



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

ZMĚNA Č. 2a

ÚZEMNÍHO PLÁNU

CEJLE

Datum: leden 2018

Základní údaje zpracovatele:

Název zakázky:	Změna č. 2a 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:	leden 2018

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace	Změna č. 2a 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 území 1 : 5 000
- 2. Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVANÉ ZPRACOVATELEM

- 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 obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.
- 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 1 : 5 000
- 5b. Vodní hospodářství - kanalizace - doplňující výkres 1 : 5 000
- 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
- 8. Výkres širších vztahů 1 : 100 000

III. TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

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

Seznam použitých zkratk:

AGTC	Evropská dohoda o mezinárodních tratích kombinované dopravy
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČD	České dráhy
ČOV	čistírna odpadních vod
ETAP	etapizace
CHKO	chráněná krajinná oblast
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
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
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění

I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU - VÝROK

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH

- (1) V řádku za „3.” se za slovo „včetně” vkládá text: „urbanistické kompozice” a za slovo „vymezení” se vkládá text: „ploch s rozdílným způsobem využití”.
- (2) V řádku za „4.” se za slovo „umísťování” vkládá text: „, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití.”
- (3) V řádku za „5.” se ruší text: „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně;” a nahrazuje se textem: „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.”
- (4) V řádku za „6.” se za slova „nepřípustné využití” vkládá text: „(včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona).
- (5) V řádku za „6.” se za slovo „popřípadě” vkládá text: „stanovení”.
- (6) V řádku za „6.” se za slova „krajinného rázu” vkládá text: „(například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).”
- (7) V řádku za „8.” se ruší slovo: „dalších”.
- (8) V řádku za „8.” se ruší text: „veřejně prospěšných opatření” a nahrazuje se textem: „veřejných prostranství”.
- (9) V řádku za „8.” se za slova „předkupní právo” vkládá text: „, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.”
- (10) Ruší se řádek za „9.”.
- (11) Ruší se řádek za „10.”.
- (12) Ruší se řádek za „11.”.
- (13) Za rušený řádek za „11.” se vkládá řádek ve znění: „9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.”
- (14) Číslo řádku „12.” se mění na číslo „10”.
- (15) V řádku za „12.” se ruší text: „prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a” a nahrazuje se textem ve znění: „rozhodování o změnách v území

podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro”.

- (16) Ruší se řádek za „13.”.
- (17) Číslo řádku „14.” se mění na číslo „11”.
- (18) Ruší se řádek za „15.”.
- (19) Ruší se řádek za „16.”.
- (20) Ruší se řádek za „17.”.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (21) V první větě se ruší text: „30. 4. 2015” a nahrazuje se textem: „31. 12. 2017”.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- (22) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se v druhé větě ruší slova: „venkovní prostory staveb” a nahrazují se slovem: „prostory”.
- (23) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se v druhé větě ruší text: „(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)”.
- (24) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se v poslední větě ruší slova: „venkovní prostory staveb” a nahrazují se slovem: „prostory”.
- (25) V Kapitole „a) Ochrana hygieny prostředí” se v poslední větě ruší text: „(do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro zdravotní a sociální účely a staveb funkčně obdobných) a chráněné venkovní prostory (nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce)”.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- (26) V nadpisu se za slovo „včetně” vkládá text: „urbanistické kompozice” a za slovo „vymezení” se vkládá text: „ploch s rozdílným způsobem využití”.
- (27) Ruší se poslední věta ve znění: „Základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánu stanovených v zadání územního plánu.”
- (28) V kapitole „3. Stanovení koncepce řešení doprav v obci, zejména řešení místních komunikací a parkování” se za čtvrtou větu vkládá text ve znění:
 - Územní plán navrhuje přístupovou cestu k zastavitelné ploše pro čistírnu odpadních vod.
- (29) V kapitole „4. Stanovení koncepce technické vybavenosti, zajištění obrany vodních zdrojů a řešení odkanalizování a čištění odpadních vod” se ruší věta: „Dále je navržen koridor pro přívodní řad jednotné kanalizace z obce ke stávajícímu biologickému rybníku.” a nahrazuje se textem: „• 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.”

(30) Za kapitolu „Zásady ochrany kulturních hodnot” se vkládá kapitola ve znění:

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 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)

(31) Do tabulky „Výčet zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich regulaci” se za řádek „OS Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova” vkládá řádek ve znění:

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.
-----------	---	------------	--

(32) Do tabulky „Výčet zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich regulaci” se v řádku „SV1” ruší text: „venkovní prostory staveb” a nahrazuje se slovem: „prostory”.

(33) Do tabulky „Výčet zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich regulaci” se za řádek „SV Plochy smíšené obytné - plochy smíšené vesnické” vkládá řádek ve znění:

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 běhové hrany vodního toku.
-----------	---	------------	---

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

(34) V nadpisu se za slovo „umístování” vkládá text: „, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití.”

(35) V kapitole „Odkanalizování a čištění odpadních vod” se ruší text:

Stávající systém odkanalizování místní části Cejle zůstane zachován, tj. bude zachován systém jednotné kanalizace.

Části stávající kanalizace je nutno rekonstruovat.

Nutno provést intenzifikaci stávající ČOV (biologického rybníka)

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury TK1 pro přívodní kanalizační řad z obce ke stávajícímu biologickému rybníku.

a nahrazuje se textem:

- 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 řad 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.

- (36) V kapitole „Navrhované koridory technické infrastruktury a stanovení podmínek využití v koridorech technické infrastruktury“ se v tabulce ruší řádek:

TK1	Koridor pro kanalizační řad.	4 - 20 m.	Nejsou stanoveny.
-----	------------------------------	-----------	-------------------

- (37) V kapitole „Navrhované koridory technické infrastruktury a stanovení podmínek využití v koridorech technické infrastruktury“ se v tabulce na závěr vkládá řádek:

TK3	Koridor pro kanalizační řad.	4 - 10 m.	Nejsou stanoveny.
-----	------------------------------	-----------	-------------------

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

- (38) V nadpisu kapitoly se ruší text: „Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně,“ a nahrazuje se textem: „Koncepte 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.“

- (39) V kapitole „1. Koncepte uspořádání krajiny“ se na závěr vkládá text ve znění:

Územní plán vymezuje v krajině 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)

- (40) V kapitole „2. Územní systém ekologické stability“ se ruší text: „**Plochy tvořící biocentra a biokoridory všech stupňů ÚSES jsou nezastavitelné.**“

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.

- (41) V nadpisu kapitoly se za slova „nepřípustné využití“ vkládá text: „**(včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona).**“
- (42) V nadpisu kapitoly se za slovo „popřípadě“ vkládá text: „**stanovení**“.
- (43) V nadpisu kapitoly se za slova „krajinného rázu“ vkládá text: „**(například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**“
- (44) V kapitole „Vymezení pojmů použitých v regulativech funkčních ploch se na závěr doplňuje odstavec ve znění:
- 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

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.

- (45) V kapitole „Technická infrastruktura“ se ruší řádek:
VT17 Kanalizační sběrač ke stávajícímu biologickému rybníku ve vymezeném koridoru TK1

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.

- (46) V nadpisu kapitoly se ruší slovo: „**dalších**“.
- (47) V nadpisu kapitoly se ruší text: „**veřejně prospěšných opatření**“ a nahrazuje se textem: „**veřejných prostranství**“.
- (48) V nadpisu kapitoly se za slova „předkupní právo“ vkládá text: „**,, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.**“

- (49) Ruší se celá kapitola „9.”
- (50) Ruší se celá kapitola „10.”
- (51) Ruší se celá kapitola „11.”
- (52) Za rušené kapitoly se vkládá nová kapitola ve znění:
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
Kompenzační opatření nejsou stanovena.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

- (53) Číslo kapitoly „12.” se mění na číslo „10”.
- (54) V kapitole „12.” se mění nadpis kapitoly. Ruší se text ve znění: „**prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a**” a nahrazuje se textem ve znění: „**rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro**”.
- (55) Ruší se celá kapitola „13.”
- (56) Číslo kapitoly „14.” se mění na číslo „11”.
- (57) Ruší se celá kapitola „15.”
- (58) Ruší se celá kapitola „16.”
- (59) Na závěr textové části územního plánu (výroku) se vkládá text ve znění:
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

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) ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 4. 2015.

- 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. 2a Územního plánu Cejle je v souladu s obecnými zásadami politiky územního rozvoje.

Vybrané obecné republikové priority, týkající se řešeného území Změny č. 2a ÚP Cejle jsou 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:

- Změnou č. 2a je navrženo pouze nové odkanalizování obce včetně plochy pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci.
- Změna č. 2a respektuje urbanistické a architektonické hodnoty řešeného území, včetně podmínek jejich ochrany. Změnou č. 2a jsou uvedené hodnoty dotčeny.
- Na stavbu kanalizace nejsou kladeny požadavky na architektonické a výtvarné řešení. Jedná se o objekty výhradně podzemní.
- Architektonické řešení je dáno účelem navrhované stavby, vyráběnými druhy ČOV a možností situování do terénu.
- Celá plocha areálu ČOV bude dle projektové dokumentace zatravněna a osázena okrasnými keři a vhodnými stromy.
- Celá ČOV je po architektonické stránce řešena tak, aby vhodně zapadla do 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.

- Zastavitelná plocha pro čistírnu odpadních vod je vymezena mimo migračně významné území.

(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 technické infrastruktury byl Změnou č. 2 navržen nový způsob odkanalizování obce včetně vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod s přístupovou komunikací.
- Navržené řešení této změny nemá vliv na prostupnost krajiny.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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:

- Záplavové území je na území obce stanoveno u VVT Jihlava a u Třeštského potoka.
- Čistírna odpadních vod je navržena v údolní nivě levostranného přítoku Jihlavy zcela mimo obě vyhlášená záplavová území a jejich aktivní zóny.

(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:

- Navržené řešení změny odkanalizování obce Cejle splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v obci.
- Je navrženo vybudování gravitační splaškové kanalizace v obci a vybudování nové mechanicko - biologické čistírny odpadních vod. Stávající kanalizace bude využita k odvedení dešťových vod.

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

- Změnou č. 2a je navržen pouze nový způsob odkanalizování části Cejle a s tím související zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci.
- Rozsah ostatních zastavitelných ploch se nemění.
- Plocha pro čistírnu odpadních vod je vymezena mimo přírodní park Čerřínek.

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. 2a 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 je v ÚP v platném znění vymezen.
- Koridor je vymezen ÚP v platném znění. Změnou č. 2a 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.
- Tyto Veřejně prospěšná opatření nejsou Změnou č. 2a 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 porostu a zvýšení ekologické stability; zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně. Krajinný typ zahrnuje katastrální území Cejle a Kostelecký Dvůr.

Změnou č. 2a je navržen pouze nový způsob odkanalizování místní části Cejle včetně plochy pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci.

Tyto zásady nejsou Změnou č. 2a narušeny.

Krajina lesní

Mimo řešené území Změny č. 2a

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. 2a 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 vymežujících horizontů a krajinných předělů přesahující svou výškou krajinné předěly Čerínku, Špičáku, Vysokého Kamene, Křemešníku 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. 2a ÚP Cejle nenavrhuje výškové stavby.

Naplnění vybraných 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 hodnocení udržitelné rozvoje území s pozitivním hodnocením pilíře životního prostředí (environmentálního) i pilíře pro hospodářský rozvoj a s negativním hodnocením sociodemografického pilíře.

- Změnou č. 2a se nemění celková koncepce územního plánu.
- Dílčí změna v odkanalizování a umístění ČOV reaguje na řešení odkanalizování dle projektové dokumentace.
- Realizace ČOV přispěje k posílení zejména environmentálního pilíře hodnocení udržitelného rozvoje.

(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.

- Změnou č. 2a ÚP nejsou narušeny podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v současně platné územně plánovací dokumentaci.
- Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo migračně významné území, mimo přírodní park Čefínek.
- Celá plocha areálu ČOV bude dle projektové dokumentace zatravněna a osázena okrasnými keři a vhodnými stromy.
- Celá ČOV je po architektonické stránce řešena tak, aby vhodně zapadla do krajiny.

(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.

- Je navrženo vybudování gravitační splaškové kanalizace v obci a vybudování nové mechanicko - biologické čistírny odpadních vod.
- Toto řešení odkanalizování z kvalitní technickou infrastrukturou v obci a tím, posílí kvalitu života obyvatel v obci.

(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.

Plocha pro čistírnu odpadních vod je vymezena v dostatečné vzdálenosti od stávajících i zastavitelných ploch bydlení, případně ploch s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím pro bydlení.

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

- Změna č. 2a respektuje širší územní vazby.
- Navržené řešení Změny č. 2a 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. 2a je pouze stanovení způsobu odkanalizování obce a vymezení zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod včetně příjezdové komunikace dle projektové dokumentace stavby.
- Jiné změny v území nejsou navrženy.
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování byl řešen při zpracování samotného ÚP Cejle a jeho rozsáhlejší Změně č. 1.
- Navržené řešení Změny č. 2a je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování, navržená změna má např. kladný vliv na životní prostředí a pod.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

- Při pořizování Změny č. 2a 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.

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

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

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.

Bude doplněno po schválení zastupitelstvem obce Cejle.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

7. 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

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

- Stanovení nové koncepce odkanalizování obce.

- Vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod včetně příjezdové cesty a koridoru pro kanalizační řad.
- V souvislosti s touto nově navrženou koncepcí odkanalizování je Změnou č. 2a zrušen koridor technické infrastruktury TK1 pro kanalizační řad z obce k biologickému rybníku.
- Je zrušeno rovněž vymezení tohoto kanalizační sběrače jako veřejně prospěšná stavba VT17.
- Plocha pro čistírnu odpadních vod a nově vymezený kanalizační sběrač TK3 nejsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby, neboť tato plocha i koridor se nachází na pozemcích 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 T11 a PD1.
- Nově vymezeným koridorem technické infrastruktury TK3.
- Rušeným koridorem technické infrastruktury TK1.

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

- Nová mapa DKM katastrálního území Cejle platná od 18. 12. 2006 (intravilán).
- Mapa DKM - KPÚ katastrálního území Cejle platná od 29. 10. 2001 (extravilán).
- Mapa DKM katastrálního území Kostecký Dvůr platná od 30. 12. 2004.
- Hranice obce Cejle.
- Zastavěného území ze současně platné ÚPD (v šedé škále).
- Zastavitelné plochy ze současně platné ÚPD (v šedé škále).
- Změnou č. 2a vymezené zastavitelné plochy.
- Změnou č. 2 vymezený koridor technické infrastruktury.
- Změnou č. 2 rušený koridor technické infrastruktury.

Aktualizace zastavěného území

- Zastavěné území je nově vymezeno k datu 31. 12. 2017.
- Zastavěné území bylo aktualizováno Změnou č. 1 ÚP Cejle, která nabyla účinnosti 16. 06. 2016.
- V řešeném území nedošlo k žádným změnám, které by měly vliv na vymezení zastavěného území.
- Nové rodinné domy a další záměry byly zrealizovány uvnitř zastavěného území.

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. 2a ÚP Cejle.
- Limity byly zkontrolovány dle platných ÚAP a bylo zjištěno, že oproti stávající ÚPD nedošlo v řešeném území 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. 2a respektuje zásady pro činnosti v území v oblasti krajinného rázu
- Řešené území je dle ZÚR Kraje Vysočina zařazeno do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (k. ú. Cejle a k. ú. Kostecký Dvůr).

Ochranné režimy krajiny

- V řešeném území Změny č. 2a se nenachází žádné ochranné režimy přírody, nacházející se na území obce Cejle.
- Převážná část území obce se nachází v přírodním parku Čeřínek. 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 Čeřínek. V tomto území je čistírna odpadních vod navržena, nachází se tedy mimo přírodní park.
- Navržené změny se rovněž nachází mimo migračně významné území.
- Z technických důvodů je čistírna odpadních vod navržena v údolní nivě bezejmenného vodního toku. V ÚP je stanovena podmínka respektovat manipulační pruh 6 m od břehové hrany potoka.

Územní systém ekologické stability

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

Ochrana ZPF

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

- TI1 - plocha technické infrastruktury (čistírna odpadních vod).
- PD1 - plocha veřejného prostranství - příjezdová cesta k čistírně odpadních vod.

Ochrana PUPFL

- Změnou č. 2a nedojde vymezením nových zastavitelných ploch k přímému dotčení lesních pozemků.
- Navržené řešení Změny č. 2a nezasahuje do vzdálenosti 50 m od kraje lesního pozemku.

Podmínky ochrany civilizačních a kulturních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

- Kulturní památky na území obce nejsou dotčeny, nachází se mimo území řešené Změnou č. 2a.
 - Řešené území Změny č. 2a zasahuje navrženým koridorem pro splaškovou kanalizaci do archeologické lokality 23-23-23/2 - ÚAN II - středověké a novověké jádro obce Cejle. Rovněž výstavba nové splaškové kanalizace bude probíhat i v tomto území.
1. 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 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. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

- Změna č. 2a ÚP Cejle nemění základní urbanistickou koncepci, danou platnou územně plánovací dokumentací, tj. základní členění území obce.
- Změnou č. 2a je pouze navržen nový způsob odkanalizování Cejle. S tím pak souvisí vymezení zastavitelných ploch TI1 pro čistírnu odpadních vod a PD1 pro příjezdovou komunikaci.
- Změnou č. 2a ÚP Cejle se nemění etapizace výstavby. Etapizace je v současně platné územně plánovací dokumentaci stanovena pouze u ploch bydlení. Nově vymezené zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci nemají stanovenou etapizaci.
- Změnou č. 2a se ruší koridor technické infrastruktury TK1 pro kanalizační sběrač ke stávajícímu biologickému rybníku a nahrazuje se koridorem TK3 - koridor pro splaškovou kanalizaci k nově navržené čistírně odpadních vod.
- Změnou č. 2a se rovněž ruší veřejně prospěšná stavba VT17 - kanalizační sběrač ke stávajícímu biologickému rybníku ve vymezeném koridoru TK1.
- Nově navržené zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod, příjezdovou komunikaci k ČOV a rovněž kanalizační řad ve vymezeném koridoru nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Jedná se sice o veřejný zájem, ale všechny tyto změny jsou vymezeny na obecních pozemcích.

Zastavitelná plochy PD1

- Zastavitelná plocha pro veřejné prostranství - komunikační plochy.
- V současně platné ÚPD plocha ZT - plochy zemědělské - trvalý travní porost.
- Vymezeno dle projektové dokumentace pro stavební povolení.

Zastavitelná plochy TI1

- Zastavitelná plocha technické infrastruktury - plocha inženýrských sítí.
- V současně platné ÚPD plocha ZT - plochy zemědělské - trvalý travní porost.
- Vymezeno dle projektové dokumentace pro stavební povolení.
- Architektonické řešení je dáno účelem navrhované stavby, vyráběnými druhy ČOV a možností situování do terénu.
- Celá plocha areálu ČOV bude dle projektové dokumentace zatravněna a osázena okrasnými keři a vhodnými stromy.
- Celá ČOV je po architektonické stránce řešena tak, aby vhodně zapadla do krajiny.
- Objekt je navržen v projektové dokumentaci jako přízemní s podzemními nádržemi a podzemní místností dmychárny a čerpací stanicí.
- Areál bude oplocen.

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

- Plochy s rozdílným způsobem využití dotčené Změnou č. 2a ÚP Cejle jsou znázorněny v „Hlavním výkresu“.
- Změnou č. 2a se nemění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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. 2a nejsou navrženy změny.

Místní komunikace

- Je navržena zastavitelná plocha PD1 (plocha veřejného prostranství - komunikační plochy) pro příjezdovou cestu k navržené čistírně odpadních vod.
- Tato příjezdová komunikace navazuje na stávající komunikaci.

Doprava v klidu

- Beze změn.

Železniční doprava

- Beze změn.

7. 7. NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

7. 7. 1. Vodní hospodářství

Záplavové území a zařazení toků

- Na území obce Cejle je stanoveno záplavové území VVT Jihlava (podél východní hranice obce.) 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 je Změnou č. 2a aktualizováno.
- Řešené území Změny č. 2a do tohoto záplavového území nezasahuje. V úplném znění po Změně č. 2a ÚP Cejle bude vymezena platná hranice záplavového území řeky Jihlavy včetně aktivní zóny.
- 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. 2a se tohoto záplavového území nedotkne.
- Ostatní vodní toky na území obce Cejle nemají záplavové území vyhlášené.

Vodní toky a plochy

- Čistírna odpadních vod je vymezena v údolní nivě bezejmenného vodního toku (levostranného přítoku Jihlavy) ve východní části obce Cejle.
- Bude dodržen manipulační pruh v šíři 6 m od břehové hrany tohoto vodního toku.

Protierozní opatření

- Nejsou navrženy změny.

Ochranná pásma vodních zdrojů

- Navržené řešení Změny č. 2a nezasahuje do ochranných pásem vodních zdrojů, které se nachází na území obce Cejle.

Zásobování pitnou vodou

- Změnou č. 2a nejsou navrženy změny v zásobování obce pitnou vodou.
- K čistírně odpadních vod bude zřízena přípojka pitné vody, která bude přivedena ze stávajícího řadu z obce Cejle.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- Obec Cejle má vybudovanou jednotnou a částečně i oddílnou kanalizaci.
- V současné době jsou odpadní vody odváděny gravitačně otevřeným zemním příkopem k dočištění ve stávajícím biologickém rybníku.
- Místní části Dolní a Horní Hutě a Kostelecký Dvůr nemají v současné době vybudovanou veřejnou kanalizaci a čistírnu odpadních vod. Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích.
- V současně platné územně plánovací dokumentaci je navrženo zachování stávajícího systému jednotné kanalizace.
- Současně platný ÚP navrhuje koridor technické infrastruktury TK1 pro přívodní kanalizační řad z obce ke stávajícímu biologickému rybníku. Tento koridor je Změnou č. 2a zrušen.
- Změnou č. 2a je navržen nový způsob odkanalizování místní části Cejle systémem oddílné kanalizace. Je navrženo vybudování nové splaškové kanalizace napojené na novou čistírnu odpadních vod v údolní nivě ve východní části obce.
- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro čistírnu odpadních vod a zastavitelnou plochu pro příjezdovou komunikaci.
- Dále je Změnou č. 2a mimo zastavěné území obce vymezen koridor technické infrastruktury TK3 pro splaškovou kanalizaci.
- Součástí grafické odůvodnění Změny č. 2a je doplňující výkres 5b - Vodní hospodářství - odkanalizování, kde je zakreslena splašková kanalizace dle projektové dokumentace - dokumentace pro stavební povolení (AQUA PROCON, s. r. o. - projektová a inženýrská společnost Brno - Ing. Milan Jokl)
- Kanalizační řady nejsou součástí návrhu ÚP, kanalizační řady včetně zařízení na kanalizační síti (čerpací stanice splašků, kanalizační šachty apod.) jsou přípustnou činností v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Na území obce je navržena dle projektové dokumentace jedna čerpací stanice, a to v místě lokální čistírny odpadních vod z nemovitostí v nové zástavbě RD na severovýchodním okraji obce. Stávající lokální ČOV bude zrušena.
- V řešeném území jsou navrženy rovněž dva úseky tlakové kanalizace.
- Toto řešení je v souladu s koncepcí Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVKUK) - komplexní aktualizace v roce 2015.
- Koncepce odkanalizování místních částí Dolní a Horní Hutě a Kostelecký Dvůr se nemění, odkanalizování je navrženo formou jímek na vyvážení, případně pak je možné individuální čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou (domovní ČOV apod.)

7. 7. 2. Zásobování elektrickou energií

- Stávající koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.
- Pro čistírnu odpadních vod i pro čerpací stanici na kanalizační síti budou vybudovány pouze nové přípojky NN. Nová trafostanice není navržena.

7. 7. 3. Telekomunikační zařízení

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

7. 7. 4. Zásobování zemním plynem

- Nejsou navrženy změny.

7. 7. 5. Dálkovody

- V řešeném území se nachází zařízení produktovodu Čepra Šlapánov.
- Produktovod má ochranné pásmo 300 m.
- Navržená plocha pro čistírnu odpadních vod zasahuje do tohoto ochranného pásma.
- Od samotné osy produktovodu je ČOV a navrhovaná kanalizace vzdálena 160 m a více.

7. 8. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

- Změnou č. 2a nedochází k žádným změnám ve vymezené prvku 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 RR směrů - zájmové území Ministerstva obrany ČR.
- Navržené řešení Změny č. 2a do tohoto ochranného pásma nezasahuje.

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

Vymezení účelného využití zastavěných území

- Zastavěné území je nově vymezeno k datu 31. 12. 2017.
- Zastavěné území bylo aktualizováno Změnou č. 1 ÚP Cejle, která nabyla účinnosti 16. 06. 2016.
- V řešeném území nedošlo k žádným změnám, které by měly vliv na vymezení zastavěného území.
- Nové rodinné domy a další záměry byly zrealizovány uvnitř zastavěného území.
- Na území obce Cejle nejsou Změnou č. 2 navrženy žádné zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu apod., které by měly vliv na koncepci obce, případně které by podstatně zvyšovaly celkový zábor zastavitelných ploch.
- Předmětem Změny č. 2a je pouze řešení odkanalizování obce a s tím související vymezení zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci k čistírně.

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. 2a 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. 2a ÚP nemá přímý ani nepřímý vliv na životní prostředí.
- Vyhodnocení vlivů Změny č. 2a 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. 2a Územního plánu Cejle vymezeny.

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

- Změnou č. 2a se nemění koncepce ÚP Cejle, nejsou vymezeny žádné nové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu apod.
- Je pouze navržena změna odkanalizování obce v souladu s dokumentací pro stavební povolení Cejle - kanalizace a ČOV - projektant AQUA PROCON, s. r. o., Brno - Ing. Jan Polášek, Ing. Milan Jokl.
- Změnou č. 2a je tedy vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod, příjezdová komunikace a koridor pro kanalizační řad.
- Změnou č. 2a je rovněž zrušen koridor TK1 pro kanalizační řad z obce ke stávajícímu biologickému rybníku vymezený v současně platné územně plánovací dokumentaci. Změna č. 2a ÚP Cejle navrhuje novou koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod, a to vybudování nové čistírny odpadních vod. Koridor technické infrastruktury ke stávajícímu biologickému rybníku pozbývá tedy účelnosti.
- Kanalizační řady (splašková kanalizace) v obci nejsou součástí návrhu Změny č. 2 ÚP Cejle, jsou zakresleny pouze v odůvodnění Změny č. 2a ve výkresu 5b - Vodní hospodářství - kanalizace - doplňující výkres.
- Zábor pro čistírnu odpadních vod a příjezdovou komunikaci činí v návrhu Změny č. 2a celkem 0,2676 ha zemědělské půdy.
- V projektové dokumentaci stavby - „Cejle - Kanalizace a ČOV (DUR), kterou vypracovala firma Aqua Procon Brno, je vymezen zábor menší (0,1512 ha včetně příjezdové komunikace).
- Celkový zábor bude tedy ještě o něco menší.
- Další změny v území obce Cejle nejsou navrženy.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

- Ve Změně Č. 2a ÚP Cejle se nemění etapizace výstavby jednotlivých ploch.
- Etapizace výstavby byla změněna Změnou č. 1 ÚP Cejle.
- Změnou č. 1 byl vyhotoven „Výkres pořadí změn v území“ ,
- Etapizace byla stanovena pouze u ploch pro bydlení v rodinných domech.

- U ploch navržených Změnou č. 2a není etapizace výstavby stanovena, výkres není vyhotoven.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY NOVĚ VYMEZENÉ VE ZMĚNĚ č. 2a ÚP Cejle

Zastavitelná plochy TI1 - Plocha pro technickou infrastrukturu

- Nová zastavitelná plocha pro čistištnu odpadních vod umístěná západně od zastavěného území obce Cejle.
- Zábor zemědělské půdy, kultura – trvalý travní porost, BPEJ 75011 (III. třída ochrany).

Zastavitelná plochy PD1 - Plocha veřejné prostranství

- Nová zastavitelná plocha pro příjezdovou komunikaci k čistištně odpadních vod.
- Zábor zemědělské půdy, kultura – trvalý travní porost, BPEJ 75011 a 73214 (obě V. třída ochrany).

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÝ VE ZMĚNĚ č. 2a ÚP Cejle

TK 3- Koridor technické infrastruktury

- Koridor pro kanalizační řad z obce k čistištně odpadních vod.
- U koridoru TK1 pro kanalizační řad nedojde k trvalému záboru zemědělské půdy.
- Koridor je vymezen na ochranu území pro realizaci stavby technické infrastruktury. Přesnější vymezení tras technické infrastruktury je stanoveno v podrobnější dokumentaci. Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby.

Obec : Cejle
 Klimatický region: 7

PŘEHLED 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	OVOCNÉ SADY	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	I.	II.	III.	IV.	V.	
<u>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - PLOCHY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ</u>												
T11	Plocha pro čistírnu odpadních vod	0,2228	0	0	0	0,2228	0	0	0	0	0,2228	0,2228
<u>PLOCHY PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKAČNÍ PLOCHY</u>												
PD1	Příjezdová komunikace k ČOV	0,0448	0	0	0	0,0448	0	0	0	0	0,0448	0,0448

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Změnou č. 2a nedojde vymezením nových zastavitelných ploch k přímému dotčení lesních pozemků.
- Navržené řešení Změny č. 2a nezasahuje do vzdálenosti 50 m od kraje lesního pozemku.

III. TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM

1 / POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

O pořízení Změny č.2A ÚP Cejle rozhodlo dne 10. 1. 2018 Zastupitelstvo obce Cejle v samostatné působnosti a zároveň určilo zastupitelku – starostku Pavlínu Novákovou pro spolupráci při pořízení Změny č. 2A územního plánu Cejle. Zastupitelstvo také rozhodlo o pořízení této změny č. 2A formou zkráceného postupu dle §55 odst.a) až c) Stavebního zákona.

Z výše uvedeného důvodu se od:

PROJEDNÁNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2A ÚZEMNÍHO PLÁNU § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a

SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU dle § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

upouští

POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CEJLE KRAJSKÝM ÚŘADEM -§ 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j., KUJI 18449/2018 ze dne 12. 3. 2018. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 2A Územního plánu Cejle z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CEJLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Dne 22. 1. 2018 bylo oznámeno Veřejné projednání návrhu Změny č. 2A územního plánu obce Cejle. Návrh změny územního plánu byl k nahlédnutí od 21. 1. 2018 do 5. 3. 2018 na webových stránkách obce a v kanceláři starostky Obce Cejle.
- Veřejné projednání návrhu Změny č. 2A územního plánu se konalo 23. 2. 2018.
- V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a vyjádření ostatních organizací viz. bod 2/2
- V rámci veřejného projednání nebyly podány námitky viz. bod 5
- V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny připomínky viz. bod 6

2 / SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 2A územního plánu Cejle je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu Změny č. 2A územního plánu. Vyhodnocení

souladu Změny č. 2A ÚP Cejle s požadavky zvláštních právních předpisů je součástí textové části odůvodnění zpracované projektantem.

2 / 1 POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU CEJLE KRAJSKÝM ÚŘADEM -§ 50 Odst. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Posouzení z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále též „platné ZÚR KrV“) - máme k předloženému návrhu změny ÚP tyto poznatky.

Návrh změny ÚP je zpracován v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Území obce je částečně zahrnuto do rozvojové osy krajského významu OSk2 Jihlava – Třešť– Telč– (Dačice) – k.ú. Cejle a k.ú. Kostecký Dvůr, řešení návrhu změny ÚP není v rozporu se zásadami ani úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto osu.

Ze stanovených požadavků nadmístního významu na koordinaci územně

plánovací činnosti obcí ZÚR KrV – zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů

– jsou na území obce vymezeny 1) vymezen koridor pro přeložku silnice II/406 jako DK1 a 2) koridor nadzemního vedení VVN 110 kV R Jihlava –

R Třešť– R Telč jako TK2. Tyto koridory jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšné stavby již v platném Územním plánu Cejle. Navrhovaná změna se výše uvedených koridorů nedotýká a je řešena mimo nich.

Z veřejně prospěšných opatření vymezených v platných ZÚR KrV jsou na území obce vymezeny RBK Čertův Hrádek – Přední skála a RBC Přední skála. Tyto prvky jsou vymezeny i jako veřejně prospěšné opatření v platném Územním plánu Cejle.

Navrhovaná změna je řešena mimo tato veřejně prospěšná opatření.

Území obce je v ZÚR KrV zařazeno do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (k.ú. Cejle a k.ú. Kostecký Dvůr) a do krajiny lesní (k.ú. Hutě). Návrh změny ÚP se dotýká pouze krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Tento návrh změny ÚP není zpracován v rozporu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v

území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tento typ krajiny v článku (146).

ZÚR KrV vymezují na území kraje oblasti krajinného rázu. Území obce Cejle náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB004 Křešnicko. Návrh změny ÚP respektuje zásadu stanovenou pro tento typ oblasti krajinného rázu.

Návrh změny ÚP je zpracován v souladu se stanovenými úkoly pro územní plánování dle ZÚR KrV. Krajský úřad neshledal v předloženém návrhu Změny č. 2A Územního plánu Cejle nedostatky, které by bylo třeba odstranit a je tedy možné v řízení o změně územního plánu pokračovat ve smyslu ustanovení § 55b odst. 7 stavebního zákona.

Upozorňujeme na skutečnost, aby změna územního plánu nabyla účinnosti, je třeba s touto změnou doručit veřejnou vyhláškou i úplné znění (§ 55c stavebního zákona).

=> Na základě tohoto stanoviska bylo možno zahájit řízení o vydání Změny č.2A Územního plánu Cejle dle § 52 stavebního zákona

Způsob zpracování:

stanovisko bude akceptováno

2/2 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.
2A ÚP CEJLE ZE DNE 23.2.2018 DLE §52 SZ.

S52_1 Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUJI 6854/2018, sp.zn OŽPZ 658/2016 ze dne 26. 1. 2018

1. stanovisko orgánu ochrany ZPF: **kladné stanovisko**
2. stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny: **kladné stanovisko**

S52_2 Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 8028/2018, PID MIPOX029O49C, ze dne 25. 1. 2018: **souhlasí bez připomínek**

S52_3 Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina, č.j. SBS 02491/2017, ze dne 2. 2. 2018: **souhlasné stanovisko**

S52_4 Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina, zn. KHSV/1146/2018/JI/HOK/Fiš, ze dne 6. 2. 2018: **Souhlasí s návrhem, souhlas se váže na splnění podmínky: Při umístění ČOV, jako zdroje hluku do území, KHS požaduje respektovat stávající i navrhované nebo v územním plánu vymezené chráněné prostory.**

S52_5 Magistrát města Jihlavy, odbor životního prostředí, č. j. MMJ/OŽP/24483/2018 jihlvp18v00966, ze dne 22. 2. 2018: vyjádření orgánu ochrany přírody: **nemá připomínky**

S52_6 České dráhy, č.j. 851/2018/O-32, ze dne 22. 1. 2018: Připomínáme, že v ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu...Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s., a SŽDC, státní organizací, úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoli změnou vlastnictví celých pozemků. **Mimo uvedené není ze strany ČD, a.s., k návrhu změny č. 2 námitek a dalších připomínek.**

3 / STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo uplatňováno. V souladu se stanoviskem Krajského úřadu kraje (dále KrÚ) Vysočina, odboru životního prostředí (ŽP) k záměru Změny č. 2A územního plánu obce Cejle nebylo zpracováváno vyhodnocení vlivů ÚP Cejle na udržitelný rozvoj území.

4 / SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko nebylo uplatněno –viz. bod 3)

5 / ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2A ÚP CEJLE ZE DNE 23.2.2018 DLE §52 SZ.

nebyly podány

6 / VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2A ÚP CEJLE
ZE DNE 23.2.2018 DLE §52 SZ.

nebyly uplatněny

PŘÍLOHA č. 1

Výroková část původního územního plánu s vyznačenými změnami

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně **urbanistické kompozice**, vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, **vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití**.
5. ~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně, 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.~~
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 vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)**, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu **(například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**.
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
8. Vymezení ~~dalších~~ veřejně prospěšných staveb a ~~veřejně prospěšných opatření~~ **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.**

~~9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.~~

~~10. Vymezení řešeného území.~~

~~11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.~~

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

~~1210. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro~~ vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

~~13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu.~~

~~1411. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).~~

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

~~16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.~~

~~17. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.~~

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Výkres číslo	Název výkresu	Měřítko výkresu
1	Výkres základního členění	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4	Výkres pořadí změn v území	1 : 10 000

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena k ~~30. 4. 2015~~ **31. 12. 2017**.

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.

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

V místní části Kostelecký Dvůr je navržena zastavitelná plocha 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 plynných či pachových imisí a emisí hluku.
- Chráněné ~~venkovní prostory staveb~~ **prostory** (~~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~~) v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných budov umístěny mimo nadlimitní hodnoty hluku na železniční trati, což bude dokladováno v dalších řízeních dle stavebního zákona.
- 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.
- Plochy pro drobnou výrobu a plochy zemědělské výroby a skladování nebudou negativně ovlivňovat nadlimitními hladinami hluku chráněné ~~venkovní prostory staveb~~ **prostory** (~~do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro~~

~~zdravotní a sociální účely a staveb funkčně obdobných) a chráněné venkovní prostory (nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce).~~

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 Čerřínek. 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.
- 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 umísťovat 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.
- ~~Základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánu stanovených v zadání územního plánu.~~

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 umísťována 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“ a směrem jihozápadním u silnice na Dolní a Horní Hutě.
- 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 je navržena plocha pro záchytné 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.
- ~~Dále je navržen koridor pro přivodní řad jednotné kanalizace z obce ke stávajícímu biologickému rybníku.~~
- **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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 Čerřínek. 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 Čerřínek 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.

Kostecký Dvůr (k. ú. Kostecký 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 SV1 - plocha smíšená obytná - plocha smíšená venkovská.

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 nemovité 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, 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.
- 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 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 stanovení podmínek pro jejich regulaci

OZN.	FUNKČNÍ PLOCHA	REGULATIVY PLOCHY
------	----------------	-------------------

BR	PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	BR3 Lokalita Pod rybníkem	<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
		BR4 Za Školou I	<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
		BR5 Pod Drůbežárnou	<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
		BR6 U silnice na Dvorce	<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
		BR7 Pod Lesem	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • 1. etapa výstavby
		BR8 Nad školou	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. • 1. etapa výstavby
		BR9 Za Školou II	<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. stupně vodních zdrojů. • 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

		<p>pásmech vodních zdrojů nedojde k ohrožení jakosti a vydatnosti vody ve vodovodu pro veřejnou potřebu.</p> <ul style="list-style-type: none"> •
		<p>BR10 U Hruštičky</p> <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.
		<p>BR11 Na Stráni</p> <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 umístovány 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, t. j. ploch BR3 - BR10. • Respektovat vzdálenost 10 m od silnice III/0396 pro možnost založení stromořadí (izolační zeleň v ploše BR11).
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ- VEŘEJNÁ VYBAVENOST	<p>OV1</p> <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	<p>OS1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

PD	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRÁNSTVÍ - 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 PROSTRÁNSTVÍ - ZELEN VEŘEJNÝCH PROSTRÁNSTVÍ	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)
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - PLOCHY SMÍŠENÉ VESNICKÉ	SV1 Za Tratí	<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 venkovní prostory staveb prostory budou umístěny mimo nadlimitní hodnoty hluku ze železniční trati, což bude dokladována v dalších řízeních. • Respektovat kabelové vedení VN včetně ochranného pásma.
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 umístovány blíže než 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa.
D	PLOCHY POZEMNÍ DOPRAVY	D1	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha pro parkoviště v Horních Hutích. • Minimální podíl zeleně v ploše 25 %.

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 Kosteckém 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.

Zeleň ochranná - je navržena podél areálu.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, 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.
- 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 znemožní 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

- Doplnění místních komunikací je navrženo zejména pro dopravní napojení rozvojových lokalit a ke zlepšení dopravního napojení lokalit stávajících.
- 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.
- 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 podle regulativu příslušné funkční plochy.

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 umísťovány 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 zemním 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.

- ~~Stávající systém odkanalizování místní části Cejle zůstane zachován, tj. bude zachován systém jednotné kanalizace.~~
- ~~Části stávající kanalizace je nutno rekonstruovat.~~
- ~~Nutno provést intenzifikaci stávající ČOV (biologického rybníka)~~
- ~~Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury TK1 pro přívodní kanalizační řadu z obce ke stávajícímu biologickému rybníku.~~
- **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, a.j.).
- 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 Kostelecký Dvůr nejsou plynofikovány.

Pro rozvojové plochy bude navrženo prodloužení STL plynovodní sítě. Místní části Hutě ani Kostelecký 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
TK1	Koridor pro kanalizační řad.	4 – 20 m.	Nejsou stanoveny.
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

- 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.
- 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 dopravní funkcí jsou zastoupeny zejména komunikacemi a v prostoru návsi, veřejné prostranství s převládající sídelní zelení je zastoupeno zejména vnitřním prostorem návsi.

5. ~~KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ 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 neumísťovat 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 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)

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.
- ~~Plochy tvořící biocentra a biokoridory všech stupňů ÚSES jsou nezastavitelné.~~

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 umísťovat budovy.

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

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 zatravněvacími 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 pícniny, 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 pícniny.
- 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.
- 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 výkresu 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 šrafou 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 umísťovaných 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.

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

Podmíněně přípustné:

Drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru (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.

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.

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 nepřípustný chov drobného hospodářského zvířectva.

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

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.

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 péči, 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 veřejných prostranství – komunikační plochy PD

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsí 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 (náves, náměstí) nebo uličním prostoru. Zahrnují plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství. (např. veřejné WC, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky dětská hřiště včetně oplocení apod.).

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

Součástí jsou také dílčí plochy veřejné zeleně.

Nepřípustné:

Nepřípustná je zástavba veřejného prostranství budovami

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, přípustné 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 činností.

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 sloučitelné 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.

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 spoje a trubní 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.

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.

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.

Stavby a opatření, které zlepšují 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.

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.

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:

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

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.

Podmíněně přípustné:

Stavby, zařízení a opatření pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují 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 zlepšují 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.

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.

Podmíněně přípustné:

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, 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 regulativech funkčních ploch

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.

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
- ~~VT17 Kanalizační sběrač ke stávajícímu biologickému rybníku ve vymezeném koridoru TK1~~

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

Asanace:

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

8. VYMEZENÍ ~~DALŠÍCH~~ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ~~VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ 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.~~

V územním plánu nejsou tyto veřejně prospěšné stavby a opatření vymezeny.

9. ~~ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU —PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI~~

Územní plán ~~Cejle~~ obsahuje:

~~A. Textová část územního plánu — 26 listů~~

~~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

10. ~~VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ~~

Územní plán je zpracován pro celé území obce, tedy pro katastrální území ~~Cejle a Hutě~~, nacházejících se v kraji Vysočina, ve správním obvodu města Jihlavy jako obce s rozšířenou působností.

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

~~V územním plánu nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.~~

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

1210. ~~VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ~~

**~~SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍM PODMÍNEK PRO
JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO 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 umísťovány 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.

**~~13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH
V JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU~~**

~~Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.~~

1411. 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.

**~~15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ
VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT
ARCHTEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT~~**

~~Tyto stavby nejsou v územním plánu vymezeny.~~

**~~16. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ
ŘÍZENÍ~~**

~~Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.~~

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