



ÚZEMNÍ PLÁN
ČEČELICE
TEXTOVÁ ČÁST
včetně odůvodnění

02/2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

podle § 14 odst. 1 vyhlášky 500/2006Sb.

správní orgán, který vydal Územní plán:

Zastupitelstvo obce Čečelice

datum nabytí účinnosti Územního plánu:

.....

pořizovatel:

MěÚ Mělník
odbor výstavby

podpis a otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba

pořizovatele:

Lucie Vaňková
referentka úseku rozvoje

Zadavatel: Obec Čečelice
Všetatská 41/1
277 32 Čečelice

Pořizovatel: Městský úřad Mělník,
odbor výstavby
Lucie Vaňková

Projektant Územního plánu:

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP - 24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant

Ing. arch. Zuzana HROCHOVÁ

Ochrana přírody, ÚSES: Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování: Ing. Jindřich Poláček,
Hydrosoft Veleislavín, s.r.o.

**Opatření obecné povahy č./2022
kterým se vydává**

Územní plán Čečelice

Zastupitelstvo obce Čečelice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, stavebního zákona a § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne

Územní plán Čečelice

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
	b.1) Základní koncepce rozvoje území	7
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	7
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
	c.1) Urbanistická koncepce	8
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce	8
	c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území.....	8
	c.1.3) Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání	9
	c.1.4) Koncepce veřejných prostranství	9
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch	10
	c.3) Vymezení ploch přestavby	13
	c.4) Systém sídelní zeleně	13
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	14
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	14
	d.1.1) Železniční doprava.....	14
	d.1.2) Silniční doprava.....	14
	d.1.3) Komunikace místního významu	14
	d.1.4) Doprava v klidu	14
	d.1.5) Pěší doprava	14
	d.1.6) Cyklistická doprava	15
	d.2) Koncepce technické infrastruktury	15
	d.2.1) Koncepce zásobování pitnou vodou	15
	d.2.2) Koncepce odkanalizování	15
	d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií.....	15
	d.2.4) Koncepce zásobování plynem	16
	d.2.5) Koncepce datových sítí	16
	d.2.6) Koncepce nakládání s odpady	16
	d.3) Koncepce občanského vybavení	16
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE.....	17
	e.1) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině.....	17
	e.2) Plochy změn v krajině	17
	e.2.1) Navržené vodní plochy – zvyšování retenční schopnosti krajiny	17
	e.2.2) Navržená veřejná prostranství v krajině.....	19
	e.2.3) Navržená plocha rekreace – oddechová plocha v krajině.....	19
	e.2.4) Navržené části územního systému ekologické stability k založení	19
	e.2.5) Navržené zalesnění a plocha nelesní zeleně.....	19
	e.3) Územní systém ekologické stability	20
	e.4) Prostupnost krajiny.....	21
	e.5) Návrh protierozní ochrany a zvyšování retenční schopnosti území	22
	e.6) Koncepce rekreace v krajině.....	23
	e.7) Podmínky pro dobývání ložisek nerostných surovin	23
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	24
	f.1) Obecné zásady	24
	f.2) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání.....	25
	f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	27

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	39
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	40
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	40
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	41
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	41
i) POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	42
j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	43

Výkresy

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Seznam použitých zkratk

ČOV	Čistírna odpadních vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MŠ	Mateřská škola
RBK	Nadregionální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký (plynovod)
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZŠ	Základní škola

a) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkresu základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 5. 2021.

b) **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

b.1) **Základní koncepce rozvoje území**

- Rozvoj Čečelic zejména jako obytného sídla za současné ochrany všech hodnot území.
- Důraz na zachování tradičního zemědělského charakteru obce.
- Využití krajiny pro zemědělství s důrazem na posílení ekologické stability krajiny a její přírodní i rekreační funkce.

b.2) **Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní, přírodní i civilizační.
- Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny – nová výstavba respektuje ochranu těchto hodnot (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Přehled hodnot území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Územní plán respektuje existující **kulturní hodnoty** území:
 - Území s archeologickými nálezy
 - památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek
 - urbanistické hodnoty, hodnotné stavby, sochy, pomníky a kříže

Rozvoj navržený územním plánem tyto kulturní hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny. Při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné je respektovat.

- Územní plán respektuje existující **přírodní hodnoty** území:
 - významné krajinné prvky (VKP) registrované a k registraci navržené
 - VKP ze zákona
 - památný strom
 - ÚSES
 - lesy a nelesní zeleň
 - kvalitní zemědělské půdy TO 1 a 2
 - investice do půdy

Územní plán tyto hodnoty, případně jejich ochranná pásma respektuje a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území, zejména veřejná infrastruktura, investice v půdě – územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly využity i pro další rozvoj obce.

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

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Rozvoj Čečelic především jako obytného sídla, při současném zachování tradičního zemědělského charakteru obce.
- Plošný rozvoj zástavby úměrný reálným rozvojovým možnostem území, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území a limity využití území.
- Rozvoj obce soustředěný především do enkláv v návaznosti na zastavěné území.
- Ochrana nezastavěného území před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- Zvýšení prostupnosti krajiny.
- Zachování charakteru a struktury stávající zástavby.

c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území

Bydlení

- Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Navrženy jsou plochy jak pro venkovské bydlení, tak smíšené bydlení venkovské.
- Územní plán předpokládá výhradně nízkopodlažní zástavbu RD.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Navržena je plocha zařízení pro seniory (**Z08**) a plocha pro novou MŠ (**Z09**).

Sport

- Stávající plochy sportovní vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány.
- Navržena je plocha pro nové fotbalové hřiště (**Z12**).

Rekreace

- Rozvoj nepobytové rekreace – návrh nové cyklotrasy, naučné stezky a dalších pěších tras v krajině.
- Plocha rekreace – oddechová se navrhuje na jižním okraji obce u plochy pro novou mateřskou školu (**K-RO01**).
- Rekreční využití pískovny (**K-A06**).

Výroba

- Stávající plochy výroby jsou dostatečné a jsou stabilizovány.
- Bývalý zemědělský areál se kromě jižní části, která je ponechána v zemědělské výrobě **VZ**, zařazuje do ploch lehké výroby **VL**. Cílem je zlepšení stavu areálu, který má v současné době charakter brownfieldu (zejména odstranění ekologických zátěží, havarijního stavu budov, zabezpečení proti vstupu cizích osob).

c.1.3) Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny také **podmínky prostorového uspořádání** stanovené pro tyto plochy v kapitole f. 3), které se týkají zejména:
 - výškové hladiny,
 - intenzity využití ploch,
 - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídla a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat **stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb včetně způsobu zastřešení, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru – uliční čáře** (zda např. vytvářejí jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod.
- Struktura a charakter zástavby v širším jádru Čečelic, a to zejména v ulicích Nouzov, Dlážďená, U Kapličky, Konětopská a Družstevní se vyznačují:
 - výrazně podélným půdorysem staveb,
 - sedlovou, výjimečně polovalbovou střechou,
 - umístěním podélné osy domu kolmo k ulici a štítové stěny směrem do ulice,
 - dodržováním stavební čáry,
 - výškovou hladinou zástavby 1 nadzemní podlaží (případně s podkrovím).
- V severní části obce, zejména v ulicích Konětopská a Dlážďená jsou stavby umístěny i podélnou stranou k uliční čáře a vyskytují se zde také domy o dvou nadzemních podlažích.
- Územní plán navrhuje novou zástavbu výhradně nízkopodlažní, v nových zastavitelných plochách do 1 nadzemních podlaží a podkroví. Při dostavbách a zástavbě v prolukách se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

c.1.4) Koncepce veřejných prostranství

- Veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně – budou chráněna před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- Navrženy jsou nové plochy veřejné zeleně a veřejné prostranství v krajině:
 - v předprostoru hřbitova (**Z15**)
 - před plochou pro novou mateřskou školu (**část Z09**)
 - veřejné prostranství v krajině, kde bude stát nová kaplička (**K-PP02**)

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Čečelice vymezuje následující zastavitelné plochy:

Z01a, Z01b (Z01) Čečelice západ

Navržené využití:

- **bydlení venkovské (BV)**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající ulice U Trativodu navrženou páteřní komunikací a z navržené komunikaci místního významu na západním okraji plochy (Z11)

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

Z02 severozápadní okraj Čečelic

Navržené využití:

- **bydlení smíšené venkovské (BV)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace

Specifické podmínky využití plochy:

- realizací výstavby nesmí dojít k narušení funkčnosti zbývající části odvodnění

Z03a, Z03b ulice Dlážděná

Navržené využití:

- **smíšené obytné venkovské (BV)**

Přístup k ploše:

- jednak z ulice Dlážděná přes pozemky stejných majitelů, jednak ze severu ze silnice

Specifické podmínky využití plochy:

- nejsou stanoveny

Z04a, Z04b severovýchod Čečelic

Navržené využití:

- **bydlení venkovské (BV)**
- **bydlení smíšené venkovské (SV)**
- **veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- z ulice Školní

Specifické podmínky využití plochy:

- plocha Z04b může být využita pro výstavbu v případě, že bude realizována výstavba na ploše Z01 (to znamená, že na minimálně 60% plochy Z01 budou stavby realizovány a bude vydán kolaudační souhlas či podáno oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu)
- na západním okraji plochy bude v návaznosti na ulici Školní umístěn příjezd k pozemkům v jižní části plochy (veřejně prospěšná stavba VD – M06)
- v jižní části plochy bude respektován, nebo nahrazen novým, existující zasakovací příkop

Z05 východ Čečelic

Navržené využití:

- **bydlení venkovské (BV)**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- od jihu ze stávající komunikace

Specifické podmínky využití plochy:

- v rámci územního řízení musí být prověřeno dodržení hygienických limitů hluku z provozu výrobního areálu
- ponechání volného pásu v šířce 8 podél vodoteče pro vedení účelové cesty na sousední zemědělské pozemky
- ponechání neoploceného pásu v šířce 8 m od pozemku vodoteče

Z06 Mikov

Navržené využití:

- **bydlení venkovské (BV)**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- z ulice Mikov, která bude rozšířena

Specifické podmínky využití plochy:

- v rámci územního řízení musí být prověřeno dodržení hygienických limitů hluku z provozu výrobního areálu

Z07 Na Pískách u Čečelic

Navržené využití:

- **bydlení venkovské (BV)**

Přístup k ploše:

- navrženou komunikací kolem navržené MŠ (plocha Z09)

Specifické podmínky využití plochy:

- nejsou stanoveny

Z08 nad Sokolovnou

Navržené využití:

- **občanské vybavení veřejné (OV)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace za sokolovnou

Specifické podmínky využití plochy:

- bude vyhodnocena stávající zeleň na pozemku a kvalitní zeleň bude, pokud možno, zachována

Z09 MŠ Na Pískách

Navržené využití:

- **občanské vybavení veřejné (OV)**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**
- **veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)**

Přístup k ploše:

- z navržené komunikace (Z10)

Specifické podmínky využití plochy:

- v rámci plochy bude po obvodu vysázena izolační zeleň směrem k sousední obytné zástavbě, k ČOV a komunikacím

Z10 komunikace Na Pískách

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)** – komunikace propojující ulice U Drůbežárny a Mikov

Specifické podmínky využití plochy:

- nejsou stanoveny

Z11 komunikace jihozápad

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)** – komunikace pro přístup k ploše Z01

Specifické podmínky využití plochy:

- západně směrem do krajiny vysázet jednořadou alej stromů

Z12 hřiště za hřbitovem

Navržené využití:

- **občanské vybavení – sport (OS)**
- **zeleň ochranná a izolační (ZO)**

Přístup k ploše:

- prodloužením ulice Hřbitovní

Specifické podmínky využití plochy:

- plocha sportoviště bude od hřbitova oddělena pásem izolační zeleně
- liniová zeleň bude vysázena po obvodu hřiště i směrem do volné krajiny
- přes pozemek vede v jižní části závlahový řad, jehož funkčnost musí být zachována

Z13 rozšíření Hřbitovní ulice

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)** – úprava a rozšíření stávající komunikace pro obsluhu navrženého fotbalového hřiště

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

Z14 veřejné prostranství u hřbitova

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)** – úprava a rozšíření veřejného prostranství před hřbitovem

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

Z15 park u hřbitova

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)**

Přístup k ploše:

- z komunikací místního významu v návaznosti na plochu

Specifické podmínky využití plochy:

- plocha bude řešena s ohledem na pietní funkci hřbitova
- v rámci podrobnějšího projektu ploch v okolí hřbitova může být část plochy vyhrazena i pro parkování návštěvníků hřbitova

Z16 zeleň mezi ulicemi Hřbitovní a U Drůbežárny

Navržené využití:

- **zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

Z17 plocha pod Obecním úřadem (0,08 ha, plocha v zastavěném území)

Navržené využití:

- **technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)** – sběrné místo

Přístup k ploše:

- z ulice Hřbitovní

Specifické podmínky využití plochy:

- nejsou stanoveny

Plochy Z18 a Z19 byly z návrhu vypuštěny na základě nesouhlasných stanovisek DO.

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Čečelice nevymezuje plochy přestavby.

c.4) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy s rozdílným způsobem využití:
 - Veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**)
 - Zeleň – zahrady a sady (**ZZ**)
 - Zeleň přírodního charakteru (**ZP**)
 - Zeleň ochranná a izolační (**ZO**)
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Nejvýznamnějšími plochami sídelní zeleně jsou:
 - parkově upravená plocha kolem kostela sv. Havla a při ulici Všetatská
 - drobnější plochy veřejné zeleně: kolem kapličky při ulici Dlážděná, kolem sochy sv. Václava v ulici Družstevní
- Územní plán navrhuje nové plochy sídelní zeleně:
 - veřejné prostranství s převahou zeleně u hřbitova (**Z15**)
 - veřejné prostranství s převahou zeleně u navržené MŠ (v rámci **Z09**)
 - zeleň ochrannou a izolační mezi hřbitovem a navrženou plochou sportu (součást plochy **Z12**)

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

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1) Železniční doprava

- Železniční trať č. trať 070 Praha – Turnov je v území stabilizována.

d.1.2) Silniční doprava

- Územím procházejí silnice II. a III. třídy:
 - silnice **II/244**
 - silnice **III/24423**
 - silnice **III/24424**

V řešeném území jsou uvedené silnice stabilizované. Úpravy tras silnic nejsou navrženy.

d.1.3) Komunikace místního významu

- Stávající síť komunikací místního významu je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací, navrhuje nové komunikace:
 - **Z10** zpřístupňující plochu Z09 (MŠ) a propojující ulice na jihu sídla
 - **Z11** zpřístupňující plochu Z01 pro výstavbu na jihozápadním okraji sídla
 - **Z14** propojující prostor u hřbitova s účelovou komunikací vedoucí ke Všetatskénebo úpravu a rozšíření stávajících komunikací:
 - **Z04b** zpřístupňující plochu Z04
 - **Z06** zpřístupňující plochu Z06
 - **Z13** zpřístupňující plochu Z12 (hřiště) a hřbitov
- Veřejná prostranství pro komunikaci místního významu se navrhují také v rámci ploch:
 - **Z04b** – vjezd na plochu
 - **Z05** – komunikace podél kanálu
 - **Z06** – rozšíření komunikace po východním okraji plochy

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci bude řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- U nově navržené obytné zástavby bude řešeno parkování vždy přednostně na vlastních pozemcích.
- Územní plán navrhuje dvě plochy pro parkování u komunikací místního významu:
 - **Z13** pro návštěvníky navrženého fotbalového hřiště
 - **Z14** pro návštěvníky hřbitova

d.1.5) Pěší doprava

- Územní plán stabilizuje stávající pěší turistickou trasu.
- Na základě záměru obce je navržena naučná stezka, navazující na naučnou stezku Byšice a využívající převážně účelové cesty.
- Navrženy jsou další pěší trasy v krajině:
 - kolem hřbitova na Všetatskou pěšinu
 - ze sídla na jih na turistickou trasu a na Cecemín

- ze sídla na jih od plochy pro nové hřiště podél Tišického potoka
- ze sídla na východ na turistickou trasu a do Košáteckého lesa
- ze sídla k nádraží Byšice
- zokruhování radiálních cest jižně, západně a severně od sídla

d.1.6) Cyklistická doprava

- Územní plán stabilizuje stávající cyklotrasy.
- V souladu s Generelem cyklistických tras na území Středočeského kraje je navržena cyklotrasa na Přívory a na Byšice. Trasa je vedena po stávajících silnicích a nevyvolá žádné nové územní nároky.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování pitnou vodou

- Koncepce zásobování Čečelic pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kladno – Mělník zůstane zachována.
- Nově navržené plochy zástavby budou napojeny rovněž na veřejný vodovod.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Stávající koncepce odkanalizován obecní kanalizací na vlastní ČOV zůstane zachována.
- Kapacita ČOV je dostačující i pro napojení navržené zástavby.

Srážkové vody

- V zastavitelných plochách nesmí dojít po realizaci zástavby ke zvýšení odtoku z území oproti stavu před zástavbou.
- Územní plán navrhuje:
 - aby srážkové vody byly likvidovány, pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně je zachycovat a využít pro zálivku,
 - na veřejných prostranstvích bude také v maximální možné míře využíváno vsaku do terénu.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Současný rozvodný systém VN zůstane zachován. Nejsou navrženy přeložky.
- Potřeby stávající zástavby jsou pokryty ze stávající sítě.
- Pokrytí nových nároků na zásobování elektrickou energií bude řešeno:
 - posílením výkonů stávajících trafostanic,
 - v případě, že toto řešení nebude dostačující, tak umístěním nových, plochy pro jejich umístění územní plán konkrétně nevymezuje
- Při návrhu zásobování elektrickou energií v následné dokumentaci se bude počítat s tím, že obec je plynofikována.

d.2.4) Koncepte zásobování plynem

- Stávající koncepte zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu je zachována, předpokládá se napojení navržené zástavby.
- Územní plán trasy nových plynovodů nenavrhuje, budou obsahem podrobnějších dokumentací k územním či stavebním řízením.
- Územní plán respektuje stávající plynovody a jejich ochranná pásma.

d.2.5) Koncepte datových sítí

- Obec Čečelice bude připojena na datovou síť.

d.2.6) Koncepte nakládání s odpady

- Územní plán navrhuje plochu pro hospodaření s odpady – sběrné místo nebo sběrný dvůr (plocha **Z17**).

d.3) Koncepte občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizovány.
- Kapacita ZŠ bude navýšena využitím prostor po přesunu MŠ do nového objektu.
- Územní plán navrhuje plochy pro doplnění občanského vybavení:
 - zastavitelná plocha **Z08** pro zařízení pro seniory
 - zastavitelná plocha **Z09** pro novou MŠ a veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch i s převahou zeleně

e) **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE**

e.1) **Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině**

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů na:

- **Plochy zemědělské (AZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby
- **Plochy lesní (LE)** - pozemky určené k plnění funkcí lesa
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (MN_i)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap.f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V nepřípustném využití jsou uvedeny stavby, které sice připouští §18, odstavec 5 Stavebního zákona, které však nejsou v souladu s potenciálem území a jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

e.2) **Plochy změn v krajině**

e.2.1) **Navržené vodní plochy – zvyšování retenční schopnosti krajiny**

K-A01 obnova vodní plochy Stará Pískovna

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- z účelové komunikace

Specifické podmínky využití plochy:

- vyhodnotit stávající zeleň a vhodné porosty v sousedství vodní plochy zachovat
- po realizaci vodní plochy zachovat funkčnost závlahy na okolních plochách

K-A02 nová vodní plocha Pod Drahami

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- od silnice ke Konětopům

Specifické podmínky využití plochy:

- vodní plochu doplnit vhodnými výsadbami zeleně,
- po realizaci vodní plochy zachovat funkčnost odvodnění na okolních plochách

K-A03 nová vodní plocha V Oborách

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- z navržené účelové cesty (cesta je už dnes vyježděna)

Specifické podmínky využití plochy:

- po realizaci vodní plochy zachovat funkčnost odvodnění na okolních plochách

K-A04 rozšíření vodní plochy V Lukách (mokřad)

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- od silnice na Všetaty podél kanálu

Specifické podmínky využití plochy:

- po realizaci vodní plochy zachovat funkčnost odvodnění na okolních plochách
- realizovat mokřad s ohledem na to, že plocha je součástí biocentra

K-A05 obnova vodní plochy Močidla

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- od silnice na Konětopy

Specifické podmínky využití plochy:

- vyhodnotit stávající zeleň a vhodné porosty v sousedství vodní plochy zachovat

K-A06 vodní plocha Nová Pískovna

Navržené využití:

- **WT** – vodní plochy a toky

Přístup k ploše:

- po účelové cestě od silnice na Konětopy

Specifické podmínky využití plochy:

- vyhodnotit stávající zeleň a vhodné porosty v sousedství vodní plochy zachovat
- využití je podmíněno provedením změny plánu rekultivace a odnětím plochy z lesních pozemků
- plocha bude po odnětí z lesních pozemků v pásmu lesa 50 m od okraje lesa

e.2.2) Navržená veřejná prostranství v krajině

K-PP02 veřejné prostranství pro umístění kapličky

Navržené využití:

- **PP** – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Přístup k ploše:

- po účelových cestách vedoucích od sídla

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

K-U16 veřejné prostranství pro přístupovou komunikaci k Nové Pískovně

Navržené využití:

- **PP** – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Přístup k ploše:

- komunikace navazuje na silnici od Čečelic do Konětop

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

e.2.3) Navržená plocha rekreace – oddechová plocha v krajině

K-RO01 rekreační plocha u budoucí mateřské školy

Navržené využití:

- **RO** – rekreace – oddechové plochy

Přístup k ploše:

- z navržené komunikaci místního významu

Specifické podmínky využití plochy:

- nestanoveny

e.2.4) Navržené části územního systému ekologické stability k založení

Mezi plochy změn v krajině jsou zařazeny části územního systému ekologické stability k založení:

- **K-LBC145** Soutok Košáteckého a Jelenického potoka
- **K-LBC154** Na Neckách (Nad Lejkovem)
- **K-LBC155** Na Neckách (Na Čihadlech)
- **K-LBC156** Pařezy
- **K-LBC157** Vinice
- **K-LBK87** V Lukách
- **K-LBK88** V Lukách – Na Neckách
- **K-LBK89** Nad Lejkovem – Na Čihadlech
- **K-LBK91** Na Neckách (Na Čihadlech)
- **K-RBK1125** Cecemín – Kalek

e.2.5) Navržené zalesnění a plocha nelesní zeleně

- **K-LE01** plocha změny v krajině U Topolek je navržena k zalesnění – v územním plánu plocha lesní **LE**
- **K-ZP01** plocha je navržena pro nelesní zeleň – v územním plánu plocha zeleně přírodního charakteru **ZP**

e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje na území obce Čečelice územní systém ekologické stability.

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory i interakční prvky, jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

V plochách skladebných částí ÚSES musejí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro skladebné části ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci dané skladebné části ÚSES.

Skladebné části ÚSES nebo jejich části navržené k založení jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

Regionální ÚSES je na území obce Čečelice složen z těchto skladebných částí

- **RBC 1479 Liblice;**
- **RBK 1125 Cecemín – Kalek;** navržen k založení
- **RBK 1127 Borek – Liblice;**
- **RBK 1129 Liblice – K10;**

Lokální ÚSES je na území obce Čečelice složen z těchto skladebných částí

- **LBC 145 Soutok Košáteckého a Jelenického potoka;** navržené k založení
- **LBC 153 V Lukách;**
- **LBC 154 Na Neckách (Nad Lejkovem);** navržené k založení
- **LBC 155 Na Neckách (Na Čihadlech);** navržené k založení
- **LBC 156 Pařezy;** navržené k založení
- **LBC 157 Vinice;** navržené k založení
- **LBC 166 Severní svahy Cecemínského hřbetu;**
- **LBC 170 U Chobotu;**
- **LBK 87 V Lukách;** částečně funkční; navržený k založení
- **LBK 88 V Lukách – Na Neckách;** navržený k založení
- **LBK 89 Nad Lejkovem – Na Čihadlech;** navržený k založení
- **LBK 91 Na Neckách – Na Čihadlech, Pařezy;** navržený k založení
- **LBK 96 Cecemín – sever;**

e.4) Prostupnost krajiny

Územní plán zajišťuje zachování průchodnosti ze sídel do krajiny.

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky. Po těchto cestách jsou vedeny pěší turistické trasy i cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.

Územní plán navrhuje 15 úseků účelových cest včetně doprovodné zeleně:

- **U01** Čečelice – Byšice zastávka – obnova staré cesty
- **U02** propojení radiálních cest vedoucích na sever od Čečelic
- **U03** obnova Staromlýnské cesty v úseku severně od Čečelic
- **U04** obnova cesty ke Kojovicím
- **U05** odbočení od cesty ke Kojovicím ke Košáteckému lesu
- **U06, U07** obnova cest směrem k Vinici a dále do lesů mimo řešené území (směr Na Kozáku)
- **U08** propojení radiálních cest vedoucích na jih od Čečelic
- **U09** obnova cesty, která navazuje na ulici U Trativodu a směřuje jižně od obce do krajiny k místu, kde chce obec zřídit kapličku
- **U11** nová důležitá cesta spojující prostor kolem hřbitova s místem, kde odbočuje Všetatská pěšina od silnice II. třídy na Všetaty;
- **U12** navržená cesta by měla uvést do souladu stávající vyježděné a vyšlapané cesty západně od sídla směrem k lokalitě Obora a Pastva a které zpřístupňují i plochu K- A03 navrženou pro novou vodní plochu
- **U13** obnova cesty po úbočí Cecemína a její propojení na značenou turistickou trasu
- **U14** navržená cesta by měla uvést do souladu jeden úsek stávající turistické trasy s právním stavem pozemků v katastru nemovitostí, kde cesta není evidována

V případě realizace účelových cest je třeba zachovat funkčnost závlah a odvodnění na pozemcích.

Poznámka: na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF byly z návrhu vypuštěny cesty označené U10, U15 a východní část cesty U08.

e.5) Návrh protierozní ochrany a zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán respektuje záplavové území Košáteckého potoka včetně aktivní zóny a neumísťuje do něj žádnou zástavbu.

Protierozní ochraně a zvyšování retenční schopnosti krajiny byly použity v územním plánu tyto nástroje:

- konkrétní protierozní opatření
- doprovodná liniová zeleň podél účelových cest a kanálů
- ovlivnění podmínek pro ochranu proti erozi a zvýšení retenční schopnosti krajiny prostřednictvím stanovení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině
- nové vodní plochy a podmínky pro vodní toky a odtokové poměry

Územní plán navrhuje následující **protierozní opatření**, převážně severně od sídla, v souladu s projektem protierozních opatření JDZ Dřísy:

- **M01 až M10** protierozní meze (10 úseků)
- **P01, P03** záchytné příkopy (P02 byl realizován)
- **V01 až V04** větrolamy (4 úseky)

Územní plán navrhuje doprovodnou a liniovou zeleň, převážně v jižní části území obce:

- **L01 až L21** liniové úseky výsadeb

Územní plán navrhuje **vodní plochy nebo mokřady**:

- **K-A01** obnova vodní plochy Stará Pískovna
- **K-A02** nová vodní plocha Pod Drahami
- **K-A03** nová vodní plocha V Oborách
- **K-A04** rozšíření vodní plochy V Lukách (mokřad)
- **K-A05** obnova vodní plochy Močidla
- **K-A06** vodní plocha Nová Pískovna

V případě realizace liniových výsadeb a vodních ploch je třeba zachovat funkčnost závlah a odvodnění na pozemcích.

Okolí vodních toků

- podél koryt vodních toků je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky) / 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku

Odtokové poměry

- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku);

Plochy, které jsou nejvíce ohroženy erozí (svažité pozemky v severní části území obce) a pozemky niv, kde jsou nejlepší předpoklady pro zvýšení retenční schopnosti území, zařazuje územní plán do ploch smíšených nezastavěného území **MN s indexem o – ochrana proti ohrožení území**. V těchto plochách jsou přípustná ochranná opatření a zatravnování.

e.6) Koncepce rekreace v krajině

- Územní plán navrhuje **nové pěší trasy vedené po účelových cestách** a zřízení **Čečelské naučné stezky** navazující na stávající naučnou stezku Lejkov – Byšice – Starý Mlýn.
- Pro **cyklistickou trasu č.8259** se navrhuje variantní vedení ve směru od Všetat do Čečelic (odbočka směrem k čečelickému hřbitovu a Hřbitovní ulicí zpět do stávající trasy v centru obce).
- Územní plán navrhuje nové plochy pro sportovní a rekreační využívání západně od hřbitova a navrženého fotbalového hřiště a jižně od navrženého areálu mateřské školy
 - **plochy se zvýšeným rekreačním potenciálem MNzor se vymezují západně od hřbitova** (zde je možné zatravnění, výsadby nelesní zeleně, zřízení pobytové louky, přírodních sportovišť, oploceného kynologického areálu)
 - **oddechová plocha rekreace RO se vymezuje jižně od navržené plochy pro mateřskou školu** (zde může být rekreační louka nebo sportoviště přírodního charakteru, piknikové místo a výsadby zeleně)
- **Možnost rekreačního využití navrhuje územní plán pro Novou Pískovnu (plocha K – A06)**
 - územní plán navrhuje **ponechání vodní plochy** v rozsahu, který měla vodní plocha v březnu roku 2020, dále ložisko netěžit ani nezavážet vytěžený zaplavený prostor a ponechat jej jako vodní plochu s přírodní, ochrannou (retenční) a rekreační funkcí
 - v návaznosti na vodní plochu je vymezena plocha smíšená nezastavěného území **označené MNplr** (možné například zřízení pláže, piknikového místa a nezbytného zázemí pro koupání)

e.7) Podmínky pro dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje ložiska nerostných surovin:

- výhradní ložisko bilancované 3075300 Mělnická pánev – černé uhlí (okraj území)
- výhradní ložisko 3162800 Čečelice – štěrkopísky
- schválené prognózní ložisko nevyhrazené 9370033 Čečelice – štěrkopísky

Územní plán respektuje chráněná ložisková území:

- CHLÚ 07530000 Bezno (Mělnická pánev) - černé uhlí
- CHLÚ 16280001 Čečelice – štěrkopísky
- CHLÚ 16280000 Čečelice II – štěrkopísky

Územní plán nenavrhuje na území obce žádnou plochu těžby a respektuje dobývací prostor Čečelice (se zastavenou těžbou):

- územní plán navrhuje **ponechání vodní plochy** v rozsahu, který má aktuálně vodní plocha v březnu roku 2020, dále ložisko netěžit ani nezavážet vytěžený zaplavený prostor a ponechat jej jako vodní plochu s přírodní, ochrannou (retenční) a rekreační funkcí
- územní plán navrhuje změnu plánu rekultivace a odnětí plochy z lesních pozemků

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Čečelice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití:
 - Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
 - Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
 - Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití, nebo jsou přiřazeny specificky k jednotlivým zastavitelným či plochám přestavby.
- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztah místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (zda stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (zda hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Charakter a struktura zástavby

- obecně jsou vyjádřeny zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejich měřítkem, výškou, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, typem zastřešení (zejména sedlové střechy), orientací hřebenů střech apod.
- konkrétně v širším jádru Čečelic, a to zejména v ulicích Nouzov, Dlážděná, U Kapličky, Konětopská a Družstevní, se charakter a struktura zástavby vyznačují:
 - výrazně podélným půdorysem staveb,
 - sedlovou, výjimečně polovalbovou střechou,
 - umístěním podélné osy domu kolmo k ulici a štítové stěny směrem do ulice
 - dodržováním stavební čáry,
 - výškovou hladinou zástavby 1 nadzemní podlaží (případně s podkrovím).
- v severní části obce, zejména v ulicích Konětopská a Dlážděná jsou stavby umístěny i podélnou stranou k uliční čáře a vyskytují se zde také domy o dvou nadzemních podlažích.

Koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku):

- je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Koeficient nezpevněných ploch

- stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy pozemku
Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Malovýroba

- Výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách.

Negativní účinky a vlivy staveb a činností

- zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Nerušící výroba a služby

- výroba a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Zázemí pro provozovatele a zaměstnance

- kanceláře, šatny, sprchy, toalety, denní místnosti, stravovací zařízení apod.

Nezbytné zázemí pro koupání

- mobilní WC, nádoby na odpad

Přírodní sportoviště a hřiště

- sportoviště a hřiště bez stavebních prvků nebo s jejich minimem
- zpevněné plochy jsou minimalizované
- využívají přirozený terén a porosty
- hrací prvky a sportovní náčiní jsou obvykle vyrobeny z přírodě blízkých materiálů

Rostlý terén

- původní nenarušený (neupravený) povrch terénu

Řemeslná výroba

- výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Zařízení lokálního charakteru

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

Zeleň

- Stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

Účelové cesty

- Zahrnují obvykle účelové komunikace podle §7 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nesplňují další legislativní parametry.

f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

BV Bydlení venkovské

Plochy rekreace

RO Rekreace – oddechové plochy

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení – veřejné

OS Občanské vybavení – sport

OH Občanské vybavení – hřbitovy

Plochy smíšené obytné

SV Plochy smíšené obytné venkovské

Plochy výroby a skladování

VL Výroba lehká

VD Výroba drobná a služby

VZ Výroba zemědělská

Plochy dopravní infrastruktury

DS Doprava silniční

DD Doprava drážní

Plochy technické infrastruktury

TW Vodní hospodářství

TO Nakládání s odpady

Plochy veřejných prostranství

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně

Plochy zeleně

ZZ Zeleň – zahrady a sady

ZO Zeleň – ochranná a izolační

ZP Zeleň – přírodního charakteru

Plochy vodní a vodohospodářské

WT Vodní plochy a toky

Plochy nezastavěného území

AZ Plochy zemědělské

LE Plochy lesní

NP Plochy přírodní

MN Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání:

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

- plochy staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- plochy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- plochy stávajících bytových domů,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- drobná sportoviště s plochou do 1000 m² a dětská hřiště,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),
- drobné služby výrobního i nevýrobního charakteru bez rušivého vlivu na okolí,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby, nákladní dopravu, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel: 600 m² parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci),
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,

- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům stejného majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,50.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba v prolukách a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,40.

RO Rekreace – oddechové plochy

Hlavní využití:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- nezpevněné stezky a pěšiny,
- zeleň,
- pikniková místa,
- vodní plochy,
- nezbytné komunikace, nezbytná liniová technická infrastruktura,
- oplocení přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a ohrožující zájmy ochrany krajiny.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportoviště a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení.

Podmínky:

- podmíněné využití je přípustné, pokud netrvá veřejný zájem na využití hlavním.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- budou řešeny individuálně, nesmí narušit charakter a strukturu okolní stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

OS Občanské vybavení – sport

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená i krytá sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P.
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku se stanovuje maximálně 0,15.

OH Občanské vybavení – hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- maloobchodní a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- drobná sportoviště s plochou do 1000 m² a dětská hřiště,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- maximální výšková hladina zástavby do 1 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,30 (vztaženo k souvisejícím pozemkům stejného majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,40.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:

- nová zástavba v prolukách a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,40.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL Výroba lehká

Hlavní využití:

- výroba.

Přípustné využití:

- zemědělská výroba s výjimkou živočišné,
- skladování,
- nezbytné zázemí pro provozovatele a zaměstnance,
- technická a dopravní infrastruktura, včetně parkování,
- zeleň,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují za hranicí areálu nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (zejména bydlení, občanské vybavení veřejné, sport apod.),
- živočišná výroba,
- logistické areály,
- areály pro autodopravu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nezvyšovat výškovou hladinu zástavby areálu, která je dána výškou stávajících staveb, a to u přestaveb i nových staveb.

Další podmínky:

- zlepšení stavu areálu, který má v současné době charakter brownfieldu (zejména odstranění ekologických zátěží, havarijního stavu budov, zabezpečení proti vstupu cizích osob).

VD Výroba drobná a služby

Hlavní využití:

- stavby pro nerušící malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby,

Přípustné využití:

- skladování související s hlavním využitím,
- nezbytné zázemí pro provozovatele a zaměstnance,
- zeleň,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (např. bydlení),
- velkovýroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- skladování nesouvisející s hlavním využitím a s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby:

- nezvyšovat výškovou hladinu stávající zástavby.

VZ Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu včetně živočišné.

Přípustné využití:

- nezemědělská výroba,

- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- nezbytné zázemí pro provozovatele a zaměstnance,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- zeleň,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- místa pro sběr odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují za hranicí areálu nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (zejména bydlení, občanské vybavení veřejné, sport apod.),
- velkovýroba průmyslového charakteru,
- logistické areály,
- areály pro autodopravu.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby:

- nezvyšovat výškovou hladinu stávající zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Doprava silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy), odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

DD Doprava drážní

Hlavní využití:

- plochy železnice – obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy).

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TW Vodní hospodářství

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury pro vodní hospodářství – čistírna odpadních vod.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní infrastruktura,
- jiná související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

TO Nakládání s odpady

Hlavní využití:

- sběrné místo, sběrný dvůr.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- ostatní plochy přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň,
- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, přístřešky, fontány, sochy, pomníky, kapličky, zvoničky, prodejní stánky, hygienická zařízení apod.,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, pomníky, altánky, kašny, fontány, lavičky),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZZ Zeleň – zahrady a sady

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady a sady,

Přípustné využití:

- jedna stavba do 16 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb: do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZO Zeleň – ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZP Zeleň – přírodního charakteru

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT Vodní plochy a toky

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodních toky (vč. umělých), mokřady a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty,
- účelové a pěší cesty, nezbytná technická infrastruktura,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

AZ Zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, převážně na orné půdě.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof,
- stavby, zařízení a jiná opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- stavby pro nezbytnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF a ochrany přírody,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- ohrazení pastevních areálů a výběhů,
- oplocení sadů a zahrad,

- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- revitalizace vodních toků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály staveb, farmy, stáje,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména stavby silnic a železnic a areály pro zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch, mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem,
- větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

MNi Smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- je pro vymezenou plochu stanoveno indexy přípustných funkcí (i), uvedenými v kódu plochy:
 - p - přírodní priority:**
přirozené a přírodě blízké ekosystémy,
 - z - zemědělské využití:**
zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu včetně ovocných sadů, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály s možností ohrazování, přístřešky pro letní pastvu dobytka, oplocení sadů a zahrad,
 - o - ochrana proti ohrožení území:**
plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním – plochy pro zvýšení retenční schopnosti území, plochy vhodné pro zatravnění, přípustná jsou ochranná opatření,
 - w - vodohospodářské zájmy:**
ochrana vodních zdrojů, opatření pro zvýšení ekologické funkce niv (plochy vhodné k zatravnění),
 - r - rekreace nepobytová:**
v ploše u Nové Pískovny je možné zřízení ~~pobytové louky~~, pláže, piknikového místa a nezbytného zázemí pro koupání
v ploše západně od hřbitova je možné zatravnění, výsadby nelesní zeleně, zřízení pobytové louky, přírodních sportovišť, oploceného kynologického areálu,
 - l - lesnictví extenzivní:**
extenzivní lesnická produkce na pozemcích lesního půdního fondu, nezbytné stavby pro její zajištění

Přípustné využití ve všech plochách:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- vodní plochy a toky,

- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území včetně výsadeb zeleně.

Podmíněně přípustné využití ve všech plochách:

- revitalizace vodních toků,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- účelové cesty, pěší a cyklistické trasy.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření v plochách s indexem „p“ musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny a k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály, farmy, stáje,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci apod.,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

LE Lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- skladebné části územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,

NP Přírodní

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s omezením možností využití z důvodů ochrany přírody,
- vybrané části ÚSES, zejména biocentra.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- vodní plochy a toky udržované v přírodě blízkém stavu,
- nezbytné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména stavby silnic a železnic a areály pro zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch, mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- oplocování, pokud se nejedná o opatření uvedená v přípustném využití,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem,
- větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 3) při výstavbě: přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán připouští v zastavitelných plochách umístování staveb do 1 nadzemních podlaží a podkroví, případně tomu odpovídající výškovou hladinu.
- Při přestavbách a dostavbách uvnitř zastavěného území je nutné přizpůsobení se charakteru a struktuře stávající zástavby.
- Vyloučení větrných elektráren v celém řešeném území.
- Vyloučení fotovoltaických elektráren v nezastavěném území a v zastavitelných plochách na terénu.
- K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

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

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Čečelice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Územní plán navrhuje tyto místních komunikace:

- **VD-M01** komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v ploše Z01
- **VD-M02** komunikace místního významu pro přístup k ploše Z01 a pro napojení na navrženou cestu za hřbitovem
- **VD-M03** úprava a rozšíření stávající komunikace pro dopravní obsluhu navrženého fotbalového hřiště a parkování
- **VD-M04** komunikace místního významu propojující ulice U Drůbežárny a Mikov
- **VD-M05** rozšíření stávající komunikace v ulici Mikov
- **VD-M06** úprava a rozšíření přístupu k ploše Z04b
- **VD-M07** úprava a rozšíření komunikace před hřbitovem

Územní plán navrhuje tyto úseky účelových cest včetně doprovodné zeleně, které jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb:

- **VD-U01** obnova cesty Čečelice – Byšice zastávka
- **VD-U02** propojení radiálních cest vedoucích na sever od Čečelic
- **VD-U03** obnova Staromlýnské cesty v úseku severně od Čečelic
- **VD-U04** obnova cesty ke Kojovicím
- **VD-U05** odbočení od cesty ke Kojovicím ke Košáteckému lesu
- **VD-U06, VD-U07** obnova cest směrem k Vinici a dále do lesů mimo řešené území
- **VD-U08** propojení radiálních cest vedoucích na jih od Čečelic
- **VD-U09** obnova cesty, která navazuje na ulici U Trativodu a směřuje k místu, kde chce obec zřídit kapličku
- **VD-U11** nová důležitá cesta spojující prostor kolem hřbitova s místem, kde odbočuje Všetatská pěšina od silnice II. třídy na Všetaty
- **VD-U12** navržená cesta by měla uvést do souladu stávající vyježděné a vyšlapané cesty západně od sídla směrem k lokalitě Obora a Pastva
- **VD-U13** obnova cesty po úbočí Cecemína a její propojení na značenou turistickou trasu
- **VD-U14** navržená cesta by měla uvést do souladu jeden úsek stávající turistické trasy s právním stavem pozemků v katastru nemovitostí

Poznámka: na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF byly z návrhu vypuštěny cesty označené U10, U15 a východní část cesty U08. Proto byly vypuštěny i odpovídající veřejně prospěšné stavby.

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Čečelice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- **VK-M01 až VK-M10** protierozní meze
- **VK-P01, VK-P03** záchytné příkopy
- **VK-V01 až VK-V04** větrolamy

Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti území

- **VR-A01** obnova vodní plochy Stará Pískovna
- **VR-A02** nová vodní plocha Pod Drahami
- **VR-A03** nová vodní plocha V Oborách
- **VR-A04** rozšíření vodní plochy V Lukách
- **VR-A05** obnova vodní plochy Močidla
- **VR-A06** vodní plocha Nová Pískovna

Skladebné části ÚSES k založení:

- **VU-LBC145** Soutok Košáteckého a Jelenického potoka
- **VU-LBC154** Na Neckách (Nad Lejkovem)
- **VU-LBC155** Na Neckách (Na Čihadlech)
- **VU-LBC156** Pařezy
- **VU-LBC157** Vinice
- **VU-LBK87** V Lukách
- **VU-LBK88** V Lukách - Na Neckách
- **VU-LBK89** Nad Lejkovem - Na Čihadlech
- **VU-LBK91** Na Neckách (Na Čihadlech)
- **VU-RBK1125** Cecemín - Kalek

Pozn.: Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Čečelice jsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

Veřejná prostranství

- **PP01** veřejné prostranství – plocha veřejné zeleně u navržené MŠ pozemek p.č. 876/13 v k.ú. Čečelice, předkupní právo bude zřízeno ve prospěch obce Čečelice.
- **PP02** veřejné prostranství s navrženou kapličkou pozemek p.č. 1076 v k.ú. Čečelice, předkupní právo bude zřízeno ve prospěch obce Čečelice.

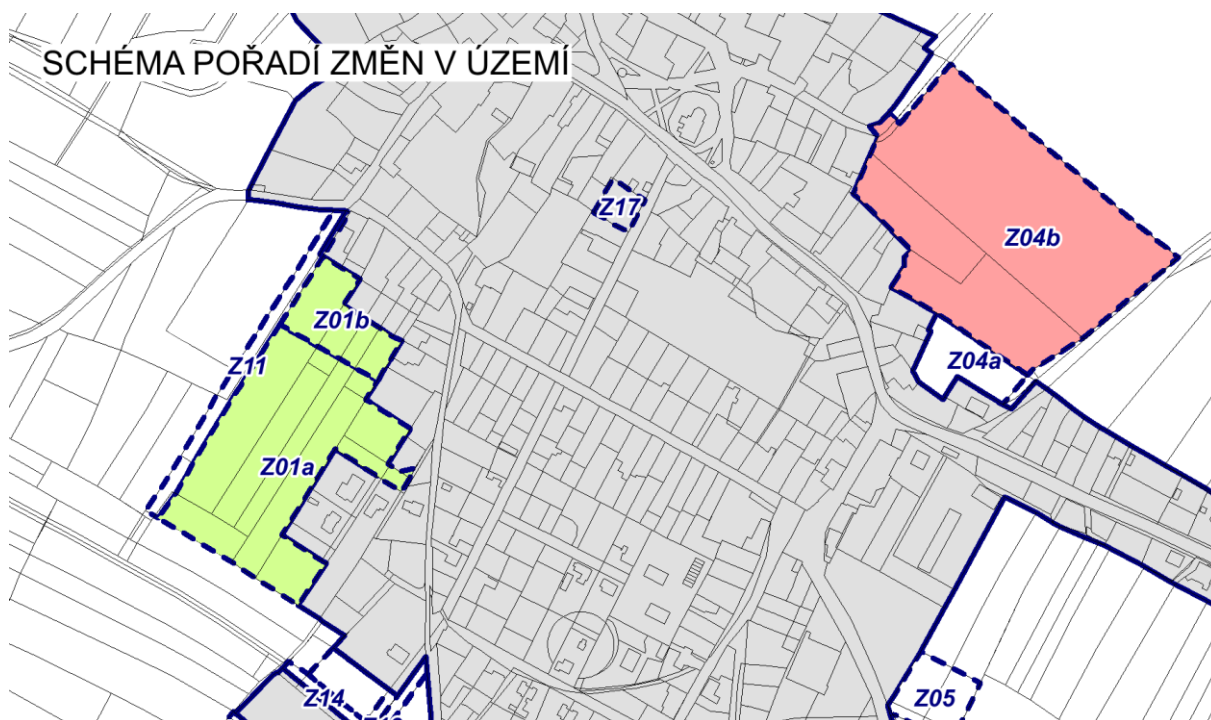
Občanská vybavenost





- **PO01** zařízení pro seniory pozemek p.č. 8/1 v k.ú. Čečelice, předkupní právo bude zřízeno ve prospěch obce Čečelice.

i) POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje, že plocha Z04b může být využita pro výstavbu v případě, že bude realizována výstavba na ploše Z01 (na minimálně 60% plochy Z01 budou stavby realizovány a bude vydán kolaudační souhlas či podáno oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu).

Viz následující schéma:



-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
-  PLOCHA SE STANOVENÝM POŘADÍM ZMĚN
-  PLOCHA, KE KTERÉ SE VÁŽE PODMÍNKA ZASTAVITELNOSTI PLOCHY Z04b

Poznámky:

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nebyly vymezeny.

Plochy a koridory územních rezerv nebyly stanoveny.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nebyly vymezeny.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nebyly vymezeny.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyly vymezeny.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Čečelice obsahuje 43 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace