

## NÁVRH ZADÁNÍ

# změna č. 5 územního plánu obce Čejč

okr. Hodonín



Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města (dále také „úřad územního plánování“) na základě usnesení Zastupitelstva obce Čejč ze dne 2.10.2013 v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, předkládá podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), návrh zadání změny č. 5 územního plánu obce (dále také „ÚPO“) Čejč.

**Tento návrh zadání změny č. 5 ÚPO Čejč bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.**

**Pořizovatel:** Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města, Masarykovo nám. 1, Hodonín  
(dále také „úřad územního plánování“)

*ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona*

**Zpracováno:** říjen 2013

## OBSAH

<b>I.</b>	<b>ÚVOD A OBECNÁ ČÁST</b>	<b>3</b>
a)	Základní údaje	3
b)	Identifikační údaje, vymezení řešeného území	3
<b>II.</b>	<b>HLAVNÍ CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>4</b>
a)	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;	4
b)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	9
c)	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
d)	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	10
e)	Případný požadavek na zpracování variant řešení	10
f)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	10
g)	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	11

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

### dle přílohy č. 6

**k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,  
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
ve znění pozdějších předpisů**

# I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST

## a) Základní údaje

Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu (datum, č. usnesení):  
2.10.2013

Požizovatel:

Městský úřad Hodonín odbor rozvoje města, Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín  
(Úřad územního plánování)

Projektant:

Bude vybrán obcí na základě výběrového řízení.

Určený zastupitel:

JUDr. Marta Výmolová

Orgán příslušný k vydání územního plánu:

Zastupitelstvo obce Čejč

Datum zpracování návrhu zadání:

Říjen 2013

Počet listů:

Text zadání - 12 x A4 (včetně grafické přílohy)

## b) Identifikační údaje, vymezení řešeného území

Kraj: **Jihomoravský**

Obec s rozšířenou působností: **Hodonín**

Obec: **Čejč**

Počet částí obce: **1**

Počet katastrálních území: **1**

Výměra obce: **13,27 km<sup>2</sup>**

Počet obyvatel (ke dni 31.12.2011): **1268**

Obec Čejč leží cca 16 km severozápadně od města Hodonína, kde sousedí s katastrálními územími Hovorany, Mutěnice, Čejkovice, Kobylí a Terezín. Obec Čejč je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu. Stavební úřad je při Městském úřadě (dále jen „MěÚ“) Hodonín.

Obec Čejč má platný ÚPO schválený zastupitelstvem obce dne 22. srpna 2002 a změněný následnými změnami č. 1 až 3 ÚPO v období r. 2002 až 2012. V současnosti je rozpracována změna č. 4 ÚPO Čejč – ve stadiu projednávání návrhu změny ÚPO ve smyslu § 50 stavebního zákona.

Dle platné právní úpravy je platnost stávajícího ÚPO Čejč včetně následných změn omezena do 31. prosince 2020 (viz § 188 odst. 1 stavebního zákona: „*Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti*“). Aktuálně pořizovatel eviduje podnět zastupitelstva obce (usnesení č. 7a ze dne 28. března 2012), kterým bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu pro obec Čejč.

**Předmětem změny č. 5 ÚPO Čejč je 6 dílčích změn – viz část II. písm. a).**

## II. Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu

a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na**

- 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**
- 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**
- 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Změnou ÚPO budou prověřeny níže uvedené dílčí požadavky na změnu využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce obsaženou v platném ÚPO. Změny ÚPO musí respektovat hodnoty urbanistického a přírodního prostředí.

### **Dílčí změna č. 1**

Z vlastního podnětu obce je navržena k prověření změna ploch s rozdílným způsobem využití – ze stávající plochy orné půdy v lokalitě „Pod búdama“ na zastavitelnou plochu umožňující výstavbu vinných sklepů včetně příp. možnosti ubytování.

#### **Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci**

- při návrhu vymezení zastavitelné plochy nutno zohlednit některé limity využití území (část plochy je dotčena bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu DN 700, částí předmětného území prochází el. vedení VN s odpovídajícím ochranným pásmem),
- významná část plochy spadá do vymezeného území archeologického naleziště,
- plocha je součástí zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) a dle kategorizace zemědělských půd se zde nacházejí pozemky zařazené do (nejkvalitnější) I. třídy ochrany (kód BPEJ 0.10.00).  
Podle přílohy č. 1 Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. října 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., je možno půdy I. třídy ochrany ze ZPF odejmout pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popřípadě pro liniové stavby zásadního významu. Půdy II. třídy ochrany zahrnují zemědělské půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné,
- pořizovatel doporučuje navrhnout zastavitelnou plochu pouze v minimálním rozsahu podél komunikace zajišťující dopravní obsluhu dané plochy (např. v ploše cca 30 m od hranice pozemků, nikoliv na celé ploše pozemků – navrhne projektant),
- podmínky pro využití plochy (funkční regulace) se pro tuto plochu předpokládají dle platného ÚPO.

Plochy vinných sklepů jsou určeny pro výrobu, skladování a prodej produktů z vinné révy, spojené s krátkodobým rekreačním využitím; podmíněně přípustné je i částečné využití objektů pro krátkodobé ubytování,

- podmínky plošného a prostorového uspořádání území se pro tuto plochu předpokládají dle platného ÚPO.

### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

#### *Dopravní infrastruktura*

- stávající koncepce dopravy se nemění, navržená zastavitelná plocha navazuje na stávající komunikační síť (místní a účelové komunikace).

#### *Technická infrastruktura*

- zásobování vodou - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce zásobování plochy pitnou vodou bude řešena v souladu s PRVKUC (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku),
- odkanalizování - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce odkanalizování plochy bude řešena v souladu s PRVKUC. V rámci této koncepce musí být jasný způsob a proveditelnost odvedení nejen splaškových vod, ale především vod dešťových,
- dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní,
- zásobování el. energií - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma energetických zařízení, příp. navrhnout jejich přeložení,
- zásobování plynem – koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky bezpečnostního a ochranného pásma energetických zařízení (plocha zasahuje do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu jen okrajově),
- nakládání s odpady - koncepce ÚPO se nemění, nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

#### *Občanské vybavení*

- stávající koncepce občanského vybavení se nemění. V rámci návrhu zastavitelné plochy je požadována možnost ubytování. Podmínky pro využití „Plochy vinných sklepů“ toto zařízení umožňují v rámci podmíněně přípustného využití.

### **Dílčí změna č. 2**

Z vlastního podnětu obce je navržena změna ploch s rozdílným způsobem využití – ze zastavitelné plochy bydlení v lokalitě „Za hospodou“ na plochu odpovídající skutečnému stavu. V této lokalitě je provedena výsadba trvalých porostů a v nejbližších 20 letech zde nebude možné realizovat obytnou výstavbu.

### **Upřesnění požadavků na koncepci uspořádání krajiny**

- jedná se o plochu stávajících viničních tratí (výsadba proběhla cca v období schvalování platného ÚPO Čejč, tj. v roce 2002), a proto nelze s plochou uvažovat dle původních předpokladů. Současné vymezení této zastavitelné plochy o výměře cca 4.97 ha výrazně zkresluje skutečný výčet lokalit určených pro bydlení a tím je omezeno prověřování jiných lokalit (s ohledem na ochranu ZPF a volné krajiny), které by byly pro daný účel vhodnější..

### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

#### *Dopravní infrastruktura*

- bude přehodnoceno navržené dopravní řešení související se zrušením této zastavitelné plochy.

### **Dílčí změna č. 3**

Na návrh Ing. Jaroslava Bábelu je požadována k prověření změna ploch s rozdílným způsobem využití – ze stávající plochy zahrad a sadů v lokalitě „Pod búdama“ na zastavitelnou plochu umožňující následnou realizaci ubytovny, resp. penzionu vázaného na vinařství.

#### **Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci**

- při návrhu vymezení zastavitelné plochy nutno zohlednit některé limity využití území (část plochy je dotčena bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu DN 700),
- plocha spadá do vymezeného území archeologického naleziště,
- plocha je součástí území evidovaného aktivního sesuvu,
- plocha je součástí ZPF a dle kategorizace zemědělských půd se zde nacházejí pozemky zařazené do (nejkvalitnější) I. třídy ochrany (kód BPEJ 0.10.00) – viz výše k dílčí změně č. 1,
- podmínky plošného a prostorového uspořádání území se pro tuto plochu předpokládají dle platného ÚPO.

#### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

##### *Dopravní infrastruktura*

- stávající koncepce dopravy se nemění, navržená zastavitelná plocha navazuje na stávající komunikační síť (místní a účelové komunikace).

##### *Technická infrastruktura*

- zásobování vodou - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce zásobování plochy pitnou vodou bude řešena v souladu s PRVKUC,
- odkanalizování - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce odkanalizování plochy bude řešena v souladu s PRVKUC. V rámci této koncepce musí být jasný způsob a proveditelnost odvedení nejen splaškových vod, ale především vod dešťových,
- dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní,
- zásobování el. energií - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma energetických zařízení,
- zásobování plynem – koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky bezpečnostního a ochranného pásma energetických zařízení (plocha zasahuje do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu jen okrajově),
- nakládání s odpady - koncepce ÚPO se nemění, nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

##### *Občanské vybavení*

- stávající koncepce občanského vybavení se nemění. V rámci návrhu zastavitelné plochy je požadována možnost ubytování. Podmínky pro využití „Plochy vinných sklepů“ toto zařízení umožňují v rámci podmíněně přípustného využití.

### **Dílčí změna č. 4**

Na návrh fyzické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce, je požadována k prověření změna ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného území obce – ze stávající plochy zahradnictví v jižní části obce na plochu umožňující

provozování živnosti zaměřené na stavebnictví a prodej stavebního materiálu (na plochu pro drobnou výrobu a podnikání).

### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

#### *Dopravní infrastruktura*

- stávající koncepce dopravy se nemění. Podél východní části předmětné plochy (uvnitř) je v platném ÚPO vymezena i hlavní pěší trasa. Nutno prověřit možnost vypuštění tohoto pěšího propojení.

### **Dílčí změna č. 5**

Na návrh orgánu veřejné správy (pořizovatele) je navrženo k prověření zrušení výhledové trasy přeložky silnice č. II/380.

### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

#### *Dopravní infrastruktura*

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu v roce 2012 pořídil územně plánovací podklad „Územní studii silnice II/380 Sokolnice – Čejč“ (zhotovila v 11/2012 společnost Urbanismus, architektura, design – studio, spol. s r.o.). Dle této studie se na území obce Čejč již neuvažuje s úpravou trasy a předpokládá se pouze rekonstrukce stávajícího povrchu silnice. Ponecháním navržené přeložky silnice v ÚPO Čejč je nadále omezeno využití některých přilehlých ploch.

### **Dílčí změna č. 6**

Na návrh fyzické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce, je požadována k prověření změna ploch s rozdílným způsobem využití – ze stávající plochy orné půdy v lokalitě „Pod lesíkem“ na plochu bydlení.

### **Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci**

- celková výměra navržené zastavitelné plochy umožňující budoucí výstavbu rodinných domů činí cca 10,8 ha. Za předpokladu zrušení zastavitelné plochy bydlení o výměře cca 4,97 ha v lokalitě „Za hospodou“ (viz dílčí změna č. 2) bude obec následně disponovat plochou 4,62 ha využitelnou pro bydlení. Při stávajících trendech bydlení lze v bilančním období do r. 2020 odhadovat celkovou potřebu ploch pro bydlení o výměře cca 8 ha.<sup>1</sup> Z tohoto důvodu pořizovatel doporučuje pro předmětnou plochu zvážit i návrh etapizace využití plochy,
- významným limitem využití části předmětného území je související ochrana ZPF. Z celkové požadované plochy se asi 1,6 ha (severovýchodní část) nachází na nejkvalitnější zemědělské půdě o I. tř. ochrany. Zbývající část plochy se nachází na méně úrodné půdě IV. třídy ochrany, jejichž vynětí je v případě potřeby přípustné – viz výše k dílčím změnám č. 1 a č. 3,
- vzhledem k výměře dané plochy pořizovatel doporučuje zvážit vymezení podmínky na zpracování regulačního plánu nebo územní studie (v rámci zastavitelné plochy je nutné uvažovat s odpovídající plochou veřejných prostranství – viz § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů),
- předmětná plocha se nachází v sousedství lesa, jež je součástí soustavy Natura 2000 (Ptačí oblast CZ0621026 Hovoransko – Čejkovičko) a územního systému ekologické stability (změnou č. 3 ÚPO byly vymezeny lokální biocentrum a lokální biokoridor vyplývající z pozemkových úprav z r. 2007). Po okraji lesa je vymezeno ochranné pásmo 50 m, které zasahuje do předmětného území,

---

<sup>1</sup> Viz Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch bydlení ve smyslu § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dokládáno k „Návrhu na pořízení změny územního plánu obce Čejč“ (navrhovatel: Jiří Malík, č.p. 348, Čejč), duben 2013.

- podmínky pro využití plochy (funkční regulace) se pro tuto plochu předpokládají dle platného ÚPO,
- podmínky plošného a prostorového uspořádání území se pro tuto plochu předpokládají dle platného ÚPO.

### **Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury**

#### *Dopravní infrastruktura*

- stávající koncepce dopravy se nemění, navržená zastavitelná plocha navazuje na stávající silniční, resp. komunikační síť (silnice II. třídy, místní komunikace),
- v případě zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie), která navrhne organizaci území v podrobnosti jednotlivých pozemků, bude vymezení ploch a koridorů pro umístění dopravní infrastruktury řešeno až v tomto navazujícím stupni.

#### *Technická infrastruktura*

- zásobování vodou - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce zásobování plochy pitnou vodou bude řešena v souladu s PRVKUC,
- odkanalizování - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma vodohospodářských zařízení. Koncepce odkanalizování plochy bude řešena v souladu s PRVKUC. V rámci této koncepce musí být jasný způsob a proveditelnost odvedení nejen splaškových vod, ale především vod dešťových,
- dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní,
- zásobování el. energií - koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky ochranného pásma energetických zařízení,
- zásobování plynem – koncepce ÚPO se nemění, respektovat podmínky bezpečnostního a ochranného pásma energetických zařízení (plocha zasahuje do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu jen okrajově),
- nakládání s odpady - koncepce ÚPO se nemění, nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území,
- v případě zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie), která navrhne organizaci území v podrobnosti jednotlivých pozemků, bude vymezení ploch a koridorů pro umístění technické infrastruktury řešeno až v tomto navazujícím stupni,

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Dle Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) schválené vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením č. 929/2009 vyplývá pro obec Čejč požadavek respektovat stávající celostátní železnici, stávající VVTL plynovody, produktovody a el. vedení 400 kV a dále pak koridor P9 pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 Hrušky - Libhošť a koridor DV1 pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba. Území řešené změnou č. 5 ÚPO Čejč respektuje železnici, stávající vedení a svou lokalizací neomezuje budoucí využití uvedených koridorů technické infrastruktury.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

V současnosti neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také „ZÚR JMK“) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. září 2011 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 17. února 2012). Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. června 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno.



## **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Z aktuálních územně analytických podkladů spádového obvodu Hodonín (dále jen „ÚAP“) vyplývají pro řešení změny č. 5 ÚPO následující požadavky:

- Respektovat limity využití území (zejména lokality soustavy Natura 2000 – Ptačí oblast Hovoransko – Čejkovicko CZ0621026, stávající technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu včetně ochranných a bezpečnostních pásem, nemovité kulturní památky, odvodňované plochy, území s archeologickými nálezy, poddolovaná území, chráněná ložisková území, lesy ochranné, hospodářské a lesy zvláštního určení včetně ochranných pásem, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem).
- Respektovat hodnoty území (zejména lokality soustavy Natura 2000 – Ptačí oblast Hovoransko – Čejkovicko CZ0621026, nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy, lesy ochranné, hospodářské a lesy zvláštního určení včetně ochranných pásem, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem).
- V rámci problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci jsou v aktuálních ÚAP vymezeny:
  - o *hygienická závada* (ZH2 – silnice č. II/380 zatěžuje exhalacemi zastavěné území obce),
  - o *environmentální závada* (ZE6 – silnice č. II/419 prochází Ptačí oblastí Hovoransko – Čejkovicko),
  - o *střety dopravních záměrů s limity využití území* (dSL4, dSL6 – návrh obchvatu silnice č. II/380 křížuje biokoridor, dSL7 – návrh obchvatu silnice č. II/380 vede přes poddolované území, dSL5 – návrh obchvatu silnice č. II/380 prochází Ptačí oblastí Hovoransko – Čejkovicko, dSL2, dSL3 – návrh obchvatu silnice č. II/380 prochází zastavěným územím).
- V obci Čejč jsou navrženy záměry na provedení změn v území (přeložky silnic II. třídy, vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanské vybavení, výrobu, technické vybavení, vymezení prvků ÚSES (biokoridory a biocentra různých úrovní), vymezení ploch pro lesy ochranné, hospodářské a lesy zvláštního určení).

### **Pozn.**

Dílejší změnou č. 5 je navrženo zrušení výhledové trasy přeložky silnice č. II/380.

## **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

V rámci změny č. 5 ÚPO bude aktualizováno zastavěné území, tzn. bude vymezeno ve výkresech grafické části (lze zpracovat pouze ve formě výřezů) s uvedením údaje „Zastavěné území vymezeno ke dni ...“.

## **b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Změnou č. 5 ÚPO se nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

## **c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Zpracovatel prověří a po dohodě s obcí vyhodnotí, zda bude potřeba v návrhu změny ÚPO vymezením veřejně prospěšné stavby a opatření vč. uplatnění institutu vyvlastnění nebo předkupního práva (např. s návrhem nových zastavitelných ploch související dopravní a technická infrastruktura). Nepředpokládá se vymezení ploch k asanaci.

#### **d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

V rámci dílčí změny č. 6 je navrženo vymezení rozsáhlé plochy pro bydlení v lokalitě „Pod lesíkem“ (výměra cca 10,8 ha). Vzhledem k nutnosti vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství (ve smyslu § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů), stanovení bližší organizace využití plochy a doporučenému návrhu etapizace využití plochy, bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním a vydáním regulačního plánu, resp. zpracováním územní studie (bude prověřeno a navrženo po dohodě s obcí a návrhovatelem této dílčí změny).

#### **e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Pro změnu č. 5 ÚPO není vyžadováno zpracování variantního řešení.

#### **f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny č. 5 ÚPO Čejč bude zpracován v souladu s platnou legislativou na výřezu ÚPO, a to pouze u výkresů, kde dochází ke změně. Obsah bude korespondovat s platným ÚPO Čejč.

##### **I. ÚZEMNÍ PLÁN**

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (a příp. vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření).

B. Grafickou část:

1. Hlavní výkres	M 1:5000,
3. Dopravní řešení	M 1:5000,
4. Zásobování vodou	M 1:5000,
5. Odkanalizování	M 1:5000,
6. Energetika a spoje	M 1:5000,
8. Veřejně prospěšné stavby	M 1:5000.

Výkres č. 8 bude vyhotoven dle potřeby. Výkresy č. 3-6 lze po dohodě s pořizovatelem sloučit.

##### **II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

A. Grafickou část:

7. Zábor ZPF	M 1:5000.
--------------	-----------

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část odůvodnění změny ÚPO může být doplněna (po dohodě s pořizovatelem) schémata. V textové části změny ÚPO bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Dokumentace k projednání bude odevzdána ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf). Vydaná změna (tzv. čistopis) č. 5 ÚPO Čejč

bude odevzdána ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.dgn, \*.pdf).

Po vydání změny č. 5 ÚPO Čejč bude zpracován ÚPO Čejč zahrnující právní stav po poslední vydané změně, který se opatří záznamem o účinnosti (ve smyslu § 55 odst. 5 stavebního zákona). Bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.dgn, \*.pdf).

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Případné požadavky vyplnou z výsledků projednání návrhu zadání změny č. 5 ÚPO Čejč.

Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle § 47 odst. 2 stavebního zákona uvede, zda má být návrh změny ÚPO posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud má být návrh změny ÚPO posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zpracoval:  
Bc. Tomáš Konečný  
Úřad územního plánování

**Příloha:**  
Grafické schéma s orientační lokalizací navržených změn

### Grafické schéma s orientační lokalizací navržených změn

