

# ÚZEMNÍ PLÁN CETECHOVICE

## I. TEXTOVÁ ČÁST - příloha č.1

Záznam o účinnosti:  
Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Cetechovice

Datum nabytí účinnosti územního plánu: 27.12.2017

Pořizovatel:  
Jméno a příjmení: Městský úřad Kroměříž  
Ing. Doris Nováková

Funkce oprávněné úřední osoby  
pořizovatele: vedoucí oddělení územního plánování a státní  
památkové péče

Podpis:

# I. ÚZEMNÍ PLÁN CETECHOVICE

## 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 Cetechovice 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, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanoven, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, au regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.**
- 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 31.8.2016. 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 Cetechovice 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 převážně do již existujících zastavěných území nebo v jejich bezprostředních blízkostech tak, aby jednotlivé urbanistické celky tvořily samostatné kompaktní celky s cílem vytvoření prstenců zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr zastavěného území. Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajinnotvorná v jinak intenzivně zemědělsky obdělávané krajině. 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.

### 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 v historicky dané struktuře osídlení.

#### 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 sídel převažují plochy SO.3 - plochy obytné smíšené vesnické (vesměs původní zástavba) a BI – plochy bydlení individuální, doplněné novou obytnou zástavbou – bydlení individuální.

#### I.1.c3 Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

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

Základní urbanistická koncepce, jako plošné a prostorové uspořádání území, zůstane zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz obce, stávající typ osídlení a historický půdorys se zachovanou stávající zástavbou. Tu představuje uliční, vesměs řadová zástavba původních domů.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability – interakční prvky. Nová zástavba ve volné krajině není navrhována.

#### I.1.c4 Podmínky a požadavky na uspořádání systému center, veřejných prostranství a sídelní zeleně

Obec jako taková nemá jednoznačně vymezenou centrální část s veřejnými budovami. Ty jsou postupným vývojem součástí běžné uliční zástavby podél silnice II/432. Veřejná prostranství jsou tedy tvořena uliční zástavbou. Obec je možno rozdělit do pěti urbanistických prostor. Je to uliční zástavba podél silnice II/432 z východní a západní strany, původní zástavba hospodářských gruntů v jihovýchodní části, původní zástavba hospodářských gruntů rozšiřujících se do formy návesní ulice a prostor kolem zámku. Právě v prostoru zámku doznala urbanistická struktura sídla největších změn.

Sídelní zeleň je tvořena veřejnou zelení v rámci veřejných prostranství a dále pak jednotlivými zahradami navazujícími na zástavbu.

#### I.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.

<b>BI</b>	<b>plochy bydlení - bydlení individuální</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>1</b>	přestavbová plocha v okrajové části obce	0,139

<b>DS</b>	<b>plochy pro silniční dopravu</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>53</b>	komunikace	0,028

<b>T*</b>	<b>plochy technické infrastruktury</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>5</b>	hráz retenční nádrže	0,550

<b>TV</b>	<b>plochy pro vodní hospodářství</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>3</b>	ČOV	0,057
<b>4</b>	PČS	0,018
<b>52</b>	koridor kanalizace	0,127
<b>C E L K E M</b>		<b>0,202</b>

<b>TE</b>	<b>plochy pro energetiku</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>9</b>	koridor el.vedení VVN, krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,231
<b>11</b>	koridor el.vedení VVN	17,777
<b>51</b>	koridor vedení VTL plynovodu	7,046
<b>C E L K E M</b>		<b>25,054</b>

<b>SO.3</b>	<b>plochy smíšené obytné vesnické</b>	
číslo plochy s rozdílným způsobem využití	popis lokality	výměra plochy (ha)
<b>2</b>	přestavbová plocha v centrální části obce	1,275

Poznámka: technická infrastruktura je uváděna včetně koridorů v nezastavěném území.

V řešeném území jsou navrženy tři přestavbové plochy:

Přestavba 1 – přestavbová plocha související s bydlením smíšeným vesnickým –původní využití nevyužívaný zemědělský areál

Přestavba 2 – přestavbová plocha související s bydlením – původní využití zahrada

Přestavba 3 – přestavbová plocha související s koridorem kanalizace

### **I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

#### *I.1.d1 Dopravní infrastruktura*

Dopravní infrastruktura je stabilizována. Pro obsluhu navržené ČOV je navržena přístupová komunikace **DS 53**.

#### *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*

V rámci odkanalizování obce a čištění odpadních vod je navržena plocha pro umístění čistírny odpadních vod **TV 3**, plocha pro umístění přečerpávací stanice odpadních vod **TV 4** a plocha pro koridor kanalizace **TV 52**. S novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

### *I.1.d2.3 Zásobování el. energií*

Jsou navrženy koridory nadmístního významu **TE 9 - 11** pro vedení trasy VVN. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

### *I.1.d2.4 Zásobování plynem*

Dle Politiky územního rozvoje České republiky je pod označením P9 navržena trasa koridoru pro plynovod přepravní soustavy s názvem „Moravia – VTL plynovod“. Koridor **TE 51**.

### *I.1.d2.4 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.

### *I.1.d2.5 Nakládání s odpady*

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO. Nové samostatné plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady nejsou navrhovány.

### *I.1.d3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury*

Plochy občanského vybavení jsou stabilizované ve vyznačených plochách veřejné vybavenosti - **OV**. Nové rozvojové plochy nejsou navrhovány.

### *I.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 **P\***. Nové plochy nejsou navrženy.

## **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*

Řešené území je součástí krajinného celku KROMĚŘÍŽSKO, krajinného prostoru LITENČICKO. Pro daný prostor je charakteristická převážně harmonická intenzivně využívaná kulturní krajina ve zvlněné až členité pahorkatině.

Jižní a severní část území tvoří krajina s vysokou koncentrací přírodních hodnot. Centrální část řešeného území tvoří mozaika převážně orné půdy ve velkých blocích. V území je vyšší zastoupení sadů, obec je obklopena prstencem zahrad.

Podle Typologie české krajiny (Löw a spol., 2005) je zájmové území součástí staré sídelní krajiny Pannonica (centrální a severní část) a krajiny novověké kolonizace Carpatica (jižní část). Krajina je dle způsobu využití lesního (jižní část) a zemědělského charakteru (centrální a severní část).

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.

*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*

Řešené území jako součást krajinného celku KROMĚŘÍŽSKO, převážně krajinný prostor LITENČICKO je rozděleno v nezastavěném území do ploch :

<b>WT</b>	-	vodní plochy a toky
<b>K</b>	-	plochy krajinné zeleně
<b>P</b>	-	plochy přírodní
<b>Z</b>	-	plochy zemědělské
<b>L</b>	-	plochy lesní

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

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena nadregionální 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 (dle terénních podmínek) 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 nově navrženými trasami VN a VVN budou biokoridory travního charakteru.

Nově jsou navržené prvky ÚSES vymezené biocentry, biokoridory a interakčními prvky v návrhových plochách:

číslo plochy s rozdílným způsobem využití	ozn.	popis	výměra plochy (ha)
6	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	1,273
7	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,728
8	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,212
10	K	koridor el.vedení VVN, krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,037
12	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,292
13	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,438
14	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,144
15	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,315
16	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	0,406
17	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,343
18	K	krajinná zeleň (nadregionální biokoridor ÚSES)	0,453
19	K	krajinná zeleň (nadregionální biokoridor ÚSES)	0,711
20	K	krajinná zeleň (nadregionální biokoridor ÚSES)	0,837
21	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,281
22	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,382
23	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,147
24	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,124
25	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,324
26	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,779
27	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,170
28	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,250
29	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,760
30	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,720
31	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,846
32	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,564
33	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,539
34	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,145

35	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,146
36	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,244
37	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,106
38	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,482
39	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	1,024
40	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,150
41	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,230
42	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,221
43	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,553
44	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,748
45	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,236
46	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,162
47	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,145
48	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	1,019
49	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,653
50	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,399
CELKEM			18,738

#### *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*

Plochy trasy dopravní a technické infrastruktury jsou stabilizovány bez negativních vlivů na území. Rozvojové plochy nejsou navrženy.

#### *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. Případná opatření je možné realizovat v rámci regulativů jednotlivých příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### *I.1.e7 Opatření proti povodním*

Je navržena hráz retenční nádrže **T\* 5**.

#### *I.1.e8 Rekreace*

Na katastru obce je vymezena stávající plocha rodinné rekreace a plocha individuální rekreace – zahrádkářská osada. Další rozvojové plochy se nevymezují.

#### *I.1.e9 Dobývání ložisek nerostných surovin*

V řešeném území jsou vymezeny stávající plochy ložisek 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:

<b>BH</b>	-	plochy bydlení – bydlení hromadné
<b>BI</b>	-	plochy bydlení - bydlení individuální
<b>RI</b>	-	plochy rodinné rekreace
<b>RZ</b>	-	plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady
<b>OV</b>	-	plochy veřejné vybavenosti
<b>OH</b>	-	plochy pro veřejná pohřebiště a související služby
<b>OS</b>	-	plochy pro tělovýchovu a sport
<b>DS</b>	-	plochy pro silniční dopravu
<b>T*</b>	-	plochy technické infrastruktury
<b>TV</b>	-	plochy pro vodní hospodářství
<b>TE</b>	-	plochy pro energetiku
<b>P*</b>	-	plochy veřejných prostranství
<b>SO.3</b>	-	plochy smíšené obytné vesnické
<b>SX</b>	-	plochy smíšené specifické
<b>VZ</b>	-	plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
<b>WT</b>	-	vodní plochy a toky
<b>Z*</b>	-	plochy sídelní zeleně
<b>K</b>	-	plochy krajinné zeleně
<b>P</b>	-	plochy přírodní
<b>Z</b>	-	plochy zemědělské
<b>L</b>	-	plochy lesní
<b>T</b>	-	plochy těžby nerostů

### 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.

Nebyly vyčleňovány.

### I.1.f3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Stávající plochy s rozdílným způsobem využití :

#### **BH - plochy bydlení - bydlení hromadné**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení hromadné
<b>Přípustné využití</b>	-	objekty pobytových sociálních služeb stavby a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídelní zeleň
<b>Nepřípustné využití-</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### **BI - plochy bydlení - bydlení individuální**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení individuální v rodinných domech
<b>Přípustné využití</b>	-	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  
 sídelní 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

## **RI - plochy rodinné rekreace**

**Hlavní využití -** rodinná rekreace

**Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
 související dopravní a technická infrastruktura\*  
 plochy veřejných prostranství  
 pěstitelství a chovatelství  
 sídelní zeleň

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

## **RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady**

**Hlavní využití** - individuální rekreace – zahrádkářské osady

**Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
 související dopravní a technická infrastruktura\*  
 plochy veřejných prostranství  
 pěstitelství a chovatelství  
 sídelní zeleň

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

**Podmínky prostorového uspořádání :**

Výška zástavby - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

## **OV - plochy veřejné vybavenosti**

**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 občanské ho vybavení,  
 služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím  
 bydlení, objekty pobytových sociálních služeb  
 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 pro veřejná pohřebiště a související služby**

**Hlavní využití** - veřejná pohřebiště

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

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

## **OS - plochy pro tělovýchovu a sport**

**Hlavní využití** - tělovýchova a sport

**Přípustné využití** - areály aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a rekreace  
pozemky dalších staveb a zařízení jako občanské ho 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  
sídlní zeleň

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

## **DS - plochy pro silniční dopravu**

**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  
sídlní zeleň

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

## **TV - plochy pro vodní hospodářství**

**Hlavní využití** - vodní hospodářství

**Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura\*  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
plochy veřejných prostranství  
sídlní zeleň

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

## **P\* - plochy veřejných prostranství**

<b>Hlavní využití</b>	-	veřejná prostranství
<b>Přípustné využití</b>	-	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 sídlní zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující smíšené 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
<b>Nepřípustné využití-</b>	-	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 odstupů stávajících sousedních objektů

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

## **SX - plochy smíšené specifické**

<b>Hlavní využití</b>	-	smíšené využití limitované svým kulturně historickým dědictvím
<b>Přípustné využití</b>	-	ubytování a stravování rekreace, agroturistika volnočasové aktivity občanské vybavení* drobná výroba, služby, bydlení, související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň, vodní plochy
<b>Nepřípustné využití-</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## VZ - plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

---

<b>Hlavní využití</b>	-	zemědělská a lesnická výroba
<b>Přípustné využití</b>	-	areály, stavby a zařízení související s hlavním využitím drobná výroba a služby prvky občanské vybavenosti agroturistika, sport a rekreace objekty přechodného ubytování ve vztahu k hlavnímu využití a turistice bydlení jako provozní byty* související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## WT - vodní plochy a toky

---

<b>Hlavní využití</b>	-	vodní plochy a toky
<b>Přípustné využití</b>	-	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* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň

## Z\* - sídlní zeleň

---

<b>Hlavní využití</b>	-	sídlní zeleň
<b>Přípustné využití</b>	-	zahradky 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

## K - plochy krajinné zeleně

---

<b>Hlavní využití</b>	-	krajinná zeleň
<b>Přípustné využití</b>	-	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*

## **P - plochy přírodní**

---

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

## **Z - 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*

## **L - 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 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*

## **T - plochy těžby nerostů**

---

Hlavní využití	-	těžba nerostů
Přípustné využití	-	stavby a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura krajinná zeleň a prvky ÚSES
Nepřípustné využití-		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

*Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:*

## **BI - plochy bydlení - bydlení individuální**

---

číslo plochy	1	
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  
plochy souvisejícího občanského vybavení\*
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

- 1** – přestavbová plocha - doplnění zástavby v oboustranně obestavěnou uliční zástavbu, max.2 nadzemní podlaží a podkroví.

## **DS - plochy pro silniční dopravu**

### **číslo plochy 53**

- Hlavní využití** - silniční doprava
- Přípustné využití** - související technická infrastruktura<sup>2</sup>  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
sídlní a krajinná zeleň

## **T\* - plochy technické infrastruktury**

### **číslo plochy 5**

- Hlavní využití** - technická infrastruktura – hráz retenční nádrže
- Přípustné využití** - související dopravní infrastruktura\*  
pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s hlavním využitím  
krajinná zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **TV - plochy pro vodní hospodářství**

### **číslo plochy 3, 4, 52**

- Hlavní využití** - vodní hospodářství
- Přípustné využití** - vodohospodářská zařízení- koridory kanalizace, přečerpávací stanice, čistírny odpadních vod  
zemědělské využití na pozemcích zemědělského půdního fondu  
související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
plochy veřejných prostranství  
zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## TE - plochy pro energetiku

---

<b>číslo plochy</b>	<b>9, 10, 11, 51</b>
<b>Hlavní využití</b>	- energetika
<b>Přípustné využití</b>	- související dopravní a technická infrastruktura* stavby a zařízení související s hlavním využitím zemědělský půdní fond prvky ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické

---

<b>číslo plochy</b>	<b>2</b>
<b>Hlavní využití</b>	- bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
<b>Přípustné využití</b>	- pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující smíšené 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
<b>Nepřípustné využití</b>	- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání :

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

## K - plochy krajinné zeleně

---

<b>číslo plochy</b>	<b>6-8, 12-15, 17-50</b>
<b>Hlavní využití</b>	- krajinná zeleň – nadregionální a lokální biokoridory, interakční prvky
<b>Přípustné využití</b>	- stavby a zařízení související s hlavním využitím prvky ÚSES kromě biocenter technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu související dopravní a technická infrastruktura

## P - plochy přírodní

---

<b>číslo plochy</b>	<b>16</b>
<b>Hlavní využití</b>	- lokální biocentra
<b>Přípustné využití</b>	- prvky krajinného inventáře související dopravní a technická infrastruktura



Bližší výklad pojmů označených hvězdičkou uveden na konci této textové části a v Odůvodnění územního plánu část II.9.3

#### *I.1.f4 Podmínky prostorového uspořádání*

Další prostorové podmínky mimo uvedených v předcházející části se nestanovují.

#### *I.1.f5 Členění ploch s rozdílným způsobem využití na plochy stabilizované a plochy změn*

Jsou definovány rozčleněním na plochy přestavby.

### **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**

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití
ČOV	3
PČS	4
hráz	5
BC1	16
kanalizace	52

### **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 Cetechovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů textové části:                      návrh: 17  
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 Cetechovice nebylo vymezeno.

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

V návrhu územního plánu Cetechovice nebylo vymezeno.

### I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Cetechovice vymezuje:

studie číslo	číslo plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	podmínky pro pořízení US
1	2	<b>SO.3</b>	do r.2021	Stanovení celkového urbanistického řešení, dopravní skelet, parcelace

### I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanoven, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán Cetechovice toto nevymezuje.

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

Územní plán Cetechovice toto nevymezuje.

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

Územní plán Cetechovice toto nevymezuje.

Vypracoval: Ing.arch. Milan Krouman

11/2017

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 m<sup>2</sup> (§21 odst.4, vyhl.č. 501/206), 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. jako rozvody vodovodů, kanalizace, elektro, plynu a s tím související stavby a zařízení (trafostanice, regulační stanice, přečerpávací stanice a pod.)
- 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. brání 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. 1/2 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 zařízení naučné stezky, odpočinková místa apod.