanistické struktury sídla je navržen v jednotlivých ucelených blocích na okrajích zastavěného území:
 - na západním okraji sídla, v lokalitách Hrubý Újezd a Malý Újezd, jsou vymezeny stěžejní rozvojové plochy pro bydlení a pro plochy smíšené obytné, dále pak plochy pro sport a plochy smíšené výrobní
 - v lokalitě Horňanské padělký, na severním okraji obce, jsou navrženy územní rezervy pro plochy smíšené obytné
 - na východním okraji, v lokalitě Příhon, je stabilizována a dále rozvíjena (v rámci ploch smíšených výrobních a ploch pro vinné sklepy) podnikatelská zóna s převažujícím zaměřením na vinařství
 - plochy pro průmyslovou a zemědělskou výrobu jsou navrženy v návaznosti na stávající výrobní areál na jižním okraji sídla, podél silnice na Starý Poddvorov je vymezena plocha smíšená výrobní

Menší plochy smíšené obytné, doplňující vnitřní strukturu sídla, jsou vymezeny v severní části obce. V návaznosti na stávající areál veřejného pohřebiště, na západním okraji obce, je navrženo jeho rozšíření. V rámci ploch pro rekreaci je navrženo rozšíření areálů vinných sklepů v lokalitách Za Valama a Na Vetřáku. Plochy pro rodinnou rekreaci jsou navrženy ve vazbě na vodní nádrž Velký Bílovec na jihovýchodním okraji řešeného území. Na východním okraji řešeného území, u silnice na Mutěnice, je vymezena plocha pro rozšíření stávajícího areálu sběrného dvora.

- ÚP vymezuje z převážné části plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné a smíšené výrobní), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídla.
- ÚP vytváří (vymezením obytných ploch, výrobních ploch a ploch pro občanské vybavení) podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v sídle.
- ÚP vymezuje plochy umožňující rozvoj pracovních příležitostí v primárním sektoru (stabilizované areály zemědělské výroby), v sekundárním sektoru (stávající a navržené plochy průmyslové výroby, plochy smíšené výrobní), v terciálním sektoru a v cestovním ruchu (posílení služeb a turistické infrastruktury v rámci ploch se smíšeným využitím).
- Nevyužívané a chátrající plochy výroby (brownfields) jsou v rámci ploch přestavby navrženy k revitalizaci a novému způsobu využití.
- ÚP navrhuje koncepční zásady pro obsluhu sídla dopravní a technickou infrastrukturou a vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny a vedení cyklistických tras.
- Navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití omezuje ÚP riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí.

3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

• PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Stabilizované plochy zahrnují převážnou část zastavěného území. Hlavní rozvoj je situován v lokalitě Malý Újezd, další plochy jsou navrženy v severní části sídla. V lokalitě Horňanské padělky jsou vymezeny plochy územních rezerv.

• PLOCHY BYDLENÍ

Jsou vymezeny v klidové poloze na západním okraji sídla včetně navazující rozvojové plochy v lokalitě Hrubý Újezd.

• PLOCHY REKREACE

Jsou navrženy plochy rodinné rekreace a plochy pro vinné sklepy. Stávající areály vinných sklepů jsou stabilizovány, podrobněji viz. *kap. 5.5. Rekreace*.

• PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající plochy (občanské vybavení veřejné, komerční, veřejné pohřebiště, sport) jsou respektovány a stabilizovány. V centru obce jsou, v rámci ploch přestavby, navrženy plochy pro veřejné občanské vybavení, na západním okraji sídla je navrženo rozšíření hřbitova.

Stávající sportovní areály a plochy jsou stabilizovány, rozvojové plochy jsou navrženy na západním okraji sídla, podrobněji viz. *kap. 4.4. Koncepce rozvoje občanského vybavení*.

• PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – viz *kap. 4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství*.

• PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – viz *kap. 3.3. Vymezení systému sídelní zeleně*.

• PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní rozvoj ploch smíšených výrobních navazuje na stávající podnikatelskou zónu v lokalitě Příhon na východním okraji sídla. Další plochy jsou navrženy v lokalitě Malý Újezd a na jižním okraji obce, podél silnice na Starý Poddvorov.

• PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- **průmyslová výroba** – stávající areály nejsou zastoupeny, nová plocha je navržena na jižním okraji sídla
- **zemědělská výroba** – stávající areály jsou stabilizovány, rozvojová plocha je vymezena ve vazbě na stávající areál na jižním okraji obce
- **fotovoltaické elektrárny** – stávající plocha jižně od sídla je respektována, nové plochy nejsou navrženy

• PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro průchod systému dopravní obsluhy v řešeném území a pro zajištění prostupnosti území, viz. *kap. 4.1. Koncepce dopravní infrastruktury*.

• PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stávající plochy jsou respektovány, jsou navrženy koridory pro průchod sítí technické infrastruktury a plocha pro rozšíření sběrného dvora, viz. *kap. 4.2. Koncepce technické infrastruktury*.

Stanovení podmínek pro změny ve využití ploch:

viz. *kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.3.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z1	plocha bydlení	Bi	Hrubý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> • zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území • řešit posouzení vlivu na krajinný ráz • řešit etapizaci po třetinách plochy směrem od zastavěného území do krajiny • řešit umístění veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy • řešit propojení ulic Okružní a Wurmova • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí • podél jihozápadního okraje řešit pás min. 40 – 45m izolační zeleně buď v rámci stávajících vinic nebo budoucích zahrad rodinných domů • výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, v exponované vyšší poloze (od výšky terénu 240 m n.m.) max 1 NP + podkroví
Z2	zrušeno			
Z3	zrušeno			
Z4	plocha smíšená obytná	SO	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s viniční tratí • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z5	plocha smíšená obytná	SO	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví
Z6	<i>zastavitelná plocha Z6 byla nahrazena plochou územní rezervy a přičleněna k ploše územní rezervy R2</i>			
Z7	<i>zastavitelná plocha Z7 byla nahrazena plochou územní rezervy R9</i>			
Z8	plocha smíšená obytná	SO	Krátiny	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s trasou telekomunikačního vedení • respektovat zásady pro ochranu proti záplavám (viz. kap. Ochrana před erozí a povodněmi), stavby umístit mimo území s rizikem záplav • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z9	plocha smíšená obytná	SO	Zelnice	<ul style="list-style-type: none"> • respektovat zásady pro ochranu proti záplavám (viz. kap. Ochrana před erozí a povodněmi), stavby umístit mimo území s rizikem záplav • řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II. • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z10	plocha smíšená obytná	SO	Zelnice	<ul style="list-style-type: none"> • respektovat zásady pro ochranu proti záplavám (viz. kap. Ochrana před erozí a povodněmi), stavby umístit mimo území s rizikem záplav • nenarušit funkčnost melioračního systému • řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II. • výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z11	plocha rekreace	Rr	U Velkého Bílovce	<ul style="list-style-type: none"> • řešit umístění staveb pro rodinnou rekreaci a zařízení pro sportovní rybolov • řešit posouzení vlivu na krajinný ráz • řešit střet s trasou vysokotlakého závlahového přivaděče Čejkovice – Kobyly • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví
Z12	plocha rekreace	Rv	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s viniční tratí • řešit likvidaci specifických odpadních vod • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví
Z13	plocha rekreace	Rv	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s viniční tratí • řešit likvidaci specifických odpadních vod • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z14	plocha rekreace	Rv	Na Větráku	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit likvidaci specifických odpadních vod v maximální míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z15	plocha rekreace	Rv	Na Větráku	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit likvidaci specifických odpadních vod výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
Z16	plocha občanského vybavení	Oh	u hřbitova	<ul style="list-style-type: none"> řešit rozšíření veřejného pohřebiště zajistit vyhlášení OP veřejného pohřebiště - 25m v případě, kdy v rámci plochy veřejného pohřebiště budou místa pro hroby, je nutno za účelem vhodnosti tohoto způsobu pohřbívání v předmětné části hřbitova provést hydrogeologický průzkum, jehož výsledky budou jedním z podkladů pro stanovení tlecí doby v řádu veřejného pohřebiště podél okraje plochy řešit osázení solitérními dřevinami řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II.
Z17	plocha sportu	OS	Hrubý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit ochranu sousedních ploch proti riziku hluku - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z18	plocha sportu	OS	Hrubý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit střet s viniční tratí řešit ochranu sousedních ploch proti riziku hluku - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) podél jihozápadního okraje řešit pás min. 10m izolační zeleně výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z19	plocha veřejného prostranství	PV	Hrubý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit rozšíření stávající účelové komunikace a obsluhu navazujících navržených ploch Z17, Z18, Z19 řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit střet s viniční tratí
Z20	plocha veřejného prostranství	PV	Hrubý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit pěší propojení
Z21	plocha veřejného prostranství	PV	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit obsluhu navazujících ploch smíšených obytných, včetně pěšího propojení řešit střet s viniční tratí
Z22	plocha veřejného prostranství	PV	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit rozšíření stávající účelové komunikace a obsluhu navazující navržené plochy Z5 řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit střet s viniční tratí
Z23	<i>zastavitelná plocha Z23 byla nahrazena plochou územní rezervy R10</i>			
Z24	plocha veřejného prostranství	PV	Zelnice	<ul style="list-style-type: none"> řešit prodloužení ulice Zelnice s propojením do ul. Raska a obsluhu navazujících navržených ploch Z9, Z10 respektovat zásady pro ochranu proti záplavám (viz. kap. Ochrana před erozí a povodněmi), komunikaci umístit nad Q₁₀₀ nenarušit funkčnost melioračního systému řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II.
Z25	plocha smíšená výrobní	VS	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit střet s viniční tratí řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokality	další podmínky využití území
Z26	plocha smíšená výrobní	VS	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s viniční tratí řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
Z27	plocha smíšená výrobní	VS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s viniční tratí řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z28	plocha smíšená výrobní	VS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s viniční tratí řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z29	plocha smíšená výrobní	VS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vodovodu a nadzemního vedení vn řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z30	plocha smíšená výrobní	VS	Pod Zámkem	<ul style="list-style-type: none"> řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) zachovat a rozšířit pás dřevin podél východního okraje výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z31	plocha smíšená výrobní	VS	Cigánov	<ul style="list-style-type: none"> řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) nenarušit funkčnost melioračního systému výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z32	plocha výroby a skladování	Vp	Bílovická	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) podél jižního a východního okraje řešit pás min. 10m izolační zeleně výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z33	plocha výroby a skladování	Vz	Bílovická	<ul style="list-style-type: none"> řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) podél jižního a východního okraje řešit pás min. 10m izolační zeleně výšková regulace zástavby: max. 2 NP
Z34	plocha dopravní infrastruktury	DS	Malý Újezd	<ul style="list-style-type: none"> řešit dopravní a pěší propojení ulice Bílovické s lokalitou Malý Újezd a obsluhu navazujících navržených ploch Z25, Z26 řešit střet s viniční tratí
Z35	plocha dopravní infrastruktury	DS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit rozšíření stávající účelové komunikace a obsluhu navazujících navržených ploch Z12, Z28 řešit střet s viniční tratí
Z36	plocha dopravní infrastruktury	DS	Bílovická	<ul style="list-style-type: none"> řešit dopravní propojení ulice Bílovické s ul. Cigánov a obsluhu navazujících navržených ploch Z32, Z33 řešit střet s trasou telekomunikačního vedení
Z37	plocha dopravní infrastruktury	DU	sever	<ul style="list-style-type: none"> uvedení do souladu se skutečným stavem
Z38	plocha dopravní infrastruktury	DU	Díly u šibenice	<ul style="list-style-type: none"> uvedení do souladu se skutečným stavem
Z39	plocha dopravní infrastruktury	DU	východně od obce	<ul style="list-style-type: none"> uvedení do souladu se skutečným stavem
Z40	plocha dopravní infrastruktury	DU	východně od obce	<ul style="list-style-type: none"> uvedení do souladu se skutečným stavem

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
Z41	plocha dopravní infrastruktury	DU	východně od obce	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem
Z42	plocha dopravní infrastruktury	DU	Přední novina	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem
Z43	plocha dopravní infrastruktury	DU	Přední novina	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem
Z44	plocha dopravní infrastruktury	DU	jihovýchodně od obce	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem
Z45	plocha dopravní infrastruktury	DU	U Velkého Bílovce	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem • řešit realizaci cyklistické trasy
Z46	plocha dopravní infrastruktury	DU	U Velkého Bílovce	<ul style="list-style-type: none"> • řešit realizaci účelové komunikace a obsluhu navazující navržené plochy Z11
Z47	plocha dopravní infrastruktury	DU	u Nového Poddvorova	<ul style="list-style-type: none"> • uvedení do souladu se skutečným stavem
Z48	plocha vodní a vodohospodářská	W	Přední novina	<ul style="list-style-type: none"> • řešit realizaci soustavy vodních nádrží, tůní a mokřadů • řešit realizaci lokálního biokoridoru podél levého okraje plochy • v rámci plochy řešit přístup na okolní pozemky • nenarušit funkčnost melioračního systému • prověřit v podrobnější dokumentaci rozsah a velikost vodních ploch s ohledem na klimatické podmínky, vodnost toku a velikost výparu
Z49	plocha technické infrastruktury	Ti	Mutěnická	<ul style="list-style-type: none"> • řešit rozšíření sběrného dvora • řešit střet se starou ekologickou zátěží • řešit opatření na likvidaci možných odpadních vod • podél komunikace řešit pás izolační zeleně, výše položenou část plochy na JZ okraji osázet dřevinami
Z50	plocha rekreace	Rv	Za Valama	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II. • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví
Z51	<i>zastavitelná plocha Z51 byla nahrazena plochou územní rezervy R11</i>			
Z52	plocha rekreace	Rr	U Velkého Bílovce	<ul style="list-style-type: none"> • výšková regulace zástavby: max 1 NP + podkroví • řešit posouzení vlivu na krajinný ráz
Z53	plocha dopravní infrastruktury	DU	U Velkého Bílovce	<ul style="list-style-type: none"> • řešit realizaci účelové komunikace

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

i.č.	způsob využití území	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
P1	<i>plocha P1 byla vypuštěna</i>			
P2	plocha občanského vybavení	Ov	u kostela	<ul style="list-style-type: none"> • řešit umístění stavby veřejného občanského vybavení • obnovit historickou stavební čáru • respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území) • výšková regulace zástavby: max. 2 NP nebo 1 NP+ podkroví
P3	<i>plocha P3 byla vypuštěna</i>			
P4	plocha občanského vybavení	Ov	centrum	<ul style="list-style-type: none"> • řešit umístění stavby veřejného občanského vybavení • řešit umístění sídelní zeleně parkového charakteru a veřejného prostranství • respektovat zásady pro ochranu proti záplavám (viz. kap. Ochrana před erozí a povodněmi), stavby umístit mimo území s rizikem záplav • respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území) • výšková regulace zástavby: max. 3 NP nebo 2 NP + podkroví

i.č.	způsob využití území	ozn.	lokalita	další podmínky využití území
P5	plocha smíšená výrobní	VS	Mutěnická	<ul style="list-style-type: none"> řešit přestavbu zemědělského areálu řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie I. realizací výstavby nesmí dojít k znehodnocení dálkového pohledu na obec a stavební dominanty po obvodu plochy zachovat lem vzrostlých dřevin výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
P6	plocha smíšená výrobní	VS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit střet s trasou vodovodu a nadzemního vedení vn řešit riziko negativních vlivů výroby - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek) řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II. realizací výstavby nesmí dojít k znehodnocení dálkového pohledu na obec a stavební dominanty výšková regulace zástavby: max. 2 NP nebo 1 NP+ podkroví
P7	plocha dopravní infrastruktury	DS	Příhon	<ul style="list-style-type: none"> řešit dopravní propojení mezi silnicí III/4259 a lokalitou Příhon a obsluhu navazujících ploch přestavby P5, P6 v navazujících řízeních řešit zachování obslužnosti budovy na pozemku st. 433/2 a dodržet odstup okraje plánované místní komunikace od budovy v min. vzdálenosti 5 m řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie II.

3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území jsou zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako **plochy sídelní zeleně – Z** a jsou vymezeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

Zásady pro rozvoj sídelní zeleně:

- **veřejná zeleň parková - Zp**
 - jsou respektovány stabilizované plochy veřejné zeleně parkové (park u MŠ, upravená plocha zeleně v ul. Včelín...)
 - nové plochy nejsou navrženy
 - plochy veřejné zeleně parkové lze realizovat v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných...)
- **veřejná zeleň izolační a ostatní – Zi**
 - jsou respektovány stabilizované plochy izolační a ostatní zeleně
 - nové plochy nejsou navrženy
 - podmínky využití území umožňují realizaci izolační zeleně v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. plochy výroby, dopravní a tech. infrastruktury...)
- **zeleň zahrad a záhumenků – Zz**
 - jsou respektovány stabilizované plochy zeleně zahrad a záhumenků
 - nové plochy nejsou navrženy

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres a č. II. 1 Koordinační výkres.

4.1.1. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- železniční doprava se řešeného území nedotýká

4.1.2. SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice:

- respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury (**silniční doprava – DS**) vymezené pro průchod silnic II. a III. třídy

Místní komunikace:

- respektovat stabilizované a navržené plochy dopravní infrastruktury (**silniční doprava – DS**) vymezené pro obsluhu stabilizovaného území, ploch smíšených výrobních a ploch výroby a skladování
- jsou navrženy **plochy silniční dopravy – DS**:
 - místní komunikace (**Z34**) – propojuje ulici Bílovickou s lokalitou Malý Újezd (včetně pěšího propojení) a řeší obsluhu navržených ploch smíšených výrobních
 - místní komunikace (**Z35**) – řeší obsluhu navržené plochy smíšené výrobní v lokalitě Příhon na východním okraji obce
 - místní komunikace (**Z36**) – propojuje silnice II/422 a III/42222 na jižním okraji obce a řeší obsluhu navržených ploch výroby a skladování
 - místní komunikace (**P7**) – propojuje silnici III/4259 s lokalitou Příhon na východním okraji obce a řeší obsluhu celé navazující lokality a navržených ploch smíšených výrobních
- respektovat stabilizované a navržené **plochy veřejných prostranství – PV**; jejich součástí jsou místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a rozvojových ploch - viz. *kap. 4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství.*

4.1.3. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- respektovat stabilizované a navržené plochy dopravní infrastruktury (**účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – DU**), vymezené pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky, prostupnost krajiny, obsluhu rozvojové lokality a pro průchod tras pro pěší a cyklisty
- v rámci ploch **silniční dopravy – DS**, ploch **veřejných prostranství – PV** a ploch **účelových komunikací – DU** jsou trasovány stávající a navržené cyklostezky a cyklotrasy:
 - Moravská vinařská cyklostezka „Velkopavlovická“ a „Moravská vinná“
 - cyklistická trasa č. 412
 - cyklistická trasa č. 5064
 - cyklistická trasa č. 5115
 - krajský cyklistický koridor (Janův hrad – Mutěnice – Vracov)
 - návrh cyklostezky Čejkovice – Velké Bílovice (**Z45**)
- respektovat značené turistické trasy

Obecné podmínky pro umístování komunikací:

- v plochách dopravní infrastruktury (**DS, DP, DU**) a plochách veřejných prostranství (**PV**) umožnit vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace
- v plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace jako související dopravní infrastrukturu
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) řešit obsluhu v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejných prostranství, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na ploše změny (vlastním pozemku)

4.1.4. VEŘEJNÁ DOPRAVA

- stávající koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými linkami, je zachována; respektovat stávající zastávky veřejné dopravy
- budování zastávek a zálivů veřejné dopravy (silniční linkové) je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura

4.1.5. LETECKÁ DOPRAVA

- řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy

4.1.6. STATICKÁ DOPRAVA

- respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury (**doprava v klidu – DP**)
- plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu
- kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu řešit vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby
- v řešeném území budou chybějící parkovací stání navrhovány podle potřeby na stupeň automobilizace 1: 2,5
- nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách pro bydlení

4.1.7. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

- v řešeném území se nenachází

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. I. 2 Hlavní výkres, č. I. 3 Energetika a veřejné komunikační sítě, č. I. 4 Vodní hospodářství a II.1 Koordinační 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
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) zajistit napojení na technickou infrastrukturu, v odlučených lokalitách (např. u Velkého Bílovce) řešit obsluhu technickou infrastrukturou lokálně
- u stabilizovaných ploch a ploch změn uvádět dešťové vody v maximální míře do vsaku, kumulovat na vlastním pozemku

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

- Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynovodů z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.
- Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení tech. infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci ÚP jsou vymezeny tyto **koridory pro technickou infrastrukturu**:

ozn.	účel koridoru	katastrální území
KT 1	plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod	Čejkovice
KT 2	<i>koridor KT 2 byl vypuštěn</i>	

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Podluží.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány

4.2.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizováno. Je vybudován jednotný systém zakončený čistírnou odpadních vod.

- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- pro zastavitelné plochy Z1, Z9, Z10, Z32 a Z33 je navržen oddílný systém odkanalizování, splaškové vody budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci, dešťové budou odvedeny do místního recipientu
- u ostatních zastavitelných ploch je navržen jednotný systém odkanalizování
- u ploch zastavěných, zastavitelných a ploch přestavby uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku – nezhoršovat odtokové podmínky v zastavěném a zastavitelném území
- při řešení hospodaření s dešťovými vodami požadovat uvádění do vsaku, jímání, využití k zálivce
- je navrženo pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – 100 m

4.2.2.3. Protierozní a protipovodňová opatření

ÚP vymezuje plochy, na nichž je nutno provést opatření na eliminaci účinků vodní eroze a extravilánových vod; opatření budou řešena podrobnější dokumentací.

Jsou vymezeny tyto **Plochy pro protierozní opatření**:

ozn.	lokalizace	opatření, další podmínky
Y1	Novosady	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci protierozních opatření řešit realizaci opatření proti extravilánovým vodám u ploch Y1, Y2, Y4, Y5 řešit střety s trasami technické infrastruktury řešit koordinaci s prvky ÚSES
Y2	Dolňanské padělky	
Y3	u Kobylí	
Y4	Díly u Rasky	
Y5	Padělky za Chobotem	
Y6	pod Mlíčkem	
Y7	pod Mlíčkem	
Y8	Niva	
Y9	Niva	

Jsou vymezeny tyto **Plochy pro protipovodňová opatření**:

ozn.	lokalizace	opatření, další podmínky
X1	Dolňanské padělky	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci opatření proti extravilánovým vodám u plochy X6 řešit střet s trasou nadzemního vedení vn řešit koordinaci s prvky ÚSES
X2	u Kobylí	
X3	Díly u Rasky	
X4	Vrbičanka	
X5	pod Starou Horou	
X6	nad Cigánovem	

Podmínky pro využívání ploch pro protipovodňová a protierozní opatření:

Přípustné využití:

- o činnosti, opatření a využití, které je možno považovat za preventivní proti vodní erozi a které zvyšují retenční schopnosti krajiny (například zatravnění, protierozní osevní postupy, realizace mezí, průlehů, vsakovacích pásů, agrotechnická opatření typu hrážkování, vrstevnicové obdělávání ploch, střídání vrstevnicových pásů plodin, agrotechnická a technická protierozní opatření)
- o zařízení pro zadržení vody v krajině a eliminaci extravilánových vod (např. poldry, retenční prostory, odvodňovací příkopy...)
- o revitalizace vodních toků
- o související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- o činnosti, opatření a funkční využití, které by zrychlily odtokové poměry, nebo by k tomu mohly druhotně vést

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

- zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno; obec bude i nadále připojena na stávající nadzemní vedení 22 kV
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající trafo vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné
- pro lokality bytových domů, rodinných domů většího rozsahu a plochy smíšené výrobní budou navrženy samostatné trafostanice podrobnější dokumentací dle potřeby
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny nejsou navrhovány

4.2.3.2. Zásobování plynem

- ve východní části řešeného území je navržen koridor pro umístění plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod – stavební činnost v tomto území je podmíněna vyjádřením Net4gas
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících regulačních stanic
- plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury

4.2.3.3. Zásobování teplem

- zásobování teplem v Čejkovicích je stabilizováno – pro vytápění a ohřev teplé vody se v převážné míře využívá zemní plyn.

4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

4.2.4.1. Pošta a telekomunikace

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- v rámci veřejných ploch a ploch pro dopravu realizovat kabelovou síť v návaznosti na stávající síť

4.2.4.2. Radiokomunikace

- telekomunikace a radiokomunikace jsou stabilizované

4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- plochy pro nakládání s odpady jsou součástí ploch technické infrastruktury (Ti) a jsou respektovány
- umístování *sběrných dvorů* je *přípustné* v plochách výroby a skladování, v plochách smíšených výrobních, v plochách technické infrastruktury, dále je *podmíněně přípustné* v plochách smíšených obytných (viz. kap. 6.1.)
- komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky
- plochy pro *tříděný odpad*, včetně odpadu biologického (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura

4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy a návrh koncepce rozvoje občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresu č. I. 2 Hlavní výkres

- **občanské vybavení veřejné – Ov**
 - jsou respektovány stabilizované plochy veřejného občanského vybavení
 - rozvojové plochy jsou navrženy, v rámci ploch přestavby, v centru obce
 - další případné požadavky na veřejné vybavení (např. zařízení zdravotnictví, domy s pečovatelskou službou, apod.) řešit využitím ploch smíšených obytných, příp. ploch bydlení, které situování zařízení občanského vybavení připouštějí
- **občanské vybavení komerční – Ok**
 - jsou respektovány stabilizované plochy komerčního občanského vybavení
 - rozvojové plochy nejsou navrženy
 - vybavení charakteru ubytování, obchodu a služeb je možno rozvíjet také jako doplňkovou funkci v rámci ploch smíšených obytných

- **veřejná pohřebiště – Oh**
 - stabilizovaná plocha veřejného pohřebiště je respektována
 - je navrženo rozšíření veřejného pohřebiště
- **plochy sportu – OS**
 - stabilizované plochy sportu jsou respektovány
 - rozvojové plochy jsou navrženy v rámci doplnění a rozšíření stávajícího sportovního areálu na západním okraji sídla
 - dětská hřiště lze situovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, bydlení, ploch smíšených obytných...

4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy a návrh koncepce veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

- pro rozvoj kvality života v obci je nutno maximálně respektovat stávající **plochy veřejných prostranství – PV**, regenerovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – návsi, ulice, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky...; nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot
- jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro realizaci místních komunikací, cyklistických tras a pěších propojení
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství maximálně respektovat stávající vzrostlou zeleň; ve stabilizovaných a navržených plochách veřejných prostranství umožnit doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí; při výsadbě preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny
- veřejná prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy budou vymezena u ploch nad 2 ha (viz. podmínky v *kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy*) v rámci podrobnější dokumentace

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- v krajině je nepřípustné vytvářet nová sídla nebo samoty a umisťovat nové stavby, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny
- ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje základní podmínky pro ochranu krajinného rázu – viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území* a *kap. 6.16. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

Zásady pro uspořádání krajiny:

- realizovat územní systém ekologické stability.
- nerozšiřovat ornou půdu, posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- při realizaci veškerých záměrů zachovat stávající účelové komunikace, zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost krajiny
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl stromové zeleně v sídlech, zejména v uličních prostorech (plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury...) s propojením na okolní krajinu
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- v krajině je přípustné umísťovat drobnou architekturu (kříže, pomníky, pamětní desky,...) za podmínky, že mají přímou návaznost na přístupovou komunikaci
- v krajině je umožněno realizovat vodní nádrže a zalesnění – viz kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:

- **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**
 - na jižním okraji řešeného území, mezi vodní nádrží Velký Bílovec a lokalitou Mlíček, je navržena plocha pro soustavu vodních nádrží, tůní a mokřadů (**Z48**)
 - umístování *vodních nádrží* se připouští i v rámci dalších ploch v krajině, např. ploch zemědělských, ploch smíšených nezastavěného území, apod. (viz. kap. 6.)
- **PLOCHY PŘÍRODNÍ**
 - stabilizované plochy jsou respektovány
 - v řešeném území jsou navrženy plochy přírodní pro realizaci lokálních biocenter (**N2, N4, N6, N7, N11, N14, N16 a N19**)
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**
 - řešit zvýšení podílu přírodních prvků, rozsáhlé plochy orné půdy rozdělit vzrostlou zelení
 - ÚP navrhuje na úkor ploch zemědělských zejména realizaci ÚSES
 - nové plochy nejsou navrženy
- **PLOCHY LESNÍ**
 - plochy lesní jsou v území stabilizované
 - nové plochy nejsou navrženy, zalesnění menšího rozsahu lze realizovat i v rámci dalších ploch v krajině, např. ploch zemědělských, ploch smíšených nezastavěného území, apod. (viz. kap. 6.)
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELENĚ**
 - v územním plánu je navrženo rozšíření ploch krajinné zeleně, a to zejména formou realizace územního systému ekologické stability (**N1, N3, N5, N8, N9, N10, N12, N13, N15, N17, N18, N20, N21 a N22**)
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ**
 - stabilizované plochy jsou respektovány
 - nová plocha (**N23**) pro zatravnění (v rámci ochranného pásma PP Špidláků) je navržena na severovýchodním okraji řešeného území

Stanovení podmínek pro změny ve využití ploch:

viz. kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

5.1.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

i.č.	způsob využití území	ozn.	další podmínky využití území
N1	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci nadregionálního biokoridoru řešit střet s trasou VTL plynovodu řešit střet s viniční tratí realizaci skladebných částí ÚSES přizpůsobit také nárokům předmětů ochrany ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (strnad zahradní, pěnice vlašská, strakapoud jižní)
N2	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra realizaci skladebných částí ÚSES přizpůsobit také nárokům předmětů ochrany ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (strnad zahradní, pěnice vlašská, strakapoud jižní)
N3	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci nadregionálního biokoridoru koordinovat se záměry na realizaci protierozních a protipovodňových opatření (plochy Y3, X2) realizaci skladebných částí ÚSES přizpůsobit také nárokům předmětů ochrany ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (strnad zahradní, pěnice vlašská, strakapoud jižní)
N4	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra koordinovat se záměrem na realizaci protierozních opatření (plocha Y3) realizaci skladebných částí ÚSES přizpůsobit také nárokům předmětů ochrany ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (strnad zahradní, pěnice vlašská, strakapoud jižní)
N5	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci nadregionálního biokoridoru řešit střet s trasami nadzemního vedení vn a telekomunikačního vedení realizaci skladebných částí ÚSES přizpůsobit také nárokům předmětů ochrany ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (strnad zahradní, pěnice vlašská, strakapoud jižní)
N6	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra nenarušit funkčnost melioračního systému
N7	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra nenarušit funkčnost melioračního systému
N8	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru
N9	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru
N10	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru nenarušit funkčnost melioračního systému
N11	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra nenarušit funkčnost melioračního systému
N12	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru řešit střet s viniční tratí
N13	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru koordinovat se záměrem na realizaci protierozních opatření (plocha Y5)
N14	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra
N15	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru řešit střet s trasou VTL plynovodu nenarušit funkčnost melioračního systému
N16	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra nenarušit funkčnost melioračního systému
N17	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru řešit střet s trasou nadzemního vedení vn nenarušit funkčnost melioračního systému
N18	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru řešit střet s trasami nadzemního vedení vn a vodovodu

i.č.	způsob využití území	ozn.	další podmínky využití území
N19	plocha přírodní	E	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biocentra řešit střet s trasou telekomunikačního vedení
N20	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru řešit střet s trasami nadzemního vedení vn a telekomunikačního vedení
N21	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci lokálního biokoridoru koordinovat se záměrem na realizaci protierozních opatření (plocha Y5)
N22	plocha SNÚ - krajinná zeleň	NK	<ul style="list-style-type: none"> řešit realizaci izolační zeleně řešit střet s trasou VTL plynovodu
N23	plocha SNÚ - zemědělská	NZ	<ul style="list-style-type: none"> řešit zatravnění v rámci ochranného pásma PP Špidláky řešit střet s trasou nadzemního vedení zvn dodržet doporučení uvedená v <i>Plánu péče o MZCHÚ Špidláky 2011-2020</i>

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE

Z hlediska územního systému ekologické stability jsou dodrženy zásady návaznosti na okolní území použitím oborových koordinačních podkladů orgánů ochrany přírody (Jihomoravského kraje a odboru ŽP MěÚ Hodonín). Je koordinováno napojení na vymezené skladebné části ÚSES v územních plánech okolních obcí. Nápojné body jednotlivých skladebných částí jsou jednoznačné. Jsou vázány na vodní toky nebo navazují na skladebné části vymezené na území sousední obce.

Prvky nadregionálního ÚSES na území města zasahují v severní a severovýchodní části katastru obce. Jedná se o nadregionální biokoridor NRBK 16 vymezen převážně k založení na orné půdě.

Na severní hranici katastru je v rámci lesního komplexu vymezeno regionální biocentrum RBC 164 Hájek – Ochozy. Biocentrum je existující, funkční.

Územní systém ekologické stability je koncepčně stabilizován. Biocentra místního významu mimo lesní půdu jsou převážně neexistující, biokoridory pak existující, nebo částečně existující. Neexistující prvky ÚSES jsou navrženy k realizaci formou návrhu na změnu využití území, a to dle místních podmínek, jako plochy krajinné zeleně (**NK**) a plochy přírodní (**E**). Koncepce řešení při návrhu zohlednila i funkci protierozní, krajinytvornou a ekologickou.

Vymezené biokoridory nadregionálního významu:

- NRBK 16** - nadregionální biokoridor- neexistující, nefunkční

Vymezená biocentra regionálního významu:

- RBC 164 – Hájek - Ochozy** - regionální biocentrum- existující, funkční

Vymezená biocentra místního (lokálního) významu:

označení	význam
LBC Padělky	lokální neexistující, vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 16
LBC Kobylí	lokální neexistující, vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 16
LBC Mutěnická	lokální existující, vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 16
LBC Chobot	lokální částečně funkční a částečně existující
LBC Nad Prušánkou	lokální existující, funkční
LBC Prušánka	lokální neexistující
LBC Starý sad	lokální částečně funkční a částečně existující
LBC U koupaliště	lokální, částečně existující, částečně funkční
LBC Velký Pasuňk	lokální neexistující
LBC Za humny	lokální neexistující

Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

označení	popis
LBK 1	Biokoridor lokálního významu, existující, funkční
LBK 2	Biokoridor lokálního částečně existující, částečně funkční
LBK 3	Biokoridor lokálního významu, existující, funkční
LBK 4	Biokoridor lokálního významu, částečně existující, částečně funkční
LBK 5	Biokoridor lokálního významu, neexistující, nefunkční
LBK 6	Biokoridor lokálního významu, částečně existující, částečně funkční
LBK 7	Biokoridor lokálního významu, neexistující, nefunkční
LBK 8	Biokoridor lokálního významu, částečně existující
LBK 9	Biokoridor lokálního významu neexistující a nefunkční
LBK 10	Biokoridor lokálního významu funkční, existující
LBK 11	Biokoridor lokálního významu, neexistující, nefunkční

5.2.2. PLOCHY BIOCENTER

Plochy biocenter viz kap. 6.12. *Plochy přírodní*

5.2.3. PLOCHY BOKORIDORŮ**Přípustné využití:**

- o využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), vodní plochy a toky, případně rekreační plochy přírodního charakteru a plochy sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- o nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV atd; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

Nepřípustné využití:

- o změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny 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
- o jakékoli změny využití území, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- o rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod.

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením hlavních stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot, ploch rekreace a vedení cyklistických tras. Podrobněji viz. kap. 4.1.3. *Nemotorová doprava, účelové komunikace.*

5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODŇEMI

Plochy s potenciálním rizikem vodní eroze a potenciálním ohrožením území povodněmi jsou navrženy k řešení formou opatření snižujících erozi půdy, zadržování vody v krajině a eliminaci projevů extravilánových vod. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

Vymezení ploch pro protierozní a protipovodňová opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití:

Viz. kap. 4.2.2.3. *Protierozní a protipovodňová opatření*

Zásady pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám:

- v řešeném území je vymezeno *území s rizikem záplav* (záplavové území Q_{100}) na vodním toku Prušánka, a to na základě Povodňového plánu obce; toto území bylo vymezeno před provedenými opatřeními v povodí vodního toku Prušánka – před výstavbou záchytných poldrů a nádrže – bude nutno provést revizi vymezeného území
- ve vymezených *plochách pro protierozní a protipovodňová opatření* budou realizována taková opatření, aby nedocházelo k prudkému odtoku povrchových vod do recipientů a následnému zvyšování průtoku
- v rámci rozsáhlých ploch navržených k zastavění bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami podrobnějšími dokumentacemi, převážně u ploch navržených k územní studii
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem (u jednotné kanalizace), při návrhu oddílného systému budou dešťové vody odváděny do místních recipientů
- dešťové vody budou v max. míře kumulovány v rámci zastavitelných ploch
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí – navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření
- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
 - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
- umístování objektů v *území s rizikem záplav* (záplavovém území Q_{100}) je *podmíněně přípustné* v případě, že bude provedena komplexní ochrana před záplavami a nebo provedeno prokázání neovlivnění záplavové vlny v jiném území, obytné podlaží bude nad Q_{100}
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu
- stavby nesmí bránit odtoku vod, nesmí docházet ke zhoršování odtokových poměrů

5.5. REKREACE

Plochy a návrh koncepce rekreace jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1. 2 Hlavní výkres.

- **rekreace rodinná – Rr**
 - rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na vodní plochu Velký Bílovec
- **vinné sklepy – Rv**
 - jsou respektovány stabilizované plochy vinných sklepů
 - rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající areály vinných sklepů v lokalitách Příhon (**Z12**), Za Valama (**Z50**) a Na Větráku (**Z14**, **Z15**)
 - vinné sklepy lze umísťovat také v rámci ploch smíšených obytných, rodinné rekreace, komerčního občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně izolační a ostatní, zeleně zahrad a záhumenků, ploch zemědělských a ploch smíšených nezastavěného území - zemědělských (viz. kap. 6.)
- pro pohybovou rekreaci (pěší turistiku a cykloturistiku) budou využity stávající a navržené plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury
- pro krátkodobou rekreaci obyvatel budou využívány zejména stávající **plochy sídelní zeleně (Zp, Zz, Zi)**, zahrady, záhumenky a vinice a dále stávající **plochy lesní (L)** a **plochy smíšené nezastavěného území - krajinné zeleně (NK)**

5.6. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území Čejkovic nejsou vymezeny plochy těžby určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresu č. I. 2 Hlavní výkres.

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat na základě územního řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice ploch se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností...) která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	o Bydlení – smíšené obytné – SO
PLOCHY BYDLENÍ	o Bydlení – v bytových domech – Bh o Bydlení – v rodinných domech – Bi
PLOCHY REKREACE	o Rekreace rodinná – Rr o Vinné sklepy – Rv
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	o Občanské vybavení veřejné – Ov o Občanské vybavení komerční – Ok o Veřejná pohřebiště – Oh o Sport – OS
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PV	
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ *	o Veřejná zeleň parková – Zp o Veřejná zeleň izolační a ostatní – Zi o Zeleň zahrad a záhumnků – Zz
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VS	
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	o Průmyslová výroba – Vp o Zemědělská výroba – Vz o Fotovoltaické elektrárny – Vf
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	o Silniční doprava – DS o Doprava v klidu – DP o Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – DU
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	o Technická infrastruktura – Ti o Hráze poldrů – Th
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – W	
PLOCHY PŘÍRODNÍ – E	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PZ	
PLOCHY LESNÍ – L	
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	o Plochy SNÚ - krajinná zeleň – NK o Plochy SNÚ - zemědělské – NZ

poznámka:

* - plochy vymezené nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině
- stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby mohou být v jednotlivých případech nepřipustné jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) a nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek
- dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví

6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SO	BYDLENÍ - 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"> – pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy, bytové domy, související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a turistické infrastruktury – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	– stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní, sběrná místa komunálního odpadu...) 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

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

Bh	BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky bytových domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu 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

Bi	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením individuálního charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky rodinných domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

Bi	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu 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

6.3. PLOCHY REKREACE

Rr	REKREACE RODINNÁ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování individuálních rekreačních potřeb občanů.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), u kterých se nepředpokládá komerční využití – další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací (např. dětská hřiště, rekreační louky...) – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	– bydlení a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření, příp. extenzivního zemědělství (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby pro chovatelství, altány) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace (např. zařízení zájmových spolků...) za podmínky, že neruší krajinný ráz, není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

Rv	VINNÉ SKLEPY
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování speciálních rekreačních potřeb občanů – vinařství.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s vinařstvím (např. vinné sklepy, zařízení na zpracování hroznů...) – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)
<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 souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. ubytování, stravování, služby...) za podmínky, že neruší krajinný ráz, není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu

6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Ov	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, 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 související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku

Ok	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vinné sklepy – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku

Oh	VEŘEJNÁ POHŘEBIŠŤ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící pro situování veřejných pohřebišť (hřbitovů).
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<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	PLOCHY SPORTU
<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>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště, koupaliště, koupací biotopy, kynologická cvičiště...) a souvisejících služeb – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – není dovoleno zastavovat pozemky hřišť
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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 (viz. kap. 2.2.2.)

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 sídelní zeleně – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<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 – vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – předzahrádky v případě, že nedojde k narušení obrazu obce a veřejného prostoru

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Zp	VEŘEJNÁ ZELENĚ PARKOVÁ
<i>Hlavní využití</i>	Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky veřejně přístupné zeleně, pozemky pro pěší a cyklostezky – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy ...
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

Zi	VEŘEJNÁ ZELEŇ IZOLAČNÍ A OSTATNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy zeleně, které plní zejména funkci izolační a kompoziční.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci s odpovídající šířkou a vhodnou druhovou skladbou jednotlivých pater dřevin – pozemky zeleně přírodního charakteru – související dopravní a technická infrastruktura – dětská hřiště, odpočinkové plochy – vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků
<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"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše – vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

Zz	ZELEŇ ZAHRAD A ZÁHUMENKŮ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy plní funkci doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny.
<i>Přípustné</i>	– zahrady a záhumenky sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření
<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 dopravní a technická infrastruktura, např. odstavné a parkovací plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky v případě, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše – činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. vinařství, 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, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení – maloobchodní a obchodní provozy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu – pozemky sídelní zeleně

VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, veřejné správy, staveb pro sport, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – 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 (viz. kap. 2.2.2.)

6.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Vp	PRŮMYSLOVÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístění průmyslových areálů, kapacitních skladů a logistiku.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro výrobu a kapacitní sklady, logistické areály – pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování, sběrná místa komunálního odpadu – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro kulturu, stravování, ubytování (např. diskotéky, restaurace, ubytovny...), komerci, dále pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) za podmínky, že nebudou omezovat výrobní děje, činnosti a zařízení v tomto území – pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení

Vz	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístění zemědělských areálů.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování – pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování, sběrná místa komunálního odpadu – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně

Vz	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro kulturu, stravování, ubytování (např. diskotéky, restaurace, ubytovny...), komerci, dále pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) za podmínky, že nebudou omezovat výrobní děje, činnosti a zařízení v tomto území – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení (viz. kap. 2.2.2.)

Vf	FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro stavby obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaické elektrárny.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s fotovoltaickými elektrárnami – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace – zeleň různých forem (např. izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS	SILNIČNÍ DOPRAVA
<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, náspy, 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 – pozemky sídelní zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – nezbytné asanační úpravy
<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>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou – podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu

DP	DOPRAVA V KLIDU
<i>Hlavní využití</i>	Plochy zahrnují zpravidla pozemky odstavných a parkovacích stání, garáží.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství – pozemky sídelní zeleně – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například veřejné WC, kiosky

DP	DOPRAVA V KLIDU
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	– odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily v případě, že svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území – podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu

DU	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
<i>Hlavní využití</i>	Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.
<i>Přípustné</i>	– pozemky účelových komunikací, manipulační plochy – cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla – doprovodná a izolační zeleň, ÚSES, krajinná zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití nebo hodnoty území (např. rušení mezi)

6.10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Ti	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením.
<i>Přípustné</i>	– pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic, ...) – pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – pozemky zemědělské a lesní, malé vodní nádrže – průchod pěších a cyklistických tras
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití – nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Th	HRÁZE POLDRŮ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním ochrany proti povodním.
<i>Přípustné</i>	– pozemky hrází, protipovodňové a protierozní opatření – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace – průchod pěších a cyklistických tras – pozemky zeleně, ÚSES, krajinná zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k zajištění podmínek pro nakládáním s vodami.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – vodní plochy, koryta vodních toků a jiné plochy, určené pro převažující vodohospodářské využití – související dopravní a technická infrastruktura – plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu – plochy sloužící pro udržení vody v krajině, revitalizaci vodních toků – doprovodná a izolační zeleň, ÚSES, krajinná zeleň – plochy sloužící jako pláže, odpočívadla, stezky pro pěší a cyklisty, lávky
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti a zařízení související s rybníkářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod – průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nebude narušena funkčnost prvků ÚSES

6.12. PLOCHY PŘÍRODNÍ

E	PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter a zvláště chráněných území přírody.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – zemědělská půda, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky – využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo podmíněně přípustných – 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 – jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich včetně rušivých činností jako je např. odvodňování pozemků
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra – trvalé travní porosty a extenzivní sady, podmínkou je zatravnění sadů a neoplocování pozemků – průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...) v případě, že nebude narušena funkčnost prvků ÚSES
Na plochy PUPFL, nacházející se v plochách přírodních (E), platí i podmínky platné pro plochy lesní (L).	

6.13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro zařízení, činnosti a děje související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – hospodaření na ZPF se střídáním plodin v krátkém časovém intervalu – související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních – pozemky pro zachování ekologické stability území - ÚSES – opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, realizace menších vodních nádrží

PZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Nepřípustné</i>	– stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, opatření a činnosti za podmínky, že přímo související se zemědělskou prvovýrobou a navazujícími obhospodařovanými pozemky; tedy např. manipulační plochy pro sezónní skladování zemědělských produktů, seníky, včelíny, otevřené přístřešky pro dobytek na sezónní pastvě, výběhy a ohrady pro dobytek, apod., dále stavby nezbytně nutné pro myslivost a ochranu přírody – vinné sklepy za podmínky, že budou umístěny na pozemcích vinic nebo ve viničních tratích a nebudou určeny ke komerčnímu využívání – průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nebude narušena funkčnost prvků ÚSES – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu – realizace menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní, bez oplocení a ohrazení – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) v případě, že plocha nebude oplocena – plochy pro zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> ○ navazují na stávající PUPFL a nevytváří překážky v obdělávání ZPF a nebude zalesněním narušena ekologická diverzita ○ se nejedná o I. a II. tř. ochrany ZPF

6.14. PLOCHY LESNÍ

L	PLOCHY LESNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí vytvářející krajinný rámec- porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko stabilizační funkcí.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky určené k plnění funkcí lesa – činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny – účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
<i>Nepřípustné</i>	– stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby a zařízení včetně informačních tabulí za podmínky, že slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině – pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jsou nezbytně nutné a nenaruší stabilitu okolních porostů – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že slouží vodohospodářským účelům – průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...) za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany chráněných území přírody a hospodaření v lese a nebude narušena funkčnost prvků ÚSES

6.15. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NK	PLOCHY SNÚ - KRAJINNÁ ZELEŇ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy rozptýlené krajinné zeleně mimo zastavěné území na nelesních pozemcích doplňující krajinný rámeček – vegetace je trvalá s obnovou v delším časovém cyklu a spolu s lesem vytváří krajinný rámeček.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice) – pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky – pozemky pro zachování ekologické stability území - ÚSES – pozemky pro zajištění prostupnosti pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků – opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, opatření a činnosti za podmínky, že přímo souvisejí se zemědělskou prvovýrobou a navazujícími obhospodařovanými pozemky; tedy např. manipulační plochy pro sezónní skladování zemědělských produktů, seníky, včelíny, otevřené přístřešky pro dobytek na sezónní pastvě, výběhy a ohrady pro dobytek, apod., dále stavby nezbytně nutné pro myslivost a ochranu přírody – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu – dosadba autochtonních (místně příslušných) dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky, průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrt, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...), stavby lehkých přístřešků pro myslivost (např. seníky...), informační tabule za podmínky, že nesnižují ekologickou kvalitu území a nebude narušena funkčnost prvků ÚSES – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybařství), bez oplocení a ohrazení a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny

NZ	PLOCHY SNÚ - ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy s víceúčelovým využitím, jednotlivé funkce jsou ve vzájemně rovnocenném postavení, přírodní ekosystémy jsou využívány kompromisně, což limituje intenzivní formy produkčních a komerčních činností.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy – pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreačních louky... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy – účelové komunikace s převažujícím rekreačním využitím (např. komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních) – pozemky pro zachování ekologické stability území - ÚSES – opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb pro ochranu přírody
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti a zařízení narušující ekologickou rovnováhu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby a zařízení pro rekreační a sportovní aktivity, zemědělskou a lesnickou prvovýrobou (např. seníky, otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka, výběhy, včelíny, informační tabule apod.) za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> o nedojde ke snížení rekreačního potenciálu a ekologické stability o budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru o sportovní aktivity nebudou mít zásadní vliv na krajinný ráz území a kvalitu životního prostředí

NZ	PLOCHY SNÚ - ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – vinné sklepy za podmínky, že budou umístěny na pozemcích vinic nebo ve viničních tratích a nebudou určeny ke komerčnímu využívání – přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu – oplocení u zahrad a sadů je přípustné za podmínky, že přímo navazují na zastavěné území nebo zastavitelné plochy – plochy pro zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> o navazují na stávající PUPFL o nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality – umístění chlévské mrvy je možné min. 300m od hranice zastavěného a zastavitelného území – průzkumná a těžební zařízení (např. pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, související dopravní a technická infrastruktura...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nebude narušena funkčnost prvků ÚSES

6.16. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v *kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy* a *kap. 3.3.2. Plochy přestavby*; místo podkroví je *podmíněně přípustné* další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 2 NP + podkroví nebo další podlaží (3 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby
- v plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací
- není přípustná výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- územní rozhodnutí a povolení pro výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) výškových staveb a staveb tvořících dominanty v terénu (např. větrných elektráren, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů...), které se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, lze vydat pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany
- nepřípustné je rušení stávajících hřišť v plochách s rozdílným způsobem využití a zmenšování jejich plochy novou zástavbou

Podmínky ochrany krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- 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
- stavby pro výrobu a skladování (výrobní a průmyslové objekty) a zemědělské stavby nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; plochy pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní, situované ve vazbě na krajinu, odclonit po obvodu izolační zelení
- v pohledově exponovaných plochách bude případný záměr (který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter území) účelné prověřit posouzením vlivu stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví příslušný orgán ochrany přírody

6.17. DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- pojmem podnikatelské aktivity se rozumí činnosti, děje a zařízení nevyvolávající zvýšené nároky na území, jejich provoz nemá negativní vliv na související prostředí a lze je integrovat do objektů bydlení, jedná se např. o služby, turistickou infrastrukturu, prodej, drobné opravy apod.
- pojmem turistická infrastruktura se rozumí zejména vybavenost typu ubytování, stravování, služeb, infocenter a dále zařízení pro vinnou turistiku, agroturistiku, hipoturistiku apod.

PLOCHY BYDLENÍ

- pojmem pozemek menšího rozsahu se rozumí pozemek menší než 200 m²

PLOCHY REKREACE

- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 25%, max. rozsah přístavby 25 m²

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- pojmem koupací biotop se rozumí vodní nádrž s přírodním čištěním vody pro účely koupání

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%, max. rozsah přístavby 85 m²
- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha
- pojmem plochy pro zalesnění menšího rozsahu se rozumí zalesnění max. do 1 ha souvislé plochy

PLOCHY LESNÍ

- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%, max. rozsah přístavby 50 m²
- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha
- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%, max. rozsah přístavby 85 m²
- pojmem plochy pro zalesnění menšího rozsahu se rozumí zalesnění max. do 1ha souvislé plochy

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

Vymezeno v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

V územním plánu jsou upřesněny a navrženy tyto veřejně prospěšné stavby (VPS) vyplývající z koncepčních záměrů Jihomoravského kraje.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÚR JIHOMORAVSKÉHO KRAJE:

ozn.	název VPS	katastrální území
VK 1	plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod	Čejkovice

V rámci územního plánu jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

ozn.	účel VPS	katastrální území
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VDT 1	VPS VDT 1 byla vypuštěna	Čejkovice
VDT 2	komunikace, inženýrské sítě	
VDT 3	komunikace, inženýrské sítě	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT 1	VPS VT 1 byla vypuštěna	Čejkovice
VT 2	rozšíření sběrného dvora	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - STAVBY KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ PŘÍRODNÍMI KATASTOFAMI		
VP 1	protipovodňová opatření	Čejkovice
VP 2	protipovodňová opatření	
VP 3	protipovodňová opatření	
VP 4	protipovodňová opatření	
VP 5	protipovodňová opatření	
VP 6	protipovodňová opatření	
VE 1	protierozní opatření	
VE 2	protierozní opatření	
VE 3	protierozní opatření	
VE 4	protierozní opatření	
VE 5	protierozní opatření	
VE 6	protierozní opatření	
VE 7	protierozní opatření	
VE 8	protierozní opatření	
VE 9	protierozní opatření	

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

ozn.	účel VPO	katastrální území
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU 1	nadregionální biokoridor NRBK 16	Čejkovice
VU 2	lokální biokoridor LBK 1	
VU 3	lokální biokoridor LBK 2 – LBK 3	
VU 4	lokální biokoridor LBK 4 – LBK 9	
VU 5	lokální biokoridor LBK 10	
VU 6	lokální biokoridor LBK 11	
OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ DIVERZITY PLOCH V KRAJINĚ		
VP 1	soustava vodních nádrží, tůní a mokřadů	Čejkovice
VP 2	zatravnění ochranného pásma PP Špidláky	

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

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

ozn.	účel VPS	parc.	k.ú.	předkupní právo
OBČANSKÉ VYBAVENÍ				
PO 1	rozšíření hřbitova	1435/1, 1435/3, 1438/1, 1442/2, 1444/2, 1444/3, 1447, 1454/2	Čejkovice	obec
PO 2	polyfunkční objekt, chodník, inženýrské sítě	270/2, 272, 283/4, 416/3, 5237	Čejkovice	obec

ozn.	účel VPS	parc.	k.ú.	předkupní právo
SPORT				
PS 1	sportovní areál	1798/1, 1798/399, 1798/400, 1798/437, 1798/522	Čejkovice	obec
PS 2	sportovní areál	1798/181, 1798/182, 1798/183, 1798/335, 1798/398	Čejkovice	obec
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ				
PV 1	VPS PV 1 byla vypuštěna			

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

V rámci Hodnocení vlivu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 nebyly stanoveny kompenzační opatření.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Je vyznačeno v grafické části ve výkresech I. 1 Výkres základního členění území a I. 2 Hlavní výkres.

Ve vymezených plochách a koridorech nelze umístit žádné stavby, které by v budoucnu znemožnily realizaci navrženého záměru.

ozn.	způsob budoucího využití území	podmínky pro prověření budoucího využití plochy
R1	<i>plocha R1 byla vypuštěna</i>	
R2	plocha smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> • lokalitu plochy smíšené obytné řešit tak, aby uzavírala rozvojové území na severním okraji sídla a vytvořila přechod mezi zástavbou a krajinou (pozemky budou severozápadním směrem (do krajiny) orientovány zahradami) • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí
R3	plocha smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> • lokalitu plochy smíšené obytné řešit tak, aby uzavírala rozvojové území na jihozápadním okraji sídla a vytvořila přechod mezi zástavbou a krajinou • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí
R4a R4b	plocha smíšená výrobní	<ul style="list-style-type: none"> • lokalitu plochy smíšené výrobní řešit tak, aby uzavírala rozvojové území na východním okraji sídla a vytvořila přechod mezi zástavbou a krajinou • řešit střet s viniční tratí
R5	plochy smíšené výrobní	<ul style="list-style-type: none"> • lokality ploch smíšených výrobních řešit tak, aby uzavíraly rozvojové území na východním okraji sídla a vytvořily přechod mezi zástavbou a krajinou
R6	<i>plocha R6 byla vypuštěna</i>	
R7	<i>plocha R7 byla vypuštěna</i>	
R8	plocha rekreace	<ul style="list-style-type: none"> • lokalitu pro rodinnou rekreaci řešit tak, aby uzavírala rozvojové území u vodní nádrže Velký Bílovec a vytvořila přechod mezi zástavbou a krajinou
R9	plocha smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí
R10	plocha veřejného prostranství	<ul style="list-style-type: none"> • řešit propojení ulic K Marku a Krátiny a obsluhu navazujících ploch R2 a R9 • řešit střet s trasou nadzemního vedení vn • řešit střet s viniční tratí
R11	plocha smíšená výrobní	<ul style="list-style-type: none"> • lokalitu plochy smíšené výrobní řešit tak, aby uzavírala rozvojové území na východním okraji sídla a vytvořila přechod mezi zástavbou a krajinou • řešit napojení na nadzemní vedení vn • řešit střet s trasou telekomunikačního vedení • řešit střet s územím s archeolog. nálezy kategorie I. • realizaci výstavby nesmí dojít k znehodnocení dálkového pohledu na obec a stavební dominanty • podél jižního okraje řešit pás min. 10m izolační zeleně • zachovat ovocnou alej podél silnice, případně ji zdvojit

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese č. I. 1 Výkres základního členění území.

V řešeném území budou prověřeny územní studii tyto plochy:

ozn. ploch	rozvojové území	způsob využití území
Z1, Z19, Z20	Hrubý Újezd	plocha bydlení + plochy veřejných prostranství

- u vymezených ploch bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby, etapizace
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou včetně nakládání s odpady
 - střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území
 - stanovení etapizace tak, aby byla plocha zastavována v pásech (minimálně po třetinách) od stávající obytné zástavby (od JV na SZ), tzn. nestavět na dalších parcelách dokud nebude zastavěn pás první, resp. druhé etapy
 - uspořádání plochy je nutné řešit tak, že podél její JZ hranice (hranice ptačí oblasti) musí být vymezen oddělovací (izolační) pás zeleně v šíři cca 40-45 m (zachovat současné využití – vinice a doplnit stromy, příp. řešit vysázení dřevinného lemu podél zastavěných pozemků) tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy na ptačí oblast, dále bude řešeno vhodné rozmístění objektů a navazující zeleně v SZ třetině plochy
 - vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy a posouzení vlivu na krajinný ráz
- lhůta pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 1 ÚP Čejkovice, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území

12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

ÚP vymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- **nemovité kulturní památky**
- **stavby situované v území zásadního významu pro ochranu hodnot** – podrobněji viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- **architektonicky cenné stavby, historicky cenné stavby** – podrobněji viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*

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

Textová část - počet listů:.....str. 1 - 39

Grafická část - počet výkresů:.....5

