



URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava

ZMĚNA č. 2b

ÚZEMNÍHO PLÁNU

CEJLE

Datum: leden 2018

Základní údaje zpracovatele:

Název zakázky:	Změna č. 2b Územního plánu Cejle
Fáze zpracování:	Návrh
Kraj:	Kraj Vysočina
Objednatel:	Obec Cejle
Pořizovatel:	Obecní úřad Cejle
Oprávněná osoba pořizovatele:	Ing. Vít Zeman
Zpracovatel:	Ing. arch. Jiří Hašek, ČKA 00302 Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o.
Spolupráce:	Dana Menšíková - digitalizace
Datum zpracování:	duben 2018

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace	Změna č. 2b Územního plánu Cejle
Vydávající orgán	Zastupitelstvo obce Cejle
Nabytí účinnosti	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Titul, jméno a příjmení:	
Ing. Vít Zeman	
Obecní úřad Cejle	
	Podpis
	Razítko

OBSAH:

I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
- B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1. Výkres základního členění (výřez 1 a 2) 1 : 5 000
- 2. Hlavní výkres (výřez 1 a 2) 1 : 5 000
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřez) 1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1. Postup pořízení změny územního plánu.
- 2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.
- 3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
- 4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- 5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- 6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.
- 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
- 8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- 9. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- 10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- 11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 4a. Koordinační výkres (výřez 1 a 2) 1 : 5 000
- 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez 1 a 2) 1 : 5 000
- 8. Výkres širších vztahů 1 : 100 000

Přílohy:

Příloha textové části:

Příloha č. 1 - Výroková část původního územního plánu s vyznačenými změnami

Příloha grafické části:

Příloha č. 2 - předpokládané úplné znění po vydání Změny č. 2b ÚP Cejle - Koordinační výkres s vyznačenými změnami.

Seznam použitých zkratk:

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní pozemek)
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy)
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký plynovod VN vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění

I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU - VÝROK

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH

(1) Ruší se řádek: „11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).”

(2) V odstavci „B. Grafická část” se ruší řádek:

3A	Výkres pořadí změn v území	1 : 5 000
----	----------------------------	-----------

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(3) V první větě se ruší text: „31. 12. 2017” a nahrazuje se textem: „15. 04. 2018”.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

(4) V úvodním textu, ve druhém odstavci, se ruší věta: „V územním plánu nejsou v sídle Cejle navrženy nové plochy pro zemědělskou výrobu, je navržena pouze plocha pro drobnou výrobu a služby v návaznosti na zemědělský areál.”

(5) V úvodním textu se za druhý odstavec doplňuje věta: „Územní plán vymezuje původní zemědělský areál jako plochy přestavby na plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení - hřbitovy.”

(6) V úvodním textu se ve třetím odstavci na závěr vkládá text: „a jedné zastavitelné plochy rodinné rekreace.”

(7) V úvodním textu se ve čtvrtém odstavci ruší text: „je navržena zastavitelná plocha” a nahrazuje se textem: „jsou vymezeny zastavitelné plochy”.

(8) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se ruší text první odrážky ve znění:

- Nově navrženou soustředěnou obytnou zástavbu situovat mimo zdroj plynných či pachových imisí a emisí hluku.

(9) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se za druhou odrážku vkládá text:

- V plochách s převažující funkcí bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) jsou nepřipustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- V plochách občanského vybavení lze umístit chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno, že celková hluková zátěž splňuje hodnoty hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.
- U přípustných nebo podmíněně přípustných činností v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, jež mohou být zdrojem hluku, nesmí negativní vlivy těchto činností zasahovat stávající chráněné prostory.

(10) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se ruší text ve znění:

- Znečištění ovzduší omezit rozšiřováním plynofikace řešeného území.
 - Respektovat požadavek řádné likvidace splaškových vod za dodržení přípustných limitů znečištění při vypouštění odpadních vod do toků.
 - Na navrhovaných plochách pro drobnou výrobu a služby nelze umístit činnosti s negativním dopadem na životní prostředí.
 - Nutno dodržovat vyhlášené ochranné pásmo od zemědělského areálu a podmínky stanovené při jeho vyhlášení.
- (11) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí“ se za rušený text vkládá odrážka:
- Umístění chráněných prostor ve vyhlášeném ochranném pásmu od zemědělského areálu je podmíněno jeho zrušením.
- (12) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí“ se v sedmé odrážce za slovo „prostory“ vkládá text ve znění: „v plochách navazujících na výrobní areály.“
- (13) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí“ se na závěr přidává text:
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících tuto plochu.
 - V územním plánu jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a základní podmínky prostorového uspořádání pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.
- (14) V Kapitole „c) Ochrana přírody a krajiny“ se za pátou odrážku vkládá text:
- Respektovat obecné podmínky ochrany v migračně významném území.

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

- (15) V kapitole „2. Stanovení koncepce pro novou bytovou výstavbu...“ se ve třetí odrážce ruší text: „**Pod Drubežárnou**“ a nahrazuje se textem: „**Za Humny**“.
- (16) V kapitole „2. Stanovení koncepce pro novou bytovou výstavbu...“ se za třetí odrážku vkládá text:
- Územní plán vymezuje bývalý zemědělský areál v severní části obce jako plochu přestavby z části pro smíšené území obytné a z části pro občanské vybavení - hřbitov.
- (17) V kapitole „3. Stanovení koncepce řešení dopravy v obci, zejména řešení místních komunikací a parkování“ se ruší věta:
- Dále se doplňují místní komunikace v místech navržených pro bytovou výstavbu.
- (18) V kapitole „3. Stanovení koncepce řešení dopravy v obci, zejména řešení místních komunikací a parkování“ se ruší v předposlední větě slovo: „**záchytné**“.
- (19) V kapitole „6. Zajištění zachování a rozvíjení přírodních hodnot krajiny...“ se ruší věta: „**Dále je navržena izolační zeleň podél zemědělského areálu.**“
- (20) Ruší se kapitola:
- 7. Zkvalitnění životního prostředí v obci.**

- V územním plánu je navrženo základní členění obce na výrobní území a obytné území. Výrobní území je tvořeno stávajícím zemědělským areálem. Zemědělský areál má vyhlášeno ochranné pásmo.
- (21) V kapitole „Kostelecký Dvůr (k. ú. Kostelecký Dvůr)” se ruší v druhé větě text: „je navržena pouze jedna zastavitelná plocha - plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská” a nahrazuje se textem: „jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy SV1 a SV2 pro smíšené území obytné”.
- (22) Ruší se věta: „Grafické znázornění urbanistické koncepce je zřetelné z výkresové části územního plánu, zejména z jeho hlavního výkresu.”
- (23) V kapitole „Zásady ochrany kulturních hodnot”, v odstavci: „Územní plán stanovuje podmínky ochrany...” se ruší text:
- Územní plán stanovuje chránit nemovitě kulturní památky a jejich bezprostřední okolí.
 - Územní plán stanovuje chránit území s archeologickými nálezy.
 - Je nutné chránit tzv. památky místního významu - drobnou architekturu (boží muka, kříže, kapličky, kameny). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.
 - Pietní místo bude respektováno včetně bezprostředního okolí, přístupových cest a exponovaných pohledů.
- (24) V odstavci „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití” se za odrážku: „Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova (OS)” vkládá text:
- Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)
- (25) V nadpisu „Výčet zastavitelných ploch...” se za slovo ploch vkládá text: „a plochy přestavby”.
- (26) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR3” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (27) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR4” ruší text:
- Dopravní napojení z nové místní komunikace v trase stávající cesty.
 - 1. etapa výstavby
- (28) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR4” vkládá na závěr text:
- Rozšíření stávajících ploch bydlení v rodinných domech.
- (29) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR5” ruší text: „Pod Drůbežárnou” a nahrazuje se textem: „Za Humny”.
- (30) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR5” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (31) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR6” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (32) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR7” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (33) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR8” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (34) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR9” ruší text:
- Dopravní napojení řešit společně s plochou BR4.

- 1. etapa výstavby.
- (35) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR10” ruší text: „1. etapa výstavby”.
- (36) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „BR11” ruší text:
- 2. etapa výstavby. Plocha bude zastavována po vyčerpání 70 % ploch pro bydlení v rodinných domech, navržených v 1. etapě, tj. ploch BR3 - BR10.

- (37) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se vkládá řádek:

		BR20	<ul style="list-style-type: none"> • Rozšíření zastavitelné plochy BR5. Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení společné se zastavitelnou plochou BR5.
--	--	------	--

- (38) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se vkládá řádek:

RR	PLOCHY PRO REKREACI - PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI	RR1 (k. ú. Hutě)	<ul style="list-style-type: none"> • Bez možnosti výstavby dalších objektů pro rekreaci. • Povolena pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu v ploše.
----	--	---------------------	--

- (39) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se vkládá řádek:

OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	OH1	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha přestavby části bývalého zemědělského areálu • Po obvodu bude vysazena ochranná a izolační zeleň. • Podíl zeleně v ploše minimálně 30 %.
----	---------------------------------------	-----	---

- (40) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se vkládá řádek:

		PZ2	<ul style="list-style-type: none"> • Veřejné prostranství s převahou zeleně k ploše přestavby SV2 (smíšené území obytné).
--	--	-----	--

- (41) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku SV1 vkládá za slova „Za Tratí” text: „(k. ú. Kostelecký Dvůr)”.

- (42) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se vkládá řádek:

		SV2	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha přestavby bývalého zemědělského areálu. • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží. • Respektovat vedení VN včetně trafostanice. • Dopravní napojení plochy stávající - z místní komunikace (veřejného prostranství). • Část plochy se nachází ve vyhlášeném ochranném pásmu od živočišné výroby. • V ochranném pásmu od živočišné výroby nelze po dobu jeho platnosti umísťovat chráněné prostory. • Umístění chráněných prostorů je tedy
--	--	-----	--

		podmíněno zrušením ochranného pásma. • Umožnit dopravní napojení zastavitelné plochy SV3.
		SV3 • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží. • Dopravní napojení plochy přes plochu přestavby SV2.
		SV4 Za Tratí (k. ú. Kostelecký Dvůr) • Rozšíření zastavitelné plochy SV1. • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace přes zastavitelnou plochu SV1.

(43) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se ruší řádek:

VD	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ VÝROBA A SLUŽBY	VD1 • Max. výška zástavby do 10 m od úrovně upraveného terénu. • Dopravní napojení z komunikace v zemědělském areálu.
----	--	---

(44) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se v řádku „D” před slova „plochy pozemní dopravy” vkládá text: „**Plochy dopravní**”.

(45) V tabulce „Výčet zastavitelných ploch...” se ruší řádek:

		D2 • Plocha pro parkování v severní části obce. • Veřejně prospěšná stavba.
--	--	---

(46) Na konec odstavce „Sídelní zeleň” se vkládá text:

- Územní plán vymezuje plochu PZ2 - plocha veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství k ploše přestavby SV2 (plochy smíšené obytné - plochy smíšené vesnické). Plocha je rovněž vymezena jako veřejné prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

(47) Ruší se věta: „Zeleň ochranná - je navržena podél areálu.

(48) Na závěr kapitoly „Koncepce systému veřejné zeleně” se vkládá text:

Územní plán stanovuje podmínky pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně:

- Maximálně respektovat hodnotné plochy zeleně, hodnotné solitéry a stromořadí v zastavěném území;
- v rámci navrhování a úprav ploch veřejných prostranství maximálně umísťovat zeleň;
- při úpravách ploch zeleně a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin.

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

- (49) V kapitole „1. Dopravní infrastruktura” se vkládá za pátou odrážku text:
- Veřejná dopravní infrastruktura je přípustná v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.
- (50) V nadpisu odstavce „Místní komunikace” se za slovo „komunikace” přidává text: „ostatní dopravní plochy”.
- (51) V odstavci „Místní komunikace” se ruší úvodní odrážka ve znění:
- Doplnění místních komunikací je navrženo zejména pro dopravní napojení rozvojových lokalit a ke zlepšení dopravního napojení lokalit stávajících.
- (52) V odstavci „Místní komunikace” se na začátek vkládá text:
- Hlavní místní a účelové komunikace jsou vymezeny jako plochy dopravní - plochy pozemní dopravy, které jsou v grafické části rozděleny na hlavní místní komunikace a ostatní místní komunikace.
 - Ostatní polní a lesní cesty jsou součástí ploch v krajině - např. „ploch zemědělských - orná půda a trvalé travní porosty” (ZO, ZT), „ploch lesních - plochy lesů a plochy krajinné zeleně” (LP, LK).
 - Výstavba polních a lesních cest je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek těchto ploch.
- (53) V odstavci „Místní komunikace” se za větu: „Je navržena plocha pro nové parkoviště D1 v Horních Hutích” vkládá text:
- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu D2 pro parkoviště v severní části obce.
- (54) V odstavci „Místní komunikace” se v poslední větě ruší slovo: „funkčních” a nahrazuje se textem: „ploch s rozdílným způsobem využití”.
- (55) V odstavci „Místní komunikace” se v poslední větě ruší text: „regulativu příslušné funkční plochy” a nahrazuje se textem: „stanovených podmínek jednotlivých ploch”.
- (56) Vkládá se nový odstavec:
- Železniční doprava
- Územní plán vymezuje v řešeném území železnici jako dopravní infrastrukturu - (DZ).
 - Nutno respektovat ochranné pásmo od železnice.
- (57) V odstavci „Odkanalizování a čištění odpadních vod” se za třináctou odrážku vkládá:
- Do doby realizace čistírny odpadních vod je možné odkanalizování nových objektů řešit individuálně v souladu s platnou legislativou.
- (58) V kapitole „3. Občanské vybavení” se na začátek vkládá:
- Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení, které jsou dále členěny na:
- OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost;
 - OS - Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova;
 - OH - Plochy občanského vybavení - hřbitovy;
- (59) V kapitole „3. Občanské vybavení” se ruší věta: „• Občanská vybavenost pro občany obce je postačující.”

(60) V kapitole „3. Občanské vybavení” se za větu „Je navržena plocha pro občanskou vybavenost při vjezdu do obce, dále budou doplněny plochy pro sport v lokalitě Pod Rybníkem” se vkládá text:

- Územní plán navrhuje plochu přestavby OH1 - plochu občanského vybavení - hřbitovy.

(61) V kapitole „4. Veřejná prostranství” se za úvodní odstavce vkládá text:

Územní plán vymezuje stávající i zastavitelné plochy veřejných prostranství, které jsou dále členěny na:

- PD - Plochy veřejných prostranství - komunikační plochy;
- PZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství.

V rámci veřejných prostranství je třeba maximálně umisťovat zeleň.

Plochy veřejných prostranství mohou být umisťovány i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

(62) V nadpisu odstavce „Územní plán vymezuje v krajině plochy s rozdílným způsobem využití:” se za slovo „v krajině” vkládá text: „především tyto”.

(63) Na závěr kapitoly „1. Koncepce uspořádání krajiny” se vkládá text:

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Plocha	ÚS	Etap	Popis úprav, podmínky využití ploch.
H - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ PLOCHY A TOKY			
H1	ne	0	• Plocha pro rybník.
H2	ne	0	• Plocha pro rybník, tůňky a další vodohospodářská zařízení.
ZT - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY			
ZT1	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT2	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT3	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT4	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.

Plocha	ÚS	Etap	Popis úprav, podmínky využití ploch.
ZT5	ne	0	<ul style="list-style-type: none"> Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
LK - PLOCHY LESŮ - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ			
LK1	ne	0	<ul style="list-style-type: none"> Krajinná zeleň.

(64) V kapitole „Územní systém ekologické stability - regulativy“ se ruší text:

V grafické části územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Řešeným územím prochází regionální a lokální biokoridory, v řešeném území se nachází regionální a lokální biocentra.

Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) platí následující regulace využití:

Hlavní:

- Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Přípustné jsou:

- Výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadbu dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin a jiná opatření k posílení či zachování funkčnosti jednotlivých prvků ÚSES, do doby realizace příslušných opatření stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území.

Podmíněně přípustné jsou:

- Liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby veřejné dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;

Nepřípustné jsou:

- Je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy.

Grafické vymezení prvků ÚSES je zakresleno v Hlavním výkresu územního plánu.

a nahrazuje se textem:

Podmínky pro využití ploch ÚSES

a) Hlavní je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

b) Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES.

Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury, účelové komunikace, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, přípojky, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

c) Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

d) Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES
RBC 663 Přední skála	Regionální biocentrum	Smíšené
LBC1	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC2	Lokální biocentrum	Mezofilní
LBC3	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC4	Lokální biocentrum	Mezofilní
LBC5	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC6	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC7	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC8	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC9	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC10	Lokální biocentrum	Hydrofilní

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES
RBK 508	Regionální biokoridor	Mezofilní
LBK1	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK4	Lokální biokoridor	Mezofilní
LKB5	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK6	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK7	Lokální biokoridor	Mezofilní

LBK8	Lokální biokoridor	Hydrofilní
BBK9	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK10	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK11	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK12	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK13	Lokální biokoridor	Hydrofilní

- (65) V kapitole „3. Protierozní opatření“ se na závěr doplňuje text:
- Protierozní opatření jsou přípustná i na stávajících plochách RZV vymezených v krajině dle stanovených podmínek těchto ploch.
- (66) V kapitole „3. Protierozní opatření“ se ruší text:
- Pro ochranu rozvojových lokalit situovaných na kontaktu s neurbanizovaným územím před extravilánovými vodami se navrhuje vybudování zemních záchytných příkopů.
- (67) V kapitole „4. Ochrana před povodněmi“ se ruší text:
- Do řešeného území zasahuje záplavové území řeky Jihlavy a Třeštského potoka, který má stanovenou i aktivní zónu.
- (68) V kapitole „4. Ochrana před povodněmi“ se na začátek vkládá text:
- Respektovat podmínky ochrany v záplavovém území a aktivní zóně řeky Jihlavy a Třeštského potoka.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

- (69) Ruší se text:

Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)
- Plochy bydlení - bydlení v bytových domech (BD)
- Plochy pro rekreaci - plochy pro rodinnou rekreaci (RR)
- Plochy pro rekreaci - plochy pro hromadnou rekreaci (RH)
- Plochy pro rekreaci - rekreace se specifickým využitím (RX)
- Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV)
- Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova (OS)
- Plochy veřejných prostranství – komunikační plochy (PD)
- Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství (PZ)
- Plochy smíšené obytné – plochy smíšené vesnické (SV)
- Plochy dopravní – plochy pozemní dopravy (D)
- Dopravní infrastruktura - drážní (DZ)

- Plochy technické infrastruktury – plochy inženýrských sítí (TI)
 - Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby (VD)
 - Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a skladování (VZ)
 - Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)
 - Plochy zemědělské – orná půda (ZO)
 - Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)
 - Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)
 - Plochy lesní – plochy lesů (LP)
 - Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)
 - Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)
- (70) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)“, v odstavci „Hlavní“ se na závěr doplňuje text: „**Rodinné domy**“.
- (71) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší text:
Různé typy rodinných domů, bytové domy jsou přípustné, pokud je to uvedeno v regulativu konkrétní plochy, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství.
- (72) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)“, v odstavci „Přípustné“ se před slova „zařízení dopravní a technické infrastruktury“ doplňuje slovo: „**Stavby a**“.
- (73) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr doplňuje text:
**Individuální rekreace ve stávajících domech - rekreační chalupy.
 Dětská a rekreační hřiště s funkcí bydlení související.
 Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce, drobné vodní plochy a vodní toky.**
- (74) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)“, v odstavci „Podmíněně přípustné“ se v druhém odstavci ruší text: „**služby a**“ a „**individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy),**“.
- (75) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v bytových domech (BD)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší text:
Plochy pro bydlení, umisťují se v něm stavby domů pro bydlení o počtu více jak 3 bytů, přípustné jsou rodinné domy, objekty pro dočasné ubytování, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, zařízení pro kulturu, zdravotnictví a sport sloužící pro obsluhu tohoto území, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, garáže, sídelní (veřejná) zeleň, dětská hřiště, plochy pro inženýrské sítě a pro obsluhu území.
- (76) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v bytových domech (BD)“, v odstavci „Podmíněně přípustné“ se ruší text: „**Správní objekty**“, „**zařízení sociální péče**“.
- (77) V kapitole „Plochy pro rekreaci - plochy pro rodinnou rekreaci (RR)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr přidává text: „**Drobné vodní plochy a vodní toky.**“
- (78) V kapitole „Plochy bydlení - bydlení v bytových domech (BD)“, v odstavci „Nepřípustné“ se ruší text:
Stavby pro trvalé bydlení, výrobní činnosti a sklady, zábavní centra, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy, u individuálních rekreačních chat je nepřípustný chov drobného hospodářského zvířectva.

a nahrazuje se novým textem:

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Veškeré stavby a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz

- (79) V kapitole „Plochy pro rekreaci - plochy pro hromadnou rekreaci (RH)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr vkládá text: „**Drobné vodní plochy a vodní toky.**“
- (80) V kapitole „Plochy pro rekreaci - plochy pro hromadnou rekreaci (RH)“, v odstavci „Nepřípustné“ se ruší text:
Výrobní činnosti a sklady, zábavní centra, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy.
a nahrazuje se textem:
Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
Veškeré stavby a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz
- (81) Za odstavce „Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova (OS)“ se vkládá nový odstavec ve znění:
Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)
Hlavní:
Plochy pro pohřbívání.
Přípustné:
Hroby a hrobky, urnové háje, rozptylové louky, pomníky, pamětní desky.
Stavby církevní - kaple, kostely apod.
Stavby a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště.
Související dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavné plochy, účelové a přístupové komunikace.
Veřejná prostranství, zeleň, oplocení, mobiliář obce, drobná architektura
Nepřípustné:
Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy.
- (82) V kapitole „Plochy veřejných prostranství - komunikační plochy (PD)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší slovo: „**městský**“ a za slovo „mobiliář“ se doplňuje slovo: „**obce**“.
- (83) V kapitole „Plochy veřejných prostranství - komunikační plochy (PD)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr doplňuje text: „**Drobné vodní plochy (např. tůň, tj. vodní plochy bez hráze a výpustních zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka), vodní toky.**“
- (84) V kapitole „Plochy veřejných prostranství - komunikační plochy (PD)“, v odstavci „Nepřípustné“ se na závěr doplňuje text: „**Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.**“
- (85) V kapitole „Dopravní infrastruktura - drážní (DZ)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr doplňuje slovo: „**přípojky**“.
- (86) V kapitole „Plochy technické infrastruktury - plochy inženýrských sítí (TI)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovem „odvádění“ ruší slovo: „**odpadních**“.
- (87) V kapitole „Plochy technické infrastruktury - plochy inženýrských sítí (TI)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovem „energií“ ruší písmeno: „**a**“.

- (88) V kapitole „Plochy technické infrastruktury - plochy inženýrských sítí (TI)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovem „telekomunikace“ ruší slovo: „a spoje“.
- (89) V kapitole „Plochy výroby a skladování - drobná výroba a služby (VD)“ se v odstavci „Podmíněně přípustné“ ruší text: „Výjimečně přípustné je situování čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení lehkého průmyslu, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.“
- (90) V kapitole „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší text: „Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které může přesahovat hranice areálu. Přípustná je průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní řemesla, obchod, služby, zařízení dopravní a technické infrastruktury, hromadné a halové garáže. Plošně a dopravně náročné komerční aktivity, zařízení lesního hospodářství a zpracování dřevní hmoty, čerpací stanice pohonných hmot.“
- (91) V kapitole „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroby (VZ)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr vkládá text:
Sádky a ostatní stavby a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže.
Stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby.
Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.
Plochy zeleně, liniová a ochranná zeleň, oplocení.
- (92) V kapitole „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroby (VZ)“, v odstavci „Nepřípustné“ se na závěr vkládá text:
Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.
- (93) V kapitole „Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)“, v odstavci „Přípustné“ se za slova: „technické infrastruktury“ vkládá text: „přípojky a účelové komunikace“.
- (94) V kapitole „Plochy zemědělské - orná půda (ZO)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší slovo: „Nezbytné“.
- (95) V kapitole „Plochy zemědělské - orná půda (ZO)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovo „technické infrastruktury“ vkládá text: „přípojky a účelové komunikace“.
- (96) V kapitole „Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (ZT)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovo „technické infrastruktury“ vkládá text: „přípojky a účelové komunikace“.
- (97) V kapitole „Plochy zemědělské - zahrady (ZZ)“, v odstavci „Přípustné“ se na začátek vkládá text: „Okrasné a užitkové zahrady v zastavěném území.“
- (98) V kapitole „Plochy zemědělské - zahrady (ZZ)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr vkládá text:
Doplňkové stavby a zařízení související s hlavním využitím – stavby pro zemědělství (např. kůlny, přístřešky).
Stavby pro zahrádkaření - zahradní chatky, pergoly, skleníky apod.
Vedlejší stavby ke stavbám pro bydlení (garáž majitele pozemku a pod.)
Drobné vodní plochy a vodní toky, zeleň.
Nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury.
- (99) V kapitole „Plochy zemědělské - zahrady (ZZ)“ se ruší celý text odstavce „Podmíněně přípustné“.

- (100) V kapitole „Plochy lesní - plochy lesů (LP)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovo „technické infrastruktury“ vkládá text: „**přípojky, účelové komunikace**“.
- (101) V kapitole „Plochy lesní - plochy krajinné zeleně (LK)“, v odstavci „Přípustné“ se ruší slovo: „**Nezbytné**“.
- (102) V kapitole „Plochy lesní - plochy krajinné zeleně (LK)“, v odstavci „Přípustné“ se za slovo „technické infrastruktury“ vkládá text: „**přípojky, účelové komunikace**“.
- (103) V kapitole „Plochy přírodní - plochy biocenter (OP)“, v odstavci „Přípustné“ se na závěr vkládá text: „**a toky**“.
- (104) V kapitole „Plochy přírodní - plochy biocenter (OP)“, v odstavci „Podmíněně přípustné“ se za slova „technické infrastruktury“ vkládá text: „**přípojky a účelové komunikace**“.
- (105) V nadpisu „Vymezení pojmů použitých v regulativech funkčních ploch“ se ruší slova: „**regulativech funkčních ploch**“ a nahrazují se slovy: „**územním plánem**“.
- (106) Ruší se nadpis: „**ÚP vymezuje v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití dále tyto pojmy:**“

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

- (107) V kapitole „Dopravní infrastruktura“ se vkládá řádek:
VD20 Plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.

- (108) Ruší se věta: „**V územním plánu nejsou tyto veřejně prospěšné stavby a opatření vymezeny**“.
- (109) Vkládá se nový text ve znění:
Územní plán vymezuje veřejné prostranství:
PP1 - Veřejné prostranství - zeleň veřejných prostranství
Předkupní právo uplatněno pro obec Cejle na níže uvedené parcelní číslo
v k. ú. Cejle:
➤ 31/1
- (110) Ruší se celá kapitola: „**11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**“.
- (111) Ruší se věta: „**3A Výkres pořadí změn v území 1 : 5 000**“.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpracuje pořizovatel.

2. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR) v platném znění

- Území obce nenáleží podle tohoto dokumentu do republikové rozvojové oblasti.
- Obec se nachází mimo rozvojové osy a mimo specifické oblasti stanovené PÚR ČR.
- Do řešeného území nezasahují koridory a plochy dopravní infrastruktury vymezené PÚR ČR.
- Do řešeného území nezasahují koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry vymezené PÚR ČR.
- Změna č. 2b Územního plánu Cejle je v souladu s obecnými zásadami politiky územního rozvoje.

Obecné republikové priority jsou řešením Změny č. 2b zohledněny následovně:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Způsob:

V platném územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území (zejména urbanistických, kulturních, historických a přírodních).

U ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou stanoveny podmínky využití, které rovněž zajišťují ochranu výše uvedených hodnot. Pro jednotlivé plochy RZV jsou definovány výškové možnosti nové zástavby i zástavby ve stabilizovaných plochách.

Změna č. 2b respektuje urbanistické a architektonické hodnoty řešeného území, včetně podmínek jejich ochrany. Změnou č. 2b nejsou uvedené hodnoty dotčeny.

V jednotlivých nově vymezených plochách či plochách přestavby jsou stanoveny specifické podmínky - např. liniová zeleň kolem hřbitova, procento zeleně v ploše hřbitova, výšková hladina zástavby apod.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Způsob: Funkce obce je především obytná a rekreační. Stávající zemědělský areál je zcela nevyužit a Změnou č. 2b je vymezen k přestavbě na plochy smíšené obytné. Rozvoj primárního sektoru není vzhledem k charakteru obce navržen.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Způsob: V rámci zvolené urbanistické koncepce v platném Územním plánu Cejle je upřednostněno komplexní řešení, rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy shodných, popř. slučitelných typů ploch RZV.

Navržené řešení Změny č. 2b tuto zvolenou koncepci respektuje.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Rozvoj území obce byl v ÚP a především Změně č. 1 koordinován s rozvojovými záměry sousedních obcí (např. návaznost prvků ÚSES, vymezení nadmístních záměrů ze ZÚR a pod). Navržené řešení Změny č. 2b tyto záměry, přesahující území obce Cejle, respektují.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Způsob: Funkce obce Cejle je především obytná a rekreační (chatové lokality v Dolních a Horních Hutích, areál pro sjezdové lyžování na Čeříнку apod.). V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro výrobu a skladování. Naopak Změnou č. 2b je navržena přestavba zcela nevyužívaného zemědělského areálu na plochy smíšené obytné, kde se předpokládá maximálně realizace pouze řemeslné výroby či neobtěžujících služeb.

Obec se nachází v dobré dopravní dostupnosti do krajského města Jihlavy (cca 13 km). V sousední obci Kostelec je rovněž velký zaměstnavatel - Kostecké uzeniny, a. s.

(18) Podporovat soustředěný rozvoj sídelní struktury.

Způsob: Současná struktura jednotlivých místních částí je stávajícím územním plánem i změnou ÚPD respektována.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Způsob: Platný ÚP Cejle využívá maximálně plochy uvnitř zastavěného území.

Změna č. 2b vymezuje především plochy přestavby, nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně pak již vymezené zastavitelné plochy.

Nově vymezená zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech je kompenzována zrušením zastavitelné plochy BR4.

Ochrana nezastavěného území byla řešena již Změnou č. 1 ÚP Cejle doplněním podmínek pro využití ploch nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

(20) Rozvojové záměry, které mohou ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti krajiny a kvality životního prostředí.

Způsob: Je zohledněno v platném územním plánu.

Ve Změně č. 2b ÚP Cejle nejsou navrženy záměry, které by negativně ovlivnily charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Téměř celé území obce Cejle je migračně významným územím, migrační koridor do řešeného území nezasahuje.

Navržené změny RR1 a SV4 se nachází v migračně významném území. Zastavitelná plocha SV4 navazuje na zastavěné a zastavitelné plochy v osadě Kostecký Dvůr. Plocha RR1

vymezená pro rodinnou rekreaci v Dolních Hutích využívá stávajícího objektu v ploše. Nejsou zde povoleny nové stavby pro rekreaci.,
Ostatní změny v území jsou vymezeny mimo migračně významné území.
Prostupnost krajiny pro člověka je zajištěna danými podmínkami v jednotlivých plochách RZV v krajině. Účelové komunikace jsou přípustnou činností v těchto plochách.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

Způsob: Celé území kolem vrchu Čeřínek je rekreační oblastí - lyžařský areál, turistické a cyklistické trasy, naučná stezka. V územním plánu jsou stanoveny podmínky k ochraně kulturních a historických hodnot obce, jsou stanoveny podmínky k ochraně krajiny. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy rodinné rekreace a stávající plochy pro hromadnou rekreaci. V rámci přípustných činností lze pro hromadnou rekreaci a turistiku využít stabilizované i navrhované plochy jiných ploch RZV, zejména ploch smíšených obytných (plochy smíšených vesnických) a ploch občanského vybavení.
Změna č. 2b tyto plochy respektuje, další plochy hromadné rekreace nejsou Změnou č. 2b vymezeny.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Způsob: Pro zkvalitnění dopravní infrastruktury byla v ÚP vymezena přeložka silnice II/406 východně od obce Cejle. Tato trasa přeložky silnice II. třídy byla Změnou č. 1 zrušena a nově byl pro tuto přeložku vymezen koridor dopravní infrastruktury v šířce 80 m (v souladu se ZÚR).

Z hlediska technické infrastruktury byl Změnou č. 1 dle ZÚR Kraje Vysočina vymezen koridor pro vedení VVN 110 kV v šířce 400 m.

Změnou č. 2a byl pak navržen nový způsob odkanalizování obce a vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod včetně příjezdové komunikace.

Změnou č. 2b nejsou navrženy změny v řešení dopravní a technické infrastruktury.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsahu případných škod.

Způsob: Záplavové území včetně aktivní zóny je v řešeném území stanoveno u VVT Jihlava, dále do řešeného území zasahuje záplavové území a aktivní zóna Třeštského potoka. Navržené řešení ve Změně č. 2b ÚP Cejle se nedotkne záplavového území obou významných vodních toků.

Protierozní opatření byla řešena v současně platné ÚPD vymezením ploch s protierozním zatravněním.

Změnou č. 2b jsou v Hlavním výkrese a Výkrese základního členění graficky znázorněny plochy změn v krajině vymezené v současně platné ÚPD.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Způsob: Navržené řešení ve Změně č. 2b ÚP Cejle se nedotkne záplavového území obou významných vodních toků (Jihlava, Třeštský potok)

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Způsob: V rámci řešeného území jsou plochy dopravní a plochy veřejných prostranství na sebe navázány, včetně cestní sítě v krajině.

Dopravní infrastruktura je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Způsob: Odkanalizování obce bylo řešeno Změnou č. 2a, která nabyla účinnosti 3. 4. 2018.

Ve Změně č. 2b nejsou navrženy změny ve způsobu zásobování vodou a odkanalizování území.

2. 2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) v platném znění

- ZÚR stanovují priority územního plánování v Kraji Vysočina.
- Území obce se nenachází v rozvojové oblasti nebo ose republikového významu.
- Část území obce (tj. k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr) je zařazena do rozvojové osy krajského významu OSk2 Jihlava - Třešť - Telč (Dačice)
- Na území obce je v ZÚR vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury DK 28 - silnice II/406 Jihlava - Telč.
- Na území obce je v ZÚR vymezena veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury E08 - nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava - západ - R Třešť - R Telč.
- Na území obce jsou v ZÚR vymezena veřejně prospěšná opatření pro regionální ÚSES:
 - U 114 – RBC Přední skála;
 - U 240 – RBK 508 Čertův Hrádek – Přední skála.
- V ZÚR jsou na území obce vymezeny plochy a koridory nadmístního významu:
 - Koridor pro přeložku silnice II/406 Jihlava - Telč o šířce 80 m;
 - Koridor pro nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava - západ - R Třešť - R Telč o šířce 400 m;
 - Regionální biocentrum RBC Přední skála;
 - Regionální biokoridor RBK 508 Čertův Hrádek - Přední skála.
- ZÚR vymezují typy krajiny a stanovují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území v nich.
- ZÚR vymezují oblasti krajinného rázu.

Rozvojová osa krajského významu OSk2

Do této rozvojové osy krajského významu náleží k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr.

(38) ZÚR stanovují v rozvojové ose tyto úkoly pro územní plánování (řešeného území se týkají tyto úkoly:

- a) zpřesnit dopravní koridory pro umístění nových staveb přeložek silnic a obchvatů obcí a pro homogenizaci stávajících tahů vymezené v ZÚR;
- c) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodního parku Čerřínek
 - Koridor pro přeložku silnice II/406 byl vymezen Změnou č. 1. Změnou č. 2b není navržena změna ve vymezení tohoto dopravního koridoru.
 - Rozsah zastavitelných ploch se Změnou č. 2b nemění. Jako kompenzace za nově vymezené zastavitelné plochy byla zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4.
 - Převážná část území obce se nachází v přírodním parku Čerřínek. Hranice přírodního parku prochází obcí podél silnice III/01944 a dále pak podél místní komunikace do Dolní Cerekve. Nejvýchodnější část území obce je mimo přírodní park Čerřínek. Kromě zastavitelné plochy SV4 v k. ú. Kostelecký Dvůr jsou všechny plochy vymezeny v tomto přírodním parku.

Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

- ZÚR vymezují na území obce Cejle koridor o šířce 80 m pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy DK28.
- Koridor je v ÚP v platném znění vymezen.
- Změnou č. 2b není tento koridor dotčen.

Veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky

- ZÚR vymezují na území obce Cejle koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky E08 - nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava - západ - R Třešť - R Telč.
- Koridor byl vymezen Změnou č. 1 ÚP Cejle.
- Změnou č. 2b není tento koridor dotčen.

Veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability

ZÚR vymezují na území obce Cejle plochy ÚSES jako veřejně prospěšná opatření:

- U 114 – RBC Přední skála
- U 240 – RBK 508 Čertův Hrádek – Přední skála
- Změnou č. 1 ÚP Cejle byly prvky ÚSES mírně upraveny a v platné územně plánovací dokumentaci jsou v souladu s územně plánovací dokumentací Kraje Vysočina.
- Tato veřejně prospěšná opatření nejsou Změnou č. 2b dotčeny.

6. Krajinné typy

ZÚR vymezuje v řešeném území typy krajiny:

- krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (k. ú. Cejle a k. ú. Kostelecký Dvůr)
- krajina lesní (k. ú. Hutě)

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

(146) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu; b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech; c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields); d) vymezit a chránit před zastavením pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení

ekologické stability; zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

Krajinný typ zahrnuje katastrální území Cejle a Kostelecký Dvůr.

Tyto zásady nejsou Změnou č. 2b narušeny.

Krajina lesní

(128) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) minimalizovat negativní zásahy do PUPF, zejména omezit zábor pozemků na nezbytně nutnou míru; b) lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur;

c) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit; d) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; e) eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, zejména vertikálních a liniových.

Zásady jsou respektovány. Krajinný typ zahrnuje západní část řešeného území – k. ú. Hutě - oblast Čeřínek.

V této oblasti je Změnou č. 2b vymezena zastavitelná plocha rodinné rekreace RR1. V této ploše není povolena výstavba nového rekreačního objektu, pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu v ploše.

7. Oblasti krajinného rázu.

- Celé řešené území spadá do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB004 Křemešnicko

(146a) ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny.

Zásada je ve Změně č. 2b ÚP Cejle respektována.

*(146e) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu **CZ0610-OB004 Křemešnicko** pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifické zásady:*

a) neumísťovat stavby a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu s charakterem dominanty do vymezujeících horizontů a krajinných předělů přesahující svou výškou krajinné předěly Čeřínu, Špičáku, Vysokého Kamene, Křemešnicku a do porostů s dochovanými znaky původní struktury krajiny s ohledem na komponované krajinné prostory v okolí panských sídel a města.

Zásada je respektována.

Změna č. 2b ÚP Cejle nenavrhuje výškové stavby.

Naplnění priorit územního plánování Kraje Vysočina

Popis způsobu naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Z hlediska hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území je obec Cejle zařazena podle úplné aktualizace ÚAP 2016 do kategorie 2a s pozitivním hodnocením pilíře životního prostředí (environmentálního) i pilíře pro hospodářský rozvoj a s negativním hodnocením sociodemografického pilíře.

V roce 2014 byla obec zařazena do kategorie 1 s pozitivním hodnocením všech tří pilířů.

Toto bylo zapříčiněno příznivým demografickým vývojem do roku 2014. V obci významně narůstal počet obyvatel (2001 – 394 obyv., 2010 – 435 obyv., 2014 – 492 obyv., k 1. 1. 2017 - 486 obyvatel). Stagnace počtu obyvatel posledních let je dána právě nepřípraveností stavebních parcel. Zájem o výstavbu rodinných domů v obci je však stále velký.

Změnou č. 2b se nemění celková koncepce ÚP.

Změna č. 2b podporuje výstavbu rodinných domů v obci preferencí v současné době přístupných ploch pro výstavbu rodinných domů - t. j. plochy BR5 zvětšené o plochu BR12 a zastavitelné plochy BR11, kde je Změnou č. 2b zrušena etapizace, a to z toho důvodu, aby zde mohla být výstavba započata.

Hospodářský rozvoj není podporován - obec má funkci především obytnou a rekreační. Dostupnost do krajského města je velmi dobrá, rovněž v sousední obci Kostelec je velký zaměstnavatel. Areál zemědělské výroby je zcela nevyužit a je navržen Změnou č. 2b k přestavbě.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje (dále jen „PÚR“) a současně vymezených v ZÚR Kraje Vysočina.

Netýká se řešeného území.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území specifických oblastí a hospodářsky problémových regionů, zejména těch se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje České republiky 2006, kterými jsou na území Kraje Vysočina správní obvod obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Třebíč a správní obvod ORP Bystřice nad Perštejnem. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti, zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury a možnosti oživení místní ekonomiky obcí zejména vymezením ploch pro rozvoj ekonomických aktivit využívajících místní zdroje, místní produkty, hospodářský a rekreační potenciál krajiny a rozvíjející tradiční hospodářská odvětví a lokální hospodářský potenciál území včetně zemědělství, lesnictví či cestovního ruchu.

Netýká se řešeného území.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou, zejména: a) posilovat význam krajského města Jihlava v sídelní struktuře České republiky; b) posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP; c) podporovat funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením.

Netýká se řešeného území.

(05) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje a pro vzájemné provázání různých druhů dopravy včetně veřejné dopravy osob, a to zejména s cílem zlepšit dopravní vazby: a) krajského města Jihlava na krajská města sousedních krajů; b) významných center osídlení ke krajskému městu Jihlava; c) ostatních center osídlení k významným regionálním centrům Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou.

Netýká se řešeného území.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa; c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje; d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod; e) snižování potenciálních rizik a přírodních

katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod; f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny; g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině.

Priority jsou naplněny v současně platné územně plánovací dokumentaci.

V ÚPD v platném znění jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území.

Změnou č. 2b nejsou uvedené hodnoty dotčeny.

Zábor ZPF není navrženými změnami navýšen

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině; c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras; d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika); e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození; f) uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území; g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Území obce Cejle náleží do rozvojové osy krajského významu OSk2

Ve volné krajině je Změnou č. 2b vymezena pouze jedna zastavitelná plocha pro rodinnou rekreaci s využitím stávajícího objektu v ploše. Tato plocha však navazuje na stávající rodinnou rekreaci. Všechny ostatní plochy změn jsou vymezeny v zastavěném území nebo na zastavěném území navazují, případně pak navazují na již vymezené zastavitelné plochy.

Změnou č. 2b je vymezena přestavba nevyužívaného zemědělského areálu

Vybavení sídla Cejle občanskou vybaveností a technickou infrastrukturou je poměrně vyhovující.

Změnou č. 2a byl navržen nový způsob odkanalizování obce a vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod.

V koncepci dopravní a technické infrastruktury nejsou ve Změně č. 2b navrženy žádné změny.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavku na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v území specifických oblastí takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.

Netýká se řešeného území.

(08a) Vytvářet na území kraje a zejména ve venkovských územích a oblastech a ve specifických oblastech podmínky pro zachování a další rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví a pro ochranu a hospodářské využití kvalitní orné a lesní půdy, při současném zachování a dalším posilování ekologických funkcí krajiny.

Navržené změny v území nesníží zemědělský a lesnický hospodářský potenciál území.

(08b) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a stanovení podmíněnosti rozvoje území odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

V dosavadním ÚP v platném znění je stanovena etapizace výstavby u ploch bydlení. Plochy BR3 až BR10 byly vymezeny v první etapě výstavby. Plocha BR11 je vymezena ve 2. etapě výstavby. Přičemž výstavba v ploše BR11 mohla začít po vyčerpání 70 % ostatních ploch pro bydlení, tj. ploch BR3 - BR10. Na plochu BR5 společně s nově vymezenou plochou BR12 je v současné době realizována studie zástavby rodinných domů. Jedná se z části o obecní pozemky a předpokládá se po schválení této změny brzká realizace výstavby. Rovněž na plochu BR11, vymezenou ve druhé etapě výstavby, se v současné době, dle podmínek využití v této ploše, zpracovává územní studie. Realizace výstavby je rovněž předpokládána v dohledné době. U ostatních ploch vymezených k zástavbě v 1. etapě nelze, vzhledem k soukromým pozemkům, časově ovlivnit jejich zastavění.

Pro plochu BR11 by pak realizace zástavby v dohledné době byla zcela neřešitelná.

Z tohoto důvodu je Změnou č. 2b etapizace zcela zrušena.

(08c) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření.

Změnou č. 2b nejsou vymezeny plochy v návaznosti na navrhovanou přeložku silnice II/406 (západní obchvat Kostelce) ani v návaznosti na stávající železniční trať.

(08d) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a z dopravy.

Stávající plocha zemědělské výroby v Cejli má stanovené ochranné pásmo od areálu živočišné výroby. Ochranné pásmo je stále v platnosti, přestože řada objektů v areálu je již zasanována a žádný objekt není pro živočišnou výrobu využíván. V současné době usiluje obec Cejle společně s majitelem těchto objektů o zrušení ochranného pásma.

Umístění chráněných prostor ve vyhlášeném ochranném pásmu od zemědělského areálu je podmíněno jeho zrušením.

Změnou č. 2b jsou doplněny všeobecné podmínky ochrany veřejného zdraví před negativními vlivy dle současných požadavků.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje (odstraňování administrativních bariér).

Netýká se řešeného území.

(09a) Koordinovat návrh na rozšíření Jaderné elektrárny Dukovany s ostatními aktivitami v území s ohledem na zajištění udržitelného rozvoje území a s územně plánovacími dokumentacemi obcí sousedního Jihomoravského kraje.

Netýká se řešeného území.

2. 3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

- Změna č. 2b respektuje širší územní vazby.
- Navržené řešení Změny č. 2b nemá dopad na širší regionální vazby.
- Z hlediska širších územních vazeb navržené řešení této změny nemá vyšší nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Předmětem Změny č. 2b jsou pouze dílčí drobné změny v území.
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování byl řešen při zpracování samotného ÚP Cejle a jeho rozsáhlejší Změně č. 1.
- Navržené řešení Změny č. 2b je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

- Při pořizování Změny č. 2b ÚP Cejle bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.
- Změna č. 2b ÚP Cejle je vyhotovena v souladu s požadavky výše uvedeného stavebního zákona, zejména pak v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a její přílohou č. 7 i v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

- Řešení Změny č. 2b ÚP Cejle je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.
- Soulad se stanovisky dotčených orgánů vyhodnotí pořizovatel.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

- Zadání bylo zpracováno na Změnu č. 2 ÚP Cejle, která byla následně rozdělena na dvě dílčí změny.
- O pořízení Změny č. 2a bylo rozhodnuto dne 10. 1. 2018 Zastupitelstvem obce Cejle.
- Změna byla pořízena formou zkráceného postupu dle § 55, odst. a) až c) stavebního zákona.
- Změna č. 2a nabyla účinnosti 3. 4. 2018.

- Ve Změně č. 2a bylo řešeno pouze odkanalizování obce Cejle včetně vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod s příjezdovou komunikací.
- Změnou č. 2b jsou řešeny ostatní náležitosti Zadání Změny č. 2 ÚP Cejle.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.1. POŽADAVKY PLYNOUCÍ Z NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

A.1.1. POŽADAVKY PLYNOUCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vyhodnocení a respektování požadavků vyplývajících z PÚR ČR je podrobně popsáno v „Odůvodnění Změny č. 2b Cejle“, kap. 2. 1. - Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění.

A.1.2. POŽADAVKY PLYNOUCÍ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE VYSOČINA

Vyhodnocení a respektování požadavků vyplývajících ze ZÚR Kraje Vysočina je podrobně popsáno v „Odůvodnění Změny č. 2b Cejle“, kap. 2. 2. - Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění.

A.1.3. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ.

Hodnoty a limity využití území obsažené v ÚAP ORP Jihlava (2016) byly aktualizovány Změnou č. 2a, která nabyla účinnosti 3. 4. 2018. Tyto změny jsou promítnuty v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Cejle - úplném znění po vydání Změny č. 2a.

Od té doby nedošlo v řešeném území k žádným změnám.

Tyto limity jsou proto vyznačeny ve výřezech Koordinačního výkresu odůvodnění Změny č. 2b ÚP Cejle v šedé škále.

A.2. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠENÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Požadavek na aktualizaci zastavěného území:

- Zastavěné území je nově vymezeno k datu 15. 04. 2018.
- Změnou č. 2a bylo zastavěné území vymezeno k 31. 12. 2017.
- V řešeném území nedošlo k žádným podstatným změnám, které by měly vliv na vymezení zastavěného území.
- K mírné úpravě zastavěného území došlo u školy, kde jsou dva menší obecní pozemky součástí školského zařízení a jsou tedy vymezeny jako stávající plocha občanského vybavení. Tato úprava souvisí i se zrušením převážné části zastavitelné plochy BR4.

Při řešení dílčích změn může dojít k dotčení vymezených zastavitelných ploch i zastavěného území - prověřit a případné úpravy odůvodnit v rámci návrhu změny ÚP.

- V souvislosti se změnou využití zemědělského areálu, kdy plochy zemědělské výroby jsou navrženy k přestavbě (požadavek zadání) je navržena změna využití zastavitelné plochy VD1 vymezené v současně platné ÚPD pro drobnou výrobu a služby. Plocha je rozdělena na dvě části - část je vymezena pro plochy smíšené obytné (SV3) a část pro veřejné prostranství - zeleň veřejných prostranství (PZ2)
- V zastavěném území bylo aktualizováno stávající využití pozemku 2151 a objektu st. 502. V současně platné ÚPD je plocha vymezena jako stávající plocha rodinné rekreace. Plocha se nachází bezprostředně u obytné zóny. Její užívání pro trvalé bydlení je tedy žádoucí.

Bude opravena a aktualizována textová částí ÚP včetně aktualizace a opravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Tento požadavek byl respektován, především byly doplněny podmínky pro využití ploch nezastavěného území ve znění § 18, odst. 5 stavebního zákona v platném znění - doplnění přípustnosti účelových komunikací a přípojek v plochách RZV vymezených v krajině.
- Byly upraveny podmínky dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních metodických návodů a požadavku KÚ Kraje Vysočina, pořizovatele a obce.

Návrh změny č. 2 územního plánu prověří potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území.

- Tento požadavek byl respektován, jsou vymezeny nové zastavitelné plochy dle požadavků obce.
- Vymezení ploch změn včetně zrušení zastavitelné plochy BR4 bylo během zpracování Změny č. 2b konzultováno se zástupci obce (určeným zastupitelem) a s pořizovatelem.

A.2.1. POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky číslovány dle Zadání Změny č. 2

Dílčí Zm1

Požadavek zařadit část parcely č. 17 v k. ú. Kostelecký Dvůr do ploch bydlení je respektován. Plocha je vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná - venkovská SV4.

Dílčí Zm2

Požadavek prověřit možnost zařazení pozemku st. 138 a parcelu č. 250/6 v k. ú. Hutě na plochu individuální rekreace.

Požadavek respektován částečně. Do zastavitelných ploch rodinné rekreace byl zařazen stávající objekt a jeho nejbližší okolí - v rozsahu cca navazujících ploch rekreace. Objekt se nachází v Přírodním parku Čerřínek a dále pak v krajině lesní, kde je nepřipustná intenzifikace chatových lokalit. Z tohoto důvodu je v ploše přípustná pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu bez možnosti výstavby nového rekreačního objektu.

Dílčí Zm3

Požadavek prověření možnosti změny využití stávajícího zemědělského areálu na plochy smíšené obytné - vesnické.

Tento požadavek byl během zpracování konzultován se zástupci obce a bylo dohodnuto, že část této plochy bude navržena k přestavbě na plochy občanského vybavení - hřbitovy a zbývající část k přestavbě na plochy smíšené - obytné.

Dílčí Zm4

Tato dílčí změna řešila plochu pro čistírnu odpadních vod a způsob odkanalizování obce. Toto bylo předmětem předcházející Změny č. 2a, která nabyla účinnosti 3. 4. 2018.

Dílčí Zm5

Vyřazení pozemku 2145 v k. ú. Cejle ze zastavění (plocha BR4)

Požadavek respektován - převážná část zastavitelné plochy BR4 (parcela 2145) je navržena Změnou č. 2b ke zrušení.

Malá část (parcela č. 202/5 byla ponechána - k rozšíření zahrad ke stávajícím nemovitostem.

Dílčí Zm6

Prověřit možnost změny využití pozemku na plochu občanského vybavení (2490,2135, část 2137

Změny v tomto území byly konzultovány se zástupci obce. Plocha občanského vybavení pro hřbitov a kapli byla vymezena jako plocha přestavby OH1 z části zemědělského areálu.

Dále zde byla vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech BR12 - zvětšení zastavitelné plochy BR5 vymezené v současně platné ÚPD. Na části parcely 2137, 2135 a na parcele 2490 je vymezena plocha pro parkoviště.

A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ AKTUALIZACE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

A.3.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V koncepci dopravní infrastruktury nejsou navrženy změny.

Změnou č. 2b je vymezena pouze dle požadavků obce zastavitelná plocha dopravní infrastruktury D2 pro parkoviště v severní části obce Cejle.

Komunikace v navržených plochách změn jsou přípustnou činností.

A.3.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Změna územního plánu prověří a navrhne nejvhodnější řešení napojení nové zastavitelné plochy na technickou infrastrukturu sídla - respektováno a popsáno v textové části odůvodnění Změny č. 2b.

Koncepce zásobování vodou - bez požadavků

Odkanalizování - Bylo řešeno Změnou č. 2a, která nabyla účinnosti 3. 4. 2018.

Zásobování elektrickou energií - bez požadavků, koncepce se nemění

Nakládání s odpady - koncepce se nemění.

A.4. DALŠÍ POŽADAVKY, MAPŘÍKLAD POŽADAVKY OBCE, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRÁV O UPLATNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 55 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA, NEBO Z PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A VEŘEJNOSTÍ

Respektováno.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.

Bez požadavků.

Během zpracování Změny č. 2b ÚP Cejle nevyplynuly žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A SASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

- Odkanalizování obce Cejle bylo řešeno Změnou č. 2a.
- Plocha pro čistírnu odpadních vod a nově vymezený kanalizační sběrač TK3 nebyly v této změně navrženy jako veřejně prospěšné stavby, neboť tato plocha i koridor se nachází na pozemcích obce.
- V souvislosti s novým způsobem odkanalizování byly rovněž některé veřejně prospěšné stavby Změnou 2a zrušeny.
- Změnou č. 2b je nově vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění VD 20 - plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle a dále pak veřejné prostranství s možností uplatnění předkupního práva PP1 - veřejné prostranství - zeleň veřejných prostranství.
- Žádné jiné změny ve vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření nejsou navrženy.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.

Bez požadavků.

E. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.

- Požadavky jsou respektovány.
- Změna č. 2b ÚP Cejle je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
- Textová část je doplněna o zpracování srovnávacího textu s vyznačenými změnami.
- Obsahový standart odpovídá ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně plánovací činnosti a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- Jelikož se jedná o změnu územního plánu, názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou ponechány dle současně platné ÚPD. Názvy odpovídají vyhlášce č. 501/2006 Sb.
- Jsou zpracovány výřezy jednotlivých výkresů v měřítku 1:5 000 - výřez 1 a 2.
- Součástí Změny č. 2b je i Koordinační výkres tzv. „Předpokládaného úplného znění po vydání Změny č. 2b ÚP Cejle“ s vyznačenými změnami.

F. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bez požadavků.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

7. 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Předmětem řešení Změny č. 2b Územního plánu Cejle je:

- Vymezení nové zastavitelné plochy BR12 (rozšíření zastavitelné plochy BR5) pro bydlení v rodinných domech (výřez 1).
- Zrušení převážné části zastavitelné plochy BR4 pro bydlení v rodinných domech (výřez 1).
- Vymezení zastavitelné plochy RR1 pro rodinnou rekreaci v k. ú. Hutě (výřez 2).
- Vymezení plochy přestavby OH1 pro občanské vybavení - hřbitovy, včetně stanovení všeobecných podmínek v nově navržené ploše s rozdílným způsobem využití (výřez 1).
- Změna využití zastavitelné plochy, vymezené v současně platné ÚPD jako VD1 pro výrobu a skladování - drobnou výrobu a služby, na zastavitelnou plochu PZ2 - plochu zeleně veřejného prostranství a částečně na plochu smíšenou obytnou SV3 (výřez 1).
- Vymezení plochy přestavby SV2 pro plochy smíšené obytné - přestavba nevyužívaného zemědělského areálu (výřez 1).
- Vymezení zastavitelné plochy SV4 - plochy smíšené obytné v k. ú. Kostelecký Dvůr (výřez 1).
- Vymezení zastavitelné plochy D2 - plochy dopravní - plochy pozemní dopravy pro parkoviště (výřez 1).
- Aktualizace zastavěného území k datu 15. 04. 2018 (výřez 1).
- Zrušení etapizace výstavby.

- Označení ploch změn v krajině H1, H2, ZT1 - ZT5, LK1, vymezených v současně platné ÚPD, v grafické části ÚP a popis těchto ploch v textové části ÚP Cejle.
- Popis jednotlivých prvků ÚSES vymezených v současně platné územně plánovací dokumentaci.
- Doplnění podmínek pro využití ploch nezastavěného území ve znění § 18, odst. 5 stavebního zákona v platném znění.
- Úprava podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních právních úprav, metodických návodů a požadavků KÚ Kraje Vysočina, pořizovatele a obce.
- Žádné další změny v území nejsou navrženy.

7. 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny územního plánu je vymezeno plochami změny – tj.:

- Nově vymezenými zastavitelnými plochami a plochami přestavby.

Ve výřezu „Hlavního výkresu“ Změny č. 2a ÚP Cejle jsou zobrazeny tyto jevy:

- Zastavěné území ze současně platné ÚPD (v šedé škále).
- Změnou č. 2b nově vymezená část hranice zastavěného území
- Změnou č. 2b rušená část hranice zastavěného území.
- Zastavitelné plochy ze současně platné ÚPD (v šedé škále).
- Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 2b.
- Plochy přestavby vymezené Změnou č. 2b.
- Zastavitelné plochy ze současně platné ÚPD se změnou využití ve Změně č. 2b.
- Změnou č. 2b rušená část zastavitelné plochy BR4.
- Označení ploch změn v krajině ze současně platné ÚPD.
- Změnou č. 2b rušené navrhované interakční prvky.

Aktualizace zastavěného území

- Zastavěné území je nově vymezeno k datu 15. 04. 2018.
- Změnou č. 2a bylo zastavěné území vymezeno k 31. 12. 2017.
- V řešeném území nedošlo k žádným podstatným změnám, které by měly vliv na vymezení zastavěného území.
- K mírné úpravě zastavěného území došlo u školy, kde jsou dva menší obecní pozemky součástí školského zařízení a jsou tedy vymezeny jako stávající plocha občanského vybavení. Tato úprava souvisí i se zrušením převážné části zastavitelné plochy BR4.

7. 3. ZDŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

- Limity ochrany přírody týkající se řešeného území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu Změny č. 2b ÚP Cejle v šedé škále.
- Limity dle platných ÚAP byly aktualizovány Změnou č. 2a.
- Změna 2a byla chválena zastupitelstvem obce v březnu dne 19. 3. 2018 a nabyla účinnosti dne 3. 4. 2018.
- V řešeném území nedošlo tedy k žádným změnám.

Ochrana krajinného rázu

- Řešené území je dle ZÚR Kraje Vysočina součástí jediné oblasti krajinného rázu, a to CZ0610 - OB004 Křemešnicko
- Změna č. 2b respektuje zásady pro činnosti v území v oblasti krajinného rázu

Krajinné typy

- Řešené území (výřez 1) je dle ZÚR Kraje Vysočina zařazeno do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (k. ú. Cejle a k. ú. Kostecký Dvůr).
- K. ú. Hutě (výřez 2) je zařazeno do krajiny lesní

Krajina lesní

(128) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) minimalizovat negativní zásahy do PUPF, zejména omezit zábor pozemků na nezbytně nutnou míru;
- b) lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur;
- c) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- d) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- e) eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, zejména vertikálních a liniových.

V této krajině je Změnou č. 2b vymezena zastavitelná plocha RR1 pro rodinnou rekreaci. Podmínky v této ploše jsou stanoveny tak, aby zde nebyla umožněna výstavba nového rekreačního objektu, pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu v této ploše.

Ochranné režimy krajiny

- Převážná část území obce se nachází v přírodním parku Čerřínek.
- Hranice přírodního parku prochází obcí podél silnice III/01944 a dále pak podél místní komunikace do Dolní Cerekve.
- Nejvýchodnější část území obce je mimo přírodní park Čerřínek.
- Kromě zastavitelné plochy SV4 v k. ú. Kostecký Dvůr jsou všechny plochy vymezeny v tomto přírodním parku.
- Navržené změny RR1 a SV4 se nachází v migračně významném území. Zastavitelná plocha SV4 navazuje na zastavěné a zastavitelné plochy v osadě Kostecký Dvůr. Plocha RR1 vymezená pro rodinnou rekreaci v Dolních Hutích využívá stávajícího objektu v ploše. Nejsou zde povoleny nové stavby pro rekreaci.
- Migrační koridor přes území obce neprochází.
- Ostatní změny v území jsou vymezeny mimo migračně významné území.
- V řešeném území Změny č. 2b se nenachází žádné další ochranné režimy přírody, nacházející se na území obce Cejle.

Územní systém ekologické stability

- Změnou č. 2b nedochází k žádným změnám ve vymezení prvků ÚSES.
- Navržené řešení nezasahuje do vymezených prvků ÚSES v současně platné územně plánovací dokumentaci.

Ochrana ZPF

Změnou č. 2b je zemědělský půdní fond dotčen pro tyto zastavitelné plochy

- BR12 - plocha pro bydlení v rodinných domech - rozšíření zastavitelné plochy BR5 (dle již zpracované územní studie).
- RR1 - k. ú. Hutě (výřez2) pro rodinnou rekreaci s využitím stávajícího objektu v ploše.
- SV4 - k. ú. Kostecký Dvůr - nachází se na ostatních půdách - bez záboru ZPF
- D2 - plocha dopravní (parkoviště) - veřejně prospěšná stavba, cca 1/2 na ostatních půdách.
- Plocha OH1 a SV2 - bez záboru, plocha přestavby.
- Plocha SV3 a PZ2 - změna využití plochy, bez nového záboru.

Ochrana PUPFL

- Změnou č. 2b nedojde vymezením nových zastavitelných ploch k přímému dotčení lesních pozemků.
- Zastavitelná plocha RR1 (výřez 2) v Dolních Hutích se nachází v 50 m ochranné vzdálenosti od kraje lesního pozemku. V ploše není povolena výstavba nových chat, pouze případná rekonstrukce či přístavba stávajícího objektu.

Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině

- Změnou č. 2b jsou v Hlavním výkrese a Výkrese základního členění ÚP Cejle znázorněny plochy změn v krajině vymezené v současně platné územně plánovací dokumentaci.
- Nejedná se o nově vymezené plochy, ale pouze o jejich znázornění a popis v textové části ÚP (např. navrhovaná vodní plocha, navrhované zatravnění apod.).
- Plochy byly označeny - H1, H2, ZT1 - ZT5 a LK1

Podmínky ochrany civilizačních a kulturních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

- Kulturní památky na území obce nejsou dotčeny, nachází se mimo území řešené Změnou č. 2b.
- Navržené změny v obci Cejle zasahují do archeologické lokality 23-23-23/2 - ÚAN II - středověké a novověké jádro obce Cejle.
- Navržená zastavitelná plocha v Kosteleckém Dvoře zasahuje do archeologické lokality
 - 23 - 31 - 03/1 – Tvrziště za řekou Jihlavou (Kostelecký, Dvůr) ÚAN I - část
 - 23 - 31 - 03/1 – Tvrziště za řekou Jihlavou (Kostelecký, Dvůr) ÚAN II
- Součástí kulturních a civilizačních hodnot území jsou i archeologické památky (archeologické nálezy ve smyslu § 23 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit mu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území archeologický výzkum (par. 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).
 - Území s archeologickými nálezy kategorie I: území s pozitivně prokázanými a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů.
 - Území s archeologickými nálezy kategorie II: území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie tomu nasvědčují
 - Území s archeologickými nálezy kategorie III: území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie (veškeré území státu kromě kategorie IV - tedy celé řešené území)

7. 4. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Odůvodnění zrušení etapizace

- Urbanistická koncepce stanovená územním plánem není zásadně měněna.
- Vymezení plochy přestavby z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné a občanské vybavení - hřbitovy je velkým přínosem pro obec. Obec má funkci především obytnou a rekreační. Zemědělský areál je z převážné části nevyužíván a objekty jsou již postupně asanovány.
- Jako náhrada za nově vymezenou zastavitelnou plochu BR12 byla zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4. Ponechána byla pouze malá jižní část této plochy. Tato část je v současné době již využívána jako zahrada ke stávajícím nemovitostem.
- Změnou č. 1ÚP Cejle byla etapizace výstavby stanovena pouze u ploch bydlení v rodinných domech.
- Plochy BR3 až BR10 byly vymezeny v první etapě výstavby.

- Plocha BR11 je vymezena ve 2. etapě výstavby. Přičemž výstavby v ploše BR11 může začít po vyčerpání 70 % ostatních ploch pro bydlení, tj. ploch BR3 - BR10.
- Na plochu BR5 společně s nově vymezenou plochou BR12 je v současné době realizována studie zástavby rodinných domů. Jedná se z části o obecní pozemky a předpokládá se brzká realizace výstavby (po schválení Změny č. 2b).
- Rovněž na plochu BR11, vymezenou ve druhé etapě výstavby, se v současné době, dle podmínek využití v této ploše, zpracovává územní studie.
- Realizace výstavby je rovněž předpokládána v dohledné době.
- U ostatních ploch vymezených k zástavbě v 1. etapě nelze, vzhledem k soukromým pozemkům, časově ovlivnit jejich zastavění.
- Pro plochu BR11 by pak realizace zástavby v dohledné době byla zcela neřešitelná
- Z tohoto důvodu je Změnou č. 2b etapizace zcela zrušena.

Odůvodnění nově vymezených veřejně prospěšných staveb

- Změnou č. 2b je nově vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění VD 20 - plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle a dále pak veřejné prostranství s možností uplatnění předkupního práva PP1 - veřejné prostranství - zeleň veřejných prostranství.
- Žádné jiné změny ve vymezení veřejně prospěšných staveb nejsou navrženy.

Odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch navržených Změnou č. 2b ÚP Cejle

BR12 Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech (výřez 1)

- Plocha pro rozšíření zastavitelné plochy BR5 vymezené v současně platné územně plánovací dokumentaci.
- Na plochy BR5 a BR12 je zpracovávána studie výstavby rodinných domů.
- Je zde navrženo 11 rodinných domů včetně úpravy přístupové komunikace kolem stávajícího zemědělského areálu.
- Plocha navazuje na stávající místní komunikaci.
- Plocha bude napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační síť, plynofikace je možná, z hlediska elektrické energie bude napojena na stávající NN rozvody.
- Do doby realizace čistírny odpadních vod v obci bude plocha odkanalizována v souladu s platnou legislativou.
- Z hlediska ochrany ZPF je plocha navržena na půdách V. třída ochrany.

RR1 - Plocha pro rekreaci - plocha pro rodinnou rekreaci (výřez 2)

- Plocha pro individuální rekreaci v Dolních Hutích s využitím stávajícího objektu v ploše.
- Bez možnosti výstavby nového rekreačního domu, pouze přístavba či přestavba stávajícího objektu.
- Plocha navazuje na stávající plochu rodinné rekreace.
- Plocha je vymezena v „Přírodním parku Čerřínek“.
- Plocha se nachází v krajinném lení, kde je dle ZÚR zákaz intenzifikace chatových lokalit.
- Zásobování vodou a odkanalizování plochy - individuální v souladu s platnou legislativou.
- Z hlediska ochrany ZPF je plocha navržena na půdách IV. třída ochrany.

SV4 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená vesnická (výřez1)

- Plocha rozšíření zastavitelné plochy SV1 v osadě Kostelecký Dvůr.
- Plocha nebude napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť v Cejli.
- Z hlediska elektrické energie bude napojena na stávající NN rozvody.
- Plocha bez záboru zemědělské půdy.

D2 - Plocha dopravní - plocha pozemní dopravy (parkoviště) - výřez 1

- Plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle.
- Parkoviště pro budoucí hřbitov a kapli.
- Veřejně prospěšná stavba.

Odůvodnění vymezení ploch přestavby:

OH1 - Plocha občanského vybavení - hřbitovy - výřez 1

- Plocha přestavby z části bývalého zemědělského areálu.
- V prostoru je uvažováno se zřízením hřbitova a kaple.
- Obec Cejle nemá v současné době na svém území plochu pro pohřbívání.
- Starousedlíci pohřbívají své blízké na hřbitově převážně v Dolní Cerekvi.
- V obci se nenachází kostel ani kaple.
- Tato občanská vybavenost je vzhledem k rozrůstajícímu počtu obyvatel dlouhodobě postrádána.
- V ploše je stanovena podmínka vysázení ochranné a izolační zeleně a je zde stanoven podíl zeleně v ploše na 30 %.

SV2 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská - výřez 1

- Plocha přestavby bývalého zemědělského areálu.
- V současné době není areál pro zemědělské účely zcela využíván.
- Velká část objektů Zemědělského družstva Dolní Cerekev se sídlem v Batelově byla již zasanována (především objekty v severní, vzdálenější části areálu).
- Objekty živočišné výroby měly vyhlášené hygienické ochranné pásmo.
- Toto pásmo je zakresleno v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Cejle, neboť ještě nepozbylo platnosti.
- V současné době se zde již živočišná výroba nenachází.
- Obec v koordinaci s majitelem usiluje o zrušení tohoto ochranného pásma.
- Plocha je dle požadavků obce navržena k přestavbě na plochy smíšené obytné.
- Na plochu se v současné době zpracovává územní studie.

Odůvodnění změny využití zastavitelných ploch

SV3 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská (výřez 1)

- V současně platné ÚPD je plocha vymezena jako zastavitelná plocha pro drobnou výrobu a služby VD1.
- Vzhledem k tomu, že zemědělský areál je vymezen k přestavbě na plochy smíšené obytné a vzhledem k návaznosti na stávající zemědělské usedlosti je z hlediska využití vhodnější vymezení této části plochy pro smíšené území obytné.

PZ2 - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství (výřez 1)

- V současně platné ÚPD je plocha vymezena jako zastavitelná plocha pro drobnou výrobu a služby VD1.
- Vzhledem k tomu, že zemědělský areál je navržen k přestavbě na plochy smíšené obytné, je vymezení plochy výroby a skladování v tomto prostoru zcela nevhodné.
- Pro plochy smíšené obytné je nutno vymezit pro každé dva ha této plochy 1000 m² ploch veřejných prostranství (veřejná zeleň, dětské hřiště a pod.)
- Z tohoto důvodu byla tato plocha vymezena pro tyto účely.

Odůvodnění zrušení zastavitelné plochy vymezené v současně platné ÚPD:

Plocha BR4 (výřez 1)

- Změnou č. 2b je jako náhrada za nově vymezenou zastavitelnou plochu BR12 zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4, vymezené v současně platné ÚPD pro bydlení v rodinných domech.
- Malá část plochy (parcela 202/5 - trvalý travní porost) byla ponechána pro bydlení v rodinných domech.
- Plocha pro rozšíření stávající zahrady u rodinného domu.

7. 5. ODŮVODNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Plochy s rozdílným způsobem využití dotčené touto změnou jsou znázorněny v Hlavním výkresu Změny č. 2b ÚP Cejle.

- **Změnou č. 2b jsou nově vymezeny tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:**

- **OH - Plochy občanského vybavení - hřbitovy**

Obec Cejle nemá v současné době na svém území plochu pro pohřbívání. Starousedlíci pohřbívají své blízké převážně v Dolní Cerekvi. V obci se nenachází kostel ani kaple. Tato občanská vybavenost je vzhledem k rozrůstajícímu počtu obyvatel dlouhodobě postrádána. Obec má zájem na části bývalého zemědělského areálu vybudovat kapli a plochu pro pohřbívání.

Vzhledem k využití ploch hřbitovů bylo účelné pro tuto plochu stanovit samostatné podmínky využitím a to:

Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Hlavní:

Plochy pro pohřbívání.

Přípustné:

Hroby a hrobky, urnové háje, rozptylové louky, pomníky, pamětní desky.

Stavby církevní - kaple, kostely a pod.

Stavby a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště.

Související dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavné plochy, účelové a přístupové komunikace.

Veřejná prostranství, zeleň, oplocení, mobiliář obce, drobná architektura

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy.

- Změnou č. 2b ÚP Cejle jsou rovněž doplněny některé podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Nejedná se však o změny, které by zásadně měnily možné využití v jednotlivých plochách.
- Především jsou doplněny požadavky na umísťování a vyloučení staveb v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona v platném znění.
- Dále jsou doplněny a aktualizovány podmínky s ohledem na jasnou formulaci využití těchto ploch.

7. 6. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY

Silnice

- Řešeným územím procházejí tyto silnice:
 - III/01944 Dvorce - Cejle
 - III/0395 Kostelec - Cejle
 - III/0396 Cejle - Horní Hutě
- Tyto silnice jsou územně stabilizovány a ve Změně č. 2b nejsou navrženy změny.

Místní komunikace

- Nové místní komunikace nejsou vymezeny.
- Předpokládá se úprava stávající komunikace k zastavitelným plochám BR5, BR12 a k navrhovanému parkovišti.
- Úprava je řešena v rámci územní studie rodinných domů na lokalitě BR5 a BR12.
- Komunikace není Změnou č. 2b přesně vymezena.
- Dopravní infrastruktura je přípustnou činností ve všech plochách RZV v zastavěném území i zastavitelných plochách.

Doprava v klidu

- Změnou č. 2b je vymezeno parkoviště - zastavitelná plocha dopravní infrastruktury D2 v severní části obce.
- Parkoviště je vymezeno pro navržený hřbitov v ploše OH1, kde je uvažováno s výstavbou kaple.

Železniční doprava

- Beze změn.

7. 7. NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

7. 7. 1. Vodní hospodářství

Záplavové území a zařazení toků

- Významný vodní tok Jihlava má stanovené záplavové území a vymezenou aktivní zónu záplavového území v říčním kilometru 51,477 na levém břehu a v říčním kilometru 54,176 na pravém břehu až po říční kilometr 185,850 na území Kraje Vysočina ze dne 2. 6. 2016, č.j. KUJI 45490/2016 OŽPZ 3002/2015 OI-17.
- Záplavové území VVT Jihlava včetně aktivní zóny bylo aktualizováno Změnou č. 2a.
- Řešené území Změny č. 2b do tohoto záplavového území nezasahuje.
- Do jihovýchodního cípu území obce zasahuje záplavové území včetně aktivní zóny VVT Třeštský potok. Záplavové území Třeštského potoka je stanoveno opatřením obecné povahy KU Kraje Vysočina ze dne 01. 7. 2011 pod č.j. KUJI 53058/2011, OVLHZ 345/2011 Pa-3.
- Navržené řešení Změny č. 2b se tohoto záplavového území nedotkne.
- Ostatní vodní toky na území obce Cejle nemají záplavové území vyhlášené.

Vodní toky a plochy

- Navržené změny v území se nedotknou vodních toků.

Protierozní opatření

- Nejsou navrženy změny.

Ochranná pásma vodních zdrojů

- Do ochranného pásma vodního zdroje zasahuje minimálně dle grafické části (ÚAP) plocha přestavby OH1.
- Lze však předpokládat, že ochranné pásmo je vymezeno podél stávající místní komunikace vedené kolem bývalého zemědělského areálu a ve skutečnosti do této plochy nezasahuje.
- Nutno ověřit v projektové dokumentaci.
- Jiné navržené změny v území nezasahují do ochranných pásem vodních zdrojů, které se nachází na území obce Cejle.

Zásobování pitnou vodou

- Změnou č. 2b nejsou navrženy změny v zásobování obce pitnou vodou.
- Nově vymezené zastavitelné plochy v Cejli budou napojeny na stávající vodovodní řady.
- Plocha rodinné rekreace v Dolních Hutích - zásobování vodou - stávající.
- Plocha smíšená obytná v Kosteckém Dvoře - samostatné zásobování vodou.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- Odkanalizování obce Cejle bylo řešeno Změnou č. 2a ÚP Cejle.
- Změnou č. 2a byl navržen nový způsob odkanalizování místní části Cejle systémem oddílné kanalizace. Bylo navrženo vybudování nové splaškové kanalizace napojené na novou čistírnu odpadních vod v údolní nivě ve východní části obce.
- Tento navržený způsob odkanalizování se Změnou č. 2b nemění.
- Nově navržené plochy změn v Cejli budou odkanalizovány oddílnou kanalizací napojenou na navrženou čistírnu odpadních vod.
- Do doby realizace čistírny odpadních vod je možné individuální čištění jednotlivých objektů v souladu s platnou legislativou.
- Odkanalizování rodinné rekreace v Dolních Hutích a ploch smíšených obytných v Kosteckém Dvoře bude řešeno individuálně v souladu s platnou legislativou (jímky na vyvážení, domovní ČOV a pod.)
- Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí.
- Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není – li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není - li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace.
- Na pozemcích staveb rodinných domů umožněno zasakování dešťových vod na 40% plochy pozemku.

7. 7. 2. Zásobování elektrickou energií

- Stávající koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.
- Zajištění elektrické energie pro zastavitelné plochy bude řešeno při realizaci jednotlivých záměrů.
- Navrhované záměry budou přednostně pokryty ze stávajících trafostanic.
- Případná další nová nadzemní i podzemní vedení elektrické energie, jejich přeložky, umístění nových trafostanic a rekonstrukce stávajících na vyšší kapacitu jsou přípustné dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Stávající energetická zařízení budou respektována.

7. 7. 3. Telekomunikační zařízení

- Navrhované řešení Změny č. 2b respektuje telekomunikační zařízení a jejich ochranná pásma.

7. 7. 4. Zásobování zemním plynem

- Nejsou navrženy změny.
- Pro novou výstavbu v Cejli budou dobudovány plynovodní řady.
- Nové vedení plynovodních řadů bude řešeno především v rámci ploch veřejného prostranství v jednotlivých plochách změn.
- V celém řešeném území je stanovena přípustnost vybudování technické infrastruktury včetně plynovodů v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách.

7. 7. 5. Dálkovody

- V řešeném území se nachází zařízení produktovodu Čepra Šlapánov.
- Produktovod má ochranné pásmo 300 m.
- Navržená změny do tohoto ochranného pásma nezasahují.

7. 8. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

- Změnou č. 2b nedochází k žádným změnám ve vymezení prvků ÚSES.
- Do textové části ÚP je doplněna tabulka navrhovaných prvků ÚSES.
- Navržené řešení nezasahuje do vymezených prvků ÚSES v současně platné územně plánovací dokumentaci.

7. 9. POŽADAVKY HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU KRAJE VYSOČINA

- V dalších fázích územní a stavební dokumentace staveb je třeba respektovat Vyhlášku č. 246/2001 Sb. v platném znění.

7. 10. POŽADAVKY OBRANY STÁTU

- Do území obce zasahuje ochranné pásmo radioreleové trasy - 0 - 50 m. n. t.
- Do území obce zasahuje ochranné pásmo radioreleové trasy - 50 - 100 m. n. t.
- Navržené řešení Změny č. 2b do tohoto ochranného pásma nezasahuje.

Ochranné pásmo radioreleové trasy s označením 50 - 100 m n. m. se rozumí zájmové území Ministerstva obrany (dle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V koridoru označeném 50 - 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR (dle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění). V případě kolize může být výstavba omezena.

Ochranné pásmo radioreleové trasy s označením 0 - 50 m n. m. se rozumí zájmové území Ministerstva obrany (dle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V koridoru označeném 0 - 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR (dle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění).

8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Vymezení účelného využití zastavěných území

- Zastavěné území je nově vymezeno k datu 15. 04. 2018.
- Zastavěné území bylo aktualizováno především Změnou č. 1 ÚP Cejle, která nabyla účinnosti 16. 06. 2016.
- Změnou č. 2a nebylo zastavěné území aktualizováno, neboť nedošlo k žádným změnám, které by měly vliv na vymezení zastavěného území.
- Změna č. 2a nabyla účinnosti 3. 4. 2018.
- Změnou č. 2b došlo pouze k mírné úpravě zastavěného území, a to u základní školy, kde jsou dva menší obecní pozemky součástí školského zařízení a jsou tedy vymezeny jako stávající plocha občanského vybavení. Tato úprava souvisí i se zrušením převážné části zastavitelné plochy BR4.
- Jiné změny ve vymezení zastavěného území nejsou navrženy.
- Nové rodinné domy a další záměry byly zrealizovány uvnitř zastavěného území.
- Na území obce Cejle je Změnou č. 2b vymezena zastavitelná plocha pro bydlení BR12 (zvětšení zastavitelné plochy BR5), o celkové výměře 0,4343 ha, z toho zemědělské půdy 0,3912 ha.
- Náhradou za tuto plochu byla zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4 - a to 0,9957 ha zemědělské půdy.
- V místní části Kostelecký Dvůr je vymezena plocha pro smíšené území obytné, kde je počítáno s výstavbou maximálně jednoho domu pro bydlení.
- Změnou č. 2b nedošlo tedy k navýšení ploch bydlení.
- U ploch přestavby z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné lze předpokládat rovněž určitý objektů k bydlení. Využití této plochy bude řešeno v rámci územní studie.

Rekapitulace:

Rozvoj obce vychází z těchto významných skutečností:

- Z hlediska hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území je obec Cejle zařazena podle úplné aktualizace ÚAP 2016 do kategorie 2a s pozitivním hodnocením pilíře životního prostředí (environmentálního) i pilíře pro hospodářský rozvoj a s negativním hodnocením sociodemografického pilíře.
- V roce 2014 byla obec zařazena do kategorie 1 s pozitivním hodnocením všech tří pilířů.
- Toto bylo zapříčiněno příznivým demografickým vývojem do roku 2014. V obci významně narůstal počet obyvatel (2001 – 394 obyv., 2010 – 435 obyv., 2014 – 492 obyv., k 1. 1. 2017 - 486 obyvatel).
- Stagnace nárůstu počtu obyvatel posledních let je dána právě nepřipraveností stavebních parcel. Zájem o výstavbu je však v obci stále velký
- Příznivé podmínky životního prostředí - „Přírodní park Čeřínek“.
- Příznivé podmínky pro volno rekreační aktivity obyvatel - turistické a cyklistické trasy, naučné stezky, areál pro sjezdové lyžování na Čeřítku, sportovní areál v Cejli.
- Využití dobré dopravní dostupnosti do krajského města Jihlavy k rozvoji obytného území obce. Cejle jsou vzdáleny od krajského města cca 11 km po silnici III. třídy do Dvorců a dále pak po silnici II/602. Územní plán navrhuje v souladu se ZÚR koridor pro přeložku silnice II/406, která prochází řešeným územím východně od obce a který by ještě podstatně zlepšila dopravní napojení obce. V řešeném území se rovněž nachází železniční zastávka Kostelec, poměrně blízko je i železniční zastávka Dvorce.

- Dobré podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu - v obci je vybudován vodovod, stávající kanalizace je svedena do biologického rybníka. V současné době je zhotovena projektová dokumentace na nový způsob odkanalizování obce formou oddílné kanalizace zaústěné do nové mechanicko-biologické čistírny odpadních vod, obec je plynofikována.
- Část území obce (k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr) leží v ZÚR vymezené rozvojové osou krajského významu OSk2. Rozvojové lokality leží v této části obce.
- Část území obce (k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr) leží v ZÚR vymezeném typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Rozvojové lokality leží v této části obce.

9. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.

- Na území obce se nenachází lokalita soustavy Natura 2000 - Změna č. 2b Územního plánu Cejle nemůže mít tedy vliv na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit (nařízení vlády č. 132/2005 Sb.) ani ptačí oblasti.
- Navržené řešení Změny č. 2b ÚP nemá přímý ani nepřímý vliv na životní prostředí.
- Vyhodnocení vlivů Změny č. 2b Územního plánu Cejle na životní prostředí není tedy zpracováno.
- Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.

Tyto záležitosti nejsou ve Změně č. 2b Územního plánu Cejle vymezeny.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

- Změnou č. 2b jsou nově vymezeny pouze:
 - Zastavitelná plocha BR12 (rozšíření plochy BR5 vymezené v současně platné ÚPD).
 - Zastavitelná plocha pro rekreaci v Dolních Hutích (s využitím stávajícího objektu v ploše).
 - Zastavitelná plocha SV4 v Kosteleckém Dvoře (rozšíření zastavitelné plochy SV1).
 - Zastavitelná plocha D2 pro parkoviště v severní části obce Cejle.
- Dále jsou vymezeny plochy přestavby z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení - hřbitovy.
- Změnou č. 2b je rovněž navržena změna využití zastavitelné plochy VD1 na plochy SV3 (plochy smíšené obytné) a PZ2 (plochy veřejného prostranství - zeleň veřejných prostranství).
- Změnou č. 2b je zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4 vymezené v současně platné ÚPD. Je ponecháno zemědělské půdě jako trvalý travní porost.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

- Změnou č. 2b ÚP Cejle je etapizace výstavby zcela zrušena.
- Změnou č. 1ÚP Cejle byla etapizace výstavby stanovena pouze u ploch bydlení v rodinných domech.

- Plochy BR3 až BR10 byly vymezeny v první etapě výstavby.
- Plocha BR11 je vymezena ve 2. etapě výstavby. Přičemž výstavby v ploše BR11 může začít po vyčerpání 70 % ostatních ploch pro bydlení, t.j. ploch BR3 - BR10.
- Na plochu BR5 společně s nově vymezenou plochou BR12 je v současné době realizována studie zástavby rodinných domů. Jedná se z části o obecní pozemky a předpokládá se po schválení této změny brzká realizace.
- Rovněž na plochu BR1, vymezenou ve druhé etapě výstavby, se v současné době, dle podmínek využití v této ploše, zpracovává územní studie.
- Realizace výstavby je rovněž předpokládána v dohledné době.
- U ostatních ploch vymezených k zástavbě v 1. etapě nelze, vzhledem k soukromým pozemkům, časově ovlivnit jejich zastavění.
- Pro plochu BR11 by pak realizace zástavby v dohledné době byla zcela neřešitelná.
- Z tohoto důvodu je Změnou č. 2b etapizace zcela zrušena.

Nově navržené zastavitelné plochy

BR12 Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech (výřez 1)

- Plocha pro rozšíření zastavitelné plochy BR5 vymezené v současně platné územně plánovací dokumentaci.
- Na plochy BR5 a BR12 je zpracovávána studie výstavby rodinných domů.
- Je zde navrženo 11 rodinných domů.
- Kultura - trvalý travní porost, ostatní.
- BPEJ 73244 - V. třída ochrany.
- Celková výměra 0,4343 ha, z toho 0,3912 ha zemědělské půdy.

RR1 - Plocha pro rekreaci - plocha pro rodinnou rekreaci (výřez 2)

- Plocha pro individuální rekreaci v Dolních Hutích s využitím stávajícího objektu v ploše.
- Bez možnosti výstavby nového rekreačního domu, pouze přístavba či přestavba stávajícího objektu v ploše.
- Plocha navazuje na stávající plochu rodinné rekreace.
- Z hlediska ochrany ZPF je plocha navržena na půdách IV. třída ochrany.
- Trvalý travní porost.

SV4 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená vesnická (výřez1)

- Plocha rozšíření zastavitelné plochy SV1 v osadě Kostelecký Dvůr.
- Plocha bez záboru zemědělské půdy.
- Výměra 0,3607 za nezemědělské půdy (ostatní).

D2 - Plocha dopravní - plocha pozemní dopravy (parkoviště) - výřez 1

- Plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle.
- Parkoviště pro budoucí hřbitov a kapli.
- Veřejně prospěšná stavba.
- Výměra parkoviště činí 0,4118 ha, z toho zábor zemědělské půdy 0,0399 ha.
- Kultura - trvalý travní porost, ostatní.
- BPEJ 73244 - V. třída ochrany.

Nově vymezené plochy přestavby:

OH1 - Plocha občanského vybavení - hřbitovy - výřez 1

- Plocha přestavby z části bývalého zemědělského areálu.
- V prostoru je uvažováno se zřízením hřbitova a kaple.
- Bez záboru zemědělské půdy.

SV2 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská - výřez 1

- Plocha přestavby bývalého zemědělského areálu.
- V současné době není areál pro zemědělské účely zcela využíván.
- Velká část objektů Zemědělského družstva Dolní Cerekev se sídlem v Batelově byla již zasanována (především objekty v severní, vzdálenější části areálu).
- Bez záboru zemědělské půdy

Změna využití zastavitelných ploch

SV3 - Plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská - výřez 1

- V současně platné ÚPD je plocha vymezena jako zastavitelná plocha pro drobnou výrobu a služby VD1.
- Vzhledem k tomu, že zemědělský areál je vymezen k přestavbě na plochy smíšené obytné a vzhledem k návaznosti na stávající zemědělské usedlosti je z hlediska využití vhodnější vymezení této části plochy pro smíšené území obytné.
- Bez nového záboru zemědělské půdy.
- Plocha v zastavěném území obce.
- Kultura - trvalý travní porost.
- BPEJ 74712 - IV. třída ochrany.

PZ2 - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství - výřez 1

- V současně platné ÚPD je plocha vymezena jako zastavitelná plocha pro drobnou výrobu a služby VD1.
- Vzhledem k tomu, že zemědělský areál je navržen k přestavbě na plochy smíšené obytné, je vymezení plochy výroby a skladování v tomto prostoru zcela nevhodné.
- Pro plochy smíšené obytné je nutno vymezit pro každé dva ha této plochy 1000 m² ploch veřejných prostranství (veřejná zeleň, dětské hřiště apod.)
- Z tohoto důvodu byla tato plocha vymezena pro tyto účely.
- Bez nového záboru zemědělské půdy.
- Plocha v zastavěném území obce.
- Kultura - trvalý travní porost.
- BPEJ 74712 - IV. třída ochrany.

Zrušení zastavitelné plochy vymezené v současně platné ÚPD:

Plocha BR4 - výřez 1

- Změnou č. 2b je jako náhrada za nově vymezenou zastavitelnou plochu BR12 zrušena převážná část zastavitelné plochy BR4 (v ZPF lokalita č. 10), vymezené v současně platné ÚPD pro bydlení v rodinných domech.
- Malá část plochy (parcela 202/5 - trvalý travní porost) byla ponechána pro bydlení v rodinných domech.
- Plocha pro rozšíření stávající zahrady u rodinného domu.
- Bylo zrušeno 0,9957 ha zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech z původních 1,056 ha zastavitelných ploch.

Obec : Cejle
Klimatický region: 7

PŘEHLED NOVĚ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ČÍSLO LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)				ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTICE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	ZAHRADY	SADY	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	I.	II.	III.	IV.	V.	
<u>PLOCHY BYDLENÍ</u>												
BR12	Rozšíření zastavitelné plochy BR5 pro bydlení v rodinných domech	0,3912	0	0	0	0,3912	0	0	0	0	0,3912	-
<u>PLOCHY REKREACE</u>												
RR1	Rodinná rekreace v Dolních Hutích	0,0858	0	0	0	0,0858	0	0	0	0,0858	-	-
<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</u>												
SV4	Plochy smíšené obytné v Kosteckém Dvoře	Bez záboru zemědělské půdy. Výměra plochy 0,3607 ha nezemědělské půdy (ostatní).										
<u>PLOCHY DOPRAVNÍ</u>												
D2	Parkoviště	0,0399	-	-	-	0,0399	-	-	-	-	0,0399	-

Obec : Cejle
Klimatický region: 7

PŘEHLED NOVĚ VYMEZENÝCH PLOCH PŘESTAVBY

[illegible]

Obec : Cejle
Klimatický region: 7

PLOCHY SE ZMĚNOU NAVRHOVANÉHO VYUŽITÍ - BEZ NOVÉHO ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

ČÍSLO LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)				ZÁBOR ZPF PODLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTICE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	ZAHRADY	OVOCNÉ SADY	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	I.	II.	III.	IV.	V.	
<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</u>												
SV3	Plochy smíšené obytné (v současně platné ÚPD část plochy VD1)	0,1701	0	0	0	0,1701	0	0	0	0,1701	-	-
<u>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</u>												
PZ2	Plochy veřejná zeleně V současně platné ÚPD část plochy VD1)	0,3143	0	0	0	0,3143	0	0	0	0,3143	-	-

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Změnou č. 2b nedojde vymezením nových zastavitelných ploch k přímému dotčení lesních pozemků.
- Zastavitelná plocha RR1 (výřez 2) pro rodinnou rekreaci zasahuje do vzdálenosti 50 m od kraje lesního pozemku. Plocha je vymezena pro rodinnou rekreaci s využitím stávajícího objektu v ploše. Není zde povolena nová výstavba rekreační chaty, pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu v ploše.

PŘÍLOHA č. 1 textové části Změny č. 2b Územního plánu Cejle

Výroková část původního územního plánu s vyznačenými změnami

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena k ~~31.12.2017~~ **15. 04. 2018**.

V územním plánu je v grafické části vymezeno více zastavěných území.

Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) je celá zahrnuta do zastavěného území.

Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu, zejména ve Výkrese základního členění a v Hlavním výkrese.

Navržené zastavitelné plochy navazují na takto vymezené zastavěné území.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

V územním plánu je navržen rozvoj funkce bydlení v sídle Cejle návrhem nových ploch pro bytovou výstavbu ve formě rodinných domů.

Jako součást této koncepce je navrženo doplnění ploch občanského vybavení, ploch pro sport a tělovýchovu a doplnění technické infrastruktury. ~~V územním plánu nejsou v sídle Cejle navrženy nové plochy pro zemědělskou výrobu, je navržena pouze plocha pro drobnou výrobu a služby v návaznosti na zemědělský areál.~~

Územní plán vymezuje původní zemědělský areál jako plochy přestavby na plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení - hřbitovy.

V místních částech Horní a Dolní Hutě nejsou navrženy nové zastavitelné plochy, kromě ploch dopravních **a jedné zastavitelné plochy rodinné rekreace.**

V místní části Kostecký Dvůr ~~je navržena zastavitelná plocha~~ **jsou vymezeny zastavitelné plochy** pro plochy smíšené obytné - plochy smíšené venkovské.

Do řešeného území územního plánu zasahuje přeložka silnice II/406 (západní obchvat Kostelce). Územní plán vymezuje pro tuto přeložku koridor dopravní infrastruktury DK1 v šířce 80 m.

V územním plánu jsou v celém řešeném území navržena opatření k ochraně a obnově kulturní krajiny a zvýšení ekologické stability území.

a) Ochrana hygieny prostředí

- ~~Nově navrženou soustředěnou obytnou zástavbu situovat mimo zdroj plyných či pachových imisí a emisí hluku.~~
- Chráněné prostory v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných budou umístěny mimo nadlimitní hodnoty hluku na železniční trati, což bude dokladováno v dalších řízeních dle stavebního zákona.
- V plochách s převažující funkcí bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) jsou nepřipustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech.**
- V plochách občanského vybavení lze umístit chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit,**

v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno, že celková hluková zátěž splňuje hodnoty hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.

- U přípustných nebo podmíněně přípustných činností v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, jež mohou být zdrojem hluku, nesmí negativní vlivy těchto činností zasahovat stávající chráněné prostory.
- ~~Znečištění ovzduší omezit rozšiřováním plynofikace řešeného území.~~
- ~~Respektovat požadavek řádné likvidace splaškových vod za dodržení přípustných limitů znečištění při vypouštění odpadních vod do toků.~~
- ~~Na navrhovaných plochách pro drobnou výrobu a služby nelze umístit činnosti s negativním dopadem na životní prostředí.~~
- ~~Nutno dodržovat vyhlášené ochranné pásmo od zemědělského areálu a podmínky stanovené při jeho vyhlášení.~~
- **Umístění chráněných prostor ve vyhlášeném ochranném pásmu od zemědělského areálu je podmíněno jeho zrušením.**
- Plochy pro drobnou výrobu a plochy zemědělské výroby a skladování nebudou negativně ovlivňovat nadlimitními hladinami hluku chráněné prostory **v plochách navazujících na výrobní areály.**
- **Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících tuto plochu.**
- **V územním plánu jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a základní podmínky prostorového uspořádání pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.**

b) Ochrany historické a kulturní hodnoty

- Nutno respektovat a chránit území s archeologickými nálezy.
- Nutno respektovat a chránit nemovitě kulturní památky.
- Nutno respektovat a chránit památky místního významu, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. historicky a architektonicky významné stavby, drobné sakrální stavby - kapličky, boží muka, kříže, kameny). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.
- Nutno respektovat pietní místo a jeho okolí.

c) Ochrana přírody a krajiny

- V k. ú. Hutě je vyhlášeno maloplošné zvláště chráněné území (MZCHÚ) - přírodní památka Přední skála. Přírodní památku je třeba respektovat včetně ochranného pásma 50 m. Na území přírodních rezervací a ochranných pásem je nutno vyloučit takové záměry a aktivity (i vzdálených vlivů těchto záměrů a aktivit), které by měly na tato území negativní dopad.
- Řešeným územím prochází hranice přírodního parku Čeřínek. Území přírodního parku je chráněno v rozsahu a dle podmínek stanovených aktuálně platnou vyhláškou, týkající se přírodního parku.
- Respektovat evidované lokality ochrany přírody nadmístního významu.
- Respektovat ostatní významné krajinné prvky ze zákona, respektovat krajinný ráz území.
- Respektovat oblast krajinného rázu Křemešnicko.
- **Respektovat obecné podmínky ochrany v migračně významném území.**
- Nezvyšovat podíl orné půdy na celkové rozloze ZPF.
- Respektovat vyhlášené památné stromy v řešeném území.
- Respektovat hodnotné solitéry, aleje a skupiny stromů na území obce.

- Realizovat územní systém ekologické stability (viz. samostatná kapitola a hlavní výkresy grafické části).
- Ochrana lesa (PUPFL) - nutno respektovat pozemky určené k plnění funkce lesa
- Je nepřípustné umisťovat nadzemní stavby blíže než 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa.

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

- Osídlení obce Cejle je tvořeno sídlem Cejle, osadami Horní a Dolní Hutě a dále osadou Kostelecký Dvůr. Rozvoj obytného území (tj. ploch pro bydlení a navazujících funkcí občanské vybavenosti a sportu a rekreace) je navržen v sídle Cejle a osadě Kostelecký Dvůr.
- Rozvojové plochy pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu nejsou v územním plánu navrženy.
- V sídle Cejle je navržena plocha pro drobnou výrobu a služby v návaznosti na zemědělský areál.

1. Zachování a zvýraznění tradiční urbanistické struktury obce, respektování urbanistických hodnot obce.

Historická zástavba v sídle Cejle je situována ve spodní východní části a tvoří ji uliční zástavba podél historické cesty na Dvorce. Zástavba vytváří návesní prostor, který je však zemědělskými usedlostmi vymezen pouze v severní části návsi. V jižní části je zastoupena původní zástavba pouze částečně a území bylo dostavěno novodobě. Vnitřní prostor návsi je tvořen menšími domky a návesním rybníkem.

Novodobá zástavba je situována na odbočce z této komunikace směrem k zemědělskému družstvu a v západní části obce. V západní části je rozptýlená zástavba starších domků a nová výstavba RD. V této západní a svažitéjší části je řada domků využívána k rekreaci. Nová výstavba byla dále umisťována v prolukách stávající zástavby.

Z hlediska obrazu obce je nejvýznamnější prostor návsi, kde se nejvíce uplatňuje štítově orientovaná řadová severní zástavba návsi, volný prostor okolo návesního rybníka a kaplička.

Dalším významným prostorem v obci je prostor navazující východně, tj. prostor v okolí obecního úřadu a prostor u bývalé hospody a bývalé školy.

V těchto lokalitách je třeba respektovat historický půdorys sídla a respektovat historicky danou stavební čáru, případné nové objekty budou stavěny jako objekty architekturou srovnatelné s okolní zástavbou.

V územním plánu je navržena vytvoření nového významného prostoru ve východní části obce na příjezdu od Dvorců. V prostoru křižovatky je zde navržena plocha pro občanskou vybavenost (např. pro stravovací, ubytovací zařízení, zařízení hromadné rekreace) s vazbou na zastávku hromadné dopravy.

Obec Cejle nemá výraznou výškovou dominantu, celé zastavěné území se však výrazně uplatňuje při dálkových pohledech z východu ve směru od Kostelce, ze silnice II/406 a železniční trati.

2. Stanovení koncepce pro novou bytovou výstavbu, včetně ploch pro občanskou vybavenost související s touto výstavbou

- Plochy pro bytovou výstavbu byly rozvíjeny v západní části obce podél původních cest, většinou šířkově i výškově nevyhovujících.
- Většinu novodobé zástavby tvoří rodinné domy a rekreační chalupy, v obci jsou 2 stávající bytové domy.
- Základní směr rozvoje obytného území je navržen směrem severozápadním v lokalitě „~~Pod Drubežárnou~~ **Za Humny**“ a směrem jihozápadním u silnice na Dolní a Horní Hutě.
- **Územní plán vymezuje bývalý zemědělský areál v severní části obce jako plochu přestavby z části pro smíšené území obytné a z části pro občanské vybavení - hřbitov.**
- Koncepce řešení občanské vybavenosti – v územním plánu je navržena plocha pro občanskou vybavenost při vjezdu do obce, dále budou doplněny plochy pro sport v lokalitě pod rybníkem.
- V místních částech Dolní a Horní Hutě nejsou navrženy nové plochy pro bydlení ani pro rekreaci.
- V místní části Kostelecký Dvůr je navržena zastavitelná plocha SV1 - plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská.

3. Stanovení koncepce řešení dopravy v obci, zejména řešení místních komunikací a parkování

- Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury DK1 v šířce 80 m pro přeložku silnice II/406. Trasa silnice prochází nezastavěným územím východně od obce Cejle.
- Dopravní skelet ostatních silnic je v územním plánu ponechán.
- ~~• Dále se doplňují místní komunikace v místech navržených pro bytovou výstavbu.~~
- Územní plán navrhuje přístupovou cestu k zastavitelné ploše pro čistírnu odpadních vod.
- Jsou navrženy úpravy a rozšíření místních komunikací Horní Hutě – Dolní Hutě
- V Horních Hutích a v severní části obce Cejle je navržena plocha pro **záchranné** parkoviště.
- Koncepce dopravy je podrobně popsána v samostatné kapitole.

4. Stanovení koncepce technické vybavenosti, zajištění ochrany vodních zdrojů a řešení odkanalizování a čištění odpadních vod

- V územním plánu je navrženo napojení části Hutě na vodovod Cejle.
- Územní plán navrhuje novou koncepci odkanalizování obce včetně plochy pro čistírnu odpadních vod a koridor technické infrastruktury TK3 pro kanalizační řad mimo zastavěné území obce.
- Územní plán rovněž navrhuje koridor technické infrastruktury TK2 pro nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava - R Třešť a R Telč.
- Územní plán navrhuje celkovou koncepci zásobování vodou, odkanalizování území, zásobování elektrickou energií a plynem.
- Podrobněji je koncepce technické vybavenosti popsána v samostatných kapitolách textové části.

5. Zvýšení rekreačního a turistického významu obce

Území má krajinné předpoklady pro rekreační využití.

- V Cejli jsou sportovní plochy zastoupeny sportovním hřištěm u lesa a malým hřištěm na návsi, v územním plánu je navržena nová plocha pro hřiště v lokalitě pod rybníkem.

- V Cejli je navržena plocha pro občanskou vybavenost podporující turistický ruch ve východní části obce.
- V Hutích jsou zastoupeny menší stávající hřiště. Nové plochy nejsou navrženy.
- Je třeba respektovat stávající cyklotrasy v řešeném území.
- Je třeba respektovat stávající turistické trasy v řešeném území a naučnou stezku Čeřínek.

6. Zajištění zachování a rozvíjení přírodních hodnot krajiny celého řešeného území, zpracování návrhu místního systému ekologické stability.

Kromě návrhu ÚSES popsaného v samostatné kapitole je navrženo doplnění krajinné zeleně formou interakčních prvků, zejména podél komunikací, polních cest a vodních toků a také po obvodu zástavby. ~~Dále je navržena izolační zeleň podél zemědělského areálu.~~ V územním plánu jsou navrženy nové vodní plochy.

7. Zkvalitnění životního prostředí v obci.

~~V územním plánu je navrženo základní členění obce na výrobní území a obytné území. Výrobní území je tvořeno stávajícím zemědělským areálem. Zemědělský areál má vyhlášeno ochranné pásmo.~~

8. Stanovení regulačních zásad výstavby v obci

V územním plánu jsou stanoveny podmínky výstavby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a dále pak výčet jednotlivých zastavitelných ploch a stanovení dalších podmínek pro jejich využití.

Urbanistická koncepce místních částí

Horní Hutě (k. ú. Hutě)

Osada Horní Hutě leží v jádru Přírodního parku Čeřínek. Okolí osady vytváří krajinářsky cenný ostrov trvalých travních porostů a nelesní zeleně v lesním komplexu. Původní osídlení (1675 je připomínána sklářská huť v Horních Hutích) tvořilo pouze několik izolovaných dvorcově uspořádaných chalup. V návaznosti na toto osídlení se původní urbanizované území několikrát rozrostlo, nové plochy byly zastavěny vesměs rekreačními objekty individuální i hromadné rekreace. Osada je komunikačně napojena silnicí III/0396 z obce Cejle (silnice končí na parkovišti U Lípy).

Významnými body urbanistické struktury osady jsou okolí rozcestí U Lípy v jižní části a turistická chata Čeřínek v severní části, ty jsou propojeny ve směru sever-jih úzkou a strmou místní komunikací, která zajišťuje obsluhu objektů v lokalitě.

Základním požadavkem urbanistické koncepce Hutí je nezvyšovat podíl urbanizovaného území. V územním plánu nejsou navrženy nové plochy pro rekreaci ani jiné plochy urbanizovaného území mimo ploch pro dopravu. V územním plánu je navržena plocha pro parkoviště na rozcestí U Lípy. Přípustné je rovněž provádět úpravy místních komunikací, popř. zřízení výhyben na stávajících místních komunikacích v Horních Hutích.

Dolní Hutě (k. ú. Hutě)

Osada leží jihozápadně od Horních Hutí a je dopravně napojena místní komunikací z Horních Hutí. Původní osídlení je tvořeno pouze několika od sebe vzdálenými chalupami.

Původní chalupy a bývalé rekreační středisko Jihlavanu (dnes soukromý areál) jsou vymezeny jako plochy SV - plochy smíšené obytné - plochy smíšené venkovské. Ostatní plochy jsou vymezeny jako plochy RR - Plochy pro rekreaci - plochy pro rodinnou rekreaci. Osadou protéká Dolnohuťský potok, na kterém jsou 2 rybníky.

Také v Dolních Hutích Hutí nejsou navrženy nové plochy pro rekreaci ani jiné plochy urbanizovaného území. Přípustné je zlepšení dopravní infrastruktury úpravou místních komunikací případně zřízení výhyben na místních komunikacích.

Kostelecký Dvůr (k. ú. Kostelecký Dvůr)

Osada vzdálená cca 1,5 km jihovýchodně od obce Cejle na levém břehu řeky Jihlavy se sídelními vazbami na Kostelec.

V této části ~~je navržena pouze jedna zastavitelná plocha – plocha smíšená obytná – plocha smíšená venkovská~~ jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy SV1 a SV2 pro smíšené území obytné.

~~Grafické znázornění urbanistické koncepce je zřetelné z výkresové části územního plánu zejména z jeho hlavního výkresu.~~

Zásady ochrany kulturních hodnot

Územní plán stanovuje podmínky ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a kulturních hodnot:

- ~~• Územní plán stanovuje chránit nemovitě kulturní památky a jejich bezprostřední okolí.~~
- ~~• Územní plán stanovuje chránit území s archeologickými nálezy.~~
- Bude respektován historický půdorys zastavění a stávající urbanistická struktura jednotlivých sídel.
- ~~• Je nutné chránit tzv. památky místního významu – drobnou architekturu (boží muka, kříže, kapličky, kameny). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemisťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.~~
- ~~• Pietní místo bude respektováno včetně bezprostředního okolí, přístupových cest a exponovaných pohledů.~~
- Je nutné chránit objekty architektonicky a historicky hodnotné (především stavebně a architektonicky nezhodnocené bývalé statky a zemědělské usedlosti).
- Při přestavbách a zástavbách proluk v celém území obce respektovat charakter současné okolní zástavby.
- Nové objekty musí svým architektonickým ztvárněním a objemovými parametry respektovat charakter okolní zástavby;

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech (BR)
- Plochy bydlení - bydlení v bytových domech (BD)
- Plochy pro rekreaci - plochy pro rodinnou rekreaci (RR)
- Plochy pro rekreaci - plochy pro hromadnou rekreaci (RH)
- Plochy pro rekreaci - rekreace se specifickým využitím (RX)
- Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV)
- Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova (OS)
- **Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)**
- Plochy veřejných prostranství – komunikační plochy (PD)
- Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství (PZ)

- Plochy smíšené obytné – plochy smíšené vesnické (SV)
- Plochy dopravní – plochy pozemní dopravy (D)
- Dopravní infrastruktura - drážní (DZ)
- Plochy technické infrastruktury – plochy inženýrských sítí (TI)
- Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby (VD)
- Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a skladování(VZ)
- Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)
- Plochy zemědělské – orná půda (ZO)
- Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)
- Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)
- Plochy lesní – plochy lesů (LP)
- Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)
- Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)

Výčet zastavitelných ploch a plochy přestavby a stanovení podmínek pro jejich regulaci

OZN.	FUNKČNÍ PLOCHA	REGULATIVY PLOCHY
BR	PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<p>BR3 Lokalita Pod rybníkem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení z místní komunikace směr D. Cerekev, • Respektovat ochranné pásmo vedení VN. • 1. etapa výstavby
		<p>BR4 Za Školou I</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení z nové místní komunikace v trase stávající cesty. • 1. etapa výstavby • Rozšíření stávajících ploch bydlení v rodinných domech.
		<p>BR5 Pod Drůbežárnou Za Humny</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení z nové místní komunikace v trase stávající cesty. • 1. etapa výstavby
		<p>BR6 U silnice na Dvorce</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze silnice III/01944. • Respektovat ochranné pásmo vedení VN. • Respektovat ochranné pásmo produktovodu. • 1. etapa výstavby
		<p>BR7 Pod Lesem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • 1. etapa výstavby
		<p>BR8 Nad školou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • 1. etapa výstavby
		<p>BR9 Za Školou II</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení řešit společně s plochou BR4. • 1. etapa výstavby. • Do plochy zasahuje ochranné pásmo I. a II.

	<p>stupně vodních zdrojů.</p> <ul style="list-style-type: none"> • V ochranném pásmu vodního zdroje I. stupně nelze umisťovat rodinné domy; výstavba rodinných domů je podmíněna změnou ochranného pásma. • V dalších řízeních dle stavebního zákona bude dokladováno, že v ochranných pásmech vodních zdrojů nedojde k ohrožení jakosti a vydatnosti vody ve vodovodu pro veřejnou potřebu.
BR10 U Hruštičky	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • Respektovat vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. • 1. etapa výstavby.
BR11 Na Stráni	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace nebo ze silnice III/0396. • Respektovat vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. • Část plochy leží ve vzdálenosti kratší jak 50 m od lesní půdy. • Nadzemní stavby nesmí být umísťovány blíže než 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa. • Bude zachována příjezdová komunikace k navazujícím lesním pozemkům. • Objekty určené pro trvalé bydlení nebudou umístěny blíže než 25 m od hranice lesa. • Na plochu bude zpracována územní studie. • Respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy. • 2. etapa výstavby. Plocha bude zastavována po vyčerpání 70 % ploch pro bydlení v rodinných domech, navržených v 1. etapě, tj. ploch BR3 – BR10. • Respektovat vzdálenost 10 m od silnice III/0396 pro možnost založení stromořadí (izolační zeleň v ploše BR11).
BR20	<ul style="list-style-type: none"> • Rozšíření zastavitelné plochy BR5. Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení společné se zastavitelnou plochou BR5.

RR	PLOCHY PRO REKREACI - PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI	RR1 (k. ú. Hutě)	<ul style="list-style-type: none"> • Bez možnosti výstavby dalších objektů pro rekreaci. • Povolena pouze přístavba či rekonstrukce stávajícího objektu v ploše.
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ- VEŘEJNÁ VYBAVENOST	OV1	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze silnice III. třídy. • Respektovat inženýrské sítě v ploše včetně ochranných a bezpečnostních pásem. • Zajistit rozhledy na křižovatce. • Respektovat vodovodní tok v ploše včetně manipulačního pruhu od tohoto toku. • Respektovat navrhovaný koridor pro kanalizační řad.
OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ- SPORT A TĚLOVÝCHOVA	OS1	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	OH1	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha přestavby části bývalého zemědělského areálu • Po obvodu bude vysázena ochranná a izolační zeleň. • Podíl zeleně v ploše minimálně 30 %.
PD	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKAČNÍ PLOCHY	PD1	<ul style="list-style-type: none"> • Příjezdová cesta k čistírně odpadních vod. • Respektovat vedení VN 22 kV v ploše.
PZ	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PZ1	<ul style="list-style-type: none"> • Veřejné prostranství k zastavitelné ploše pro bydlení BR11 s převahou zeleně. • Respektovat vedení VN 22 kV v ploše. • Respektovat navrhovanou plochu pro rybník (H - plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky)
		PZ2	<ul style="list-style-type: none"> • Veřejné prostranství s převahou zeleně k ploše přestavby SV2 (smíšené území obytné).
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - PLOCHY SMÍŠENÉ VESNICKÉ	SV1 Za Tratí (k. ú. Kostelecký Dvůr)	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • Respektovat ochranné pásmo od železnice. • Chráněné prostory budou umístěny mimo nadlimitní hodnoty hluku ze železniční trati, což bude dokladována v dalších řízeních. • Respektovat kabelové vedení VN včetně ochranného pásma.
		SV2	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha přestavby bývalého zemědělského areálu.

			<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží. • Respektovat vedení VN včetně trafostanice. • Dopravní napojení plochy stávající - z místní komunikace (veřejného prostranství). • Část plochy se nachází ve vyhlášeném ochranném pásmu od živočišné výroby. • V ochranném pásmu od živočišné výroby nelze po dobu jeho platnosti umisťovat chráněné prostory. • Umístění chráněných prostorů je tedy podmíněno zrušením ochranného pásma. • Umožnit dopravní napojení zastavitelné plochy SV3.
		SV3	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží. • Dopravní napojení plochy přes plochu přestavby SV2.
		SV4 Za Tratí (k. ú. Kostelecký Dvůr)	<ul style="list-style-type: none"> • Rozšíření zastavitelné plochy SV1. • Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace přes zastavitelnou plochu SV1.
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - PLOCHY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ	TI1	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha pro čistírnu odpadních vod • Respektovat manipulační pruh 6 m od břehové hrany vodního toku.
VD	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ VÝROBA A SLUŽBY	VD1	<ul style="list-style-type: none"> • Max. výška zástavby do 10 m od úrovně upraveného terénu. • Dopravní napojení z komunikace v zemědělském areálu.
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ	VZ1	<ul style="list-style-type: none"> • Max. výška zástavby do 10 m od úrovně upraveného terénu. • Dopravní napojení ze silnice III. třídy. • Převážná část plochy leží ve vzdálenosti kratší jak 50 m od lesní půdy. • Nadzemní stavby nesmí být umisťovány blíže než 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa.
D	PLOCHY DOPRAVNÍ - PLOCHY POZEMNÍ DOPRAVY	D1	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha pro parkoviště v Horních Hutích. • Minimální podíl zeleně v ploše 25 %.
		D2	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha pro parkování v severní části obce. • Veřejně prospěšná stavba.

Koncepce systému veřejné zeleně

Sídelní zeleň

- Sídelní zeleň je v Cejli zastoupena především zelení na návsi po obvodu rybníka, menší plocha je zastoupena mezi silnicí a řadovou zástavbou domů, zde bude třeba vymezit plochy zeleně a komunikační plochy.
- Plocha veřejné zeleně je dále zastoupena před obecním úřadem a starou školou. Menší plochy jsou u školy, u prodejny potravin a bývalou prodejnou Jednoty.
- V Cejli je navržena při vjezdu do obce plocha pro občanskou vybavenost. Součástí této plochy budou také plochy zeleně, upřesněné v podrobnější dokumentaci.
- V Hutích a Kosteleckém Dvoře nejsou vymezeny samostatné plochy PZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství.
- Územní plán navrhuje jako veřejné prostranství k zastavitelné ploše BR11 plochy kolem rybníka v jihozápadní části obce. Tyto plochy jsou navrženy jako plochy PZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství.
- **Územní plán vymezuje plochu PZ2 - plocha veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství k ploše přestavby SV2 (plochy smíšené obytné - plochy smíšené vesnické). Plocha je rovněž vymezena jako veřejné prostranství s možností uplatnění předkupního práva.**

Zeleň ochranná – je navržena podél areálu.

Územní plán stanovuje podmínky pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně:

- a) Maximálně respektovat hodnotné plochy zeleně, hodnotné solitéry a stromořadí v zastavěném území;**
- b) v rámci navrhování a úprav ploch veřejných prostranství maximálně umísťovat zeleň;**
- c) při úpravách ploch zeleně a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin.**

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

1. Dopravní infrastruktura

- Obec Cejle je na dopravní silniční síť připojena prostřednictvím silnic III. třídy (silnice III/01944 Dvorce - Cejle a silnice III/0395 Kostelec-Cejle), které procházejí zástavbou obce a zabezpečují tak i dopravní obsluhu přilehlé zástavby.
- Silnice III/0396 Cejle – Horní Hutě prochází jižně od zastavěné části obce a je připojena na silnici III/0395.
- Silnice III. třídy jsou územně stabilizovány a výhledové úpravy a se budou týkat zlepšení technických parametrů s odstraněním dílčích dopravních závad.
- Výhledově plánovaná přeložka silnice II/406 Kostelec - Dvorce je vedena západně od stávající trasy a zasahuje i do řešeného území na k. ú. Cejle a na k. ú. Kostecký Dvůr.
- Dopravní napojení obce Cejle na tuto komunikaci bude křižovatkou se silnicí III/01944 v prostoru mezi sídly Dvorce a Cejle.
- **Veřejná dopravní infrastruktura je přípustná v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.**
- Územní plán navrhuje dopravní koridor DK1 pro přeložku silnice II/406 Kostelec - Dvorce v šířce 80 m.

Číslo koridoru	Název koridoru	Šíře koridoru	Podmínky využití koridoru
DK1	Koridor pro přeložku silnice II/706 Kostelec - Dvorce	• 80 metrů	• Nejsou stanoveny.

- Koridor je vymezen k ochraně území pro realizaci staveb veřejné dopravní infrastruktury.
- Působnost koridoru dopravní infrastruktury končí realizací stavby.
- Územní plán stanovuje podmínky pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití, zasahujících do vymezených koridorů dopravní infrastruktury, a to:
Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu dopravní stavby, pro niž byl koridor vymezen.
Podmíněně přípustné je využití podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které koridor dopravní infrastruktury překrývá, za podmínky, že neztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.
Nepřípustné je jakékoliv využití, které znemožní nebo ztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.
- Trasy nových inženýrských sítí budou v následné dokumentaci navrhovány tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic.
- Územní plán respektuje stávající silniční síť včetně ochranných pásem.

Místní komunikace, **ostatní dopravní plochy**

- ~~Doplnění místních komunikací je navrženo zejména pro dopravní napojení rozvojových lokalit a ke zlepšení dopravního napojení lokalit stávajících.~~
- Hlavní místní a účelové komunikace jsou vymezeny jako plochy dopravní - plochy pozemní dopravy, které jsou v grafické části rozděleny na hlavní místní komunikace a ostatní místní komunikace.
- Ostatní polní a lesní cesty jsou součástí ploch v krajině - např. „ploch zemědělských - orná půda a trvalé travní porosty“ (ZO, ZT), „ploch lesních - plochy lesů a plochy krajinné zeleně“ (LP, LK).
- Výstavba polních a lesních cest je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek těchto ploch.
- Je navržena úprava a rozšíření místních komunikací Horní Hutě- Dolní Hutě.
- V územním plánu je počítáno se stávající hustotou autobusových zastávek v řešeném území.
- Je navržena plocha pro nové parkoviště D1 v Horních Hutích.
- **Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu D2 pro parkoviště v severní části obce.**
- V zastavěném území obce a místních částí bude podél silnic realizován alespoň jednostranný chodník. Rovněž bude nutné doplnit chodníky pro přístup k novým rozvojovým plochám.
- Jednoznačně lokalizované plochy pro dobudování sítě místních komunikací a parkovišť jsou zakresleny v grafické části dokumentace.
- Místní komunikace a parkoviště pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř jednotlivých ~~funkčních~~ **ploch s rozdílným způsobem využití** podle ~~regulativu příslušné funkční~~ **plochy stanovených podmínek jednotlivých ploch.**

Železniční doprava

- **Územní plán vymezuje v řešeném území železnici jako dopravní infrastrukturu - (DZ).**
- **Nutno respektovat ochranné pásmo od železnice.**

2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

- V obci Cejle je vybudovaný veřejný vodovod.
- Zdrojem pitné vody jsou dvě prameniště: Hynkův pramen (1924) a prameniště Mirošov. Horáckého prameniště a studny posilující Hynkovo prameniště slouží jako náhradní zdroj pitné vody pro obec.
- V místní části Hutě a Kostelecký Dvůr není vybudovaný veřejný vodovod. Obyvatelé jsou vodou zásobeni ze soukromých studní.
- V územním plánu je navrženo napojení části Hutě na vodovod Cejle.
- Územní plán stanovuje respektovat stávající koncepci zásobování vodou místní části Cejle.
- Je nutné respektovat vodovodní řady a ostatní vodovodní zařízení v řešeném území včetně ochranných pásem.
- Pro novou výstavbu budou dobudovány vodovodní řady.
- Vodovodní řady budou přednostně zaokrouhlovány.
- Nové vodovodní řady budou umístovány zejména na veřejných prostranstvích a na jednotlivých zastavitelných plochách.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- Obec Cejle má vybudovanou jednotnou a částečně i oddílnou kanalizaci.
- V současné době jsou odpadní vody odváděny gravitačně otevřeným zemní příkopem k dočištění ve stávajícím biologickém rybníku.
- Místní část Hutě nemá v současné době vybudovanou veřejnou kanalizaci a čistírnu odpadních vod.
- Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích.
- Územní plán navrhuje nový způsob odkanalizování místní části Cejle.
- Místní část Cejle bude odkanalizována systémem oddílné kanalizace.
- Územní plán vymezuje plochu pro čistírnu odpadních vod včetně příjezdové cesty.
- Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury TK3 pro kanalizační řadu mimo zastavěné území obce.
- V obci budou vybudovány splaškové kanalizační řady.
- Kanalizační řady včetně zařízení na kanalizaci (např. čerpací stanice splašků, kanalizační šachty apod.) mohou být umístěny v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek těchto ploch.
- Stávající jednotná kanalizace bude využita pro odvádění dešťových vod.
- Územní plán navrhuje řešit odkanalizování místních částí Dolní a Horní Hutě a Kostelecký Dvůr formou jímek na vyvážení, případně je možné individuální čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou (domovní ČOV apod.)
- Nové kanalizační řady v zastavěném území budou umístovány zejména na veřejných prostranstvích a na jednotlivých zastavitelných plochách.
- V plochách, které nebude možné z technických důvodů napojit na kanalizační systém je možné individuální čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou (jímky na vyvážení, domovní ČOV, aj.).
- **Do doby realizace čistírny odpadních vod je možné odkanalizování nových objektů řešit individuálně v souladu s platnou legislativou.**
- Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí.

- Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není – li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není - li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace.
- Na pozemcích staveb rodinných domů umožněno zasakování dešťových vod na 40% plochy pozemku.
- Nutno respektovat stávající objekty systému odkanalizování.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována ze vzdušné linky VN 22 kV č. 176 - odbočky Hubenov a stávajících venkovních trafostanic.

- Územní plán stanovuje respektovat stávající systém zásobování elektrickou energií.
- Zajištění elektrické energie pro zastavitelné plochy bude řešeno při realizaci jednotlivých záměrů. Navrhované záměry budou přednostně pokryty ze stávajících trafostanic.
- Případná další nová nadzemní i podzemní vedení elektrické energie, jejich přeložky, umístění nových trafostanic a rekonstrukce stávajících na vyšší kapacitu jsou přípustné dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Stávající energetická zařízení budou respektována.
- Územní plán navrhuje koridor TK2 pro nadzemní vedení VVN 110 kV Jihlava západ - R Třešť a R Telč v šířce 400 m.

Zásobování zemním plynem

Obec je komplexně plynofikována. Obec je připojena z VTL plynovodu DN 100 přes VTL regulační stanici Cejle. Místní části Hutě a Kostecký Dvůr nejsou plynofikovány.

Pro rozvojové plochy bude navrženo prodloužení STL plynovodní sítě. Místní části Hutě ani Kostecký dvůr nebudou plynofikovány.

- Územní plán stanovuje respektovat stávající systém zásobování plynem.
- Územní plán stanovuje respektovat veškerá plynárenská zařízení v řešeném území, včetně podmínek ochrany v ochranném a bezpečnostním pásmu těchto zařízení.
- Nové vedení plynovodních řadů bude řešeno především v rámci ploch veřejného prostranství.
- Pro novou výstavbu v Cejli budou dobudovány plynovodní řady.
- V celém řešeném území je stanovena přípustnost vybudování technické infrastruktury včetně plynovodů v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách.

Spoje

Radioreléové (RR) trasy - řešeným územím prochází RR trasy. Je třeba respektovat radiokomunikační zařízení.

Dálkové sdělovací kabely - řešeným územím procházejí sdělovací kabely a dálkový optický kabel. Telekomunikační kabely je nutno respektovat včetně ochranných pásem.

Navrhované koridory technické infrastruktury a stanovení podmínek využití v koridorech technické infrastruktury.

Územní plán vymezuje tyto koridory technické infrastruktury a stanovuje podmínky využití koridorů technické infrastruktury.

Číslo koridoru	Název koridoru	Šíře koridoru	Podmínky využití koridoru
TK2	Koridor pro nadzemní vedení VVN 110 kV Jihlava západ - R Třešť - R Telč	400 m.	Nejsou stanoveny.
TK3	Koridor pro kanalizační řad.	4 - 10 m.	Nejsou stanoveny.

Koridory jsou vymezeny k ochraně území pro realizaci staveb veřejné technické infrastruktury. Působnost koridorů technické infrastruktury končí realizací stavby.

Územní plán stanovuje podmínky pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití, zasahujících do vymezených koridorů technické infrastruktury, a to:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní realizaci stavby technické infrastruktury, pro niž byl koridor vymezen.

Podmíněně přípustné je využití podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které koridor technické infrastruktury překrývá, za podmínky, že neztíží realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor vymezen.

Nepřípustné je jakékoliv využití, které znemožní nebo ztíží realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor vymezen.

Koncepce nakládání s odpady

- Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.
- V současné době je pevný domovní odpad přetříděn a ukládán do popelnic a svozovou firmou svážen a ukládán na řízenou skládku odpadků v Henčově.

3. Občanské vybavení

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení, které jsou dále členěny na:

- **OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost;**
- **OS - Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova;**
- **OH - Plochy občanského vybavení - hřbitovy;**

~~• Občanská vybavenost pro občany obce je postačující.~~

- Je navržena plocha pro občanskou vybavenost při vjezdu do obce, dále budou doplněny plochy pro sport v lokalitě Pod Rybníkem.
- **Územní plán navrhuje plochu přestavby OH1 - plochu občanského vybavení - hřbitovy.**
- Občanská vybavenost může být však umísťována i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

4. Veřejná prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství s převládající dopravními funkcí jsou zastoupeny zejména komunikacemi a v prostoru návsi, veřejné prostranství s převládající sídelní zelení je zastoupeno zejména vnitřním prostorem návsi.

Územní plán vymezuje stávající i zastavitelné plochy veřejných prostranství, které jsou dále členěny na:

- PD - Plochy veřejných prostranství - komunikační plochy;
 - PZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství.
- V rámci veřejných prostranství je třeba maximálně umisťovat zeleň.
Plochy veřejných prostranství mohou být umisťovány i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

1. Koncepce uspořádání krajiny

Ráz krajiny v okolí obce Cejle je dán rozdílností západní části (lesní komplex Čeříнку) a východní části řešeného území (zemědělská půda a řeka Jihlava).

V územním plánu je navržena ochrana krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- Respektovat krajinný ráz území. Řešené území je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610 - OB004 Křemešnicko.
- Územní plán stanovuje v oblasti krajinného rázu neumisťovat stavby s charakterem dominanty do vymezených horizontů a krajinných předělů přesahujících svou výškou krajinný předěl Čeříнку.
- Územní plán stanovuje při změnách v území respektovat dálkové pohledy na obec.
- V celém řešeném území jsou nepřipustné zásahy, narušující přírodní průhledy a dominanty v krajině.
- V urbanizovaném území sídel i ve volné krajině není žádoucí stavební činností vytvářet nové dominanty krajiny.
- Územní plán stanovuje v maximální míře respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou zeleň podél komunikací, aleje podél cest.
- Územní plán navrhuje doprovodnou a ochrannou liniovou zeleň kolem komunikací a polních cest.
- Je nutná ochrana stávající rozptýlené zeleně podél vodních toků a vodních ploch v krajině, doplnění břehových porostů.
- Je přípustné a žádoucí zvýšit podíl trvalých travních porostů, zejména na svažitých plochách ohrožených erozí a podél vodotečí.
- Územní plán vymezuje plochy změn v krajině pro trvalé zatravnění pozemků.
- Územní plán vymezuje nové vodní plochy.
- V rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněna realizace dalších vodních ploch, které zadržují vodu v krajině a zvyšují ekologickou stabilitu území.
- Po obvodu stávajícího zemědělského areálu a zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu bude vysazena ochranná a izolační zeleň ve formě interakčních prvků.

Územní plán vymezuje v krajině **především tyto** plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)
- Plochy zemědělské – orná půda (ZO)
- Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)
- Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)
- Plochy lesní – plochy lesů (LP)
- Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)
- Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Plocha	ÚS	Etap	Popis úprav, podmínky využití ploch.
H - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ PLOCHY A TOKY			
H1	ne	0	• Plocha pro rybník.
H2	ne	0	• Plocha pro rybník, tůňky a další vodohospodářská zařízení.
ZT - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY			
ZT1	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT2	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT3	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT4	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
ZT5	ne	0	• Navrhované zatravnění a případné další protierozní úpravy.
LK - PLOCHY LESŮ - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ			
LK1	ne	0	• Krajinná zeleň.

2. Územní systém ekologické stability

- V grafické části územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Řešeným územím prochází lokální a regionální biokoridory, v řešeném území se nachází regionální a lokální biocentra.

Územní systém ekologické stability - regulativy

~~V grafické části územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Řešeným územím prochází regionální a lokální biokoridory, v řešeném území se nachází regionální a lokální biocentra.~~

~~Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) platí následující regulace využití:~~

~~Hlavní~~

- ~~• Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.~~

~~Přípustné jsou:~~

- ~~Výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadbu dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin a jiná opatření k posílení či zachování funkčnosti jednotlivých prvků ÚSES, do doby realizace příslušných opatření stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území.~~

Podmíněně přípustné jsou:

- ~~Liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.~~
- ~~stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;~~
- ~~stavby veřejné dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;~~

Nepřípustné jsou:

- ~~Je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy.~~

Grafické vymezení prvků ÚSES je zakresleno v Hlavním výkresu územního plánu.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

e) Hlavní je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

f) Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES.

Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury, účelové komunikace, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, přípojky, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

g) Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES
RBC 663 Přední skála	Regionální biocentrum	Smíšené
LBC1	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC2	Lokální biocentrum	Mezofilní

LBC3	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC4	Lokální biocentrum	Mezofilní
LBC5	Lokální biocentrum	Smíšené
LBC6	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC7	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC8	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC9	Lokální biocentrum	Hydrofilní
LBC10	Lokální biocentrum	Hydrofilní

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES
RBK 508	Regionální biokoridor	Mezofilní
LBK1	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK4	Lokální biokoridor	Mezofilní
LKB5	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK6	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK7	Lokální biokoridor	Mezofilní
LBK8	Lokální biokoridor	Hydrofilní
BBK9	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK10	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK11	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK12	Lokální biokoridor	Hydrofilní
LBK13	Lokální biokoridor	Hydrofilní

3. Protierozní opatření

- V záplavovém území podél vodních toků budou navrženy trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy.
- Jižní okraj zástavby bude chráněn před účinky vodní eroze zatravnovacími pásy.
- Proti eroznímu působení vody se navrhuje v maximální míře zatravnění exponovaných pozemků.
- V případě výsadby hospodářských plodin se doporučuje upřednostňovat druhy odolné vodní erozi (víceleté píce, ozimé obiloviny).
- V k. ú. Cejle respektovat protierozní opatření komplexních pozemkových úprav.
- Na zemědělsky obhospodařovaných plochách se doporučuje po celý rok udržet rostlinný pokryv, upřednostňovat hustě seté obiloviny (hlavně ozimé) a víceleté píce.
- **Protierozní opatření jsou přípustná i na stávajících plochách RZV vymezených v krajině dle stanovených podmínek těchto ploch.**

- ~~• Pro ochranu rozvojových lokalit situovaných na kontaktu s neurbanizovaným územím před extravilánovými vodami se navrhuje vybudování zemních záchytných příkopů.~~

4. Ochrana před povodněmi

- ~~• Do řešeného území zasahuje záplavové území řeky Jihlavy a Třeštského potoka, který má stanovenou i aktivní zónu.~~
- Respektovat podmínky ochrany v záplavovém území a aktivní zóně řeky Jihlavy a Třeštského potoka.**
- Ostatní vodní toky v řešeném území záplavové území stanoveny nemají, ani v územním plánu není navrženo jeho stanovení.
- V záplavovém území nebude navrhována žádná nová výstavba.

5. Dobývání nerostů

- Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů je v k.ú. Hutě evidováno výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu.
- Z hlediska ochrany a využití radioaktivních surovin v území není stanoveno dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘ. STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).

V hlavním výkrese vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití. K nim přiřazuje v textové části příslušné podmínky využití ploch, která vymezují hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň *přípustné* - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
- stupeň *podmíněně přípustné* - plocha je k danému účelu využitelná při splnění podmínky zde uvedené.
- stupeň *nepřípustné* - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřípustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní

V grafické části územního plánu jsou plochy s rozdílným využitím označeny plošně (barevnou plochou nebo šrafovou podle legendy) a písmennou zkratkou plochy (např. BR). Tato označení jsou rovnocenná a závazná.

Plocha změny je označena písmennou zkratkou s číselným indexem (např. BR1).

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná

opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití:

- ~~Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech (BR)~~
- ~~Plochy bydlení – bydlení v bytových domech (BD)~~

- ~~Plochy pro rekreaci – plochy pro rodinnou rekreaci (RR)~~
- ~~Plochy pro rekreaci – plochy pro hromadnou rekreaci (RH)~~
- ~~Plochy pro rekreaci – rekreace se specifickým využitím (RX)~~

- ~~Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)~~
- ~~Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS)~~

- ~~Plochy veřejných prostranství – komunikační plochy (PD)~~
- ~~Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejných prostranství (PZ)~~

- ~~Plochy smíšené obytné – plochy smíšené vesnické (SV)~~

- ~~Plochy dopravní – plochy pozemní dopravy (D)~~
- ~~Dopravní infrastruktura – drážní (DZ)~~

- ~~Plochy technické infrastruktury – plochy inženýrských sítí (TI)~~

- ~~Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby (VD)~~
- ~~Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a skladování (VZ)~~

- ~~Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (H)~~

- ~~Plochy zemědělské – orná půda (ZO)~~
- ~~Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)~~
- ~~Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)~~

- ~~Plochy lesní – plochy lesů (LP)~~
- ~~Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)~~

- ~~Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)~~

Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné

Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech (BR)

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Rodinné domy.

Přípustné:

~~Různé typy rodinných domů, bytové domy jsou přípustné, pokud je to uvedeno v regulativu konkrétní plochy, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství.~~

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití (např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení).

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Individuální rekreace ve stávajících domech - rekreační chalupy.

Dětská a rekreační hřiště s funkcí bydlení související.

Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce, drobné vodní plochy a vodní toky.

Podmíněně přípustné:

Drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou (bez negativních vlivů na pozemek souseda).

Maloobchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, ~~služby a neobtěžující řemesla a služby, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy)~~, pokud tato zařízení nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením.

Nepřípustné:

Činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy, jako obtěžující řemesla a služby, zemědělská výroba, objekty pro průmysl a skladování, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží.

Plochy bydlení – bydlení v bytových domech (BD)

Hlavní:

Plochy pro bydlení v bytových domech

Přípustné:

~~Plochy pro bydlení, umísťují se v něm stavby domů pro bydlení o počtu více jak 3 bytů, přípustné jsou rodinné domy, objekty pro dočasné ubytování, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, zařízení pro kulturu, zdravotnictví a sport sloužící pro obsluhu tohoto území, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, garáže, sídelní (veřejná) zeleň, dětská hřiště, plochy pro inženýrské sítě a pro obsluhu území.~~

Stavby pro bydlení vícepodlažní.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže pro majitele bytů, zahrádky majitelů bytů včetně přístřešků, pergol, skleníky, kůlny, oplocení apod.

Stavby a zařízení pro sociální služby, např. domovy pro seniory.

Stavby a zařízení pro zdravotnictví, veřejnou správu, administrativu.

Stavby a zařízení pro sport a relaxaci s funkcí bydlení související.

Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, chodníky, odstavná stání, parkoviště, garáže a další.

Stavby a zařízení technické infrastruktury.

Veřejná prostranství, zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.

Podmíněně přípustné:

~~Správní objekty~~, Maloobchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, ~~zařízení sociální péče~~, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, pokud tato činnost nesnižuje kvalitu souvisejícího území a nezvyšuje dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, které jsou neslučitelné s určující funkcí plochy jako chov drobného hospodářského zvířectva, obtěžující řemesla a služby, drobná výrobní činnost, zemědělská výroba, objekty pro průmysl a skladování, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží.

Plochy pro rekreaci – plochy pro rodinnou rekreaci (RR)

Hlavní:

Slouží pro uspokojování potřeb rekreace jednotlivých občanů na vlastních nemovitostech.

Přípustné:

Slouží k umístění individuálních rekreačních chat, rekreačních domků a chalup a staveb potřebných pro tyto činnosti a aktivity a dále pro umístění soustředěných rekreačních zahrádek sloužících k rekreaci a zahrádkaření.

Přípustné jsou komunikace a parkoviště pro obsluhu území, rozptylové prostory, plochy pro rekreační sport, zeleň, stavby příslušné technické infrastruktury.

Drobné vodní plochy a vodní toky.

Podmíněně přípustné:

Zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na okolní prostředí.

Nepřípustné:

~~Stavby pro trvalé bydlení, výrobní činnosti a sklady, zábavní centra, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy, u individuálních rekreačních chat je nepřipustný chov drobného hospodářského zvířectva.~~

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Veškeré stavby a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz.

Plochy pro rekreaci – plochy pro hromadnou rekreaci (RH)

Hlavní:

Slouží pro uspokojování společných potřeb rekreace a turistiky občanů.

Přípustné:

Slouží k umístění zařízení hromadné rekreace a cestovního ruchu a staveb potřebných pro tyto činnosti a aktivity pro obsluhu takového území. Umístění stravovacích a ubytovacích zařízení a sportovně rekreačních zařízení, stavby a zařízení pro agroturistiku.

Přípustné jsou komunikace a parkoviště pro obsluhu území, rozptylové prostory, plochy pro rekreační sport, zeleň, stavby příslušné technické infrastruktury.

Drobné vodní plochy a vodní toky.

Podmíněně přípustné:

Služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci.

Bydlení, pokud neomezí hlavní funkci plochy.

Nepřípustné

~~Výrobní činnosti a sklady, zábavní centra, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy.~~

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Veškeré stavby a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz

Plochy pro rekreaci - rekreace se specifickým využitím (RX)

Hlavní:

Plochu lze využít pouze pro účely sjezdového lyžování.

Přípustné:

Pozemky, stavby a zařízení související s provozem sjezdového lyžování, dále pak objekty pro občerstvení a objekty hygienického zařízení.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s hlavní funkcí plochy.

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV)

Hlavní:

Stavby pro občanské vybavení

Přípustné:

Stavby pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péčí, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru, plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkoviště, garáže, oplocení, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Byty, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

Řemesla a služby bez negativního vlivu na životní prostředí.

Nepřípustné:

Průmyslová výroba, zemědělská výroba, drobná výroba, obtěžující řemesla a služby, činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy.

Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova (OS)

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

Sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost, přípustné jsou byty správců, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, oplocení, technická infrastruktura, menší ubytovací a stravovací zařízení sloužící obsluze těchto území.

Podmíněně přípustné:

Služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci.

Nepřípustné:

Využití pro bydlení (rodinné domy a bytové domy), obtěžující služby a řemesla, drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva, chatové osady, zábavní centra.

Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)

Hlavní:

Plochy pro pohřbívání.

Přípustné:

Hroby a hrobky, urnové háje, rozptylové louky, pomníky, pamětní desky.

Stavby církevní - kaple, kostely apod.

Stavby a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště.

Související dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavné plochy, účelové a přístupové komunikace.

Veřejná prostranství, zeleň, oplocení, mobiliář obce, drobná architektura

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy.

Plochy veřejných prostranství – komunikační plochy (PD)

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území obce, zpravidla v centrálním prostoru (návěs, náměstí) nebo uličním prostoru. Zahrnují plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky, dětská hřiště včetně oplocení apod.).

Drobná architektura, ~~městský~~ mobiliář **obce**, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch

Součástí jsou také dílčí plochy veřejné zeleně.

Drobné vodní plochy (např. tůň, tj. vodní plochy bez hráze a výpustních zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka), vodní toky.

Nepřípustné:

Nepřípustná je zástavba veřejného prostranství budovami

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejných prostranství (PZ)

Hlavní:

Veřejně přístupný prostor s převažujícím zastoupením sídelní zeleně.

Přípustné:

Území pro veřejnou upravenou zeleň a parky plnící funkci estetickou, rekreační, ekologickou, pietní i ochrannou, přípustná jsou dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch, umístování mobiliáře obce.

Zřizování pěších, případně cyklistických cest, zpevněné veřejné plochy, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací, umístování vodních prvků, zařízení technické infrastruktury, revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je umístění objektů jiných funkcí, jiné činnosti narušující prostředí sídelní zeleně.

Plochy smíšené obytné – plochy smíšené vesnické (SV)

Hlavní:

Bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím a nerušící výrobní činnosti.

Přípustné:

Stavby pro bydlení.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny.

Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), stavby a zařízení pro agroturistiku.

Stavby a zařízení pro zemědělskou malovýrobu na pozemcích majitelů usedlostí v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury.

Dětská a rekreační hřiště.

Pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.

Stavby a zařízení technické infrastruktury.

Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.

Podmíněně přípustné:

Plochy, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování).

Plochy, stavby a zařízení zemědělské výroby, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Řemesla a služby, výrobní činnost, stavby pro skladování, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Plochy dopravní – plochy pozemní dopravy (D)

Hlavní:

Plochy silniční dopravní infrastruktury, plochy hlavních místních a účelových komunikací a plochy pro dopravní obsluhu území

Přípustné:

Plochy pozemní dopravy (silnice I. - III. tříd, hlavní místní komunikace, ostatní místní komunikace) včetně souvisejících pozemků a objektů – náspy, mosty, tunely, opěrné zdi a ostatní zařízení.

Plochy dopravních zařízení - parkoviště, garáže, zastávky autobusů.

Čekárny pro cestující, chodníky, cyklistické stezky.

Plochy doprovodné zeleně kolem komunikace, ÚSES.

V zastavěném území stavby a zařízení technické infrastruktury.

V nezastavěném území stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury.

Nepřípustné:

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

Dopravní infrastruktura – drážní (DZ)

Hlavní:

Stavby železniční dopravní infrastruktury.

Přípustné:

Pozemky dráhy a zařízení na dráze.

Pozemky stavby a zařízení ostatní dopravní infrastruktury, veřejná prostranství, plochy zeleně, ÚSES, plochy pro dopravu pěší a cyklistickou.

V zastavěném území stavby a zařízení technické infrastruktury.

V nezastavěném území stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, **přípojky**.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

Plochy technické infrastruktury – plochy inženýrských sítí (TI)

Hlavní:

Stavby technické infrastruktury.

Přípustné

Monofunkční plochy pro stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a sítě a tržní přepravu produktů včetně zařízení sloužící obsluze těchto území.

Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách.

Pozemky související dopravní infrastruktury, zeleň, oplocení.

Nepřípustné

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

Plochy výroby a skladování - drobná výroba a služby (VD)

Hlavní:

Plochy určené pro drobnou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu.

Přípustné:

Plochy určené pro umístování objektů drobné výroby, slouží k umístování provozoven obvykle s výrobní náplní na bázi kusové či malosériové výroby, blíží se spíše výrobě řemeslnické, navazující sklady a služby, přípustné jsou maloobchodní zařízení, administrativa a správa, zařízení dopravní a technické infrastruktury, hromadné a halové garáže.

Podmíněně přípustné:

Byty správců (pohotovostní byty), bydlení v rámci agroturistiky, pokud splňuje požadavky na ochranu veřejného zdraví.

~~Výjimečně přípustné je situování čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení lehkého průmyslu, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.~~

Nepřípustné:

Využití pro bydlení v RD nebo bytových domech, občanskou vybavenost, sport a tělovýchovu, rekreaci, zemědělská výroba.

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Hlavní:

Plochy určené pro živočišnou a rostlinnou výrobu.

Přípustné:

Plocha pro zařízení zemědělské výroby, jejího technického vybavení a skladování zemědělské produkce. ~~Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které může přesahovat hranice areálu. Přípustná je průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní řemesla, obchod, služby, zařízení dopravní a technické infrastruktury, hromadné a halové garáže.~~

~~Plošně a dopravně náročné komerční aktivity, zařízení lesního hospodářství a zpracování dřevní hmoty, čerpací stanice pohonných hmot.~~

Sádky a ostatní stavby a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže.

Stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby.

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Plochy zeleně, liniová a ochranná zeleň, oplocení.

Nepřípustné jsou:

Využití pro bydlení, občanskou vybavenost (školy, zdravotnictví, sociální služby a kulturu), zařízení sportu a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci, výroba ze silným negativním dopadem na ŽP.

Činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.

Činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky (H)

Hlavní:

Vodní plochy a toky.

Přípustné:

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.).

Stavby, zařízení a jiná opatření související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže.

Revitalizační opatření, protipovodňová opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES, plochy zeleně.

Stavby, zařízení a jiná opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky a účelové komunikace.**

Stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí).

Nepřípustné

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

Plochy zemědělské – orná půda (ZO)

Hlavní:

Zemědělská půda

Přípustné:

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability.

Nezbytné Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky a účelové komunikace.**

Podmíněně přípustné:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu.

Nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky), pokud zvýší ekologickou stabilitu území a zlepší vodohospodářské poměry v povodí.

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF a pokud nebude zalesňována zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

Stavby v podmíněně přípustném využití nebudou umístovány na půdách I. a II. třídy ochrany (lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)

Nepřípustné:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZT)

Hlavní:

Zemědělská půda, plochy převážně trvalých travních porostů.

Přípustná

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur, plochy krajinné zeleně.

Vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky).

Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí).

Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky a účelové komunikace.**

Podmíněně přípustné:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a k narušení ochrany a přírody.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely, a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Stavby v podmíněně přípustném využití nebudou umístovány na půdách I. a II. třídy ochrany (lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nebude zalesňována zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

Nepřípustné:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Plochy zemědělské – zahrady (ZZ)

Hlavní:

Zahrady.

Přípustné:

Okrasné a užitkové zahrady v zastavěném území.

Zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na okolní prostředí.

Přípustné je oplocení.

Doplňkové stavby a zařízení související s hlavním využitím – stavby pro zemědělství (např. kůlny, přístřešky).

Stavby pro zahrádkaření - zahradní chatky, pergoly, skleníky apod.

Vedlejší stavby ke stavbám pro bydlení (garáž majitele pozemku apod.)

Drobné vodní plochy a vodní toky, zeleň.

Nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

~~Účelové stavby pro zahrádkaření charakteru drobné stavby, vedlejší stavby ke stavbám pro bydlení, zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na okolní prostředí.~~

Nepřípustné:

Stavby pro bydlení, rekreaci, podnikání a jiné stavby a činnosti nesouvisející s určující funkcí plochy.

Plochy lesní – plochy lesů (LP)

Hlavní:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustná

Pozemky určené k plnění funkcí lesa. Stávající plochy zemědělské půdy navazující na lesní pozemky, nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky). Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky, účelové komunikace.**

Podmíněně přípustné:

Stavby, zařízení a opatření pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), pokud nebudou omezeny funkce lesa a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství.

Nepřípustné:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Plochy lesní – plochy krajinné zeleně (LK)

Hlavní:

Nezemědělské a nelesní plochy v krajině (popř. v sídle) porostlé vegetací, většinou se zastoupením dřevin.

Přípustné jsou:

Jedná se o extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, soliterní a liniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva.

Vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky).

Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí).

Nezbytné Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky, účelové komunikace.**

Zalesnění pozemků.

Podmíněně přípustné:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek) a stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Nepřípustné:

Jsou stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň.

Plochy přírodní – plochy biocenter (OP)

Hlavní:

Zvláště chráněné území a biocentrum územního systému ekologické stability.

Přípustné jsou:

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajistit podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy **a toky**.

Podmíněně přípustné:

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, **přípojky a účelové komunikace**, pokud neohrozí určující funkci plochy, nenaruší přirozené přírodní podmínky lokality, nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Vymezení pojmů použitých v **regulativních funkčních ploch územním plánu**

Pro účely tohoto ÚP jsou použity tyto pojmy:

- hospodářské zvířectvo - skot, prasata, ovce, kozy;
- drobné hospodářské zvířectvo - králíci, drůbež, apod.
- drobná pěstitelská činnost - pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru;
- zemědělská malovýroba - podnikatelské pěstování na úrovni rodinných farem zaměřené jak na živočišnou, tak rostlinnou výrobu (i jednotlivě);
- zemědělská výroba – hromadná rostlinná nebo živočišná zemědělská výroba realizovaná ve specializovaných zemědělských areálech, jejíž negativní účinky na okolní prostředí mohou překročit hranice areálu;
- drobná výroba - činnosti nemající charakter hromadné tovární výroby, spíše blíží se výrobě řemeslnické v malých areálech, případně jednotlivých objektech;
- průmyslová výroba – hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou, aktivity průmyslové výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na ŽP podle zvláštních předpisů;
- neobtěžující řemesla a služby, nerušící výrobní činnost – činnosti, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.);
- obtěžující řemesla a služby - činnosti jejichž účinky narušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.);
- činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží - sklady, výrobní či jiná zařízení event. služby vyžadující občasnou obsluhu nákladními vozidly skupiny N_1 a N_2 a vozidel skupiny T a S ;
- malé prostory obchodu a služeb (maloobchodní zařízení) - stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m²;
- výška zástavby - je stanovena počtem podlaží u objektů sloužících pro bydlení, v ostatních případech, je-li to nutné, je výstavba stanovena v metrech ke konkrétnímu bodu. Jde o nepřekročitelnou hranici;
- nadzemní podlaží, podzemní podlaží, podkroví – pojmy jsou definovány v normových ustanoveních (ČSN) pro obytné budovy;
- Chráněné prostory - tj. prostory, kde se lidé převážně pohybují, resp. pobývají, jsou:
 - Chráněný venkovní prostor - nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce.
 - Chráněný venkovní prostor staveb - prostor do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro zdravotní a sociální účely a staveb funkčně obdobných.

- Chráněný vnitřní prostor staveb - do chráněného vnitřního prostoru staveb patří obytné a pobytové místnosti definované legislativními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví

ÚP vymezuje v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití dále tyto pojmy:

- Přípustná míra
Přípustná míra, je taková míra, kdy činnost v území nenarušuje užívání staveb a zařízení v ploše a okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území, přičemž kvalita prostředí nesmí být narušena činnostmi, které dané prostředí obtěžují hlukem, zápachem a dalšími negativními účinky. Činnost nesmí zvyšovat dopravní zátěž v území. Přípustná míra je dána hygienickými předpisy, které jsou stanoveny pro vymezenou plochu.
- Nerušící výrobní činnost
Výrobní činnost, jejíž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod. (např. řemesla a služby).

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného využívání pro stanovený účel:

Dopravní infrastruktura:

- VD1 Přeložka silnice II/406 včetně souvisejících investic a přeložek inženýrských sítí ve vymezeném koridoru DK1
VD2 Propojení železniční trati Jihlava - Třešť.
VD4 Úprava místní komunikace Horní Hutě - Dolní Hutě (k parkovišti) včetně možného rozšíření.
VD7 Plocha pro parkoviště v Hutích.
VD20 Plocha pro parkoviště v severní části obce Cejle.

Technická infrastruktura:

- VT10 Napojení místní části Horní Hutě na vodovod Cejle
VT13 Nadzemní vedení VVN 110 kV Jihlava západ - R Třešť - R Telč ve vymezeném koridoru TK2

Veřejně prospěšná opatření pro účel:

Zvyšování retenčních schopností území:

Tato veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

Založení prvků územního systému ekologické stability:

- VU18 Regionální biocentrum RBC 663 Přední skála
VU19 Regionální biokoridor RBK 508 Čertův hrádek - Přední skála

Asanace:

Územní plán nevymezuje asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

8. 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.

~~✓ územním plánem nejsou tyto veřejně prospěšné stavby a opatření vymezeny.~~

Územní plán vymezuje veřejné prostranství:

PP1 - Veřejné prostranství - zeleň veřejných prostranství

Předkupní právo uplatněno pro obec Cejle na níže uvedené parcelní číslo v k. ú. Cejle:

➤ 31/1

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍM PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy, kde je nutné pořídit územní studii:

Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech BR11.

S ohledem na širší územní vztahy navrhnout v územní studii zejména řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky zástavby v ploše (např. charakter zástavby, sklon a tvar střech apod.)

Územní studie pak musí respektovat vzdálenost 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa a do této vzdálenosti nesmí být umístovány nadzemní stavby. Rovněž musí být zachován přístup k navazujícím lesním pozemkům.

Územní studie bude pořízena a data o studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 31. 1. 2019.

~~11. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)~~

~~Etapizace výstavby je v územním plánu stanovena pouze u ploch bydlení a to:~~

~~BR3 – BR10 – 1. etapa výstavby~~

~~BR 11 – 2. etapa výstavby. Přičemž výstavby v ploše BR11 může začít po vyčerpání 70 % ostatních ploch pro bydlení, tj. ploch BR3 – BR10.~~

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Cejle obsahuje:

A. Textová část územního plánu

B. Grafická část územního plánu:

1	Výkres základního členění	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
3A	Výkres pořadí změn v území	1 : 5 000