

ÚZEMNÍ PLÁN ČEHOVICE

I. TEXTOVÁ ČÁST



I. ÚZEMNÍ PLÁN ČEHOVICE

TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

- I.1.a Vymezení zastavěného území**
- I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
- I.1.c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
 - I.1.c1 Koncepce vzájemných vztahů mezi sídly a koncepce uspořádání jednotlivých sídel
 - I.1.c2 Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - I.1.c3 Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání
 - I.1.c4 Podmínky a požadavky na uspořádání systému center, veřejných prostranství a sídelní zeleně
 - I.1.c5 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**
 - I.1.d1 Dopravní infrastruktura
 - I.1.d2 Technická infrastruktura
 - I.1.d3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury
 - I.1.d4 Veřejná prostranství
- I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**
 - I.1.e1 Koncepce uspořádání krajiny
 - I.1.e2 Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití při respektování zásad Úmluvy v krajině
 - I.1.e3 Územní systém ekologické stability (ÚSES)
 - I.1.e4 Prostupnost krajiny
 - I.1.e5 Dopravní a technická infrastruktura v krajině
 - I.1.e6 Vodní režim v krajině, protierozní opatření
 - I.1.e7 Opatření proti povodním
 - I.1.e8 Rekreace
 - I.1.e9 Dobývání ložisek nerostných surovin
- I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - I.1.f1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - I.1.f2 Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití a doplnění ploch s jiným způsobem využití než stanoví § 4 až § 19 vyhlášky č.501/2006 Sb.
 - I.1.f3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
 - I.1.f4 Podmínky prostorového uspořádání
 - I.1.f5 Členění ploch s rozdílným způsobem využití na plochy stabilizované a plochy změn
- I.1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
- I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona**
 - I.1.h1 Náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví
- I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
- I.1.j Údaje o počtu listů Územního plánu Čehovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části**
- I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**
- I.2.b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**
- I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**
- I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**
- I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

TEXTOVÁ ČÁST

I.1.a Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce je vymezeno k datu 1.4.2016. Zastavěné území je vyznačeno na všech výkresech, kromě výkresu širších vztahů a výkresu veřejně prospěšných staveb.

I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z rozvojových potřeb obce Čehovice s principem respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Formou zónování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány stávající plochy a navrhovány nové rozvojové plochy. Územní plán soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek s cílem vytvoření prstence zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr. Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajinnotvorná. Celkově je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně.

Území je rozvíjeno zejména v oblasti bydlení a ochrany přírody. K hodnotám obce patří po urbanistické stránce zachovalá centrální část obce – náves s kostelem a farou uprostřed tohoto prostoru. Ani po architektonické stránce se zde nevyskytují zásadně rušící prvky ve vztahu k původní zástavbě.

I.1.c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.1.c1 Koncepce vzájemných vztahů mezi sídly a koncepce uspořádání jednotlivých sídel

Jedná se o jedno samostatné sídlo bez místních částí v historicky dané struktuře osídlení. Ta je tvořena samostatnými sídly ve vazbě na město Prostějov.

I.1.c2 Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. V podmínkách obce převažují plochy SV - plochy smíšené obytné - venkovské (vesměs původní zástavba), doplněné novou obytnou zástavbou BV bydlení v rodinných domech venkovské.

I.1.c3 Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

Obec Čehovice bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek. V rámci celého řešeného území budou rovněž respektovány a rozvíjeny přírodní prvky.

Základní urbanistická koncepce, jako plošné a prostorové uspořádání území, zůstane zachována. Bude rozvíjena ve stávající formě uliční zástavby. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. Řešení rozvojových lokalit se soustřeďuje do okrajových částí obce ke stávajícím místním komunikacím.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další možná nová zástavba ve volné krajině není navrhována.

1.1.c4 Podmínky a požadavky na uspořádání systému center, veřejných prostranství a sídelní zeleně

Územní plán vychází ze stávající urbanisticky hodnotné centrální části – návěs obce, která svou dimenzí dává předpoklad k uplatnění sídelní zeleně. Tato centrální část je doplňována další uliční zástavbou. Sídelní zeleň je pak dále zastoupena převážně v rámci soukromých zahrad.

1.1.c5 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Pro další zástavbu byly zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek. Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

BV	plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské	
ozn.plochy	popis lokality	výměra plochy (ha)
Z1	Rozvojová plocha v severní části obce - v poloze stávající záhumenkové cesty, navazující na již započatou výstavbu rodinných domů.	1,719
Z4	Rozvojová plocha v jihozápadní části obce jako doplnění zástavby stávající ulice	0,354
Z6		0,235
Z8	Rozvojová plocha v jihozápadní části obce využívající stávající záhumenkovou cestu podél které se již soustředily některé rozvojové aktivity (hřiště, bydlení)	0,763
Z11	Rozvojová plocha v severní části obce v návaznosti na stávající záhumenkovou cestu s nutností dobudování dopravní a technické infrastruktury.	1,156
P1	Přestavbová plocha ve východní části obce využívající k výstavbě stávajících záhumenkových zahrad.	1,227
P2	Přestavbová plocha v jižní části obce, jako doplnění zástavby stávající uliční zástavby.	0,269
C E L K E M		5,723

SV	plochy smíšené obytné - venkovské	
ozn.plochy	popis lokality	výměra plochy (ha)
Z3	Rozvojová plocha ve východní části obce při silnici II/367	0,541

PV	plochy veřejných prostranství	
ozn.plochy	popis lokality	výměra plochy (ha)
Z2	Veřejné prostranství k plochám Z1 a Z11	0,077

ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	
ozn.plochy	popis lokality	výměra plochy (ha)
Z10	Plocha sídelní zeleně v jihozápadní části obce	0,679

ZS	plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená	
ozn.plochy	popis lokality	výměra plochy (ha)
Z5	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše Z4	0,374
Z7	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše Z6	0,238
Z9	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše Z8	0,676
Z12	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše Z11	0,271
C E L K E M		1,559

V řešeném území jsou navrženy dvě přestavbové plochy:

P1 – přestavbová plocha související s bydlením

P2 – přestavbová plocha související s bydlením

I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

I.1.d1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura silniční

Územní plán vymezuje koridory silniční dopravy:

- **KK1** – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Bedihošť
- **KK2** – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Klenovice n.H. – Čelcice n.H.

Dopravní infrastruktura železniční

Územní plán vymezuje koridory železniční dopravy:

- **KK3** – koridor modernizace železniční tratě Nezamyslice - Olomouc

Další dopravní infrastruktura je stabilizována. Navrhována jsou pouze veřejná prostranství pro obsluhu rozvojových ploch obytné zástavby.

I.1.d2 Technická infrastruktura

I.1.d2.1 Zásobování vodou

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

I.1.d2.2 Odkanalizování

Systém odkanalizování obce je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky odkanalizování.

I.1.d2.3 Zásobování plynem

Je navržena trasa koridoru VVTL plynovodu Horní Štěpánov – Mostkovice – Kojetín, č.E17 dle ZÚR OK – koridor **KK4**.

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

1.1.d2.4 Zásobování el. energií

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování elektrickou energií.

1.1.d2.5 Spojová zařízení

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

1.1.d2.6 Nakládání s odpady

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO. Nové rozvojové plochy nejsou navrženy.

1.1.d3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Plochy občanského vybavení jsou stabilizované ve vyznačených plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura - **OV**. Nové rozvojové plochy nejsou navrhovány.

1.1.d4 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou stabilizovány ve svých historicky daných polohách, tak jak to postupně vyžadovala obsluha zastavěného území. Veřejná prostranství jsou vyznačena jako plochy veřejných prostranství s indexem **PV**. Nově je vymezena plocha **Z2** pro obsluhu rozvojových ploch **BV**.

1.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

1.1.e1 Koncepce uspořádání krajiny

Podle Typologie české krajiny (Löw a spol., 2005) je zájmové území součástí staré sídelní krajiny Pannonica. Převažující reliéf severní a centrální části území je rovinný s širokou říční nivou (Valová), v jižní části až charakteru plošiny a pahorkatiny. Krajina je dle způsobu využití zemědělského charakteru.

Při výstavbě nových rodinných domů přizpůsobit stavby tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřírozenou barevností ráz intravilánu obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty (cizorodé styly z měst či zahraničí). Upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.

Areál výroby v jižní části obce revitalizovat s doplněním nové a ošetřením stávající zeleně. Kolem skladovacího areálu jižně od obce vytvořit a doplnit zeleň pro snížení negativního vizuálního ovlivnění. Pro zvýšení ekologické stability území je potřeba propojení polních lesíků minimálně linií krajinných výsadeb. Plochy FVE ve volné krajině již neobnovovat.

I.1.e2 Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití při respektování zásad „Evropské úmluvě o krajině“.

Řešené území je rozděleno v nezastavitelném území do ploch :

W	-	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	-	plochy zemědělské
NL	-	plochy lesní
NP	-	plochy přírodní
NS	-	plochy smíšené nezastavěného území
NSp	-	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní
NSz	-	plochy přírodní nezastavěného území - zemědělské

I.1.e3 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena nadregionální, regionální a lokální úrovní. V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením. Tyto střety je v případě rekonstrukcí cest či mostů třeba řešit technickými opatřeními v rámci přípravy stavby. V rámci křížení se stávajícími i navrhovanými vedeními technické infrastruktury (VVTL plynovody aj.) bude cílový charakter ÚSES koordinován s požadavky správce sítě. V místě překryvu NC 12 Skalka s návrhovým koridorem dráhy bude výhledově hranice biocentra upravena na základě cílové podoby drážního tělesa.

Nově jsou navrženy prvky ÚSES vymezené biocentry, interakčními prvky a další zelení v návrhových plochách:

ID	popis	výměra (ha)	ozn.
K1	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	151,134	NS
K2	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	30,467	NS
K3	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	32,416	NS
K4	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	19,762	NS
K5	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	1,827	NS
K6	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	5,216	NS
K7	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	15,809	NS
K8	plochy smíšené nezastavěného území (nadregionální biocentrum ÚSES)	4,050	NS
K9	plochy smíšené nezastavěného území (interakční prvek plošný ÚSES)	0,814	NS
K10	plochy smíšené nezastavěného území (interakční prvek liniový ÚSES)	0,220	NS
K11	plochy smíšené nezastavěného území (interakční prvek liniový ÚSES)	0,398	NS

I.1.e4 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není dotčena. Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy. Návrhem nedochází k propojování sídel. Systém USES pak vytváří vhodnou prostupnost krajiny pro zvěř.

I.1.e5 Dopravní a technická infrastruktura v krajině

Místní plochy dopravní a technické infrastruktury jsou stabilizovány bez negativních vlivů na území. Obce se dotýkají rozvojové záměry z nadřazené dokumentace :

- KK1 – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Bedihošť
- KK2 – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Klenovice n.H. – Čelcice n.H.
- KK3 – koridor modernizace železniční tratě Nezamyslice – Olomouc
- KK4 - trasa koridoru VVTL plynovodu Horní Štěpánov – Mostkovice – Kojetín, č.E17

I.1.e6 Vodní režim v krajině, protierozní opatření

V rámci obce je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby kolem vodních toků a nádrží a s výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku.

Na katastru obce dle ÚAP OK nevyplývá potřeba protierozních opatření. Případná opatření je možné realizovat v rámci regulativů jednotlivých příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

I.1.e7 Opatření proti povodním

Na katastru obce se dle ÚAP OK nachází aktivní zóna záplavového území a stanovené záplavové území – kolem řeky Valová severovýchodně od obce. Vymezené území se nachází mimo zastavěnou část obce i zastavitelné plochy.

I.1.e8 Rekreace

V řešeném území se nenachází žádné rekreační objekty. Nové plochy nejsou navrhovány.

I.1.e9 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází ložiska nerostů.

I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I.1.f.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci řešení ÚP jsou vymezeny tyto plochy:

- | | | |
|-----------|---|---|
| BV | - | plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské |
| OV | - | plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura |
| OS | - | plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení |
| OH | - | plochy občanského vybavení - hřbitovy |
| SV | - | plochy smíšené obytně - venkovské |
| DS | - | plochy dopravní infrastruktury – silniční |
| DZ | - | plochy dopravní infrastruktury - železniční |
| TI | - | plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě |
| TO | - | plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady |

VD	-	plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
VX	-	plochy výroby a skladování – se specifickým využitím
VS	-	plochy smíšené výrobní
PV	-	plochy veřejných prostranství
ZV	-	veřejná prostranství – veřejná zeleň
ZS	-	plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená
W	-	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	-	plochy zemědělské
NL	-	plochy lesní
NP	-	plochy přírodní
NS	-	plochy smíšené nezastavěného území
NSp	-	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní
NSz	-	plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské

1.1.f2 Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití a doplnění ploch s jiným způsobem využití než stanoví § 4 až § 19 vyhlášky č.501/2006 Sb.

Nebyly vyčleňovány.

1.1.f3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Stávající plochy s rozdílným způsobem využití :

BV - plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití	-	bydlení individuální v rodinných domech
Přípustné využití	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením v rodinných domech* související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením sídlní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb individuální rekreace plochy souvisejícího občanského vybavení*
Nepřípustné využití-		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu* dané lokality.

Při dostavbě proluk bude zástavba sledovat odstupy od veřejného prostranství odstupy stávajících sousedních objektů

Výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina* sousedních staveb.

OV - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití	-	veřejná občanská vybavenost
Přípustné využití	-	veřejná správa, zdravotnická zařízení a sociální služby kultura a církevní zařízení přechodné ubytování v rámci cestovního ruchu, stravování

pozemky dalších staveb a zařízení jako občanského vybavení, služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím
 bydlení jako provozní byty*
 související dopravní a technická infrastruktura*
 plochy veřejných prostranství
 sídelní zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

OS - plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití - tělovýchova a sport

Přípustné využití - areály aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a rekreace
 pozemky dalších staveb a zařízení jako občanského vybavení* a služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím
 stravování a přechodné ubytování související s hlavním využitím a turistikou
 bydlení jako provozní byty*
 související dopravní a technická infrastruktura*
 plochy veřejných prostranství
 sídelní zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

OH - plochy občanského vybavení - hřbitovy

Hlavní využití - veřejná pohřebiště

Přípustné využití - pozemky dalších staveb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím
 související dopravní a technická infrastruktura*
 plochy veřejných prostranství
 sídelní zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

SV - plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití - bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru

Přípustné využití - pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením
 drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující bydlení* a to i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu
 pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
 individuální rekreace při využití stávajícího stavebního fondu
 související dopravní a technická infrastruktura*
 plochy veřejných prostranství
 sídelní zeleň
 bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb

Nepřípustné využití- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu dané lokality*

Při dostavbě proluk bude zástavba sledovat odstupy od veřejného prostranství odstupy stávajících sousedních objektů

Výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina* sousedních staveb

DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití - silniční doprava

Přípustné využití - související dopravní a technická infrastruktura*
pozemky dalších staveb a zařízení jako občanského vybavení*,
služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím
plochy veřejných prostranství
sídelní a krajinná zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DZ - plochy dopravní infrastruktury - železniční

Hlavní využití - drážní doprava

Přípustné využití - související dopravní a technická infrastruktura*
stavby a zařízení související s hlavním využitím
plochy veřejných prostranství
pozemky dalších staveb a zařízení jako občanského vybavení,
služeb slučitelných s hlavním využitím
sídelní zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

TI - plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě

Hlavní využití - technická infrastruktura

Přípustné využití - inženýrské sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury
související dopravní infrastruktura*
pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s
hlavním využitím
zeleň

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

TO - plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití - plochy a stavby pro nakládání s odpady

- Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura*
stavby a zařízení související s hlavním využitím
ochranná zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a
přípustným využitím

VD - plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba

- Hlavní využití** - drobná výroba a výrobní služby
- Přípustné využití** - areály, stavby a zařízení související s hlavním využitím
prvky občanské vybavenosti
objekty přechodného ubytování
bydlení jako provozní byty*
související dopravní a technická infrastruktura
plochy veřejných prostranství
sídelní zeleň
- Nepřípustné využití-** veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a
přípustným využitím

VX - plochy výroby a skladování – se specifickým využitím

- Hlavní využití** - fotovoltaické elektrárny
- Přípustné využití** - areály, stavby a zařízení související s hlavním využitím
související dopravní a technická infrastruktura*
ochranná zeleň
- Nepřípustné využití-** veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a
přípustným využitím

VS - plochy smíšené výrobní

- Hlavní využití** - výroba
- Přípustné využití** - výroba charakteru lehkého spotřebního průmyslu
prvky občanské vybavenosti komerční a veřejné
plochy, zařízení a stavby technického zabezpečení obce
areály, stavby a zařízení související s převažujícím využitím
objekty přechodného ubytování
bydlení jako provozní byty*
související dopravní a technická infrastruktura*
plochy veřejných prostranství
sídelní zeleň a ochranná zeleň
- Nepřípustné využití-** veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a
přípustným využitím

PV - plochy veřejných prostranství

- Hlavní využití** - veřejná prostranství
- Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura*
pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s hlavním využitím

- malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky, zahrádky a pod.
 stavební úpravy a přístavby stávajících objektů v nezbytně nutném rozsahu, které nenarušují funkci veřejných prostranství při zachování urbanistických a architektonických hodnot daného území
 sídelní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

- Hlavní využití** - sídelní zeleň
- Přípustné využití** - parky a ochranná zeleň
 prvky a zařízení krátkodobé rekreace a sportu,
 stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím
 plochy souvisejícího občanského vybavení*
 související dopravní a technická infrastruktura*
 plochy veřejných prostranství

ZS - plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená

- Hlavní využití** - sídelní zeleň
- Přípustné využití** - zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství
 stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím stavby a zařízení související s plochami, ke kterým mají funkci přídomních zahrad a sadů
 plochy souvisejícího občanského vybavení*
 související dopravní a technická infrastruktura*
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*
 plochy veřejných prostranství

W - plochy vodní a vodohospodářské

- Hlavní využití** - vodní plochy a toky
- Přípustné využití** - pozemky staveb a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura*
 krajinná zeleň a prvky ÚSES
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*
 krajinná zeleň

NZ - plochy zemědělské

- Hlavní využití** - zemědělské využití na pozemcích zemědělského půdního fondu
- Přípustné využití** - pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny
 stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti
 související dopravní a technická infrastruktura*

vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a podobně
 k zamezení půdní eroze, protipovodňová opatření
 krajinná zeleň, solitérní, skupinová–aleje, meze
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční
 rekreace a cestovního ruchu*
 prvky krajinného inventáře*

NL - plochy lesní

- Hlavní využití** - pozemky plnící funkci lesa
- Přípustné využití** - pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny
 prvky ÚSES
 stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti
 související dopravní a technická infrastruktura*
 vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a podobně
 k zamezení půdní eroze, protipovodňová opatření
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*

NP - plochy přírodní

- Hlavní využití** - biocentra
- Přípustné využití** - prvky krajinného inventáře*
 související dopravní a technická infrastruktura*

NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní

- Hlavní využití** - krajinná zeleň
 prvky ÚSES
- Přípustné využití** - vodní plochy, travní porosty
 pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*
 prvky krajinného inventáře*
 související dopravní a technická infrastruktura*

NSz - plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské

- Hlavní využití** - ovocné sady a zahrady
 orná půda
 trvalé travní porosty
- Přípustné využití** - vodní plochy, travní porosty
 pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny
 prvky ÚSES kromě biocenter
 technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční

rekreace a cestovního ruchu*
 prvky krajinného inventáře*
 související dopravní a technická infrastruktura*

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:

BV - plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské

číslo plochy **Z1, Z4, Z6, Z8, Z11** – stabilizované plochy

P1, P2 – plochy přestavby

Hlavní využití	-	bydlení individuální
Přípustné využití	-	stavby a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura plochy veřejných prostranství pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením sídlní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb
Nepřípustné využití-		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

- Z1** - doplnění uliční zástavby samostatně stojícími rodinnými domy, případně dvojdomky, přízemní s podkrovím
- Z4, Z6, Z8, P2** - doplnění uliční zástavby samostatně stojícími rodinnými domy, případně dvojdomky, max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím.
- Z3, P1** - uliční zástavby samostatně stojícími rodinnými domy, případně dvojdomky, max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím.

SV - plochy smíšené obytné - venkovské

číslo plochy **Z3**

Hlavní využití	-	bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
Přípustné využití	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující bydlení* a to i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením individuální rekreace při využití stávajícího stavebního fondu související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb
Nepřípustné využití-		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PV - plochy veřejných prostranství

číslo plochy **Z2**

Hlavní využití	-	veřejná prostranství
-----------------------	---	----------------------

- Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a
přípustným využitím

ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

číslo plochy Z10

- Hlavní využití** - sídlní zeleň
- Přípustné využití** - parky a ochranná zeleň
prvky a zařízení krátkodobé rekreace a sportu,
stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím
plochy souvisejícího občanského vybavení*
související dopravní a technická infrastruktura*
plochy veřejných prostranství

ZS - plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená

číslo plochy Z5, Z7, Z9, Z12

- Hlavní využití** - sídlní zeleň
- Přípustné využití** - zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro
pěstitelství a chovatelství
stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím stavby
a zařízení související s plochami, ke kterým mají funkci přídomních
zahrad a sadů
plochy souvisejícího občanského vybavení*
související dopravní a technická infrastruktura*
technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční
rekreace a cestovního ruchu*
plochy veřejných prostranství

NS - plochy smíšené nezastavěného území

číslo plochy K1 – K11

- Hlavní využití** - pozemky zemědělského půdního fondu (orná půda, trvalé travní
porosty)
prvky ÚSES
- Přípustné využití** - protipovodňová, retenční a protierozní opatření
související dopravní a technická infrastruktura
stavby a zařízení související s hlavním využitím
technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční
rekreace a cestovního ruchu

Koridory dopravní a technické infrastruktury :**KDs - koridor dopravní infrastruktury - silniční**

- **KK1** – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Bedihošť
- **KK2** – koridor přeložky silnice II/367 – úsek Klenovice n.H. – Čelcice n.H.

KDz - koridor dopravní infrastruktury - železniční

- **KK3** – koridor modernizace železniční tratě Nezamyslice - Olomouc

KZ - koridor technické infrastruktury

- **KK4** – koridor VVTL plynovodu Horní Štěpánov – Mostkovice – Kojetín, č.E17

Pro navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu jsou vymezeny koridory. Koridory jsou navrženy jako překryvná funkce. Koridor je vymezen v grafické nebo textové části stanovením šířky na každou stranu od vyznačené osy navrhované infrastruktury. Osa představuje koncepční řešení dopravní či technické infrastruktury, nemusí být totožná s budoucí realizovanou trasou. V rámci koridoru lze umístit komunikaci či technickou infrastrukturu a s nimi související objekty. Do doby realizace je plocha koridoru využívána dle stávajícího nebo územním plánem stanoveného funkčního využití. V koridoru nelze připustit činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily realizaci příslušné technické infrastruktury.

1.1.f4 Podmínky prostorového uspořádání

Další prostorové podmínky mimo uvedených v předcházející části se nestanovují.

1.1.f5 Členění ploch s rozdílným způsobem využití na plochy stabilizované a plochy změn

Jsou definovány rozčleněním na plochy přestavby.

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

Seznam 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:

označení	popis	ID	označení v ZÚR Olomouckého kraje	ve prospěch
VD01	přeložka silnice	KK1	D23	Olomoucký kraj
VD02	přeložka silnice	KK2	D028	Olomoucký kraj
VD03	modernizace železniční tratě	KK3	D53	Olomoucký kraj
VT01	koridor VVTL plynovodu	KK4	E17	Olomoucký kraj
VU01	nadregionální biocentrum	K1-K8	12	Olomoucký kraj

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

Nebyly vymezeny.

I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nebyly stanoveny.

I.1.j Údaje o počtu listů Územního plánu Čehovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části:	návrh: 18
Počet výkresů grafické části:	návrh: 3

I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V návrhu územního plánu Čehovice není vymezeno.

I.2.b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán Čehovice toto nevymezuje.

I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Čehovice toto nevymezuje.

I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Čehovice toto nevymezuje.

I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Čehovice toto nevymezuje.

I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán Čehovice toto nevymezuje.

Vypracoval: Ing.arch. Milan Krouman

Návrh ke společnému jednání 27.3.2017

Vysvětlivky jednotlivých pojmů:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením v rodinných domech - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání realizované uživateli rodinných domů a slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě nebo v samostatné stavbě do 25 m², které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.).
- související dopravní a technická infrastruktura - dopravní a technická infrastruktura související s obsluhou daného území obce.
- plochy souvisejícího občanského vybavení - občanské vybavení sloužící zejména dané lokalitě (obchody, pohostinství apod.)
- výroba neovlivňující smíšené bydlení* - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání ve větším rozsahu než v případě individuálního bydlení, zejména pak, pokud zástavba vytváří uzavřené dvory apod. bránící šíření hluku, prachu. Jedná se zejména o původní hospodářské „gruntů.“
- urbanistická struktura - se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, vzájemné odstupy staveb, řešení střech jako důležitý prvek zejména k tvorbě krajiny.
- dodržování výškové hladiny – výškové rozdíly v toleranci max. ½ podlaží. Výška zástavby u staveb s rovnou střechou výška atiky, u staveb se šikmou střechou výška římsy.
- bydlení jako provozní byty - provozní byt_ byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující smíšené bydlení - při posuzování brát zřetel na formu zástavby např. uzavřené dvory původních gruntů omezující šíření hluku, prachu apod.
- technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu - Technická opatření a stavby jako například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky, odpočinková místa, církevní památky a podobně.
- krajinný inventář - tvoří drobné církevní památky, ale i sklípky, seníky, studánky a informační zřízení naučné stezky, odpočinková místa apod.