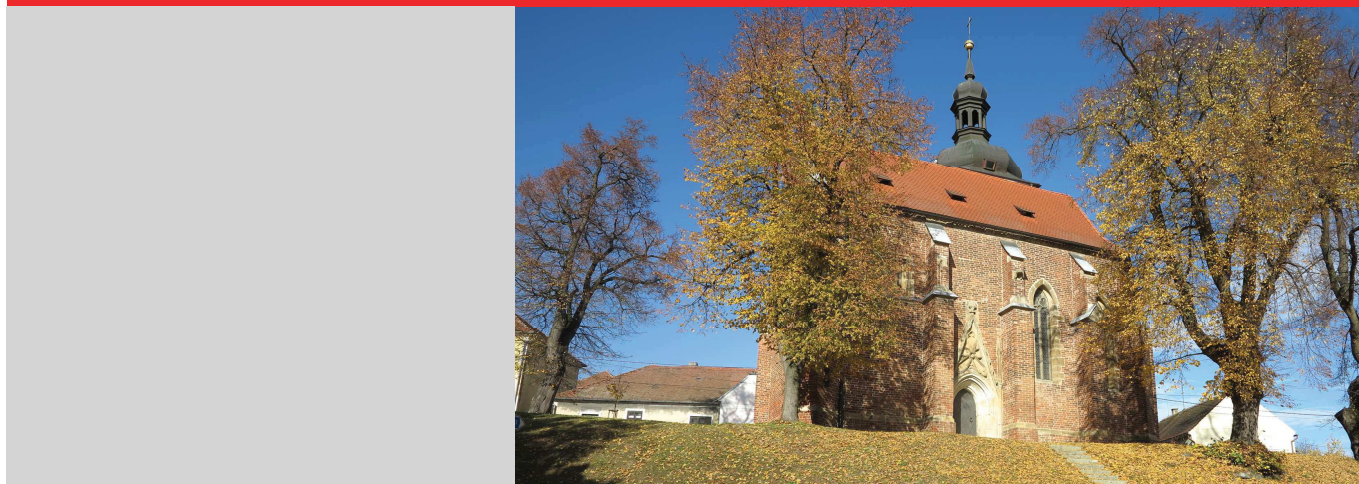




ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE	Zpracovatel:	ING.ARCH. PETR SLADKÝ Projekční kancelář IČ: 18 72 28 22 Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Čečovice		
Datum nabytí účinnosti		Spolupráce:	Ing. arch. Petra Kolaříková Ing. arch. Veronika Kronich

Jméno a příjmení, funkce a podpis
oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

Ing. arch. Petr Sladký,
autorizovaný architekt ČKA 2686

TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN
Z PROGRAMU STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE

PLZEŇSKÝ KRAJ

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: ČEČOVICE U BUKOVCE

FÁZE: ÚZEMNÍ PLÁN PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

4 / 2015

ZPRACOVATEL: ING.ARCH. PETR SLADKÝ - PROJEKČNÍ KANCELÁŘ, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená
ING. ARCH. PETREM SLADKÝM, (autorizovaným architektem ČKA 2686), spolupráce: Ing.arch. P.Kolaříková, Ing.arch. V.Kronich

UAS
www.ateliervas.cz

Obec Čečovice

ZASTUPITELSTVO OBCE ČEČOVICE,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE

formou opatření obecné povahy

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová část ÚP Čečovice (výroková část)
01-03	Grafická část ÚP Čečovice (výroková část)
T2	Textová část odůvodnění ÚP Čečovice
04-06	Grafická část odůvodnění ÚP Čečovice

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE

Zadavatel:	Obec Čečovice Obecní úřad Čečovice 345 62 Holýšov, Čečovice 3 IČ: 00572314 Zástupce: František Kácha, starosta obce Tel./fax: +420 724 620 071, +420 379 493 175 starosta@cecovice.cz www.cecovice.cz
Pořizovatel:	Městský úřad Stod 333 01 Stod, náměstí ČSA 294 Zástupce: Ing. arch. Jitka Růžicková, pořizovatel úřadu územního plánování na odboru výstavby Tel.: +420 379 209 402 ruzickova@mestostod.cz
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Plzeňského kraje Odbor regionálního rozvoje 306 13 Plzeň, Škroupova 18
Zhotovitel:	Ing. arch. Petr Sladký – PROJEKČNÍ KANCELÁŘ 160 00 Praha 6, Nad Šárkou 60 IČ: 18 72 28 22 ODBORNÝ GARANT: Ing. arch. Petr Sladký, autorizovaný architekt ČKA 2686 sladky@ateliervas.cz www.ateliervas.cz SPOLUAUTOŘI KONCEPCE: Ing. arch. Petr Sladký, tel.: +420 775 986 161 Ing. arch. Petra Kolaříková, tel.: +420 732 865 400 Ing. arch. Veronika Kronich, tel.: +420 737 344 334 GIS: Bc. Petr Janoušek VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ: Ing. Jitka Kovaříková, Marcela Královcová - Mepos, Domažlice ÚSES: Geo Vision s.r.o., Plzeň RNDr. Ing. Miroslav Hájek, autorizovaný projektant ÚSES ČKA 3204, Bc. Jan Sláma
Datum:	Duben 2015

ÚZEMNÍ PLÁN ČECHOVICE (výroková část)

TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	6
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ	7
C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	8
C2. VYMEZENÍ PLOCH	8
C3. PLOCHY ZMĚN	8
C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	8
C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	9
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	10
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	10
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	11
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	11
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	12
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	12
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	12
D2.2. ENERGETIKA	13
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	13
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	13
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY	14
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	14
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	14
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	14
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	15
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	15
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	16
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	16
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	16
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	16
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	17
F2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)	17
F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)	18
F4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)	18
F5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	19
F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	19
F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- ÚČELOVÉ (DU)	20

F8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	20
F9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	20
F10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	21
F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	21
F12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	22
F13. PLOCHY LESNÍ (LS)	22
F14. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	23
F15. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	23
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	24
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	24
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	25
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	25
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	25
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	25
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	25
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	25
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	26

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Čečovice (ZÚJ/kód obce 566080) o rozloze 455 ha. Řešené území tvoří pouze 1 katastrální území Čečovice u Bukovce (615943), ve kterém se nachází sídlo Čečovice a solitérní zemědělský areál. Trvale zde žije 99 obyvatel (k 1.1.2014).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 17.3.2014. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- a) stabilizovat sídlo Čečovice v území, v logice a měřítku okolní sídelní struktury;
- b) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území a stávající veřejné infrastruktury;
- c) zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním zázemím;
- d) umožnit umírněný rozvoj ploch pro bydlení;
- e) umožnit transformaci bývalé hospodářské usedlosti, situované na návsi v kontextu cenných památkově chráněných objektů;
- f) umožnit transformaci nevyužívaného zemědělského areálu v severní části sídla;
- g) umožnit realizaci části účelové komunikace v jihozápadní části řešeného území, alternativně obsluhující soliterní zemědělský areál, jehož větší část je situována v sousedním správním území obce Bukovec tak, aby zemědělská technika neprojížděla centrem sídla;
- h) stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- i) umožnit rozvoj pěší a cyklistické dopravy v řešeném území;
- j) umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území;
- k) doplnit chybějící sítě a zařízení technické infrastruktury.

B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY (či soubory objektů):

- a) venkovská usedlost č.e. 9 v jihovýchodní části sídla (K1);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat objemové, resp. hmotové řešení stavby a její celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

- b) bývalá hospodářská usedlost, resp. vrchnostenský dvůr č.p. 23 na návsi (K2);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat hlavní objemové, resp. hmotové řešení souboru staveb a jeho celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku,

- tuto hodnotu ÚP vymezuje jako stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace stavby autorizovaným architektem – viz kap. O. textové části výroku ÚP.

URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:

- c) čečovická náves, resp. prostor návsi s kostelem Sv. Mikuláše a zámek (U1);

Způsob ochrany:

- hmotové řešení nových staveb a stavební úpravy stávajících objektů ve frontách vymezujících tyto prostory je třeba navrhovat s respektem k celkovému charakteru urbanisticky cenného prostoru a k jeho estetické hodnotě,
- při revitalizaci či úpravách parteru těchto prostorů je třeba dbát na zklidnění dopravy, dostatečné dimenze a jasné vymezení či odlišení odstavných ploch, zastoupení sídelní zeleně a doplnění staveb a prvků parteru,
- novými zásahy podporovat unikátní dominantu prostoru, tzn. národní kulturní památku kostela Sv. Mikuláše.

B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP nevymezuje žádné přírodní hodnoty území.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

- rozvíjet sídlo Čečovice:
 - tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
 - zejména využitím volných ploch a proluk v místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury v místech zdevastovaných v rámci zastavěných území,
 - vymezováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území,
 - rovnoměrně rozmístit rozvoj nízkopodlažního bydlení v plošně nevelikých celcích v okrajových částech sídla;
- chránit nivu vodního toku říčky Chuchly, která prochází střední částí sídla (tzn. nerozšiřovat do nivy zástavbu, ponechat zde trvalé travní porosty, příp. veřejnou zeleň a respektovat regulativy pro prvky ÚSES – dle kap. E3. textové části výroku ÚP);
- dále výrazněji nerozvíjet zejména zemědělské výrobní kapacity v sídle;
- transformovat soubor staveb bývalé hospodářské usedlosti (vrchnostenského dvora) č.p. 23 na návsi, kde je v současné době umístěna zemědělská výroba, na plochy smíšené obytné (plocha přestavby **P02-SO**);
- transformovat nevyužívaný zemědělský areál v severní části sídla formou ploch smíšených obytných (plocha přestavby **P01-SO**);
- rozvíjet a kultivovat čečovickou náves, resp. veřejné prostranství (urbanisticky hodnotný prostor) s dominantou kostela Sv. Mikuláše se zastoupením sídelní zeleně;
- charakteristická figura kostela Sv. Mikuláše, která je dominantní v dálkových pohledech na sídlo, nesmí být znehodnocena nevhodnou zástavbou, která by kostelu konkurovala;
- stabilizovat budovu zámku a okolní navazující plochy formou ploch smíšených obytných (SO);
- umožnit kultivaci ploch pod hrází rybníka v centrální části sídla za účelem realizace veřejného shromažďovacího prostoru, event. pro sportovně rekreační využití (plocha přestavby **P03-PZ**);
- rozvoj výrobních ploch v řešeném území je možný pouze v návaznosti na stávající zemědělský areál v západní části řešeného území a to v plošném rozsahu do max. 1 ha;
- respektovat stávající plochy občanského vybavení jako stabilizované a umožnit jejich dílčí rozvoj;
- transformovat objekt bydlení s navazující zahradou v severozápadní části sídla ve prospěch veřejné občanské vybavenosti (plocha přestavby **P04-OV**);

- m) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení sídla Čečovice s okolními sídly, zejména pak směrem na Bukovec, Všekary a Štichov;
- n) důsledně separovat hranu zástavby při krajích sídla vůči intenzivně zemědělsky využívaným plochám formou distančních pásů TTP a zahrad.

C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- a) podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejcitlivěji začleněná do krajiny;
- b) respektovat výškovou hladinu současné zástavby sídla ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy se zachováním stávajících dominant, pohledových os a nenarušenost dálkových pohledů;
- c) chránit, podporovat a rozvíjet krajinnotvornou sídelní vegetaci.

C2. VYMEZENÍ PLOCH

V ÚP jsou plochy rozlišeny na **plochy stabilizované**; **plochy změn a územní rezervy** (viz legenda grafické části ÚP). Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním:

a) plochy stabilizované ... XX

- dvoumístný kód skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

b) plochy změn a územní rezervy ... X00-XX

- první písmeno udává typ plochy změny (viz kap. C3. dále)
- druhé dvojčíslí udává pořadové číslo plochy v řešeném území
- poslední část kódu skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

Tzn. např. pod kódem R02-BO je označena plocha změny – zastavitelná plocha (R) s pořadovým číslem (02) a typem plochy bydlení (BO).

C3. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou dále děleny na: **zastavitelné plochy**, resp. **rozvojové** (pod kódem RXX-XX); **plochy přestavby** (pod kódem PXX-XX) a **plochy změn v nezastavěném území** (pod kódem NXX-XX).

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (RXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
R01-ZV	Čečovice - severovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	990
R02-BO	Čečovice - severovýchod	plochy bydlení (BO)	1 210
R03-BO	Čečovice - jihozápad	plochy bydlení (BO)	1 650
R04-ZV	Čečovice - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	1 490
R05-BO	Čečovice - západ	plochy bydlení (BO)	2 750
Celkem:			8 090

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

R01-ZV ČEČOVICE – SEVEROVÝCHOD

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV)

R02-BO ČEČOVICE – SEVEROVÝCHOD

- plochy bydlení (BO)

- podmínky využití těchto ploch:

- struktura zástavby v této ploše je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající usedlosti severní návesní fronty.

- R03-BO ČEČOVICE – JIHOZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- R04-ZV ČEČOVICE – JIHOZÁPAD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- podmínky využití těchto ploch:
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“.
- R05-BO ČEČOVICE – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - při jihovýchodní hranici plochy je třeba respektovat otevření zatrubněného vodního toku (přepadu z rybníka nad silnicí) podél zámeckého areálu.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
P01-SO	Čečovice - sever	plochy smíšené obytné (SO)	8 190
P02-SO	Čečovice - sever	plochy smíšené obytné (SO)	7 290
P03-PZ	Čečovice - střed	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	4 570
P04-OV	Čečovice - severozápad	plochy občanského vybavení – obecné (OV)	1 660
Celkem:			21 710

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

- P01-SO ČEČOVICE – SEVER** - plochy smíšené – obytné (SO)
- podmínky využití plochy:
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“,
 - charakter zástavby, resp. hmotové řešení staveb v této ploše nesmí objemově konkurovat charakteru zástavby sousední plochy P02-SO (viz dále).
- P02-SO ČEČOVICE – SEVER** - plochy smíšené – obytné (SO)
- podmínky využití plochy:
 - pro plochu je vymezeno povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace stavby autorizovaným architektem,
 - areál bývalého hospodářského dvora č.p. 23 je v ÚP vymezen jakožto kulturní hodnota území K2, ke které je stanoven specifický způsob ochrany v kap. B2.1. textové části výroku,
 - jihozápadní hranice plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru čečovické návsi **U1**, kterému je stanoven specifický způsob ochrany v kap. B2.1. textové části výroku,
 - charakter zástavby v této ploše musí tvořit jednotlitý uzavřený celek (areál), ve kterém mají stavby hlavních objemů výrazně obdélníkový půdorys a podélnou osu orientovanou rovnoběžně s hranicí vymezené plochy, event. s možností lokální dominanty, která ovšem nesmí konkurovat kostelu Sv. Mikuláše ani zámku.
- P03-PZ ČEČOVICE – STŘED** - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS04
 - podmínky využití plochy:
 - koordinovat s vymezenou plochou funkčního LBC / ST073.
- P04-OV ČEČOVICE – SEVEROZÁPAD** - plochy občanského vybavení – obecné (OV)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS03

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
N01-DU	Jihozápad území	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	3 020
N02-DU	Jihozápad území	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	1 360
N03-ZT	Čečovice - jih	plochy zemědělské - TTP (ZT)	11 310
N04-ZT	Čečovice - severozápad	plochy zemědělské - TTP (ZT)	2 740
N05-ZT	Čečovice - sever	plochy zemědělské - TTP (ZT)	7 760
Celkem:			26 190

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-DU JIHOZÁPAD ÚZEMÍ

- plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS05
- podmínky využití plochy:
 - trasování a technické řešení účelové komunikace je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“,
 - koordinovat s navazujícím úsekem v sousedním správním území obce Bukovec a úsekem navrhované účelové komunikace D1.

N02-DU JIHOZÁPAD ÚZEMÍ

- plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS06
- podmínky využití plochy:
 - trasování a technické řešení účelové komunikace je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“ a nefunkčním LBK,
 - koordinovat s navazujícím úsekem v sousedním správním území obce Bukovec.

N03-ZT ČEČOVICE – JIH

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

N04-ZT ČEČOVICE – SEVEROZÁPAD

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

N05-ZT ČEČOVICE – SEVER

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

- podmínky využití plochy:
 - způsob využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“.

C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- niva říčky Chuchly spolu s prvky ÚSES, která prochází střední částí sídla přibližně ze západu na východ a byla stabilizována plochami:
 - zemědělskými – TTP (ZT),
 - veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ);
- dále byla stabilizována plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ) v centrální části sídla kolem kostela;
- v návaznosti na navrhované zastavitelné plochy bydlení byly v okrajových částech sídla vymezeny dvě plochy vyhrazené zeleně **R01-ZV** a **R04-ZV**.

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší a cyklisty s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- součástí navrhovaných ploch veřejných prostranství – PO a PZ bude vysoká zeleň (liniové nebo plošné výsadby);
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA**

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní stabilizovaná síť pozemních komunikací III. třídy - plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Dopravní napojení rozvojových lokalit pro bydlení bude řešeno místními komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem) tak, aby byla zajištěná maximální prostorová prostupnost zastavěného území.

Nové zastávky veřejné hromadné dopravy není nutné doplnit.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – účelové (DU), které zdůrazňují jejich hlavní funkci.

ÚP navrhuje ve svažitém pozemku západním směrem od sídla v jihozápadní části řešeného území cca 8 m široký koridor účelové komunikace **N01-DU**, zajišťující alternativní dopravní obsluhu obou solitérních částí, resp. zemědělských areálů situovaných v sousedním správním území obce Bukovec (v k.ú. Bukovec u Horšovského Týna) jakožto alternativní dopravní propojení pro těžkou zemědělskou techniku. ÚP dále navrhuje úsek koridoru **N02-DU** v jihozápadní části řešeného území, zajišťující obsluhu zemědělské půdy, propojení pozemních komunikací a zlepšení prostupnosti krajiny. Podél těchto komunikací je nutné doplnit liniovou zeleň s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem.

ÚP dále vymezuje:

- v západní části řešeného území po hrázi rybníka Horymír, (ležícího v sousedním správním území obce Bukovec), účelovou komunikací **D1**, která bude propojovat navrženou účelovou komunikaci uvedenou v ÚP Bukovec (ve vazbě na koridor N1-DU) se silnicí III/19346,

- v západní části řešeného území přibližně podél toku říčky Chuchly účelovou komunikací **D2**, jakožto pokračování tzv. staré „Farské cesty“ (dle ÚP Bukovec), vedoucí mezi sídly Bukovec a Čečovice, ideálně formou cyklostezky prioritně určené pro smíšený provoz pěších a cyklistů.

Tyto komunikace jsou vymezeny principiálně pouze směrovými šipkami, zabezpečujícími propojení bodů či ploch, zachycených v grafické části ÚP.

DOPRAVA V KLIDU

Vzhledem k charakteru sídla Čečovice lze konstatovat, že stávající převládající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je v zásadě vyhovující. Parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících i navrhovaných veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně ve vazbě na místa s kumulací aktivit.

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje cyklotrasu **T1** vedoucí severním cípem řešeného území (směr Bukovec - kolem kaple Sv. Barbory - Všekary), vedoucí po stávajících účelových komunikacích, resp. lesní cestě. ÚP vymezuje cyklotrasu **T2** vedoucí severní částí řešeného území přibližně směrem ze severu k jihu od kaple Sv. Barbory do sídla Čečovice. ÚP dále vymezuje cyklotrasu **T3** vedoucí řešeným územím z východu na západ, jejímž úkolem je zajištění spojení mezi sídly Bukovec, Čečovice a Štichov, součástí této cyklotrasy je i potenciální úsek cyklostezky, resp. vymezená účelová komunikace D2.

Všechny linie určené pro pěší a cyklistickou dopravu jsou v ÚP fixovány překryvnými doplňkovými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití.

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ****ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA**

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP respektuje stávající způsob zásobování pitnou vodou spočívající ve využívání domovních studní v sídle. V řešeném území je s ohledem na současné i výhledové demografické podmínky nadále počítáno s individuálním zásobováním pitnou vodou.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP navrhuje umístění oddílné stokové sítě splaškové kanalizace a zařízení ČOV včetně případné dočišťovací vodní plochy pro potřeby sídla Čečovice s vypouštěním přečištěných vod do říčky Chuchly. Vzhledem k faktu, že ještě není zpracována podrobnější dokumentace, je zařízení ve veřejném zájmu lokalizováno obecněji, tzn. v údolí říčky Chuchly východním směrem od sídla v rámci výřezu označeném ČOV, který je vymezen na výkresu č.02 – Hlavní výkres.

V podmíněčně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením ZZ a ZT je stanoveno, že do těchto ploch lze umístit zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čečovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – Hlavní výkres.

ÚP dále respektuje stávající dílčí části jednotné kanalizační sítě v sídle.

Nové případně rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb do doby realizace obecní ČOV (a mimo její dosah) bude řešeno podle umístění a velikosti konkrétních staveb buďto domovní (mikro)ČOV s vypouštěním vyčištěné vody (podle umístění stavby buď do recipientu, je-li v blízkosti pozemku, nebo zasakováním na pozemku, umožňují-li to geologické poměry) nebo bezodtokovou jímkou (s vyvážením na ČOV). Za domovní ČOV lze považovat i vícekomorový septik doplněný vhodným biologickým nebo zemním filtrem.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (s postupným přepouštěním vod do dešťové kanalizace) na pozemku stavby v souladu s vodním zákonem, ve znění pozdějších předpisů.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny (ideálně s využitím přírodní či umělé retence) otevřenými stokami do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci povrchových vod.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhované opatření nezpůsobí nasměrování povrchové vody směrem do zástavby. Navržené řešení bude vypracováno tak, aby došlo k bezkoliznímu odvedení povrchových vod do recipientu nebo neškodnému rozlivu.

D2.2. ENERGETIKA**ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současné konfigurace sítě VN a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Budoucí potřeby elektrické energie budou případně řešeny výměnou transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávající distribuční sítě VN 22kV, a to buď z distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení VN 22 kV vybudováním vlastní trafostanice (TS).

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení – obecné (OV) ve stabilizovaných částech území. Hlavním ohniskem této funkce v sídle Čečovice je kostel Sv. Mikuláše. Objekt zámku nebyl z koncepčních důvodů stabilizován funkcí občanského vybavení, ale formou ploch smíšených obytných (umožňujících dle potřeby umístění občanského vybavení či bydlení).

ÚP vymezuje plochu přestavby **P04-OV** ve střední části sídla pro potřeby veřejné občanské vybavenosti.

V podmínečně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením BO je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 300 m².

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství. ÚP vymezuje plochu přestavby s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ) **P03-PZ** v prostoru pod hrází rybníka v centrální části sídla, kterou by bylo možné posléze využívat pro kulturní a sportovně-rekreační akce pořádané v obci.

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
- b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině;
- c) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- d) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
- e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
- g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;

- i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.

E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje trojici ploch **N03-ZT, N04-ZT a N05-ZT**, situované po obvodu sídla za účelem jejich převedení do trvalého travního porostu.

Stávající plochy ZPF budou zachovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3., ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3. textové části výroku ÚP. Stávající vodní plochy, toky, zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na lokální hierarchické úrovni, zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, znepřehodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Nejvyšší nadregionální (NR) hierarchická úroveň se v řešeném území nevyskytuje. Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni (R) je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Celková plocha (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
RBC 3019	funkční, hygrolilní + mezofilní	Svatá Barbora	92,99	4,58	-

E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni (L) včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Celková plocha (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
LBC ST072	funkční, hygrolilní + mezofilní	Pod Strachotínem	8,67	7,02	-
LBC ST072	nefunkční	Pod Strachotínem	0,32	0,32	VPO03
LBC ST073	funkční, hygrolilní	Čečovice	5,05	5,05	-
LBC ST075	funkční, hygrolilní + mezofilní	U ohraď	4,02	1,17	-
LBC ST077	funkční, hygrolilní + mezofilní	Strachotín	9,44	0,05	-
LBK HT005-HT006	nefunkční	-	5,44	0,78	VPO01
LBK HT006-ST077	funkční, mezofilní	-	11,55	0,09	-
LBK ST072-ST073	funkční, hygrolilní	-	1,02	1,02	-
LBK ST072-ST073	nefunkční	-	2,68	2,68	VPO02
LBK ST072-ST075	funkční, hygrolilní + mezofilní	-	6,39	2,76	-
LBK ST072-ST075	nefunkční	-	0,58	0,58	VPO04
LBK ST072-ST077	funkční, hygrolilní + mezofilní	-	7,66	0,37	-
LBK ST073-ST074	funkční, hygrolilní	-	9,40	4,90	-
LBK ST075-3019	nefunkční	-	2,64	0,37	VPO05

E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území obecně zajišťují koncepce veřejných prostranství, koncepce pěší a cyklistické dopravy, koncepce lesů, vodních toků a ploch a případně koncepce silniční dopravy.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. Pro posilování vazeb a zkvalitnění prostorové prostupnosti sídel i krajiny jsou navrženy účelové komunikace N01-DU, N02-DU, D1, D2 a cyklotrasy T1, T2 a T3 – viz kap. D1. Navržené účelové komunikace obnovují některé cesty, zaniklé v minulosti vlivem necitlivého hospodaření v krajině. Dále navazují na hlavní pěší trasy v zastavěných územích, na dochované lesní cesty a stávající i navrhované cesty mimo řešené území. Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování ZPF, pěšími i cyklisty. Další cesty je možné podle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

- jsou navrženy níže uvedené plochy, které mají postupnou přeměnou pásu orné půdy na trvalý travní porost nejen v návaznosti na zastavěné území (příp. zastavitelné plochy) ochránit hranu zástavby v ohrožených místech před přívalovými dešti a smyvem ornice:
 - plocha **N03-ZT** při jižní části sídla,
 - plocha **N04-ZT** při severozápadní části sídla,
 - plocha **N05-ZT** při severní části sídla;
- v severní a jihozápadní části řešeného území jsou navrženy dvě poměrně rozsáhlé plochy pro realizaci protierozních úprav;
- vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací (zejména podél navržených účelových komunikací N01-DU a N02-DU), cest a v údolnicích vodních toků;
- realizovat technická opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravnovací pásy, zatravnění, zalesnění apod.
- realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace, údržba nepevněných ploch, zamezení další výstavby v blízkosti toků, atd.)

E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření s cílem optimalizace vodního režimu:

- revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií na všech vodních tocích v řešeném území;
- vytvářet poldry, rozlivová území a malé retenční nádrže, tůň (event. soustavy malých tůní) a mokřady.

E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření pro rehabilitaci důležitých funkcí krajiny:

- zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem podél silničních komunikací, při navrhovaných účelových komunikacích a koridorech cest pro pěší a cyklisty;
- podporovat říční krajinu (aluvia) v údolích vodních toků, které v sobě integrují vsakovací travnaté pásy kolem toků, doplnění břehových porostů a luk, obnovu či tvorbu mokřadních biotopů;
- obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.

E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Rekreační využívání krajiny bylo kromě stabilizace sítě účelových komunikací v řešeném území posíleno zejména vymezením účelových komunikací N01-DU, N02-DU, D1, D2 a cyklotras T1, T2 a T3 a jejich vzájemnou návazností – viz kap. D1.1. a D1.2. Nejen pro rekreační účely ÚP vymezuje plochu přestavby **P03-PZ** pod hrází rybníka. Rekreační funkci budou také plnit plochy smíšené obytné (SO). Při rekreačním využívání krajiny budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Primární skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezované základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100 %.

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ	BO
F2.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ	OV
F3.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	PO
F4.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN	PZ
F5.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO
F6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F7.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ	DU
F8.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI
F9.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ	VZ
F10.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	VV
F11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF	ZZ
F12.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP	ZT
F13.	PLOCHY LESNÍ	LS

F14.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ	ZV
F15.	PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ	ZK

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)Hlavní využití:

- stavby pro bydlení*

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci*
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením

Podmíněně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 300 m²

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,50** pro dvoudomy, řadové domy a původní usedlosti (dvory) ve stabilizovaných plochách
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40** pro izolované, resp. samostatně stojící domy
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 10 m** nad okolním terénem s výjimkou plochy **R02-BO**, kde je stanovena pouze na **max. 9 m** nad okolním terénem
- **struktura zástavby** v ploše **R02-BO** je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající usedlosti severní návesní fronty

F2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- veřejná koupaliště
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- stavby pro řemeslnou výrobu
- související dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad okolním terénem

F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení za podmínky, že se nachází v ploše **P03-PZ**

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení*
- stavby pro rodinnou rekreaci*
- stavby občanského vybavení
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,60**
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 12 m** nad okolním terénem s výjimkou plochy **P01-SO**, kde je stanovena pouze na **max. 9 m** nad okolním terénem

F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační a ochranné zeleně*
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- autobusová nádraží
- terminály
- odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily
- hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny

F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- ÚČELOVÉ (DU)

Hlavní využití:

- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- účelové komunikace
- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní využití:

- technická infrastruktura

Přípustné využití:

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umísťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělství

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely
- účelové komunikace
- provozní čerpací stanice PHM v areálu
- stavby a zařízení pro zahradnictví
- izolační a ochranná zeleň*

- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pokud budou nové zastavitelné plochy umístěné v pohledově exponované poloze (např. na horizontu), budou opatřeny izolační a ochrannou zelení*

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy výroby a skladování musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad okolním terénem
- výšková hladina zástavby* může být místně překročena s ohledem na umístění v krajině, max. však v rozsahu 10 % z celkové plochy (např. komíny, stožáry, sila a další)

F10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čečovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – viz bod D2.1.
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány v přímém sousedství se zastavěným územím a zastavitelnými plochami

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabráňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čechovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – viz bod D2.1.

Nepřípustné využití:

- orná půda
- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F13. PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň*
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F14. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)

Hlavní využití:

- soukromá a poloveřejná zeleň*

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se zelení
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40**

F15. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)

Hlavní využití:

- krajinná zeleň*

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- mimolesní zeleň*
- vodní toky
- terénní úpravy, valy a průlehy
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.
- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury, které zásadním způsobem nemění hlavní charakter této plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – hráz rybníka Horymír – silnice III/19346)	D1
VPS02	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Bukovec – Čečovice)	D2
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – jihozápad řešeného území)	N01-DU
VPS06	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – jihozápad řešeného území)	N02-DU

ÚP vymezuje tato VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO01	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK HT005 - HT006
VPO02	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST072 - ST073
VPO03	LOKÁLNÍ BOCENTRUM ÚSES	LBC ST072
VPO04	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST072 - ST075
VPO05	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST075 - 3019

ÚP vymezuje tuto plochu pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

ASN01	ASANACE BROWNFIELDU	P01-SO
--------------	----------------------------	---------------

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami.

ÚP nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Čečovice:

VPS03	OBČANSKÉ VYBAVENÍ (pozemek pro umístění mateřské školy) POZEMKY s p.č.: 1/1, 1/7, 3, st. 43/3, st. 43/6, st. 44/3 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)	P04-OV
VPS04	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (veřejné prostranství pod hrází rybníka – Čečovice - střed) POZEMKY s p.č.: 26/1 (dle PK: 26/1), 26/4, 671/4 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)	P03-PZ
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	N01-DU

(účelová komunikace – jihozápad řešeného území)

POZEMKY s p.č.: 235/1, 294 (dle PK 294), 299/2, 299/4, 307 (dle PK 296, 307, 309, 356, 560) v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)

VPS06**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****N02-DU**

(účelová komunikace – jihozápad řešeného území)

POZEMKY s p.č.: 299/1, 299/2, 299/3, 299/4 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami. Také veřejná prostranství, která nejsou konkrétně vymezena tímto ÚP, jsou ve veřejném zájmu.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl požadavek na kompenzační opatření.

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

ÚP nevymezuje pro účely ochrany území žádné plochy ani koridory územních rezerv (VXX-XX).

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje plochy či koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP nevymezuje žádné plochy ani koridory pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP nevymezuje v souladu se zadáním plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP vymezuje všechny stavby v rámci plochy přestavby **P02-SO**, pro něž stanovuje podmínku pro projektovou přípravu staveb, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 26 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

Obec Čečovice

ZASTUPITELSTVO OBCE ČEČOVICE,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE

formou opatření obecné povahy

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová část ÚP Čečovice (výroková část)
01-03	Grafická část ÚP Čečovice (výroková část)
T2	Textová část odůvodnění ÚP Čečovice
04-06	Grafická část odůvodnění ÚP Čečovice

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE

Zadavatel:	Obec Čečovice Obecní úřad Čečovice 345 62 Holýšov, Čečovice 3 IČ: 00572314 Zástupce: František Kácha, starosta obce Tel./fax: +420 724 620 071, +420 379 493 175 starosta@cecovice.cz www.cecovice.cz
Pořizovatel:	Městský úřad Stod 333 01 Stod, náměstí ČSA 294 Zástupce: Ing. arch. Jitka Růžičková, pořizovatel úřadu územního plánování na odboru výstavby Tel.: +420 379 209 402 ruzickova@mestostod.cz
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Plzeňského kraje Odbor regionálního rozvoje 306 13 Plzeň, Škroupova 18
Zhotovitel:	Ing. arch. Petr Sladký – PROJEKČNÍ KANCELÁŘ 160 00 Praha 6, Nad Šárkou 60 IČ: 18 72 28 22 ODBORNÝ GARANT: Ing. arch. Petr Sladký, autorizovaný architekt ČKA 2686 sladky@ateliervas.cz www.ateliervas.cz SPOLUAUTOŘI KONCEPCE: Ing. arch. Petr Sladký, tel.: +420 775 986 161 Ing. arch. Petra Kolaříková, tel.: +420 732 865 400 Ing. arch. Veronika Kronich, tel.: +420 737 344 334 GIS: Bc. Petr Janoušek VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ: Ing. Jitka Kovaříková, Marcela Královcová - Mepos, Domažlice ÚSES: Geo Vision s.r.o., Plzeň RNDr. Ing. Miroslav Hájek, autorizovaný projektant ÚSES ČKA 3204, Bc. Jan Sláma
Datum:	Duben 2015

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE (výroková část)

TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	6
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ	7
C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	8
C2. VYMEZENÍ PLOCH	8
C3. PLOCHY ZMĚN	8
C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	8
C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	9
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	10
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	10
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	11
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	11
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	12
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	12
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	12
D2.2. ENERGETIKA	13
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	13
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	13
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY	14
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	14
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	14
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	14
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	15
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	15
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	16
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	16
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	16
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	16
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	17
F2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)	17
F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)	18
F4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)	18
F5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	19
F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	19
F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- ÚČELOVÉ (DU)	20

F8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	20
F9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	20
F10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	21
F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	21
F12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	22
F13. PLOCHY LESNÍ (LS)	22
F14. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	23
F15. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	23
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	24
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	24
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	25
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	25
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	25
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	25
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	25
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	25
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	26

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Čečovice (ZÚJ/kód obce 566080) o rozloze 455 ha. Řešené území tvoří pouze 1 katastrální území Čečovice u Bukovce (615943), ve kterém se nachází sídlo Čečovice a solitérní zemědělský areál. Trvale zde žije 99 obyvatel (k 1.1.2014).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 17.3.2014. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- a) stabilizovat sídlo Čečovice v území, v logice a měřítku okolní sídelní struktury;
- b) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území a stávající veřejné infrastruktury;
- c) zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním zázemím;
- d) umožnit umírněný rozvoj ploch pro bydlení;
- e) umožnit transformaci bývalé hospodářské usedlosti, situované na návsi v kontextu cenných památkově chráněných objektů;
- f) umožnit transformaci nevyužívaného zemědělského areálu v severní části sídla;
- g) umožnit realizaci části účelové komunikace v jihozápadní části řešeného území, alternativně obsluhující soliterní zemědělský areál, jehož větší část je situována v sousedním správním území obce Bukovec tak, aby zemědělská technika neprojížděla centrem sídla;
- h) stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- i) umožnit rozvoj pěší a cyklistické dopravy v řešeném území;
- j) umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území;
- k) doplnit chybějící sítě a zařízení technické infrastruktury.

B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY (či soubory objektů):

- a) venkovská usedlost č.e. 9 v jihovýchodní části sídla (K1);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat objemové, resp. hmotové řešení stavby a její celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

- b) bývalá hospodářská usedlost, resp. vrchnostenský dvůr č.p. 23 na návsi (K2);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat hlavní objemové, resp. hmotové řešení souboru staveb a jeho celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku,

- tuto hodnotu ÚP vymezuje jako stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace stavby autorizovaným architektem – viz kap. O. textové části výroku ÚP.

URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:

- c) čečovická náves, resp. prostor návsi s kostelem Sv. Mikuláše a zámek (U1);

Způsob ochrany:

- hmotové řešení nových staveb a stavební úpravy stávajících objektů ve frontách vymezujících tyto prostory je třeba navrhovat s respektem k celkovému charakteru urbanisticky cenného prostoru a k jeho estetické hodnotě,
- při revitalizaci či úpravách parteru těchto prostorů je třeba dbát na zklidnění dopravy, dostatečné dimenze a jasné vymezení či odlišení odstavných ploch, zastoupení sídelní zeleně a doplnění staveb a prvků parteru,
- novými zásahy podporovat unikátní dominantu prostoru, tzn. národní kulturní památku kostela Sv. Mikuláše.

B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP nevymezuje žádné přírodní hodnoty území.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

- rozvíjet sídlo Čečovice:
 - tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
 - zejména využitím volných ploch a proluk v místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury v místech zdevastovaných v rámci zastavěných území,
 - vymežováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území,
 - rovnoměrně rozmístit rozvoj nízkopodlažního bydlení v plošně nevelikých celcích v okrajových částech sídla;
- chránit nivu vodního toku říčky Chuchly, která prochází střední částí sídla (tzn. nerozšiřovat do nivy zástavbu, ponechat zde trvalé travní porosty, příp. veřejnou zeleň a respektovat regulativy pro prvky ÚSES – dle kap. E3. textové části výroku ÚP);
- dále výrazněji nerozvíjet zejména zemědělské výrobní kapacity v sídle;
- transformovat soubor staveb bývalé hospodářské usedlosti (vrchnostenského dvora) č.p. 23 na návsi, kde je v současné době umístěna zemědělská výroba, na plochy smíšené obytné (plocha přestavby **P02-SO**);
- transformovat nevyužívaný zemědělský areál v severní části sídla formou ploch smíšených obytných (plocha přestavby **P01-SO**);
- rozvíjet a kultivovat čečovickou náves, resp. veřejné prostranství (urbanisticky hodnotný prostor) s dominantou kostela Sv. Mikuláše se zastoupením sídelní zeleně;
- charakteristická figura kostela Sv. Mikuláše, která je dominantní v dálkových pohledech na sídlo, nesmí být znehodnocena nevhodnou zástavbou, která by kostelu konkurovala;
- stabilizovat budovu zámku a okolní navazující plochy formou ploch smíšených obytných (SO);
- umožnit kultivaci ploch pod hrází rybníka v centrální části sídla za účelem realizace veřejného shromažďovacího prostoru, event. pro sportovně rekreační využití (plocha přestavby **P03-PZ**);
- rozvoj výrobních ploch v řešeném území je možný pouze v návaznosti na stávající zemědělský areál v západní části řešeného území a to v plošném rozsahu do max. 1 ha;
- respektovat stávající plochy občanského vybavení jako stabilizované a umožnit jejich dílčí rozvoj;
- transformovat objekt bydlení s navazující zahradou v severozápadní části sídla ve prospěch veřejné občanské vybavenosti (plocha přestavby **P04-OV**);

- m) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení sídla Čečovice s okolními sídly, zejména pak směrem na Bukovec, Všekary a Štichov;
- n) důsledně separovat hranu zástavby při krajích sídla vůči intenzivně zemědělsky využívaným plochám formou distančních pásů TTP a zahrad.

C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- a) podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejcitlivěji začleněná do krajiny;
- b) respektovat výškovou hladinu současné zástavby sídla ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy se zachováním stávajících dominant, pohledových os a nenarušenost dálkových pohledů;
- c) chránit, podporovat a rozvíjet krajinnotvornou sídelní vegetaci.

C2. VYMEZENÍ PLOCH

V ÚP jsou plochy rozlišeny na **plochy stabilizované; plochy změn a územní rezervy** (viz legenda grafické části ÚP). Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním:

a) plochy stabilizované ... XX

- dvoumístný kód skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

b) plochy změn a územní rezervy ... X00-XX

- první písmeno udává typ plochy změny (viz kap. C3. dále)
- druhé dvojčíslí udává pořadové číslo plochy v řešeném území
- poslední část kódu skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

Tzn. např. pod kódem R02-BO je označena plocha změny – zastavitelná plocha (R) s pořadovým číslem (02) a typem plochy bydlení (BO).

C3. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou dále děleny na: **zastavitelné plochy**, resp. rozvojové (pod kódem RXX-XX); **plochy přestavby** (pod kódem PXX-XX) a **plochy změn v nezastavěném území** (pod kódem NXX-XX).

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (RXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
R01-ZV	Čečovice - severovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	990
R02-BO	Čečovice - severovýchod	plochy bydlení (BO)	1 210
R03-BO	Čečovice - jihozápad	plochy bydlení (BO)	1 650
R04-ZV	Čečovice - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	1 490
R05-BO	Čečovice - západ	plochy bydlení (BO)	2 750
Celkem:			8 090

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

R01-ZV ČEČOVICE – SEVEROVÝCHOD

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV)

R02-BO ČEČOVICE – SEVEROVÝCHOD

- plochy bydlení (BO)

- podmínky využití těchto ploch:

- struktura zástavby v této ploše je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající usedlosti severní návesní fronty.

- R03-BO ČEČOVICE – JIHOZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- R04-ZV ČEČOVICE – JIHOZÁPAD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- podmínky využití těchto ploch:
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“.
- R05-BO ČEČOVICE – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - při jihovýchodní hranici plochy je třeba respektovat otevření zatrubněného vodního toku (přepadu z rybníka nad silnicí) podél zámeckého areálu.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
P01-SO	Čečovice - sever	plochy smíšené obytné (SO)	8 190
P02-SO	Čečovice - sever	plochy smíšené obytné (SO)	7 290
P03-PZ	Čečovice - střed	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	4 570
P04-OV	Čečovice - severozápad	plochy občanského vybavení – obecné (OV)	1 660
Celkem:			21 710

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

- P01-SO ČEČOVICE – SEVER** - plochy smíšené – obytné (SO)
- podmínky využití plochy:
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“,
 - charakter zástavby, resp. hmotové řešení staveb v této ploše nesmí objemově konkurovat charakteru zástavby sousední plochy P02-SO (viz dále).
- P02-SO ČEČOVICE – SEVER** - plochy smíšené – obytné (SO)
- podmínky využití plochy:
 - pro plochu je vymezeno povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace stavby autorizovaným architektem,
 - areál bývalého hospodářského dvora č.p. 23 je v ÚP vymezen jakožto kulturní hodnota území K2, ke které je stanoven specifický způsob ochrany v kap. B2.1. textové části výroku,
 - jihozápadní hranice plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru čečovické návsi **U1**, kterému je stanoven specifický způsob ochrany v kap. B2.1. textové části výroku,
 - charakter zástavby v této ploše musí tvořit jednotlitý uzavřený celek (areál), ve kterém mají stavby hlavních objemů výrazně obdélníkový půdorys a podélnou osu orientovanou rovnoběžně s hranicí vymezené plochy, event. s možností lokální dominanty, která ovšem nesmí konkurovat kostelu Sv. Mikuláše ani zámku.
- P03-PZ ČEČOVICE – STŘED** - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS04
 - podmínky využití plochy:
 - koordinovat s vymezenou plochou funkčního LBC / ST073.
- P04-OV ČEČOVICE – SEVEROZÁPAD** - plochy občanského vybavení – obecné (OV)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS03

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
N01-DU	Jihozápad území	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	3 020
N02-DU	Jihozápad území	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	1 360
N03-ZT	Čečovice - jih	plochy zemědělské - TTP (ZT)	11 310
N04-ZT	Čečovice - severozápad	plochy zemědělské - TTP (ZT)	2 740
N05-ZT	Čečovice - sever	plochy zemědělské - TTP (ZT)	7 760
Celkem:			26 190

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-DU JIHOZÁPAD ÚZEMÍ

- plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS05
- podmínky využití plochy:
 - trasování a technické řešení účelové komunikace je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“,
 - koordinovat s navazujícím úsekem v sousedním správním území obce Bukovec a úsekem navrhované účelové komunikace D1.

N02-DU JIHOZÁPAD ÚZEMÍ

- plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS06
- podmínky využití plochy:
 - trasování a technické řešení účelové komunikace je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“ a nefunkčním LBK,
 - koordinovat s navazujícím úsekem v sousedním správním území obce Bukovec.

N03-ZT ČEČOVICE – JIH

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

N04-ZT ČEČOVICE – SEVEROZÁPAD

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

N05-ZT ČEČOVICE – SEVER

- plochy zemědělské – TTP (ZT)

- podmínky využití plochy:
 - způsob využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“.

C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- niva říčky Chuchly spolu s prvky ÚSES, která prochází střední částí sídla přibližně ze západu na východ a byla stabilizována plochami:
 - zemědělskými – TTP (ZT),
 - veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ);
- dále byla stabilizována plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ) v centrální části sídla kolem kostela;
- v návaznosti na navrhované zastavitelné plochy bydlení byly v okrajových částech sídla vymezeny dvě plochy vyhrazené zeleně **R01-ZV** a **R04-ZV**.

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší a cyklisty s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- součástí navrhovaných ploch veřejných prostranství – PO a PZ bude vysoká zeleň (liniové nebo plošné výsadby);
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA**

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní stabilizovaná síť pozemních komunikací III. třídy - plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Dopravní napojení rozvojových lokalit pro bydlení bude řešeno místními komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem) tak, aby byla zajištěná maximální prostorová prostupnost zastavěného území.

Nové zastávky veřejné hromadné dopravy není nutné doplnit.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – účelové (DU), které zdůrazňují jejich hlavní funkci.

ÚP navrhuje ve svažitém pozemku západním směrem od sídla v jihozápadní části řešeného území cca 8 m široký koridor účelové komunikace **N01-DU**, zajišťující alternativní dopravní obsluhu obou solitérních částí, resp. zemědělských areálů situovaných v sousedním správním území obce Bukovec (v k.ú. Bukovec u Horšovského Týna) jakožto alternativní dopravní propojení pro těžkou zemědělskou techniku. ÚP dále navrhuje úsek koridoru **N02-DU** v jihozápadní části řešeného území, zajišťující obsluhu zemědělské půdy, propojení pozemních komunikací a zlepšení prostupnosti krajiny. Podél těchto komunikací je nutné doplnit liniovou zeleň s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem.

ÚP dále vymezuje:

- v západní části řešeného území po hrázi rybníka Horymír, (ležícího v sousedním správním území obce Bukovec), účelovou komunikaci **D1**, která bude propojovat navrženou účelovou komunikaci uvedenou v ÚP Bukovec (ve vazbě na koridor N1-DU) se silnicí III/19346,

- v západní části řešeného území přibližně podél toku říčky Chuchly účelovou komunikaci **D2**, jakožto pokračování tzv. staré „Farské cesty“ (dle ÚP Bukovec), vedoucí mezi sídly Bukovec a Čečovice, ideálně formou cyklostezky prioritně určené pro smíšený provoz pěších a cyklistů.

Tyto komunikace jsou vymezeny principiálně pouze směrovými šipkami, zabezpečujícími propojení bodů či ploch, zachycených v grafické části ÚP.

DOPRAVA V KLIDU

Vzhledem k charakteru sídla Čečovice lze konstatovat, že stávající převládající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je v zásadě vyhovující. Parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících i navrhovaných veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně ve vazbě na místa s kumulací aktivit.

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje cyklotrasu **T1** vedoucí severním cípem řešeného území (směr Bukovec - kolem kaple Sv. Barbory - Všekary), vedoucí po stávajících účelových komunikacích, resp. lesní cestě. ÚP vymezuje cyklotrasu **T2** vedoucí severní částí řešeného území přibližně směrem ze severu k jihu od kaple Sv. Barbory do sídla Čečovice. ÚP dále vymezuje cyklotrasu **T3** vedoucí řešeným územím z východu na západ, jejímž úkolem je zajištění spojení mezi sídly Bukovec, Čečovice a Štichov, součástí této cyklotrasy je i potenciální úsek cyklostezky, resp. vymezená účelová komunikace D2.

Všechny linie určené pro pěší a cyklistickou dopravu jsou v ÚP fixovány překryvnými doplňkovými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití.

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ****ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA**

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP respektuje stávající způsob zásobování pitnou vodou spočívající ve využívání domovních studní v sídle. V řešeném území je s ohledem na současné i výhledové demografické podmínky nadále počítáno s individuálním zásobováním pitnou vodou.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP navrhuje umístění oddílné stokové sítě splaškové kanalizace a zařízení ČOV včetně případné dočišťovací vodní plochy pro potřeby sídla Čečovice s vypouštěním přečištěných vod do říčky Chuchly. Vzhledem k faktu, že ještě není zpracována podrobnější dokumentace, je zařízení ve veřejném zájmu lokalizováno obecněji, tzn. v údolí říčky Chuchly východním směrem od sídla v rámci výřezu označeném ČOV, který je vymezen na výkresu č.02 – Hlavní výkres.

V podmíněčně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením ZZ a ZT je stanoveno, že do těchto ploch lze umístit zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čečovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – Hlavní výkres.

ÚP dále respektuje stávající dílčí části jednotné kanalizační sítě v sídle.

Nové případně rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb do doby realizace obecní ČOV (a mimo její dosah) bude řešeno podle umístění a velikosti konkrétních staveb buďto domovní (mikro)ČOV s vypouštěním vyčištěné vody (podle umístění stavby buď do recipientu, je-li v blízkosti pozemku, nebo zasakováním na pozemku, umožňují-li to geologické poměry) nebo bezodtokovou jímkou (s vyvážením na ČOV). Za domovní ČOV lze považovat i vícekomorový septik doplněný vhodným biologickým nebo zemním filtrem.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (s postupným přepouštěním vod do dešťové kanalizace) na pozemku stavby v souladu s vodním zákonem, ve znění pozdějších předpisů.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny (ideálně s využitím přírodní či umělé retence) otevřenými stokami do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci povrchových vod.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhované opatření nezpůsobí nasměrování povrchové vody směrem do zástavby. Navržené řešení bude vypracováno tak, aby došlo k bezkoliznímu odvedení povrchových vod do recipientu nebo neškodnému rozlivu.

D2.2. ENERGETIKA**ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současné konfigurace sítě VN a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Budoucí potřeby elektrické energie budou případně řešeny výměnou transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávající distribuční sítě VN 22kV, a to buď z distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení VN 22 kV vybudováním vlastní trafostanice (TS).

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení – obecné (OV) ve stabilizovaných částech území. Hlavním ohniskem této funkce v sídle Čečovice je kostel Sv. Mikuláše. Objekt zámku nebyl z koncepčních důvodů stabilizován funkcí občanského vybavení, ale formou ploch smíšených obytných (umožňujících dle potřeby umístění občanského vybavení či bydlení).

ÚP vymezuje plochu přestavby **P04-OV** ve střední části sídla pro potřeby veřejné občanské vybavenosti.

V podmínečně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením BO je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 300 m².

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství. ÚP vymezuje plochu přestavby s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ) **P03-PZ** v prostoru pod hrází rybníka v centrální části sídla, kterou by bylo možné posléze využívat pro kulturní a sportovně-rekreační akce pořádané v obci.

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
- b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině;
- c) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- d) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
- e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
- g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;

- i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.

E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje trojici ploch **N03-ZT, N04-ZT a N05-ZT**, situované po obvodu sídla za účelem jejich převedení do trvalého travního porostu.

Stávající plochy ZPF budou zachovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3., ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3. textové části výroku ÚP. Stávající vodní plochy, toky, zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na lokální hierarchické úrovni, zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, znepřehodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Nejvyšší nadregionální (NR) hierarchická úroveň se v řešeném území nevyskytuje. Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni (R) je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Celková plocha (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
RBC 3019	funkční, hygrolilní + mezofilní	Svatá Barbora	92,99	4,58	-

E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni (L) včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Celková plocha (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
LBC ST072	funkční, hygrolilní + mezofilní	Pod Strachotínem	8,67	7,02	-
LBC ST072	nefunkční	Pod Strachotínem	0,32	0,32	VPO03
LBC ST073	funkční, hygrolilní	Čečovice	5,05	5,05	-
LBC ST075	funkční, hygrolilní + mezofilní	U ohrady	4,02	1,17	-
LBC ST077	funkční, hygrolilní + mezofilní	Strachotín	9,44	0,05	-
LBK HT005-HT006	nefunkční	-	5,44	0,78	VPO01
LBK HT006-ST077	funkční, mezofilní	-	11,55	0,09	-
LBK ST072-ST073	funkční, hygrolilní	-	1,02	1,02	-
LBK ST072-ST073	nefunkční	-	2,68	2,68	VPO02
LBK ST072-ST075	funkční, hygrolilní + mezofilní	-	6,39	2,76	-
LBK ST072-ST075	nefunkční	-	0,58	0,58	VPO04
LBK ST072-ST077	funkční, hygrolilní + mezofilní	-	7,66	0,37	-
LBK ST073-ST074	funkční, hygrolilní	-	9,40	4,90	-
LBK ST075-3019	nefunkční	-	2,64	0,37	VPO05

E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území obecně zajišťují koncepce veřejných prostranství, koncepce pěší a cyklistické dopravy, koncepce lesů, vodních toků a ploch a případně koncepce silniční dopravy.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. Pro posilování vazeb a zkvalitnění prostorové prostupnosti sídel i krajiny jsou navrženy účelové komunikace N01-DU, N02-DU, D1, D2 a cyklotrasy T1, T2 a T3 – viz kap. D1. Navržené účelové komunikace obnovují některé cesty, zaniklé v minulosti vlivem necitlivého hospodaření v krajině. Dále navazují na hlavní pěší trasy v zastavěných územích, na dochované lesní cesty a stávající i navrhované cesty mimo řešené území. Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování ZPF, pěšími i cyklisty. Další cesty je možné podle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

- jsou navrženy níže uvedené plochy, které mají postupnou přeměnou pásu orné půdy na trvalý travní porost nejen v návaznosti na zastavěné území (příp. zastavitelné plochy) ochránit hranu zástavby v ohrožených místech před přívalovými dešti a smyvm ornice:
 - plocha **N03-ZT** při jižní části sídla,
 - plocha **N04-ZT** při severozápadní části sídla,
 - plocha **N05-ZT** při severní části sídla;
- v severní a jihozápadní části řešeného území jsou navrženy dvě poměrně rozsáhlé plochy pro realizaci protierozních úprav;
- vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací (zejména podél navržených účelových komunikací N01-DU a N02-DU), cest a v údolnicích vodních toků;
- realizovat technická opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravnovací pásy, zatravnění, zalesnění apod.
- realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace, údržba nepevněných ploch, zamezení další výstavby v blízkosti toků, atd.)

E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření s cílem optimalizace vodního režimu:

- revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií na všech vodních tocích v řešeném území;
- vytvářet poldry, rozlivová území a malé retenční nádrže, tůň (event. soustavy malých tůní) a mokřady.

E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření pro rehabilitaci důležitých funkcí krajiny:

- zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem podél silničních komunikací, při navrhovaných účelových komunikacích a koridorech cest pro pěší a cyklisty;
- podporovat říční krajinu (aluvia) v údolích vodních toků, které v sobě integrují vsakovací travnaté pásy kolem toků, doplnění břehových porostů a luk, obnovu či tvorbu mokřadních biotopů;
- obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.

E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Rekreační využívání krajiny bylo kromě stabilizace sítě účelových komunikací v řešeném území posíleno zejména vymezením účelových komunikací N01-DU, N02-DU, D1, D2 a cyklotras T1, T2 a T3 a jejich vzájemnou návazností – viz kap. D1.1. a D1.2. Nejen pro rekreační účely ÚP vymezuje plochu přestavby **P03-PZ** pod hrází rybníka. Rekreační funkci budou také plnit plochy smíšené obytné (SO). Při rekreačním využívání krajiny budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Primární skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezované základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100 %.

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ	BO
F2.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ	OV
F3.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	PO
F4.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN	PZ
F5.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO
F6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F7.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ	DU
F8.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI
F9.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ	VZ
F10.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	VV
F11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF	ZZ
F12.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP	ZT
F13.	PLOCHY LESNÍ	LS

F14.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ	ZV
F15.	PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ	ZK

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)Hlavní využití:

- stavby pro bydlení*

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci*
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením

Podmíněně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 300 m²

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,50** pro dvoudomy, řadové domy a původní usedlosti (dvory) ve stabilizovaných plochách
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40** pro izolované, resp. samostatně stojící domy
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 10 m** nad okolním terénem s výjimkou plochy **R02-BO**, kde je stanovena pouze na **max. 9 m** nad okolním terénem
- **struktura zástavby** v ploše **R02-BO** je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající usedlosti severní návesní fronty

F2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- veřejná koupaliště
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- stavby pro řemeslnou výrobu
- související dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad okolním terénem

F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení za podmínky, že se nachází v ploše **P03-PZ**

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení*
- stavby pro rodinnou rekreaci*
- stavby občanského vybavení
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,60**
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 12 m** nad okolním terénem s výjimkou plochy **P01-SO**, kde je stanovena pouze na **max. 9 m** nad okolním terénem

F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační a ochranné zeleně*
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- autobusová nádraží
- terminály
- odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily
- hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny

F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- ÚČELOVÉ (DU)

Hlavní využití:

- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- účelové komunikace
- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní využití:

- technická infrastruktura

Přípustné využití:

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umísťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělství

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely
- účelové komunikace
- provozní čerpací stanice PHM v areálu
- stavby a zařízení pro zahradnictví
- izolační a ochranná zeleň*

- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pokud budou nové zastavitelné plochy umístěné v pohledově exponované poloze (např. na horizontu), budou opatřeny izolační a ochrannou zelení*

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy výroby a skladování musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad okolním terénem
- výšková hladina zástavby* může být místně překročena s ohledem na umístění v krajině, max. však v rozsahu 10 % z celkové plochy (např. komíny, stožáry, sila a další)

F10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čečovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – viz bod D2.1.
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány v přímém sousedství se zastavěným územím a zastavitelnými plochami

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabráňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno východním směrem od sídla Čechovice při říčce Chuchle v rámci vymezeného výřezu z výkresu č.02 – viz bod D2.1.

Nepřípustné využití:

- orná půda
- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F13. PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň*
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F14. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)

Hlavní využití:

- soukromá a poloveřejná zeleň*

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se zelení
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40**

F15. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)

Hlavní využití:

- krajinná zeleň*

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- mimolesní zeleň*
- vodní toky
- terénní úpravy, valy a průlehy
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.
- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury, které zásadním způsobem nemění hlavní charakter této plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – hráz rybníka Horymír – silnice III/19346)	D1
VPS02	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Bukovec – Čečovice)	D2
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – jihozápad řešeného území)	N01-DU
VPS06	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – jihozápad řešeného území)	N02-DU

ÚP vymezuje tato VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO01	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK HT005 - HT006
VPO02	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST072 - ST073
VPO03	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM ÚSES	LBC ST072
VPO04	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST072 - ST075
VPO05	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES	LBK ST075 - 3019

ÚP vymezuje tuto plochu pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

ASN01	ASANACE BROWNFIELDU	P01-SO
--------------	----------------------------	---------------

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami.

ÚP nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Čečovice:

VPS03	OBČANSKÉ VYBAVENÍ (pozemek pro umístění mateřské školy) POZEMKY s p.č.: 1/1, 1/7, 3, st. 43/3, st. 43/6, st. 44/3 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)	P04-OV
VPS04	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (veřejné prostranství pod hrází rybníka – Čečovice - střed) POZEMKY s p.č.: 26/1 (dle PK: 26/1), 26/4, 671/4 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)	P03-PZ
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	N01-DU

(účelová komunikace – jihozápad řešeného území)

POZEMKY s p.č.: 235/1, 294 (dle PK 294), 299/2, 299/4, 307 (dle PK 296, 307, 309, 356, 560) v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)

VPS06**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****N02-DU**

(účelová komunikace – jihozápad řešeného území)

POZEMKY s p.č.: 299/1, 299/2, 299/3, 299/4 v k.ú. Čečovice u Bukovce (dle KN)

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami. Také veřejná prostranství, která nejsou konkrétně vymezena tímto ÚP, jsou ve veřejném zájmu.

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

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl požadavek na kompenzační opatření.

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

ÚP nevymezuje pro účely ochrany území žádné plochy ani koridory územních rezerv (VXX-XX).

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje plochy či koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP nevymezuje žádné plochy ani koridory pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP nevymezuje v souladu se zadáním plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP vymezuje všechny stavby v rámci plochy přestavby **P02-SO**, pro něž stanovuje podmínku pro projektovou přípravu staveb, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 26 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN
Z PROGRAMU STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE


PLZEŇSKÝ KRAJ

ÚZEMNÍ PLÁN ČEČOVICE ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: ČEČOVICE U BUKOVCE

FÁZE: ÚZEMNÍ PLÁN PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ODŮVODNĚNÍ

4 / 2015

ZPRACOVATEL: ING.ARCH. PETR SLADKÝ - PROJEKČNÍ KANCELÁŘ, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená
ING. ARCH. PETREM SLADKÝM, (autorizovaným architektem ČKA 2686), spolupráce: Ing.arch. P.Kolaříková, Ing.arch. V.Kronich


www.ateliervas.cz

ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

A.	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
B.	SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE	3
	B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR 20. 7. 2009 USNESENÍM Č. 929 (PÚR ČR)	3
	B2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2. 9. 2008 Č. USNESENÍ 834/08 (ZÚR PK), RESP. VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 ZÚR PK, ÚČINNÉ OD 1.4.2014	3
C.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
D.	SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
F.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	5
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ	5
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	6
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	6
	I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
	I2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
	I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	6
	I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
	I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	10
	I3.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN	13
	I4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	15
	I4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	15
	I4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	17
	I4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	18
	I4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	19
	I5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	19
	I5.1. NÁVRH ÚSES	19
	I5.2. PROSTUPNOST KRAJINY	23
	I5.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	23
	I5.4. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY	23
	I5.5. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ	24
	I5.6. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	24
	I5.7. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	25
	I6. RADONOVÉ RIZIKO	25
	I7. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	25

I8. ARCHITEKT	25
J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	26
K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	27
L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	28
M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	28
N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	29
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	30
P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	30
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	32
R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK	32
S. POUČENÍ	34
T. ÚČINNOST	34

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení tohoto strategického dokumentu obce bylo schváleno Zastupitelstvem obce v Usnesení č.7/2011 z veřejné schůze ze dne 29.3.2011. Důvodem pro pořízení nového Územního plánu Čečovice je potřeba mít v dalším období k dispozici komplexní Územně plánovací dokumentaci, která stanoví hlavní zásady rozvoje řešeného území.

Během listopadu a prosince roku 2013 byla zpracována fáze doplňkových průzkumů a rozborů (grafická i textová část), která posloužila jako základní podklad pro zpracování návrhu zadání. Rozbory byly zaměřeny na vyhodnocení současného stavu, všech dostupných limitů využití území a podmínek využívání území. Dále byly ve spolupráci s Obecním úřadem shromážděny všechny rozvojové záměry a podněty týkající se rozvoje obce.

Projednání Zadání ÚP Čečovice bylo zahájeno dne 23.12.2013 na MěÚ Stod, odboru výstavby a územního plánování. **Při projednání zadání nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj.** Zadání ÚP Čečovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Čečovice v usnesení č.01/2014/005 ze dne 27.1.2014.

Práce na návrhu ÚP byly zahájeny během II. čtvrtletí roku 2014.

Pořizovatel oznámil dobu a místo společného jednání o návrhu ÚP oznámením a veřejnou vyhláškou ze dne 29.1.2015. Veřejná vyhláška byla vyvěšena po dobu min 30 dnů. (Datum vyvěšení 30.1.2015 a sejmutí 20.3.2015).

Společné jednání se konalo dne 18.2.2015 v zasedací místnosti městského úřadu ve Stodě. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Čečovice a sousedním obcím. Dotčené orgány a sousední obce byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ze společného jednání byl pořízen zápis a prezenční listina.

V rámci společného jednání a zákonných lhůt byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska dotčených orgánů, společná připomínka paní Rotišové a pana Terzla ze dne 11.3.2015 a připomínka obce (viz níže).

B. SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

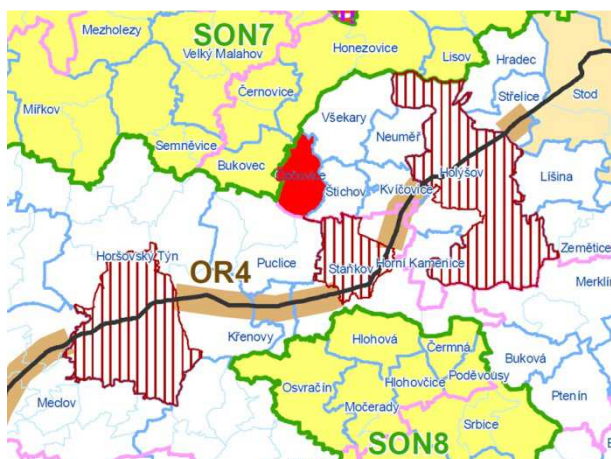
B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou vládou ČR 20. 7. 2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR)

Pro řešené území nevyplyvají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Koncepce rozvoje řešeného území je v ÚP navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

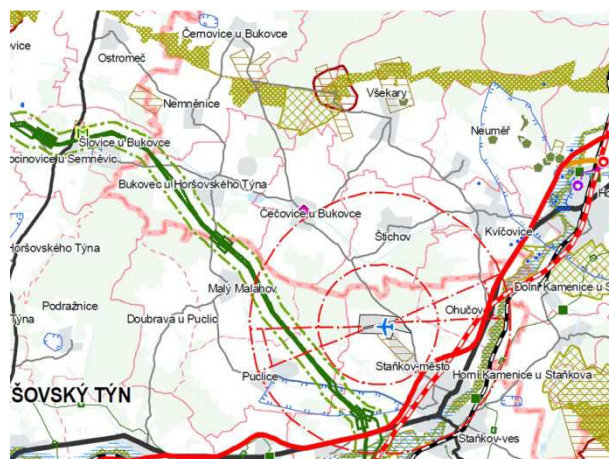
ÚP respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kapitole 2.2 PÚR ČR. ÚP především chrání všechny hodnoty území - zejména kulturní a přírodní. Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území i celkový obraz sídla. Jednou z priorit ÚP byla zejména snaha vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields)

B2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesení 834/08 (ZÚR PK), resp. ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK, účinné od 1.4.2014

Řešené území není zařazeno do žádných rozvojových oblastí, os ani sem nezasahují plochy dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu dle ZÚR PK, resp. dle Aktualizace č.1 ZÚR PK. Řešené území v rámci Aktualizace č.1 nově ze západní strany přímo sousedí se specifickou oblastí SON7 Sedmihoří. Řešené území nesousedí s žádným rozvojovým územím.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK, ve znění Aktualizace č.1 (vlevo)



Výřez z Koordinačního výkresu ze ZÚR PK, ve znění Aktualizace č.1 (vpravo)

ZÚR PK, ve znění Aktualizace č.1, stanovily podmínky pro rozhodování o změnách v území, tzn. využití území usměrňovat s cílem vyloučení možnosti vzniku pásové zástavby, vytvářet podmínky přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek (zejména dopravy) a podmínky ochrany životního prostředí.

Ze ZÚR PK, resp. z Aktualizace č.1 ZÚR PK, vyplývají následující prvky, které ÚP dále respektuje:

- ÚP respektuje národní kulturní památku – kostel Sv. Mikuláše;
- dotčení jihovýchodní části řešeného území ochranným pásmem letiště Staňkov – LKSA;
- zrevidovaný regionální ÚSES, zasahující severní část řešeného území.

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách, v rozvojových osách koncentrovat rozvoj do vymezených rozvojových území,

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit,
- v sídlech lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- při návrhu rozvojových ploch byly minimalizovány zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně,
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

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

ÚP je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- při řešení ÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území,
- ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta do podmínek pro využití ploch.
- zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území,
- v ÚP je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- ÚP vytváří podmínky pro zabezpečení rozvoje dopravní infrastruktury (a to zejména účelových komunikací) a technické infrastruktury,
- návrhová opatření ÚP se zabývají snižováním nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území a v krajině (úpravy na vodních tocích, protierozní opatření atd.)

D. SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Čechovice je řešen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

ÚP vymezuje v kap. F textové části výroku nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tyto „plochy zeleně“ s rozdílným způsobem využití, které nelze zařadit do jiných funkčních ploch, neboť plochy definované vyhláškou nenabízejí dostatečně široké možnosti pro tuto funkci:

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV),
- plochy zeleně – krajinné (ZK).

Plochy zeleně – vyhrazené (ZV) byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména pro plochy, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a neznepevněných ploch, ale nemusí zde být

nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení charakteristická pro veřejná prostranství (např. poloveřejná zeleň areálů občanské vybavenosti, zahrady, apod.)

Plochy zeleně – krajinné (ZK) byly vymezeny z důvodu potřeby vymezení krajinotvorných prvků s protierozní a protipovodňovou funkcí původně situovaných na zemědělských plochách. V plochách zemědělských (pod kódovým ozn. ZZ a ZT) je umožněno umisťovat prvky krajinné zeleně, nefixují však jejich specifickou ekologickou stabilizační funkci.

Grafické zobrazení ÚP bylo zvoleno s ohledem na přehlednost předávané informace.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 18.2.2015. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Čechovice:

Souhlasná stanoviska ke společnému jednání:

- **Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha**, stanoviskem ze dne 17. 02. 2015, č.j. 79691/2015-8201-OÚZ-PHA: souhlasí s předloženým návrhem ÚP Čechovice. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany a bezpečnosti státu, nemá k řešení ÚPD připomínek.
- **Ministerstvo životního prostředí, Plzeň, výkon státní správy III**, stanoviskem ze dne 16.3. 2015, č.j. 118/520/15 7047ENV/15: ministerstvo uplatnilo požadavky k návrhu ÚP Čechovice, poddolované území – bod bylo vyznačeno v grafické části. Ministerstvo nemá žádné další požadavky ani námítky k následnému projednání tohoto ÚP.
- **Krajský úřad, Plzeňský kraj, odbor dopravy a silničního hospodářství**, stanoviskem ze dne 29. 1. 2015, č.j. DSH/1178/15:souhlasí s předloženým návrhem ÚP Čechovice bez připomínek.
- **Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, územní pracoviště Domažlice**, stanoviskem ze dne 27. 2. 2015, č.j. KHSPL/1742/21/2015:s návrhem územního plánu Čechovice souhlasí bez připomínek. Ze společného jednání návrhu ÚP, kdy bylo poukazováno i na jiné předmětné zemědělské areály umístěné v blízkosti obce Čechovice, avšak v katastrálních území sousedních obcí vyplynul požadavek na řešení nevyhovující zátěže způsobené dopravou zemědělské techniky. Návrh uvedených účelových komunikací byl KHS posouzen jako vhodné řešení, které přispěje nejen k ochraně před hlukem u stávajících objektů, ale bude přínosem i pro rozvoj obce u nově navržených lokalit bydlení a veřejného prostranství.

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

ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území uvedené lokality nenacházejí.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Čechovice z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj, a proto příslušný úřad nevydával stanovisko k návrhu koncepce podle § 10 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj, a proto příslušný úřad nevydával stanovisko k návrhu koncepce.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Mapovým podkladem, nad kterým byl zpracován ÚP Čechovice je účelová katastrální mapa.

Obec neměla doposud zpracovaný územní plán, proto stanovení hranice zastavěného území vychází z hranice intravilánu (k 1.9.1966). Do zastavěného území byly dále zahrnuty všechny prokazatelně zastavěné pozemky, proluky a jiné pozemky v souladu s ustanoveními SZ podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

Plocha vymezených zastavěných území činí 15,52 ha, což je cca 3,4 % celkové rozlohy správního území obce (455 ha). Ne všechny plochy zahrnuté do zastavěných území jsou však ve smyslu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přímo určeny k zastavění.

I2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

Koncepce rozvoje řešeného území je souhrnem dlouhodobě platných zásad, jevů a prvků uspořádání prostředí v sídlech a krajině, který vychází z charakteru a potenciálu území a jeho úlohy v systému osídlení.

Řešené území, ležící mimo rozvojové oblasti i osy, nevykazuje zvýšené požadavky na změny v území. Koncepce rozvoje území vychází z předpokladu, že řešené území má vzhledem ke své odlehle poloze (v přímém sousedství specifické oblasti dle ZÚR PK) a kvalitnímu přírodnímu zázemí rozvojový potenciál v oblasti bydlení, turistického ruchu a rekreace. ÚP proto rozvíjí především obytnou funkci, snaží se vytvořit podmínky pro kultivaci veřejných prostorů, které by obecně přispívaly ke zvýšení kvality bydlení v sídle. Dále se soustřeďuje na zpřístupnění krajiny pro potřeby každodenní rekreace zdejších obyvatel vymezováním komunikačních tras, propojujících Čechovice s okolními sídly, příp. cíli (Sv. Barbora u Všekar, apod.) a na opatření utlumující provoz těžké zemědělské techniky centrem sídla. Stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva dále přispívá relativní velkorysost a polyfunkčnost definovaných podmínek pro využití funkčních ploch (možnost umísťování doprovodných služeb a podnikatelských aktivit v plochách bydlení (BO) a v plochách smíšených obytných (SO). Hlavním mottem je zbytečně nebránit rozmanitosti využití území, tedy regulovat přiměřeně a to zejména zásadní záležitosti veřejného charakteru.

ÚP se snaží maximálně chránit nezastavěné území před novou zástavbou, respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, jeho celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významnou kulturně historickou dominantou kostela Sv. Mikuláše, pohledové horizonty a osy. ÚP se dále soustřeďuje na zachování estetické hodnoty krajiny, na zvyšování jejích retenčních schopností, na realizaci protierozních opatření a založení prvků ÚSES.

Obec Čechovice nemá zpracovaný plán rozvoje obce (strategický plán), ve kterém by byly stanoveny hlavní směry a priority rozvoje území v dlouhodobém horizontu.

Hlavní cíle rozvoje území, stanovené v tomto ÚP, jsou formulovány v součinnosti se zástupci obce především s ohledem na dosavadní úlohu obce v sídelní struktuře a vytvoření předpokladů pro zkvalitnění životních podmínek zdejších obyvatel a podmínek pro další rozvoj obce. V koncepci rozvoje území byly zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Cílem všech návrhových opatření bylo vytvářet, kontinuálně udržovat a koordinovat územní připravenost na požadavky změn v území při respektování republikových priorit územního plánování.

**I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ
KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

V řešeném území se nachází níže uvedená národní kulturní památka:

- o reg.č. ÚSKP 234, 18508 / 4-2048 – kostel Sv. Mikuláše na Čechovicích

Již od roku 1958 je kostel na seznamu kulturních památek (č.r. 18508/4-1048), od 16.6.1999 je Nařízením vlády č.147/1999 Sb. zapsán ještě na seznamu národních kulturních památek (reg.č. 234). Gotická cihlová svatyně byla postavena v průběhu druhé poloviny 14. století na základech starší stavby a v místě slovanského pohřebiště z neomítnutých červených cihel a vyzdobena kamenickými detaily, které byly zřejmě určeny pro jinou, podstatně větší a významnější stavbu. V letech 1717-1724 byl kostel doplněn o barokní věž. Kostel je v současné době v dobrém technickém stavu, exteriér i interiér prošel celkovou obnovou.



V řešeném území se dále nachází níže uvedená nemovitá kulturní památka:

o reg.č. 31104 / 4-2049 – zámek č.p.1 v Čechovicích

(zámecký areál, sýpka (bývalá tvrz), ohradní zeď se vstupní branou a nikami, socha Sv. Jana Nepomuckého a terénní reliktů opevnění bývalé tvrze)

Na místě dnešního zámku, který se nachází v severní části sídla nedaleko kostela, stála někdejší tvrz pánů z Bukové, která byla vystavěna v 1. polovině 14. století. Výraznými stavebními úpravami prošlo toto panské sídlo v 17. století. V tomto období také došlo k přestavbě původního gotického paláce tvrze na sýpku (dnešní západní křídlo zámku). V nezměněné podobě vydržel zámek až do počátku 20. století. Další stavební úpravy proběhly na zámku v roce 1955, kdy byl státními statky přizpůsoben jako ubytovna zemědělských brigádníků. V roce 1990 zničil požár střechy nad východním a jižním křídlem, částečně i nad křídlem západním (sýpkou). V roce 1998 získal zchátralý objekt Český svaz ochránců památek (2. ZO Klub Ladislava Lábka, Plzeň). Od této doby zde probíhají finančně náročné rekonstrukce. V první fázi došlo ke statickému zajištění budov a poté k zastřešení zámeckých křídel. Na zámku probíhají v současné době občasně kulturní akce.



ÚP definuje jakožto kulturní hodnoty území dva vybrané architektonicky hodnotné soubory objektů (viz kap. B2.1. textové části výroku ÚP), které nejsou předmětem památkové ochrany, proto, aby byla zajištěna zvýšená pozornost při jejich rekonstrukci a dalším rozvoji, tzn. při následném rozhodování o změnách v území, neboť se jedná o soubory staveb z urbanistického hlediska s charakteristickým hmotovým řešením situované v důležitých pozicích v rámci veřejných prostranství.

Hodnota venkovské usedlosti č.e. 9 v jihovýchodní části sídla (**K1**), resp. souboru objektů situovaných na pozemcích s p.č. st. 14/1 a st. 14/2 v k.ú. Čechovice u Bukovce, spočívá v jeho objemovém řešení a v jeho konstrukčním, materiálovém a typologickém provedení.



Venkovská usedlost č.e. 9 v Čechovicích

Hodnota bývalé hospodářské usedlosti, resp. vrchnostenského dvora č.p. 23 na návsi naproti zámku (**K2**), resp. souboru objektů situovaných na pozemcích s p.č. st. 41, st. 61/2 a 678 v k.ú. Čechovice u Bukovce, spočívá v jeho objemovém řešení a v jeho konstrukčním, materiálovém a typologickém provedení. Většina budov areálu vykazuje architektonické i památkové kvality. V současné době je zde v pronájmu firma zabývající se zemědělskou výrobou, což obecně neprospívá kvalitě života centrální části sídla i areálu samotnému.



Bývalá hospodářská usedlost č.p. 23 v Čechovicích naproti zámku

ÚP dále zdůrazňuje ochranu urbanisticky hodnotného prostoru (**U1**), tzn. prostoru čechovické návsi s kostelem Sv. Mikuláše a zámek, ve kterém je zachována původní urbanistická struktura sídla. Hodnota tohoto svažitého a tvarově zajímavého prostoru spočívá v kvalitně dimenzovaném a uživatelsky příjemném měřítku veřejného prostoru s jasnou dominantou kostela doprovázenou několika vzrostlými stromy. Charakter tohoto prostoru by měl být zachován a rozvíjen tak, aby byly podpořeny všechny jeho funkce. Doporučeny jsou proto veškeré úpravy kultivující parter těchto prostranství, sadovnické úpravy apod.

Kromě uvedené národní či nemovité kulturní památky je nutné zmínit ostatní památky mající vliv na zachování kulturních hodnot území: kříže (pamětní kříž u kostela Sv. Mikuláše), kapličky, pomníky a další drobné sakrální stavby, solitérní kameny, zbytky technických staveb (mosty, lávky, staré mlýnské náhony a jiná vodní díla) a zbytky zaniklých cest. Mnohé další stavby, většinou z druhé poloviny 19. století a první třetiny 20. století, situované zejména na návsi, jsou hodnotné svým situováním a tradiční hmotou, tvarem a sklonem střech, použitými materiály a výzdobou fasád. Patří mezi ně např. usedlosti ležící při východní straně návsi nebo dvory pod návší na křižovatce cest na Staňkov a Puclice. V řešeném území se nachází

místo významné události – válečné hroby (pomník padlým ve veřejném prostoru): kód CZE3212-6184, 1. světová válka.



Pomník

V řešeném území jsou evidovány tyto archeologické lokality (naleziště a zóny – území s archeologickými nálezy ÚAN I. a ÚAN II.):

poř.č. SAS	název ÚAN	kategorie ÚAN	registrovaný správce	katastr
21-22-16/3	Čechovice - kostel sv. Mikuláše	I	Zpč. muzeum Plzeň	Čechovice u Bukovce
21-22-16/4	Čechovice - zámek	I	Zpč. muzeum Plzeň	Čechovice u Bukovce
21-22-16/5	Poloha „U ohrady“	I	Zpč. muzeum Plzeň	Čechovice u Bukovce
21-22-16/6	Štichov - Z od obce	I	Zpč. muzeum Plzeň	Čechovice u Bukovce, Štichov
21-22-16/-	Neuvedeno	II	Zpč. muzeum Plzeň	Čechovice u Bukovce

ÚAN I. je území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Zpravidla sem spadají intravilány historických měst a sídel. V úvahu připadají převážně městská jádra, za hranici bývá považováno opevnění včetně zázemí nebo obvod intravilánu zachycený stabilním katastrem v 1. polovině 19. století.

ÚAN II. je území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (např. písemné prameny, geofyzikální či letecká prospekce atd., ale i těsná blízkost kategorie ÚAN I.) Pravděpodobnost jejich výskytu je 51-100%.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů. Mezi dosud známá archeologická naleziště v řešeném území patří historické jádro vsi a kostel Sv. Mikuláše (doloženo osídlení z 10. – 11. století), dále zámek s tvrzí, poloha „U ohrady“ (pravěké sídliště) a lokalita Štichov (mohylové pohřebiště západně od obce).

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Zvláště chráněná území:

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody dle §14 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ani jejich ochranná pásma (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní památka).

Obecně chráněná území:

Do řešeného území nezasahuje plocha přírodního parku dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. VKP, tvořící krajinnou matrix a základ krajinného rázu, musí být zachovány. Jedná se v převážné většině o rozptýlenou krajinnou zeleň. V řešeném území se nenachází žádný registrovaný VKP.

Natura 2000:

Do řešeného území nezasahuje Natura 2000 dle § 3 odst. 1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zde nevyskytují území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

Památné stromy:

V řešeném území se nenachází žádný památný strom dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Další hodnoty:

Řešené území spadá dle ZÚR PK do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu - Domažlicko-chodská oblast. Nevyskytuje se zde oblast ani místo krajinného rázu.

Čechovice jsou součástí soustavy několika sídel založených na svazích údolí táhnoucího se ve směru západ-východ v délce několika kilometrů. Zástavba sídla se o trochu více rozvíjí na poměrně příkrém jižním úbočí tohoto údolí (na severním svahu). Osou údolí protéká potok Chuchla, na kterém je zbudována soustava retenčních nádrží. Od jihovýchodu je řešené území vymezené lesním celkem a ze severu krajinnou dominantou vrchu Nad Skalkou (452 m n. m.). Ostatní části řešeného území jsou charakteristické vysokým podílem zemědělsky obdělávané půdy. Střední nadmořská výška zastavěného území je cca 404 m n. m. Významná rozhledová místa se v řešeném území nenacházejí. Za lokální rozhledová místa lze považovat pohledově exponované horizonty.

13. URBANISTICKÁ KONCEPCE

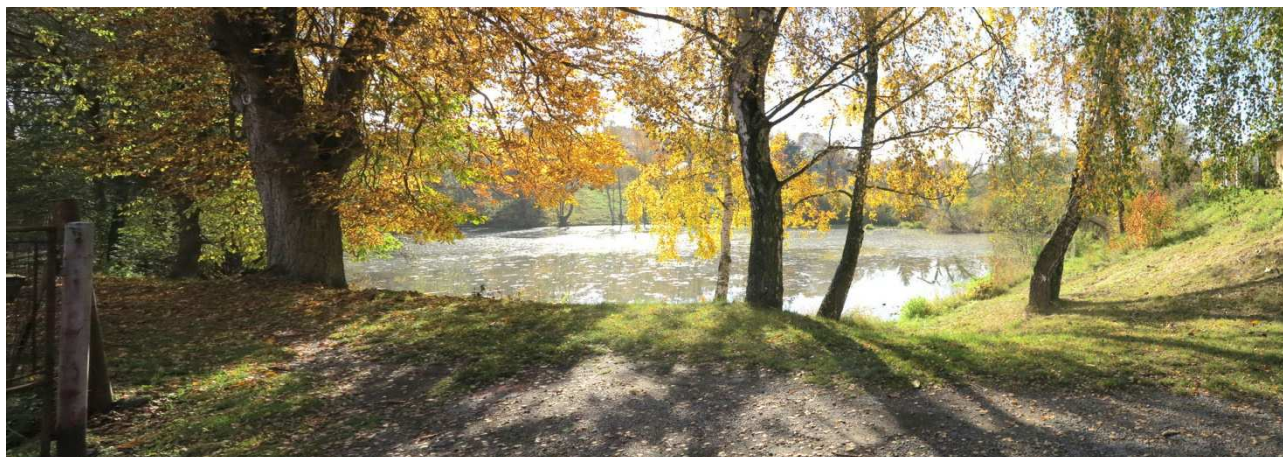
Sídlo Čechovice je dosavadním charakterem a strukturou zástavby profilované jakožto obytné, typické je zde právě dominantní zastoupení individuální výstavby určené pro bydlení. Sídlo leží v klidové části území, v sousedství specifické oblasti Sedmihoří, mimo kompaktní urbanizované území i urbanizační koridory v typicky venkovské oblasti. Většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací mimo obec. Jedním z cílů stanovené urbanistické koncepce je zejména stabilizace a posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro rozvoj bydlení. Vymezování zastavitelných ploch pro výrobní či podnikatelské aktivity nebylo vyhodnoceno jako priorita. Sídlo jednak nenabízí vhodné plošné rezervy a jednak je situováno ve značné vzdálenosti od hlavních dopravních tahů. Žádná poptávka ze strany potenciálních investorů zde nebyla zaznamenána. Navíc v západní části řešeného území, na hranici správních území obcí Čechovice a Bukovec při silnici III/19346, leží dvě části fungujícího zemědělského areálu s bioplynovou stanicí. V řešeném území nebyly navrženy žádné rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu, neboť dominantní podíl plošného rozvoje v současné době zaznamenává právě část areálu ležící ve správním území obce Bukovec. Potenciální území, kde by bylo možné realizovat rozvoj výrobních ploch v řešeném území, bylo stanoveno v pásu svažité zemědělské půdy těsně navazující na část stávajícího zemědělského areálu a nivu říčky Chuchly. Plošný rozsah potenciálních rozvojových ploch byl limitován na max. 1 ha, neboť toto území nemá pro další rozvoj k tomuto účelu potřebné dimenze, byla by zde obtížně řešitelná dopravní obsluha staveb a zařízení a měla by zde být udržována dostatečná vzdálenost od zástavby sídla. V ostatních částech nezastavěného území je z morfologického a krajinářského hlediska nevhodný rozvoj zástavby.

V samotném sídle ÚP navazuje na principy rozvoje formulované v rámci urbanistické studie z roku 1997.

Větší ucelené areály či soubory staveb (jako např. zámek, plochy P01-SO a P02) byly záměrně vymezeny formou ploch smíšených obytných, které umožňují dle potřeby umístění rozmanitější škály způsobů využití, které nelze zodpovědně v současné době předjímat (různé druhy občanského vybavení a služeb či nestandardních forem bydlení). Transformace či rekonstrukce takto rozsáhlých souborů znamenají vynaložení značných investičních prostředků, jejichž budoucí potenciál je třeba co nejméně předurčovat, tzn. determinovat.

V souvislosti s potřebami a předpokládaným rozvojem obce Čechovice byly navrženy především menší rozvojové plochy pro funkci bydlení a transformační plochy pro funkci smíšenou obytnou. Prioritou před naplňováním zastavitelných ploch by však mělo být využití pozemků s příslušnou stabilizovanou plochou v místech nevyužitých v rámci zastavěného území a ploch přestaveb – viz tabulka Vyhodnocení účelného využití zastavěného území dle kap. J. textové části odůvodnění. S ohledem na strukturu zachované stávající zástavby, morfologii terénu a přítomnost rybníka s významnou doprovodnou zelení přímo v centru Čechovic nebylo možné v sídle (ani v přímé návaznosti na něj) vytipovat vhodnou lokalitu pro umístění menšího kompaktního souboru obytných staveb, o který jev obec zájem. Malé zastavitelné plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu (BO ... v rozsahu max. 1-2 parcel) byly proto rozmístěny v okrajových částech sídla v místech, kde pro ně vymezená hranice zastavěného území a veřejná

prostranství vytváří prostor (doplnění výběžků, vyplnění proluky, apod.) Tvar sídla tím získává ucelenější tvar, což umožní jednoznačnější vymezení hrany zástavby vůči otevřené krajině, kde jsou dále striktně vymezovány distanční pásy TTP. Zastavitelné plochy bydlení jsou proto lemovány zastavitelnými plochami určenými pro vyhrazenou zeleň (ZV), protože tato zeleň se pak bude podílet na celkovém obrazu sídla a jeho zapojení do okolní krajiny.



Prakticky centrální částí sídla (přibližně ve směru V-Z) prochází údolní niva říčky Chuchly s doprovodnými prvky ÚSES, která tak výrazně determinuje možnosti rozvoje této části sídla a spolu s vodní plochou rybníka definuje západní a jižní okraj zámeckého souboru. Do východní části nivy je z hlediska spádových poměrů situováno pouze potenciální zařízení systému čištění odpadních vod. Severní a jižní části sídla jsou umístěny ve vyšších polohách, kde není vhodné vymezovat nové rozvojové plochy, které by tak narušovaly dálkové pohledy.

V severní části Čechovic s přímým kontaktem do prostoru návsi ÚP vymezuje dvě navzájem sousedící plochy přestaveb s funkcí smíšenou obytnou (SO), v rámci kterých by mělo v budoucnu dojít k transformaci způsobu využití těchto ploch v zastavěném území. Plocha přestavby **P02-SO** – bývalý vrchnostenský dvůr, zmiňovaná v předchozích kapitolách jakožto kulturní hodnota území K2, definuje možné budoucí způsoby využití tohoto architektonicky hodnotného a plošně poměrně rozsáhlého celku. V zájmu rozvoje sídla jako celku a to zejména přímo v prostoru návsi, ve které je situována národní kulturní památka, do budoucna není provozování intenzivní zemědělské výroby, zatěžující své okolí negativními vlivy a frekventovanou dopravní obsluhou. Současný způsob využití také nepřispívá technickému stavu budov bezesporu památkových kvalit. Ačkoli se jedná o soubor poměrně proporčně objemných staveb, je velice citlivě zasazen do terénu a krajinného kontextu. K budoucímu způsobu využití se zde nabízí široká škála funkcí: od konverze dílčích objektů na bydlení (i hromadného charakteru), přes usedlost s doplňkovou vybaveností (penzion), rodinnou farmu (např. s chovem koní) po menší areál určený pro nerušící řemeslnou výrobu (s doprovodným bydlením) apod.



Severně navazující plocha přestavby **P01-SO**, kde se v současné době nachází nevyužívaný a postupně chátrající areál s dvěma proporčně podlouhlými objekty zemědělských staveb s doprovodným

technickým zázemím vykazuje charakteristiky pojmu brownfield. Budoucí způsob využití této plochy ÚP záměrně řeší obdobným způsobem jako dříve zmíněnou plochu P02-SO proto, aby byl v budoucnu co nejméně determinován způsob jejího využití. Pro tuto plochu je v regulativech prostorového uspořádání snížena maximální výšková hladina zástavby s ohledem na spolupůsobení potenciálních staveb v dálkových pohledech v kontextu kostela Sv. Mikuláše.



Z hlediska památkové péče se za důležitou považuje ochrana siluety sídla s dominantním postavením NKP kostela Sv. Mikuláše. Jde především o dálkové pohledy na sídlo od východu až jihovýchodu a dále od západu až jihozápadu, které je potřeba ctít, neboť spoluutvářejí identitu zdejší krajiny. Tomuto tématu se ÚP důsledně v několika kapitolách věnuje (jeden z podstatných principů stanovené urbanistické koncepce, definovaný způsob ochrany urbanisticky hodnotného prostoru čečovické návsi a dílčí regulativy vybraných funkčních ploch).

Zámecký soubor staveb spolu s nejbližším okolím ÚP záměrně vymezuje formou stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO), neboť s ohledem na aktuální nevyjasněnost účelu využití objektu se zpracovateli ÚP nezdálo pro tento typ památkově chráněného objektu vhodné fixovat jej striktně např. pouze pro potřeby občanské vybavenosti. Tento způsob vymezení umožňuje do budoucna flexibilně ladit či upravovat širší škálu možností jeho využití. Doporučená je dále kultivace parteru před zámeckou budovou, která by tak získala důstojný předprostor odpovídající jejímu významu.



Záměry a požadavky obce, majitelů pozemků a podnikatelských subjektů na vymezení rozvojových ploch byly v průběhu prací na návrhu ÚP prověřeny a posouzeny. Rozsah navrhovaných ploch byl upraven na základě reálných potřeb obce na rozvoj a z hlediska kontextu v rámci okolní sídelní struktury.

13.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **R01-ZV a R02-BO (Čečovice - severovýchod)** ... Tato dvojice zastavitelných ploch vymezuje jednu parcelu určenou pro výstavbu objektu bydlení s doprovodnou zahradou a navazuje tak logicky na severní frontu zástavby čečovické návsi, proto je v ploše R02-BO také stanovena podmínka, definující nutnost dodržení jednotné stavební čáry navazující na stávající usedlosti severní návsi fronty. Rozsah těchto ploch byl zvolen s přihlédnutím k linii východní hranice zastavěného území a měl by tak do budoucna uzavírat prostorovou expanzi sídla východním směrem při silnici na Všekary. Jistým hendikepem těchto ploch je značná svažitosť při jejich napojení na silnici III/19350. Z tohoto důvodu a dále pak s ohledem na pohledovou vazbu vůči kostelu je zde také redukována výšková hladina zástavby na max. 9 m nad okolním terénem.

Podmínky využití těchto ploch:

- dopravní obsluha bude realizována ze silnice III/19350,
 - respektovat OP silnice III. třídy,
 - stavební využití ploch je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“, těsně navazující ze severu, jejíž podrobnější způsob řešení bude pravděpodobně předmětem komplexních pozemkových úprav. Do doby jejich realizace je doporučeno nechat mezi nově vzniknuvší zástavbou a obhospodařovanou zemědělskou půdou distanční travnatý pás.
- **R03-BO a R04-ZV (Čečovice - jihozápad)** ... Tato dvojice zastavitelných ploch vymezuje maximálně dvě parcely určené pro výstavbu objektů bydlení s doprovodnými zahradami a doplňuje tak logicky strukturu zástavby jihozápadní části sídla. Rozsah těchto ploch byl zvolen s přihlédnutím k prohlubni (či mezeře) v rámci hranice zastavěného území tak, aby zde byla posílena kompaktnost hranice zástavby. V tomto místě je zastoupeno relativně vysoké procento pravděpodobně náletové vysoké zeleně.

Podmínky využití těchto ploch:

- dopravní obsluha bude realizována buď z pozemní komunikace nebo stávajícího veřejného prostranství,
- stavební využití ploch je třeba koordinovat s vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“, těsně navazující ze západu, jejíž podrobnější způsob řešení bude pravděpodobně předmětem komplexních pozemkových úprav. Do doby jejich realizace je doporučeno nechat mezi nově vzniknuvší zástavbou a obhospodařovanou zemědělskou půdou distanční travnatý pás.

- **R05-BO (Čechovice - západ)** ... Tato zastavitelná plocha, určená maximálně pro dvě stavební parcely, je vymezena za účelem doplnění proluky při silnici III/19346. Dopravní obsluha pozemků bude realizována přímo ze silnice.

Podmínky využití plochy:

- k jihozápadní hranici plochy těsně přiléhá plocha funkčního lokálního biocentra LBC / ST073, kterou je třeba striktně respektovat,
- při jihovýchodní hranici plochy je třeba respektovat otevření zatrubněného vodního toku (přepadu z rybníka nad silnicí) vedoucího podél zámeckého areálu, neboť v této trase bylo nutné zajistit napojení interakčního prvku s pásem vysoké zeleně vedoucího od rybníka směrem k LBC,
- respektovat slaboproudé vedení při silnici.

Zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny v rozsahu 0,81 ha; tzn. zastavěné území by se tak v případě naplnění všech zastavitelných ploch rozrostlo o cca 5,2 % své současné rozlohy.

PLOCHY PŘESTAVBY

- **P01-SO (Čechovice - sever)** ... Tato plocha přestavby je vymezena za účelem transformace nevyužívaného chátrajícího zemědělského areálu v severní části sídla. Pro účely budoucí transformace byla s ohledem na těsné sousedství s areálem bývalého vrchnostenského dvora, stanovený princip urbanistické koncepce týkající se rozvoje zemědělské výroby v sídle, kompaktnost a velikost plochy zvolen relativně multifunkční způsob využití prostřednictvím funkce smíšené obytné. Obsluha bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství.

Podmínky využití plochy:

- stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“, jejíž podrobnější způsob řešení bude pravděpodobně předmětem komplexních pozemkových úprav. Do doby jejich realizace je doporučeno nechat mezi zástavbou a obhospodařovanou zemědělskou půdou distanční travnatý pás.
- charakter zástavby, resp. hmotové řešení staveb v této ploše nesmí objemově konkurovat charakteru zástavby sousední plochy P02-SO z důvodu ochrany siluety sídla a zejména dominanty NKP kostela Sv. Mikuláše.

- **P02-SO (Čechovice - sever)** ... Tato plocha přestavby je z obdobných důvodů vymezena za účelem transformace cenného areálu bývalého vrchnostenského dvora č.p. 23 v severní návesní frontě. Pro účely budoucí transformace byla s ohledem na stanovený princip urbanistické koncepce týkající se rozvoje zemědělské výroby v sídle, přímou vazbu na důležitý návesní veřejný prostor, ucelenost a hmotové řešení staveb zvolen relativně multifunkční způsob využití prostřednictvím funkce smíšené obytné. Obsluha bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství.

Podmínky využití plochy:

- pro plochu je vymezeno povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace stavby autorizovaným architektem (viz dále),
- pro tento areál, vymezený jakožto kulturní hodnota území K2, je třeba dodržet stanovený specifický způsob ochrany,
- jihozápadní hranice plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru čechovické návsi U1, kterému je stanoven specifický způsob ochrany, který je třeba dodržovat,
- charakter zástavby v této ploše musí z důvodu důrazu na památkovou ochranu tvořit jednotný uzavřený celek (areál), ve kterém mají stavby hlavních objemů výrazně obdélníkový půdorys a podélnou osu orientovanou rovnoběžně s hranicí vymezené plochy, event. s možností lokální dominanty, která ovšem nesmí konkurovat kostelu Sv. Mikuláše ani zámku,
- respektovat vymezené archeologické naleziště.

- **P03-PZ (Čechovice - střed)** ... Zástupci obce vyjádřili v této ploše zájem o umožnění jejího širšího využití ve smyslu shromažďovacího prostoru pro obecní kulturní či sportovní akce. Plocha je zároveň (až na pozemek s p.č. 26/4 v k.ú. Čechovice u Bukovce) vymezena kolem rybníka jako funkční lokální biocentrum LBC / ST073, jehož způsoby využití jsou limitovány dodržením parametrů tohoto prvku

ÚSES. Otázkou zůstává případná možnost redukce prvku (bude předmětem projednání ÚP). Plocha je z důvodu veřejně prokazatelného zájmu zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS04.

Podmínky využití plochy:

- respektovat podmínky využití LBC / ST073,
 - respektovat vymezené archeologické naleziště.
- **P04-OV (Čečovice - severozápad)** ... Zástupci obce vyjádřili zájem využít parcelu se stávajícím objektem bydlení, který v současné době není obýván, pro účely výhledové realizace mateřské školy. Ve výrokové části ÚP byla záměrně zvolena obecnější a tudíž flexibilnější forma vymezení – veřejná občanská vybavenost. V sídle podle posledního sčítání trvale žije 25 dětí mladších 14 let. Obsluha bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství. Plocha je z důvodu veřejně prokazatelného zájmu zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS03.
- Podmínky využití plochy:
- respektovat vymezené archeologické naleziště.

V rámci zastavěného území je vymezeno 2,17 ha ploch přestaveb, tzn. na cca 14 % jeho plochy.

PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Jsou podrobněji řešeny v kapitolách dále.

14. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

14.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava:

Silniční dopravní obsluha řešeného území je aktuálně stabilizovaná. Řešené území se nachází mimo hlavní dopravní tahy okresu. Cca 5 km jižním až východním směrem od sídla prochází silnice I/26, která je součástí mezinárodně významného dopravního koridoru Plzeň – Domažlice – Folmava (hraniční přechod do SRN) a je napojená na dálnici D5 u Ejovic.

Řešeným územím dále prochází tyto silnice III. třídy:

- III/19346 (Miřkov – Semněvice – Bukovec – Čečovice - Staňkov)
- III/19350 (Všekary – Čečovice)
- III/19351 (Nemněnice – Černovice – Čečovice)

Dopravní zátěže na těchto komunikacích jsou minimální, převládá zde podíl místní dopravy. Velkou zátěží pro sídlo je však intenzivní provoz zemědělské techniky navázaný na zemědělský areál ležící západním směrem od sídla (většinou částí v sousedním správním území obce Bukovec), kde byla v nedávné době vybudována bioplynová stanice. Na tento fakt ÚP reaguje vymezením úseku účelové komunikace N01-DU (viz dále). Komunikace jsou obecně ve špatném technickém stavu. Byly zde zjištěny nedostatky znamenající snížení bezpečnosti provozu v podobě oblouků menších poloměrů, částečně omezené rozhledové poměry a značné sklony komunikací, které zejména v zimě ve spojení s výše uvedeným provozem přinášejí velké problémy.

Výhledově je uvažováno s rekonstrukcí silnice III/19346 v úseku Staňkov-Bukovec (plánovaná neinvestiční akce dle mapového serveru Plzeňského kraje).

Řešené území je napojeno na své okolí autobusovými linkami provozovanými ČSAD Autobusy Plzeň a.s. převážně směrem do Holýšova a Plzně. Stávající autobusová zastávka u kostela svými docházkovými vzdálenostmi dostatečně pokrývá řešené území.

Účelové komunikace:

Účelové komunikace jsou vázány na zastavěná území s přímým kontaktem zejména na silnice III. tříd. Navržené účelové komunikace a cesty pro pěší a cyklisty obnovují a zintenzivňují původní přímá pěší spojení mezi Čečovicemi a okolními sídly. Všechny navržené koridory pro nové či upravované účelové komunikace jsou vymezeny buď pro realizaci samotné komunikace nebo rozšíření jejich prostorových parametrů a dále pro legalizaci majetkoprávních vztahů.

Koridor účelové komunikace **N01-DU** byl vymezen na základě požadavků zástupců obcí Čečovice a Bukovec, neboť obě sídla jsou dlouhodobě zatěžována průjezdem těžké zemědělské techniky směřující do zemědělského areálu Zeas Puclice a.s. (rozděleného přes silnici na dvě části, z čehož jedna leží

v sousedním správním území obce Bukovec) v západní části řešeného území. V zemědělském areálu se nachází stávající bioplynová stanice, jejíž režim zásobování determinuje intenzitu dopravní obsluhy. Alternativní dopravní obsluha prostřednictvím této navržené účelové komunikace přímo ze silnice, spojující Čečovice s Malým Malahovem, by tak odlehčila oběma sídlům, kde doprava obtěžuje občany hlukem, zápachem, znečištěním komunikací a obecně komplikuje provoz. Podrobnější trasování účelové komunikace bylo zkoordinováno s ÚPD obce Bukovec, která v současné době ÚP také pořizuje. Na hrázi rybníka Horymír až k silnici III/19346 byla pro koridor s ohledem na nemožnost určení přesného trasování kvůli složitějším terénním a prostorovým podmínkám zvolena forma vymezení účelové komunikace **D1** formou směrové šipky, která v budoucnu umožní flexibilnější reakce v případě komplikací týkajících se přesného technického řešení komunikace či majetkových vztahů. V koordinaci s ÚP Bukovec by tedy měla být zajištěna územní připravenost pro zpracování podrobnější projektové dokumentace této komunikace.

Koridor, resp. úsek koridoru účelové komunikace **N02-DU** v jihozápadní části řešeného území stabilizuje stávající polní cestu, zabezpečuje propojení dvou pozemních komunikací a obsluhu zemědělské půdy a obecně tak zlepšuje prostupnost krajiny. Paralelně s tímto koridorem je navržen nefunkční LBK. V koordinaci s ÚP Bukovec by opět měla být zajištěna územní připravenost pro zpracování podrobnější projektové dokumentace této komunikace.

Z obdobných důvodů jsou navrženy i oba úseky účelových komunikací **D1 a D2** formou koncových bodů se šipkami, u kterých není možné v obecné (koncepční) rovině zpracování ÚP přesně určit jejich trasování. Tyto komunikace jsou záměrně vymezeny pouze směrovými šipkami, aby bylo možné v podrobnějším stupni projektové dokumentace flexibilně trasovat jejich polohu ve vazbě na morfologii, vlastnické poměry v území atd. Tento způsob vymezení bude sloužit jako podklad pro KPÚ, jako opora pro podrobnější řešení trasování cest a dořešení dopadů do vlastnických vztahů.

Doprava v klidu:

Sídlo Čečovice má charakter zástavby s rodinnými domy s minimálními nároky na odstavné nebo parkovací plochy, které lze uspokojit v rámci vlastních pozemků. Dílčí úpravy je možné provést v rámci prostorů veřejných prostranství. Veřejným prostorům obecně chybí jasnější vymezení odstavných parkovacích ploch, to se týká zejména předprostoru zámku. V rámci nově navrhovaných parkovacích a odstavných ploch je doporučeno v maximální možné míře využívat zeleň a vhodně doplnit chodníky pro pěší.

Železniční a letecká doprava:

Řešeným územím neprochází železniční trať. Nejblíže zastávky jsou v Holýšově nebo ve Staňkově.

Jižní až jihovýchodní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem veřejného vnitrostátního letiště Staňkov.

Cyklistická a pěší doprava:

Řešeným územím prochází po silnicích II/19351 a III/19346 jediná regionální cyklotrasa č. 2223 (Čečovice - Jivjany - Černovice - Zhoř - Milevo - Kladruhy). Stávající cyklostezky se v řešeném území nenachází.

Cyklotrasy T1, T2 a T3 jsou v ÚP záměrně vymezeny překryvnými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití a vyjmenováním bodů (stanovišť), kterými procházejí. Všechny navržené cesty mají přispět k zajištění dostatečné prostupnosti krajiny a napojení řešeného území na sousední sídla. Dále je doporučeno přeložení výše uvedené regionální cyklotrasy č.2223 do bezpečnějšího koridoru T3 mimo silnici III. třídy. Ve vybraných úsecích navrhovaných cyklotras je vhodné doplnění vybavenosti a mobiliáře pro pěší a cyklisty.

Řešeným územím prochází značená turistická trasa KČT č. 2003 (v trase E6) - zelená (při severním okraji katastrálního území, z osady Korida v k.ú. Bukovec směrem na sv. Barboru v k.ú. Všekary).

Souběžně s turistickou trasou č. 2003 vede evropská dálková trasa E6, která začíná na východním pobřeží Švédska a prochází Dánskem, Německem a Rakouskem do Slovinska. Celá měří asi 5200 km. Český úsek vede přes Cheb, Mariánské Lázně (Všekary - Bukovec - Doubrava) a dále přes Šumavu až na hraniční přechod Alžbětín.

V rámci sídla je vybudována minimální síť chodníků a komunikací pro pěší, chodníky se vyskytují pouze lokálně. Dílčí úpravy je možné provádět v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

14.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní zdroje a zásobování vodou:

V řešeném území se nenachází významný vodní zdroj ani sem nezasahuje jeho vyhlášené ochranné pásmo. Vyskytují se zde pouze jednotlivé menší vodní zdroje k individuálnímu zásobování vodou. Žádný z těchto vodních zdrojů nemá vlastní parcelní číslo, ani vyhlášené ochranné pásmo.

V jihovýchodní části řešeného území na pozemku s p.č. 592/6 v k.ú. Čečovice u Bukovce se nachází zařízení ČHMÚ (VP 1404 Čečovice) – hluboký pozorovací vrt s kruhovým ochranným pásmem 150 m pro měření srážek, sněhových podmínek a pozorování meteorologických jevů.

Sídlo Čečovice není v současné době zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. Množství vody ve studnách je dostatečné ve spodní části sídla, kvalita vody je dobrá. V nejbližším časovém horizontu se systém zásobení sídla nebude pravděpodobně zásadně měnit. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje předpokládá individuální zásobování pitnou vodou i po roce 2015.

Nouzové zásobování:

Pitnou vodou – cisterny, Holýšov 3 km

Užitkovou vodou – říčka Chuchla

Zásobování požární vodou:

Na území sídel, kde není veřejný vodovod, nejsou zdroje požární vody, které odpovídají požadavkům ČSN 730873 a ČSN 736639. Za ztížených podmínek lze využít k hašení požárů stávající vodní plochy: rybník ve střední části sídla a nádrž v severní části sídla.

Odvádění dešťových a čištění odpadních vod:

Obec Čečovice má v současné době částečně vybudovanou dešťovou kanalizaci z betonových trub DN 500 celkové délky 0,19 km vyústěnou dvěma výustmi do toku Chuchla. Vlastníkem i provozovatelem dešťové kanalizace je obec Čečovice. Část obyvatel zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách (60 %), které jsou vyváženy z části na ČOV do Holýšova a z části na polní nebo jiné pozemky. Zbýlá část obyvatel odvádí odpadní vody po předčištění v septicích mimo kanalizaci. Dešťové vody jsou dále odváděny systémem příkopů, struh a propustků.

Koncepce čištění odpadních vod byla stanovena s přihlédnutím k velikosti a umístění sídla i s ohledem na fakt, že sídlo Čečovice není zahrnuto mezi priority Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po roce 2015.

Přesto zde pro budoucí možnost centralizovaného řešení čištění odpadních vod v sídle Čečovice ÚP navrhuje umístit oddílnou stokovou síť a zařízení (pravděpodobně kořenové) ČOV spolu s dočišťovací vodní plochou, lokalizovanou východním směrem od sídla v údolí říčky Chuchly. Konkrétní rozvojová lokalita, resp. zastavitelná plocha nebyla po konzultaci se specialisty na oblast vodního hospodářství vymezena z následujících důvodů, které jsou ověřené v běžné praxi. Vymezením konkrétní plochy dochází při pozdější realizaci ke komplikacím při projednání záměru v případě, že má konkrétně zvolená technologie (podléhající vývojovým trendům, které se relativně rychle mění) odlišné prostorové nároky nebo pokud se ukáže vytipovaný pozemek jako neprůchodný z hlediska majetkových vztahů. Proto byl v rámci tohoto ÚP zvolen koncept „výřezu“ označeného ČOV z výkresu č. 02 – Hlavní výkres, ve kterém se soustava zařízení bude nacházet.

Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu. Stávající kanalizace může poté fungovat jako oddílná dešťová.

Před započítáním výstavby sítě technické infrastruktury pro investiční záměry v rámci vymezených ploch změn je nutno zajistit podklady od provozovatele vodovodních a kanalizačních sítí týkající se přípojných míst z hlediska dostatečné kapacity a následně řešit případné posílení.

Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, retenční tůň, apod.

ENERGETIKA

Zásobování elektrickou energií:

Řešeným územím neprochází vedení VVN.

Řešené území je standardně napájeno nadzemním vedením VN 22 kV (přibližně ve směru Z-V). Jednotlivá vedení jsou průběžně opravována a rekonstruována tak, aby byla udržena potřebná provozní spolehlivost dodávky elektrické energie odběratelům.

V řešeném území se nachází jediná trafostanice 22/0,4 kV s názvem Čechovice (DTS věžová s venkovním příívodem, vlastník ČEZ Distribuce, a.s.) ... OP 30 m.

Distribuční síť NN v sídle je převážně v nadzemním provedení. Veřejné osvětlení je provedeno výbojkovými svítidly osazenými na stožárech, intenzita osvětlení je však místy nedostatečná.

Zásobování zemním plynem a teplem:

V řešeném území se nenachází zařízení a rozvody plynovodní sítě (STL/NTL) ani jím neprochází velmi vysokotlaké (VVTL) či vysokotlaké (VTL) plynovody.

V území nejsou žádné významné zdroje tepla. Způsob vytápění bude i do budoucna řešen individuálně s preferencí technicky vyspělejších a ekologicky šetrnějších způsobů spalování (dřevo, biomasa, tepelná čerpadla, solární systémy, propan-butan ze zásobníků).

Obnovitelné zdroje:

V řešeném území se nenachází žádné větší zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

ÚP nevymezuje nové plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny. V kontextu zdejší krajinné scény není doporučeno umisťovat v řešeném území zejména větrné a velkoplošné fotovoltaické elektrárny.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam. Řešeným územím neprochází radioreléové trasy ani dálkové telekomunikační kabely. Nevyskytuje se zde vysílač mobilních operátorů ani základnová či radiová stanice. Dálkové telekomunikační kabely společnosti Telefonica O2 Czech Republic, a.s. procházejí územím při pozemní komunikaci z jihovýchodu na severozápad. Kabelová sdělovací síť, rozvedená v sídle, je v relativně dobrém technickém stavu a její kapacita je dostačující. V současné době se v řešeném území neplánuje žádná větší investiční akce.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje z roku 2005 je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Každoročně je prováděno Vyhodnocení POH Plzeňského kraje. Likvidace odpadu v řešeném území probíhá standardně, komunální odpad je sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území (skládku Lazce u Domažlic). Probíhá sběr všech složek (komunální, separovaný, objemový, nebezpečný). Obec má vypracovanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s komunálním odpadem, která je závazná pro všechny obyvatele správního území. Biologický odpad likvidují občané individuálně kompostováním. Je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

V současné době není v řešeném území provozováno žádné zařízení pro nakládání s odpady, tj. není zde umístěno zařízení pro skládkování odpadů (skládku, sběrný dvůr), zahlazování důlních prostor a složiště, zařízení na recyklaci odpadů nebo autovrakoviště.

14.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území se nachází budova obecního úřadu; bývalá hospoda, jejíž provoz chce opět obec obnovit; zámek; kostel Sv. Mikuláše, hřiště pro sportovní aktivity a autobusová zastávka místního významu.

Další občanská vybavenost (zejména pak mateřská a základní škola) se nachází v nedalekém Staňkově v dosahu pěší, cyklistické či autobusové dopravy. V obci jsou slabě zastoupeny podnikající subjekty. V řešeném území se nenachází hřbitov.

Občanská vybavenost je podporována ve všech relevantních plochách zastavěného území a zastavitelných ploch formou polyfunkčnosti definovaných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

Navržená plocha přestavby **P04-OV** je blíže zdůvodněna v kap. I3.1. textové části odůvodnění ÚP.

14.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navržená plocha přestavby **P03-PZ** je blíže zdůvodněna v kap. 13.1. textové části odůvodnění ÚP.

Ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství je třeba zejména při plánovaných rekonstrukcích pozemních komunikací brát zřetel na prostorovou segregaci cyklistického provozu v rámci místních komunikací.

15. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

15.1. NÁVRH ÚSES

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a lokální úrovni (L) byly v řešeném území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém základě (tj. biotopovém resp. stanovištním). V řešeném území byly proto naznačeny a prověřeny návaznosti do všech sousedních území podle platných nebo zpracovávaných ÚP (Bukovec, Všekary, Štichov) či KPÚ (Malý Malahov).

ÚSES je v místních podmínkách pro nový ÚP zpracován v podrobnosti Plánu (měřítko 1:5 000 a větší) na hranice pozemků KN, na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní. Vymezení skladebných částí ÚSES vychází z revizí Generelů lokálních ÚSES pro ORP Stod v roce 2009 – 3. etapa (Hájek, Bílek et al. 2009). Generel ÚSES nebyl pro toto území v minulosti vůbec zpracován. Revizi a aktualizaci ÚSES provedla odborně způsobilá osoba s autorizací ČKA. V rámci zpracování nového ÚP byly všechny vymezené skladebné části pouze překontrolovány v návaznostech na již zpracovaná sousední území a byla doplněna tabulková část ÚSES.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných ZÚR PK (2009; dále ZÚR PK). Systémy vyšší hierarchie ÚSES, tj. především regionální systémy, leží již v navazujících sousedních územích. Přítomné lokální systémy ES byly však na tuto úroveň vyšší hierarchie ÚSES prostorově provázány.

Na všech hierarchických úrovních byl při detailním vymezování skladebných částí kladen důraz na reprezentativní propojování příbuzných biotopů či stanovišť do systému a na to, aby vymezený ÚSES tvořil skutečnou síť, která bude kromě hlediska reprezentativnosti také kontinuální (spojitá) a bude tvořit systém bez „slepých“ odboček.

Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES (**NR**) se v řešeném území nevyskytuje.

Regionální úroveň ÚSES

Druhá nejvyšší hierarchická úroveň (**R**) se v řešeném území vyskytuje pouze velmi okrajově. Těsně do severního okraje řešeného území zasahuje biocentrum regionálního významu (RBC) č. 3019 Svatá Barbora (aktuální vegetační typ **L-BO** – lesní (hlavní dřevina borovice); cílový typ **MB**). Toto RBC je smíšeného typu, protože se v něm kříží regionální mezofilní bučinný systém a lokální hygofilní (mokřadní) systémy ES. Zasahující část RBC je jen částečně funkční (smrko-borové monokultury).

Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií vymezené v širším území do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Hygofilní systémy se vymezují výhradně jako terestrické, tzn. na údolních nivách a vodní biotopy zde slouží především pro migraci specifické bioty jako hlavní migrační osy v krajině. Tučně jsou v následujícím textu vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují do řešeného území. V závorkách je vždy popsána navazující část předmětného systému ležící mimo řešené území.

Přehled vymezených hygofilních až hydrofilních systémů ES:

1) RBK Radbuzy nad Holýšovem, RBC 1060 Dolní Kamenice – **potok Chuchla** – (Křakovský potok); významný páteřní biokoridor s jednou odbočkou:

a) Chuchla mezi Štichovem a Čechovicemi – **bezejmenný levostranný přítok od Sv. Barbory** – (RBC Svatá Barbora – potok Hořina pod Čerňovicemi).

Tyto vymezené „vlhké“ (mokřadní) systémy ES jsou na zatrávněných údolních nivách vodních toků aktuálně převážně jen částečně funkční (degradované louky, regulace koryt vodních toků). Často jsou však

podél regulovaných koryt nefunkční skladebné části (příčinou je systematické odvodnění okolních ploch orné půdy a zornění až k potočním korytům: úsek Chuchly pod Čechovicemi včetně levostranného přítoku). Obnovu funkčnosti může zabezpečit pouze jejich revitalizace, obnova břehových porostů a zatravnění údolních niv.

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

2) (RBC Sedmihoří – plošina Čertárna, 509m) – **plošina Strachotín, 437m** – (údolí Radbuzy, RBC Horní Kamenice – RBC Makový vrch); modální až kontrastně-modální biokoridor zasahuje do řešeného území jen velmi okrajově při jihovýchodní hranici.

Tento vymezený „suchý“ (mezofilní bučinný) systém ES je v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy). Na řešené území zasahuje jeho nefunkční část v místní lokalitě „Na Dolíkách“.

Funkční mezofilní biocentra ÚSES jsou lokálně překryvným způsobem umístěna ve fungujících hospodářských lesích. Přitom vymezení biocentra ve funkčním lese klade na tuto plochu pouze podmínku, že nesmí být snížena ekologická stabilita biocentra při hospodářském využívání. Zvyšování její stability je samozřejmě vhodné, to však bude zabezpečeno lesním hospodářským plánem.

Funkční hygrolilní biocentra a biokoridory jsou umístěny v údolních nivách, které jsou většinou plně funkční. Nefunkční mezofilní koridory se většinou nacházejí na plochách zemědělského půdního fondu, povětšinou orné půdě, kde by bez vymezení překryvné plochy nebylo většinou možné ÚSES založit.

Podpurná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ÚSES byla v řešeném území doplněna vymezením podpurného systému stabilizovaných ploch krajinné zeleně (ZK) z důvodu posílení základní sítě málo funkčních až nefunkčních biokoridorů a biocenter v zemědělsky využívané krajině a zachování některých významných přírodních biotopů i ekologických vazeb mezi nimi. K těmto krajinnotvorným prvkům byly zahrnovány především některé krajinnářsky a biologicky významné mokřadní biotopy či porosty přírodě blízké zeleně, které nebyly zahrnuty ke skladebným částem ÚSES.

TABULKOVÁ ČÁST - BIOCENTRA

Funkční typ, biogeografický význam:

biocentrum lokální (LBC) ST072 Pod Strachotínem, nedostatečně funkční

bichora -4BM rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion 1.28 Plzeňský

Geobiocenologická charakteristika: **2AB3, 3AB3, 3AB4, 3AB5b**

Charakteristika současného stavu: strmější svahy údolí říčky Chuchly mezi Štichovem a Čechovicemi včetně údolních niv na soutoku Chuchly s bezejmenným levostranným a pravostranným přítokem, místy sečené, ale degradované vlhké až mezofilní louky, koryta vodních toků jsou regulovaná, na strmém levobřežním svahu je kulturní les s Dm borovice lesní (smíšený typ LBC)

Cílová výměra: 0,32 ha nefunkční + 8,67 ha funkční

Typ cílového společenstva: Fagi-querceta, Querci-fageta, Betuli-querceta roboris sup., Betuli pubescentis-alneta sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP les, vodní toky, údolní nivy

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy, VPO

Návrh opatření: dřevinou skladbu lesa upravit podle SLT (STG) na prostorově i věkově členité přírodní lesní porosty, významné kosterní dřeviny předržet a ponechat jako genofondové, zalesnit degradované mezofilní louky na pravobřežním svahu Chuchly (skladba dřevin podle STG), louky v nivách obhospodařovat výhradně extenzivně, vodní toky revitalizovat a vysadit břehový porost podle STG

Funkční typ, biogeografický význam:

biocentrum lokální (LBC) ST073 Čechovice, částečně až plně funkční

bichora -4BM rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion 1.28 Plzeňský

Geobiocenologická charakteristika: 3B-BC4, 3B5

Charakteristika současného stavu: menší průtočný návesní rybník, v litorálu rozsáhlejší vrbové křoviny (K2.1) s přechody do olšového luhu (L2.2B), na nesečených a silně zamokřených loukách porosty rákosu jižního (degradované louky), místy sečené vlhké louky, koryto říčky Chuchly regulované

Cílová výměra: 5,05 ha funkční

Typ cílového společenstva: Querceta roboris sup. až Querceta roboris-aceris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva a rybník

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy

Návrh opatření: litorální biotopy i degradované louky s rákosím ponechat přirozenému zarůstání (sukcesi), vlhké louky i rybník obhospodařovat výhradně extenzivně, vodní tok revitalizovat

Funkční typ, biogeografický význam:

biocentrum lokální (LBC) ST075 U ohrady, částečně až plně funkční

bichora -4BM rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion 1.28 Plzeňský

Geobiocenologická charakteristika: 3AB3, 3AB4, 3B5

Charakteristika současného stavu: zalesněný strmý levobřežní svah v údolí bezejmenného levostranného přítoku Chuchly mezi Všekary a Čečovicemi včetně údolní nivy, na svahu je suchá acidofilní doubrava (L7.1) a nálety autochtonních dřevin (X12), na údolní nivě jsou sečené, ale degradované střídavě vlhké louky, koryto vodního toku je regulované (smíšený typ LBC)

Cílová výměra: 4,02 ha funkční

Typ cílového společenstva: Querci-fageta, Betuli-querceta roboris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy

Návrh opatření: dřevinné porosty upravit podle STG na prostorově i věkově členité přírodní dřevinné porosty, degradované louky v nivě obhospodařovat výhradně extenzivně, vodní tok revitalizovat

TABULKOVÁ ČÁST - BIOKORIDORYFunkční typ, biogeografický význam:

biokoridor lokální (LBK) ST072-ST073, nedostatečně funkční

bichora -4BM rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion 1.28 Plzeňský

Geobiocenologická charakteristika: 3AB4, 3B5

Charakteristika současného stavu: degradované vlhké louky a obnovující se mokřady v údolní nivě říčky Chuchly, koryto vodního toku je silně regulované, ojediněle s nálety autochtonních dřevin (vrby, olše)

Cílová výměra: 2,68 ha nefunkční + 1,02 ha funkční

Typ cílového společenstva: Betuli-querceta roboris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy, VPO

Návrh opatření: nejvíce zamokřovanou část údolní nivy ponechat přirozenému zarůstání (sukcesi) nebo dosadit dřeviny podle STG, vlhké louky obhospodařovat výhradně extenzivně, vodní tok revitalizovat

Funkční typ, biogeografický význam:

biokoridor lokální (LBK) ST072-ST075, nedostatečně funkční

bichora -4BM rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion 1.28 Plzeňský

Geobiocenologická charakteristika: 3AB3, 3AB4, 3B5

Charakteristika současného stavu: zalesněný strmý levobřežní svah v údolí bezejmenného levostranného přítoku Chuchly mezi Štichovem a Čečovicemi včetně údolní nivy, na svahu je suchá acidofilní doubrava (L7.1), nálety autochtonních dřevin (X12), borový kulturní les (X9A) a místy i mezofilní ovsíkové loučky (T1.1), na údolní nivě jsou zčásti sečené, ale degradované střídavě vlhké louky, zčásti je niva zorněná až ke korytu vodního toku, které je regulované (smíšený typ LBK)

Cílová výměra: 2,68 ha nefunkční + 6,39 ha funkční

Typ cílového společenstva: Querci-fageta, Betuli-querceta roboris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva, les

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy, VPO

Návrh opatření: dřevinné porosty upravit podle STG na prostorově i věkově členité přírodní dřevinné porosty, sušší loučky na svahu zalesnit nebo ponechat sukcesi, degradované louky v nivě obhospodařovat výhradně extenzivně, zorněnou část nivy zatravnit, vodní tok revitalizovat a doplnit břehový porost podle STG

Funkční typ, biogeografický význam:

biokoridor lokální (LBK) ST075-3019, nedostatečně funkční

bichora **-4BM** rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion **1.28 Plzeňský**

Geobiocenologická charakteristika: **3AB4, 3B5**

Charakteristika současného stavu: údolní niva bezejmenného levostranného přítoku Chuchly mezi Všekary a Čečovicemi, na části jsou sečené, ale degradované střídavě vlhké louky, zčásti je niva zorněná až ke korytu vodního toku, které je regulované (do řešeného území zasahuje pouze nefunkční úsek LBK)

Cílová výměra: 2,64 ha nefunkční + 3,25 ha funkční

Typ cílového společenstva: Betuli-querceta roboris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy, VPO

Návrh opatření: degradované louky v nivě obhospodařovat výhradně extenzivně, zorněnou část nivy zatravnit, vodní tok revitalizovat a doplnit břehový porost

Funkční typ, biogeografický význam:

biokoridor lokální (LBK) ST073-ST074, částečně funkční

bichora **-4BM** rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion **1.28 Plzeňský**

Geobiocenologická charakteristika: **3B-BC4, 3B5**

Charakteristika současného stavu: v údolní nivě sečené, ale degradované střídavě vlhké louky, koryto říčky Chuchly regulované, těsně mimo řešené území průtočný rybník Horymír s makrofyty a přírodními břehovými porosty, v litorálu jsou rákosiny eutrofních stojatých vod (M1.1) a za ním na nesečených plochách pcháčové mokřady (T1.5) a vrbové křoviny (K2.1) s přechody do olšového luhu (L2.2B)

Cílová výměra: 9,40 ha funkční

Typ cílového společenstva: Querceta roboris sup. až Querceta roboris-aceris sup., Alneta glutinosae sup.

Status ochrany z jiných zájmů: VKP vodní tok, údolní niva a rybník

Způsob územní ochrany: nezastavitelné plochy

Návrh opatření: litorální biotopy s rákosím i navazující mokřady ponechat přirozenému zarůstání (sukcesi), střídavě vlhké louky i rybník obhospodařovat výhradně extenzivně, vodní tok revitalizovat a v loukách vysadit břehový porost podle STG

Funkční typ, biogeografický význam:

biokoridor lokální (LBK) HT005-HT006, nefunkční

bichora **-4BM** rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.

bioregion **1.28 Plzeňský**

Geobiocenologická charakteristika: **3AB2-4AB2b, 3AB3, 3B3,**

Charakteristika současného stavu: zalesněný strmý levobřežní svah v údolí bezejmenného levostranného přítoku Chuchly mezi Štichovem a Čečovicemi včetně údolní nivy, na svahu je suchá acidofilní doubrava (L7.1), nálety autochtonních dřevin (X12), borový kulturní les (X9A) a místy i mezofilní ovsíkové loučky (T1.1), na údolní nivě jsou zčásti sečené, ale degradované střídavě vlhké louky, zčásti je niva zorněná až ke korytu vodního toku, které je regulované (smíšený typ LBK)

Cílová výměra: 5,44 ha nefunkční

Typ cílového společenstva: Querci-fageta humilia až Pineta-quercina abietis, Querci-fageta, Querci-fageta typica

Status ochrany z jiných zájmů: -

Způsob územní ochrany: VPO

Návrh opatření: vysadit dřevinné porosty podle STG nebo ponechat přirozenému zarůstání (sukcesi), anebo kombinovat

15.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu lze hodnotit v zásadě jako nedostatečnou. Doplnění dalších pěších a cyklistických tras je vhodné pro další rozvoj turistiky. Stávající i navržené účelové komunikace mohou být doprovázeny výsadbami alejí nebo krajinnou zelení. Ve významných bodech jejich tras, tj. v památných místech nebo v krajinářsky zvláště zajímavém místě mohou být situovány odpočinkové plochy s drobnou architekturou a vybaveností (informační tabule, směrovky, lavičky, drobná sakrální architektura, apod.)

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL zřizované z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří nebo dočasná ohrazení pastvin).

Migrační bariéru pro větší část organismů představují rozsáhlé komplexy orné půdy bez rozptýlené a liniové zeleně, či jakýchkoli jiných úkrytů a orientačních bodů. Jako ekonomická hranice velikosti honu je uváděno 30 ha, nad tento limit se údajně ekonomická výhodnost scelení půdy již nezvyšuje. V ÚP jsou rozsáhlé plochy řešeného území rozčleněny navrženými biokoridory, cestami pro pěší a cyklisty a plochami krajinné zeleně. Po jejich realizaci by souvisle zorněné plochy dosahovaly optimálních rozměrů. Omezení migrační propustnosti tak bude značně sníženo.

V k.ú. Čečovice u Bukovce nebyly dosud provedeny jednoduché ani komplexní pozemkové úpravy. Zaměřit by se měly na zanesení záměrů z nového ÚP, zejména na protierozní a protipovodňové úpravy.

15.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vodní eroze je přírodní proces rozrušování povrchu půdy, transportu půdních částic a jejich usazování působením povrchově stékající vody. Lze rozlišit erozi přirozenou, normální, čili geologickou a erozi zrychlenou antropogenními vlivy. Zrychlená eroze zemědělských půd ohrožuje produkční a mimoprodukční funkce půd a zvýšeným povrchovým odtokem a smyvem půdy vyvolává škody v infrastruktuře. Eroze ochuzuje zemědělské půdy o nejurodnější část - ornici, zhoršuje fyzikálně-chemické vlastnosti půd, snižuje hloubku půdního profilu, obsah živin a humusu, zvyšuje štěrkovitost, poškozují vegetaci, zvyšuje náklady zemědělské výroby. Transportované půdní částice a na ně vázané látky znečišťují vodní zdroje, resp. povrchové i podpovrchové vody vůbec, zanášejí akumulární prostory, snižují průtočnou kapacitu toků, poškozují vodní biotopy, zvyšují náklady na úpravu vody a těžbu usazenin apod. Extrémní průtoky významně poškozují infrastrukturu.

Plochy změn v nezastavěném území N03-ZT, N04-ZT a N05-ZT jsou vymezeny v erozně ohroženém svažitém území, kde dochází ke snadnému „rozeběhnutí“ vody z horních partií, která posléze ohrožuje spodní části svahu ve styku s hranicí zástavby.

Zemědělsky využívané, zejména svažité pozemky severní a jihozápadní části řešeného území jsou univerzálně navrženy jakožto „plochy pro realizaci protierozních úprav“, tzn. plochy pro ať už komplexní či dílčí opatření, vedoucí ke zpomalení a akumulaci povrchových vod. V rámci těchto ploch je možné realizovat soustavu potřebných opatření. Konkrétní návrhy je možné vhodně zakomponovat do území jako krajinářsko - estetické a ekologické prvky. Tyto plochy byly záměrně vymezeny obecným způsobem, neboť nebyly k dispozici potřebné podrobnější projektové podklady. V navazujících komplexních pozemkových úpravách tak bude možné flexibilněji a koordinovaně umisťovat potřebná opatření v návaznosti na vstupní danosti místa, parametry navrženého technického řešení i majetkoprávní vztahy.

15.4. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY

Řešené území charakterizuje část povodí toku Chuchla č.1-10-02-0710, která protéká v údolnici od západu k jihovýchodu sídlem, odvádí vody z řešeného území, je dílčím povodím řeky Radbuzy. Do Chuchly ústí několik jejích bezejmenných přítoků. Chuchla je levostranným přítokem řeky Radbuzy, do které se vlévá těsně na východní hranici řešeného území před Holýšovem. Chuchla je ve správě Povodí Vltavy a.s. Celý tok je upraven a jsou do něho (a jeho přítoků) zaústěny drenážní systémy odvodněných pozemků z okolních převážně zorněných pozemků, které jsou intenzivně obhospodařovány. Pozemky bezprostředně navazující na vodní tok jsou zčásti zatravněny a vytváří přirozenou údolnici umožňující neškodný rozliv toku. Vodní plochy zaujímají celkem 0,4 % rozlohy řešeného území. Na Chuchle se

v řešeném území nachází největší vodní plocha (obecní rybník) přímo v centrální části sídla. Další dvě vodní plochy v řešeném území jsou situovány v severní části sídla a v jihovýchodní části katastru.

Řešené území nespadá do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Většina zemědělských pozemků v řešeném území je intenzivně zemědělsky obhospodařována a systematicky odvodněna (meliorována) za účelem odvedení drenážních vod. Do řešeného území zasahují vodní toky, které odtud rychle odvádí vodu. Některé toky byly upraveny za účelem odvedení drenážních vod. Samotná drenáž je v majetku vlastníka pozemku, kde je uložena. Trubní vedení od profilu DN 300 a HOZ (kanály) je ve vlastnictví státu – a ve správě ZVHS OVP Domažlice. V případě investičních záměrů v rámci zemědělských ploch je nutno zajistit podklady týkající se skutečného výskytu odvodňovacího systému a následné řešení dalších opatření.

15.5. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ

V řešeném území se neuplatňuje vyhlášené záplavové území ani aktivní záplavová zóna vodního toku Chuchla. Nebyly zaznamenány větší problémy při průtocích extrémních srážkových vod (potenciálních povodňových průtoků).

Navrhovaná ochranná opatření mají prioritně charakter:

- zejména revitalizace upravených vodních toků včetně zatravnění nivních luk okolo otevřených koryt, směřující k obnově a zvýšení přirozené retenční schopnosti krajiny, stabilizaci, zpomalení odtoku z povodí;

- údržbě a následné péči o přirozený vodní režim poškozeného povodí;

- realizace drobných retenčních staveb (malé vodní nádrže/tůně přirozené v měřítku a struktuře krajiny, event. soustavy malých tůní a mokřady, suché poldry, obtoková koryta, zasakovací pásy a příkopy apod.).

Revitalizací upravených (zatrubněných) vodních toků je míněna úplná či dílčí obnova přírodního charakteru původního koryta, resp. směrová a výšková úprava toků včetně úprav břehových partií s případným doplněním o solitérní nebo skupinovou výsadbu zeleně, popř. vybudování malých tůní nebo nádrží v lučních tratích či pastvinách na prakticky všech vodních tocích v řešeném území. V rámci revitalizačních programů je doporučeno diverzifikovat, oživit a rozvolnit směrové vedení upravených koryt vodních toků, odstranit dlažby, optimálně obnovit tok a mokřadní biotopy.

Cílem těchto opatření je snaha zadržet vodu v pramenných a horních tratích toků, které jsou v současnosti upravené, zahloubené nebo zatrubněné a rychle bez užitku odvádí vodu do spodních tratí v území, a tím tak zpomalit odtok vody z území s následným efektem zvýšení hladin podzemních vod.

Rozlivová území a malé retenční nádrže a tůně jsou v ÚP vymezené jako trvale zatravněné pásy podél vodních toků zabezpečující rozliv při velkých průtocích nad kapacitu koryta toku. Cílem navrhovaných opatření je stabilizace stávající vodní sítě, podpora akumulační schopnosti krajiny, zpomalení odtoku povrchových vod z území s posílením stability přírodního prostředí v řešeném území.

15.6. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

V řešeném území je žádoucí z iniciativy různých subjektů (vlastníků pozemků, obce, občanských sdružení) realizovat řadu opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Namátkou může jít např. o zakládání nelesní liniové, skupinové či solitérní zeleně, zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd. Břehové porosty plní důležitou ekologickou a estetickou funkci v území a jsou v těchto místech s výjimkou intravilánu přirozené. Pro všechny výsadby ve volné krajině je zapotřebí používat výhradně původní přirozené druhy dřevin. Po výsadbě je nezbytné zajistit údržbu a chránit vegetaci před poškozením. Pro funkčnost porostů je třeba zajistit vhodné prostorové uspořádání dřevin, jejich rozmanitou věkovou a výškovou strukturu, horizontální i vertikální členitost, dostatečné množství a kvalitu. Realizaci takových opatření lze z hlediska regulativů chápat jako podmíněně přípustnou na většině funkčních ploch nezastavěného území. Pro řadu takových opatření lze žádat o dotace z několika krajinotvorných programů.

Prostory údolí (aluvii), zatravněné pásy podél vodních toků, podpořené sítě prvků ÚSES, by měly zůstat přístupné lidem a zároveň být určeny pro realizaci opatření zajišťujících optimalizaci vodního režimu v území.

15.7. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území není zastoupen dobývací prostor (DP), neuplatňují se chráněná ložisková území (CHLÚ), nenachází se zde výhradní bilancovaná ani nebilancovaná ložiska nerostných surovin, nevýhradní prognózní ložiska ani prognózní zdroje.

Sesuvy půdy, poddolovaná území, hlavní důlní díla a haldy

V jihovýchodní části řešeného území se nachází následující poddolované území (PÚ):

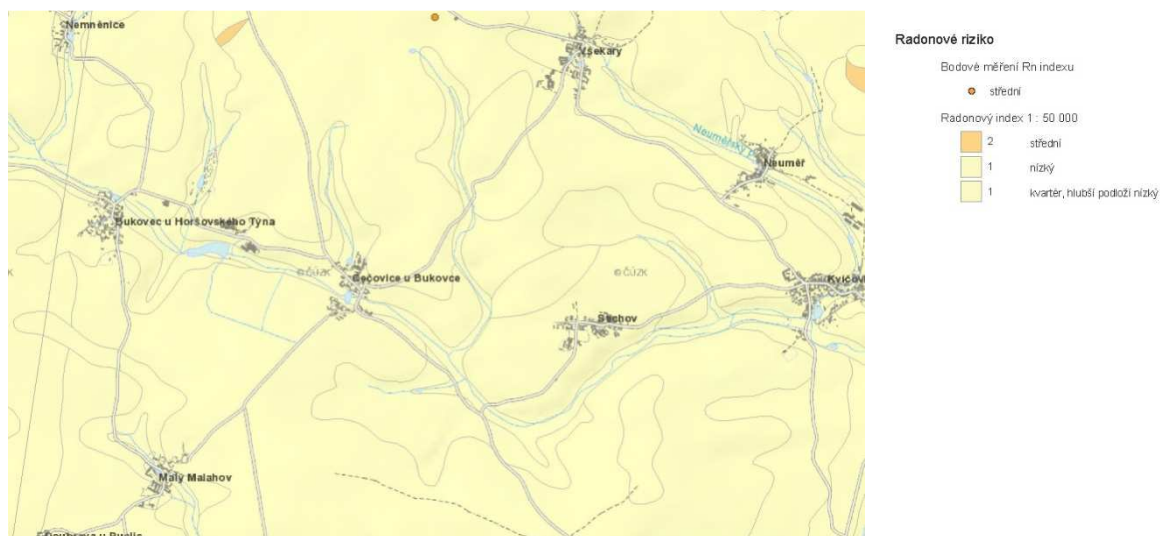
klíč	název	surovina	rozsah	stáří	signatury
BODOVÉ					
521	Čečovice	polymetalické rudy	ojedinělá	1988	GF P017599

Sesuvná území, svahové deformace a oznámená hlavní důlní díla či haldy se zde nevyskytují.

ÚP nenavrhuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

16. RADONOVÉ RIZIKO

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí. Míra radonového rizika je dána v první řadě přirozenou radioaktivitou geologického podloží (z půdního vzduchu a podzemních vod). Dalším významným zdrojem jsou stavební materiály. Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách, atd.). Zvýšenou pozornost problematice protiradonových opatření je třeba věnovat až v oblastech kategorie vysokého a středního radonového rizika. Na lokalitách určených pro zástavbu je třeba včas provést detailní průzkum, případně přijmout opatření k eliminaci nepříznivých účinků. V území se uplatňuje jenom jedna základní kategorie radonového rizika: nízká. V rámci řešeného území se s velkou pravděpodobností nenacházejí oblasti vysokého stupně rizika výskytu radonu.



17. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

V západní části řešeného území vedle stávajícího zemědělského areálu Zeas Puclice a.s. se nachází území ekologického rizika, které však není evidováno v databázi Cenia jakožto evidované kontaminované místo.

V území se dále nenacházejí lokality důležité pro obranu státu, vojenské objekty s jejich ochrannými pásmy ani významná zařízení civilní ochrany (zájmy Armády ČR, zájmy Ministerstva obrany ČR). Nejsou zde zastoupeny ani plochy požární ochrany.

18. ARCHITEKT

ÚP vymezuje plochu **P02-SO** jako úlohu pro autorizovaného architekta, neboť se jedná o z architektonického hlediska pro sídlo jako celek důležitý areál bývalého hospodářského dvora, který ÚP vymezuje jakožto kulturní hodnotu území (K2), který je situovaný v blízkosti národní kulturní památky kostela

Sv. Mikuláše, nemovité kulturní památky zámeckého areálu a dále je součástí v ÚP vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru (U1) čečovické návsi. V tomto kontextu je třeba věnovat zvýšenou pozornost návrhu transformace tohoto areálu s ohledem zejména na zájmy památkové ochrany a širší krajinné vztahy (dálkové pohledy).

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

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků – viz tabulka níže.

Další velký potenciál skýtají dvě v ÚP vymezené plochy přestaveb P01-SO a P02-SO, pro které je při aktuálním stavu znalosti poměrů v území prakticky nemožné odhadnout předpokládané bilance.

STABILIZOVANÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN v k.ú. Čečovice u Bukovce	Pozn.	Celková plocha (m ²)	Počet domů (RD/BD)	Počet bytových jednotek	Předpokl. počet obyvatel
p.č. 33/2 (+ 325/1 - zahrada)	celý pozemek	563	1	1	3
p.č. 42/2	celý pozemek	522	1	1	3
p.č. 41/2	část pozemku	1703	1	1	3
Celkem	-		3	3	9

Stabilizované plochy v oblasti bydlení jsou v zastavěném území z velké většiny plně využity a neumožňují zásadním způsobem zvýšit míru intenzity jeho využití. Potenciál využití zastavěného území v oblasti bydlení byl stanoven pouze na **3 bytové jednotky**, resp. rodinné domy pro cca **10 obyvatel**.

Jistý potenciál skýtá v současné době cca 5 neobývaných či po stavební stránce zanedbaných (až zchátralých) domů, které zpracovatel ÚP zaznamenal v sídle při terénním průzkumu.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých zastavitelných plochách:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Označení plochy	Celková plocha lokality (m ²)	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
R02-BO (Čečovice - severovýchod)	1210	1	1	3
R03-BO (Čečovice - jihozápad)	1650	2	2	6
R05-BO (Čečovice - západ)	2750	2	2	6
Celkem	-	5	5	15

ÚP navrhuje zastavitelné plochy v oblasti bydlení pro realizaci cca **5 bytových jednotek**, resp. rodinných domů, pro cca **15 obyvatel**.

KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Obec má v současné době (leden 2014) cca 99 obyvatel. Výchozím údajem je shrnutí počtu obyvatel podle výsledků sčítání od roku 1869 do současnosti dle údajů Veřejné databáze ČSÚ. Od 2. poloviny 19. století je patrný pozvolný nárůst počtu obyvatel, který kulminuje kolem roku 1921. Významnější úbytek

obyvatel se projevil po 2. světové válce. Od té doby počet zdejších obyvatel postupně klesal. Vývoj posledních let nového tisíciletí však ukazuje opět trend pozvolného nárůstu počtu obyvatel obce.

Rok	Počet obyvatel	Počet domů
1869	305	45
1880	328	46
1890	250	44
1900	304	47
1910	332	49
1921	362	47
1930	334	56
1950	135	53
1961	112	32
1970	119	34
1980	67	26
1991	79	24
2001	68	28
2011	88	30
2013	97	nezjištěno
2014	99	nezjištěno

Při využití potenciálu stabilizovaných ploch zastavěného území (cca 10 obyv.) a všech navržených zastavitelných ploch pro bydlení (cca 15 obyv.) představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel přibližně ze 100 v roce 2014 na předpokládaných cca 125 obyvatel, tj. o cca 25 %, což je s ohledem na výše uvedený demografický vývoj, na dynamiku a potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území výhled odpovídající optimálnímu umírněnému vývoji ve střednědobém období cca 15-20 let. Dle zástupců obce je patrný zájem o novou výstavbu, díky klidové oblasti s hodnotným přírodním zázemím. Z tohoto důvodu obec do budoucna uvažuje se zřízením mateřské školky.

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území se nachází přibližně v centrální části Plzeňského kraje, na severovýchodním okraji okresu Domažlice, při jihozápadním okraji ORP Stod, zhruba 5 km severozápadně od města Staňkov a cca 29 km jihozápadně od krajského města Plzně. Území náleží administrativně do spádového obvodu obce s rozšířenou působností Stod a pověřeným obecním úřadem Holýšov.

Dle Regionálního plánu Plzeňského kraje – Osídlení (2004) se řešené území nachází z hlediska kontextu uspořádání okolní sídelní struktury mimo kompaktní urbanizované území i urbanizační koridory v typicky venkovské oblasti s vyhraněnými sociálně ekonomickými problémy (charakteristické znaky: menší venkovské obce, nižší až nízká hustota obyvatel, převaha zaměstnanosti v zemědělství a lesnictví, růst vnější závislosti zejména v důsledku úbytku pracovních příležitostí, minimální míra dopravní obsluhy, zachovalé původní funkce i významy obcí i krajiny).

Pro obec má značný význam blízkost měst Staňkov a Holýšov, města se zhruba 3 a 5 tis. obyvateli s odpovídající občanskou vybaveností a službami, v jejichž spádových územích leží. Neméně důležitou vazbou je blízkost silnice I/26 (Plzeň-Folmava), která tvoří mezinárodně významný dopravní koridor v rámci Plzeňského kraje směrem do Německa. Dalším důležitým bodem je okresní město Domažlice jako regionální centrum s vyšší veřejnou infrastrukturou.

Řešení navržená tímto ÚP významným způsobem neovlivní širší vztahy v území.

Dále byly v ÚP sledovány a respektovány tyto návaznosti na ÚPD sousedních správních území obcí:

- návaznost přírodních prvků ÚSES dle Plánu ÚSES vycházejících z řešeného území na území sousedních obcí;
- navržené cesty pro pěší a cyklisty a účelové komunikace v krajině s provazbou na sousední správní území obcí, které slouží většinou současně pro obhospodařování krajiny a pro rekreaci. Tam, kde

na sousední správní území přecházejí po plochách ZPF, je nutné na tyto cesty navázat v sousedních správních územích.

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Bod A.

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR, ZÚR PK a dalších širších územních vztahů jsou řešeny v kap. B. textové části odůvodnění ÚP.

Limity využití území dle ÚAP ORP Stod (2012), resp. dle právních předpisů a správních rozhodnutí byly převzaty a jsou v ÚP respektovány. Rozvojové záměry vyplývající z ÚAP, mající dopad na řešené území, nebyly zaznamenány. Nevznikají žádné zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu a ochranu ložisek nerostných surovin a geologické stavby území.

Bod A1.

Rozvojové záměry, resp. všechny požadavky na rozvoj území obce, uvedené v Zadání ÚP, byly předmětem jednotlivých návrhových opatření. Vyhodnocení aktuální naplněnosti a potřeby dalších zastavitelných ploch je uvedeno ve vazbě na demografické údaje dále v kap. J. textové části odůvodnění ÚP. V souladu se zadáním ÚP byly blíže specifikovány zastoupené kulturní a přírodní hodnoty území.

V ÚP byla vymezena hranice zastavěných území v intenzích stavebního zákona. Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prostorovými a funkčními regulativy. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly v logických celcích koncipovány tak, aby v daném území zbytečně nedeterminovaly polyfunkčnost možností jejich naplnění.

V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny hlavní principy urbanistické koncepce. V řešeném území byla zachována stávající sídelní struktura, nebyla navržena nová sídla ani samoty. Plochy změn byly řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovalo a zahušťovalo. Plochy změn byly přednostně umisťovány na méně kvalitních půdních bonitách. V rámci sídla byla důsledně stabilizována všechna funkční veřejná prostranství.

Bod A2.

V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny hlavní principy řešení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Vybrané navrhované prvky veřejné infrastruktury byly zařazeny mezi VPS.

Bod A3.

V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny hlavní principy koncepce uspořádání krajiny. V rámci stanovených regulativů ploch s rozdílným způsobem využití ÚP reaguje na ustanovení § 18 odst. 5 SZ.

Bod B.

ÚP nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

Bod C. ÚP stanovuje:

- VPS, VPO a plochu pro asanaci brownfieldu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Bod D.

Požadavek na vypracování regulačního plánu, územní studie ani dohody o parcelaci nebyl v souladu se zadáním ÚP uplatněn.

Bod E.

V rámci projednání zadání ÚP Čechovice nebyl vznesen požadavek na zpracování variant řešení.

Bod F.

Byla dodržena formální stránka textové i grafické části návrhu ÚP dle požadavků Zadání.

Bod G.

V návrhu ÚP nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území ani vlivů na životní prostředí. Požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nebyl k zadání ÚP ze strany dotčených orgánů uplatněn. ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

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

ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK, resp. jejich Aktualizací č.1.

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

Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana ZPF se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětimístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území (rozloha 441 ha): zemědělská půda 78,5 % (346 ha), lesy 14,6 % (64,4 ha), vodní plochy 0,4 % (1,9 ha), zastavěné plochy 1,4 % (6,3 ha) a ostatní plochy 5 % (22 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 75 % (260 ha), TTP 22,6 % (78,1 ha) a zahrady 2,4 % (8,5 ha). Na většině plochy řešeného území se vyskytují půdy III. až V. třídy přednosti v ochraně; v údolí Chuchly a při bezejmenném vodním toku na východním okraji katastru se nachází půdy zejména II. a částečně I. třídy přednosti v ochraně.

Řešené území dále spadá do zranitelné oblasti, (tzn. území, kde se vyskytují povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody) dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb., která specifikuje i používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření s ohledem na půdně-klimatické podmínky stanoviště.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvalý travní porost	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
R02-BO	Plochy bydlení	0,121	0,072	0,072	-	-	-	-	-	0,072	-
R03-BO	Plochy bydlení	0,165	0,112	0,112	-	-	-	-	0,112	-	-
R05-BO	Plochy bydlení	0,275	0,275	0,057	0,218	-	-	-	-	-	0,275
Plochy bydlení celkem		0,561	0,459	0,241	0,218	0,000	0,000	0,000	0,112	0,072	0,275
P01-SO	Plochy smíšené obytné	0,819	0,028	0,028	-	-	-	-	-	0,028	-
P02-SO	Plochy smíšené obytné	0,729	0,068	-	-	0,068	-	-	-	-	0,068
Plochy smíšené obytné celkem		1,548	0,096	0,028	0,000	0,068	0,000	0,000	0,000	0,028	0,068
P03-PZ	Plochy veř.prostranství - veřejná zeleň	0,457	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy veř.prostranství celkem		0,457	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
P04-OV	Plochy občanského vybavení – obecné	0,166	0,018	-	-	0,018	-	-	-	-	0,018
Plochy občanského vybavení celkem		0,166	0,018	0,000	0,000	0,018	0,000	0,000	0,000	0,000	0,018
N01-DU	Plochy dopravní infrastruktury -úcelové	0,302	0,166	-	-	-	-	-	-	-	-
N02-DU	Plochy dopravní infrastruktury -úcelové	0,136	0,075	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,438	0,241	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
R01-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,099	0,078	0,078	-	-	-	-	-	0,078	-
R04-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,149	0,149	0,149	-	-	-	-	0,138	0,011	-
Plochy zeleně celkem		0,248	0,227	0,227	0,000	0,000	0,000	0,000	0,138	0,089	0,000
Zábory ZPF celkem		2,980	0,800	0,496	0,218	0,086	0,000	0,000	0,250	0,189	0,361

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF u vymezených dopravních koridorů je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Typ koridoru	Délka osy komunikace (m)	Šířka (m)	Průměrná šířka vč. zářezů, náspů a příkopů (m)	Předpokládaný zábor koridoru (m ²)	Předpokládaný zábor ZPF a jeho třídy ochrany
N01-DU	Cesta pro pěší a cyklisty	302	3	5,5	1 660	III. (cca 8%) IV. (cca 92%)
N02-DU	Cesta pro pěší a cyklisty	136	3	5,5	750	III. (cca 39%) V. (cca 61%)

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Z celkové rozlohy předmětných ploch změn (2,980 ha), navrhovaných v rámci ÚP, dochází celkem k záboru 0,800 ha ZPF (27 %). Z toho žádný předpokládaný zábor ZPF není uskutečněn na nejkvalitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany). Navrhované zábory jsou uskutečněny pouze na půdách ve III. - V. stupni ochrany.

Pro potřeby realizace dopravních staveb v rámci vymezených koridorů je předpokládáno se zábozem 0,438 ha. Výpočet těchto předpokládaných záborů ZPF byl proveden podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ z července 2011. K předpokládanému záboru se dospělo součinem délky osy koridoru vymezeného na ZPF a jeho průměrné šíře vč. zářezů, náspů a příkopů.

Zábor ZPF pro prvky ÚSES nebyl dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva pro životní prostředí vyhodnocen, navrhované prvky ÚSES jsou blíže popsány v kap. E3. textové části výroku ÚP.

Ochrana lesního půdního fondu:

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je necelých 15 %, což je velmi nízko pod průměrnou hodnotou zastoupení PUPFL v rámci celé České republiky. Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky. PUPFL mají stanovenou hranici 50 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V řešeném území se nacházejí pouze lesy hospodářské.

Z hlediska požadavků na ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa nebyl proveden žádný zábor ploch PUPFL.

ÚP nenavrhuje žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

Kategorie lesa zvláštního určení vymezeny nebyly.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Rozhodnutí o námitkách doplní pořizovatel po veřejném projednání.

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky ze společného jednání:

- 1) Rotišová Anna, nar. 22.12.1964, Čechovice 52,** (majitelka rodinného domu č.p. 52, na stavebním pozemku p.č. 36/2 a zahradou p.č. 676 v k.ú. Čechovice u Bukovce)
a Josef Tercl, nar. 3.6.1962, Čechovice 52, (majitel pozemku s p.č. 96 v k.ú. Čechovice u Bukovce)

1a) zachovat příjezd k rodinnému domu č.p. 52 s možností předkupního práva, tak aby nedošlo k odkoupení jinou osobou, jejímž zájmem by bylo záměrné zamezení přístupu na pozemek.

Vyhodnocení:

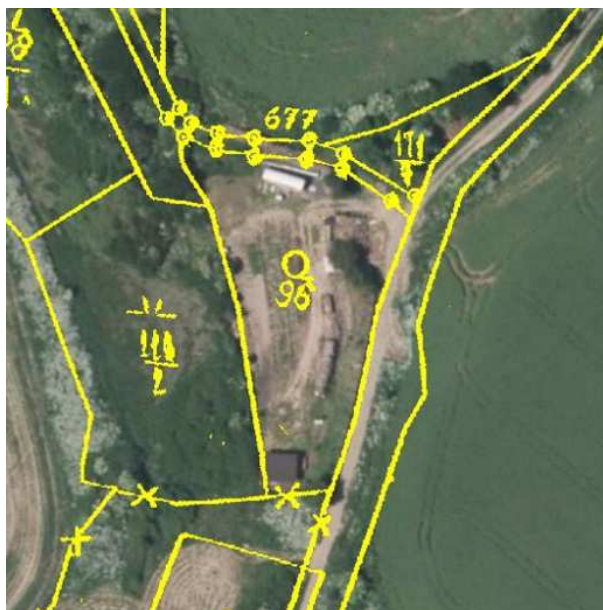
V ÚP je příjezd k RD řešen z plochy vymezené jako stabilizované veřejné prostranství (plochy veřejných prostranství – obecné (PO)), jejichž součástí je také stávající dopravní infrastruktura, resp. místní komunikace. Návrhem ÚP není ohroženo stávající dopravní napojení pozemku, resp. je odpovídajícím a dostatečným způsobem potvrzeno či zachováno. (Případné důsledky spekulativního odkupování pozemků nejsou předmětem řešení ÚP, ale následně vyvolaných občanskoprávních sporů).

V rámci ÚP lze řešit dle §101 předkupní právo pouze pro obec, kraj nebo stát a to pro veřejné prostranství nebo veřejně prospěšnou stavbu. Nelze jej tedy uplatnit ve prospěch soukromé osoby. Dále též není možné předkupní právo uplatnit ani na stabilizované plochy, tzn. ty, které aktuálně již plní svou funkci a nejsou předmětem změny.

Výše uvedený pozemek s RD je přístupný z pozemku s p.č. 632/1 (dle KN), jehož způsob využití (druh pozemku) je způsobem odpovídajícím realitě definován jako ostatní komunikace a který není uveden na Listu vlastnictví. Dle zjednodušené evidence (PK) je pozemek s p.č. 632/1 ve vlastnictví státu a relevantní pozemek s p.č. 632/5 je ve vlastnictví obce. Všechna tato fakta potvrzují současný způsob využití pozemku, přes který je zajištěn přístup k RD. ÚP v tomto smyslu zachovává současný stav, příjezd k objektu RD není návrhem ÚP nijak ohrožen v rámci možností (či nástrojů pro) zpracování ÚPD.



Připomínka 1)



Připomínka 2)

1b) dotaz na soulad s plochami v návrhu územního plánu a současným stavem: umístění maringotky a přístřešku pro potřeby uskladnění techniky pro obhospodařování zahrady na pozemku s p.č. 96.

Vyhodnocení:

Daný pozemek (zahrada) je v návrhu ÚP vymezen v rámci stabilizovaných ploch nezastavěného území - plochy zemědělské – TTP (ZT). Umístění výše uvedené maringotky a přístřešku není v zásadě v rozporu s regulativy vymezené funkční plochy (ZT), neboť splňuje definici pojmu „zařízení a jiná opatření pro zemědělství“, který je uveden v přípustném využití plochy (ZT).

2) Obec Čechovice (dle dohody ze společného jednání)

2a) redukce plochy vymezeného funkčního LBC / ST073 v prostoru obecního rybníka v centru sídla o prostor pod hrází a jižní břeh, aby bylo možné tyto plochy využívat pro sportovně-rekreační a shromažďovací účely.

Vyhodnocení:

Po konzultaci se zpracovatelem ÚSES byla upravena plocha LBC / ST073, která i nadále splňuje potřebné prostorové parametry. Dále došlo také k úpravě plochy navazujícího LBC / ST072-ST073. Pouhou redukcí LBC by vznikl "nebiocentrový chobot", který bylo proto nutné sloučit s navazujícím biokoridorem a rozšířit u mostku o plochu ostatní (pozemek s p.č. 26/3 dle KN). Tento "chobot" však v nejužším místě nedosahoval požadované šířky pro funkční LBC, která činí 20m, proto jej bylo nutné v tomto nejužším místě (u pozemku s p.č. 26/4 dle KN) mírně rozšířit.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění ÚP má celkem 34 stran.

Grafická část Odůvodnění ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
04	Výkres širších vztahů	M 1:50 000
05	Koordinační výkres	M 1:5 000
06	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000

ÚP je kompletně zpracován digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů). Součástí dokumentace je datový nosič, na kterém je ÚP zpracován ve formátech *.pdf, *.docx, *.mxd a dalších vektorových formátech.

R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK

Pro účely ÚP Čechovice jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla pozemky zeleně, provozních prostranství (manipulační a obslužné plochy, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům); dům může mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví
- stavby pro rodinnou rekreaci – stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 85 m²
- izolační a ochranná zeleň – zahradní/sadovnické a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavitelné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. zahrady, zeleň uvnitř uzavřených areálů

- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů a zahrad, seníky, pěstitelské školky; nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tzv. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby – nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu

Pro účely ÚP Čechovice jsou definovány tyto používané **zkratky**:

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
 ČKA ... Česká komora architektů
 ČOV ... čistička odpadních vod
 DO ... dotčený orgán
 DTS ... distribuční trafostanice
 EO ... ekvivalentní obyvatel
 ES ... ekologická stabilita
 FVE ... fotovoltaická elektrárna
 JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
 JZD ... jednotné zemědělské družstvo
 KN ... katastr nemovitostí
 KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
 LBC ... lokální biocentrum
 LBK ... lokální biokoridor
 NKP ... národní kulturní památka
 NN ... nízké napětí
 NTL ... nízkotlaký
 OP ... ochranné pásmo
 PF ... půdní fond
 PHM ... pohonné hmoty
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR 2008
 RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 STL ... středotlaký
 SZ ... stavební zákon
 TS ... trafostanice
 TTP ... trvalý travní porost
 ÚAN ... území s archeologickými nálezy
 ÚAP ... územně analytické podklady
 ÚP ... územní plán
 ÚPO ... územní plán obce (neaktuální název)
 ÚPD ... územně plánovací dokumentace
 ÚS ... územní studie
 ÚSES ... územní systém ekologické stability
 VKP ... významný krajinný prvek
 VN ... vysoké napětí
 VVN ... velmi vysoké napětí
 VPS ... veřejně prospěšná stavba

VPO ... veřejně prospěšné opatření

VTL ... vysokotlaký

ZD ... zemědělské družstvo

ZPF ... zemědělský půdní fond

ZÚJ ... základní územní jednotka

ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

S. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Územnímu plánu Čečovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

T. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne . . 201 .

František Kácha
starosta obce

Lucie Votavová
místostarostka obce

.....

.....