

Městský úřad Hodonín
odbor rozvoje města
úřad územního plánování

listopad 2020

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE

POŘADOVÉ ČÍSLO ZPRÁVY: 1

POSUZOVANÉ OBDOBÍ: 10/2014–10/2020

zpracovaná v souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

OBEC

Obec Čejkovice
Templářská 500
696 15 Čejkovice

určený člen zastupitelstva: Anežka Hříbová
místostarostka obce

POŘIZOVATEL

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města – úřad územního plánování
Masarykovo náměstí 53/1
695 35 Hodonín

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Dalibor Novák
vedoucí odboru rozvoje města

zpracovatel zprávy: Ing. Jaroslava Mráková
referent odboru rozvoje města

sp. Zn.: MUHO 11279/2019 ORM

č.j.: MUHOCJ 58105/2020

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Zprávu o uplatňování Územního plánu Čejkovice schválilo dne Zastupitelstvo obce
Čejkovice svým usnesením č.

Úvod	1
A	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území..... 2
A.1	Vyhodnocení uplatňování územního plánu 2
A.1.1	Zastavěné území 2
A.1.2	Plochy s rozdílným způsobem využití..... 2
A.1.3	Stabilizované plochy..... 4
A.1.4	Zastavitelné plochy a plochy přestavby..... 4
A.1.5	Koridory pro technickou infrastrukturu..... 11
A.1.6	Plochy pro protierozní a protipovodňová opatření 11
A.1.7	Koncepce uspořádání krajiny 12
A.1.8	Veřejně prospěšné stavby a opatření 13
A.1.9	Plochy územních rezerv..... 14
A.1.10	Plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území 15
A.2	Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) 15
A.3	Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území 20
B	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů 20
B.1	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů Jihomoravského kraje..... 20
B.2	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů správního obvodu Obce s rozšířenou působností Hodonín 22
C	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... 23
C.1	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje 23
C.2	Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.... 23
D	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona..... 25
E	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu..... 25
F	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území 31
G	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu..... 32
H	Návrh na pořízení nového územního plánu 32
I	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území 32
J	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje..... 32

SEZNAM POUŽITÝCH TERMÍNŮ A ZKRATEK

A1, A2, A3, A5 PÚR ČR	Politika územního rozvoje České rep., ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5
A1, A2 ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2
JmK	Jihomoravský kraj
k. ú.	katastrální území
obec	obec Čejkovice
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
platný ÚP	Územní plán Čejkovice po změně č. 1
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky 2008
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚAP JmK	ÚAP Jihomoravského kraje
ÚP	Územní plán Čejkovice
Vláda ČR	Vláda České republiky
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce Čejkovice
ZPF	zemědělský půdní fond
zpráva	Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice
ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Obec Čejkovice se nachází v Jihomoravském kraji a spadá pod obec s rozšířenou působností Hodonín. Správní území obce tvoří katastrální území Čejkovice a sousedí s následujícími územními jednotkami: obec Čejč, obec Kobylí, obec Mutěnice, obec Nový Poddvorov, obec Prušánky, obec Starý Poddvorov, město Velké Bílovice a obec Vrbice.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice je předkládána v souladu s § 55 odst. 1. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále stavební zákon) a její obsah odpovídá § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Následující zpráva je předkládána s tím, že pořizovatel nedodržel z organizačních důvodů zákonem stanovenou lhůtu a zároveň v září 2019 oznámil Obecní úřad Čejkovice, že na základě ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona je pořizovatelem zprávy. V srpnu 2020 došlo ke změně a Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města byl požádán Obecním úřadem Čejkovice o vypracování zprávy.

Účelem zprávy je vyhodnotit uplatňování Územního plánu Čejkovice a poskytnout zastupitelstvu obce podklad pro rozhodnutí o případném pořízení změny stávajícího územního plánu nebo o zpracování nového územního plánu obce v případě, že z tohoto vyhodnocení vyplynou důvody pro celkové přepracování koncepce dosud platného územního plánu.

A VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ, KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A.1 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP byl pořízen postupem dle stavebního zákona a řeší celé k. ú. Čejkovice – kód 619001.

O vydání ÚP rozhodlo ZO svým usnesením ze dne 15.09.2014 a následně byl ÚP vydán formou OOP s účinností ode dne 02.10.2014. Dne 08.06.2020 rozhodlo ZO o vydání Změny č. 1 ÚP, která byla vydána formou OOP s účinností ode dne 29.07.2020.

Platný ÚP vymezil zastavěné území, stanovil základní koncepci rozvoje území obce, ochranu a rozvoj jeho hodnot, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny s ohledem na obecné cíle územního plánování. Území obce rozčlenil na plochy s rozdílným způsobem využití, u nichž stanovil hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Vymezil plochy stabilizované, plochy zastavitelné, plochy přestavby, plochy změn v krajině, koridory pro technickou infrastrukturu, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy územních rezerv. Vytvořil tak předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Uplatňování platného ÚP je vyhodnoceno na základě údajů z katastru nemovitostí, vlastního průzkumu území, národního geoportálu INSPIRE <https://geoportal.gov.cz/>, dat z ÚAP ORP Hodonín a informací od příslušného stavebního úřadu. Veškerá uvedená data jsou aktuální ke dni 31.10.2020.

A.1.1 Zastavěné území

Zastavěné území bylo ÚP vymezeno ke dni 15.12.2013. Změnou č. 1 bylo vymezení zastavěného území aktualizováno ke dni 29.02.2020. Od té doby mohlo dojít ke změnám.

ZÁVĚR

Hranice zastavěného území bude zaktualizována.

A.1.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

Platný ÚP ve všech plochách s rozdílným způsobem využití připouští využití pro „související“ dopravní a technickou infrastrukturu pouze v případě, že tato souvisí s dotčenou funkční plochou. Takto nastavená regulace však neumožňuje přivedení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro funkční plochy skrze jiné plochy s rozdílným způsobem využití.

Platný ÚP v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- *E – plochy přírodní,*

- *L – plochy lesní*
- *NK – plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň,*
- *NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské,*
- *PZ – plochy zemědělské,*
- *W – plochy vodní a vodohospodářské,*

podmíněně připouští umístit'ovat průzkumná a těžební zařízení, pokud svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nebude narušena funkčnost prvků ÚSES, případně nebude narušen předmět ochrany chráněných území přírody a hospodaření v lese. Technika pro provádění průzkumných a těžebních zařízení je prezentována tzv. vrtnými soustavami, které včetně svého příslušenství prezentují sestavu moderních a technicky náročných strojů a zařízení. Umístění průzkumného a těžebního zařízení představuje nezanedbatelný funkční, provozní a vizuální zásah do daného území.

Platný ÚP v této ploše s rozdílným způsobem využití:

- *NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské,*

podmíněně připouští umístit'ovat oplocení u zahrad a sadů, pokud přímo navazuje na zastavěné území nebo zastavitelné plochy. Z pohledu ochrany krajiny a zajištění plnění jejích funkcí ve veřejném zájmu by kumulativní efekt oplocení jednotlivých pozemků mohl mít nežádoucí účinky na prostupnost krajiny.

Platný ÚP v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- *PZ – plochy zemědělské*
- *NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské*

podmíněně připouští stavby vinných sklepů v nezastavěném území.

ZÁVĚR

U každé plochy s rozdílným způsobem využití je nezbytné individuálně posoudit, zda omezení technické infrastruktury pouze na související s konkrétní funkční plochou má své opodstatnění. V případě, že se prokáže, že toto striktní omezení nemá objektivní důvod, bude pojem „související technická infrastruktura“ nahrazen vhodnějším termínem.

U vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (plochy s kódem *E*, *L*, *NK*, *NZ*, *PZ* a *W*) bude prověřeno, zda je v těchto plochách podmíněně přípustné umístění průzkumných a těžebních zařízení, případně bude prověřeno vymezení lokalit v k. ú. Čejkovice, kde lze průzkumná a těžební zařízení umístit'ovat, a to s ohledem na veřejný zájem a vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území.

V souvislosti s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona u ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do nezastavěného území bude prověřeno, zda podmínka přípustnosti umístění oplocení v ploše *NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské* je dostatečná a nekoliduje s prostupností krajiny a ochranou veřejných zájmů. Veřejný zájem pak bude doplněn do odůvodnění ÚP.

V souvislosti s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona u ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do nezastavěného území (plochy *PZ – plochy zemědělské* a *NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské*) bude prověřeno, zda podmínka podmíněné přípustnosti umístění vinných sklepů nekoliduje s tímto ustanovením stavebního zákona, neboť ve své podstatě je tradiční

vinný sklep využíván k výrobě vína a k jeho uskladnění. Pro tuto funkci vymezuje platný ÚP zcela jiné plochy s rozdílným způsobem využití, a to v rámci zastavěného území, či ploch zastavitelných.

A.1.3 Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou využívány v souladu s platným ÚP.

Během uplatňování ÚP bylo zjištěno, že jsou některé stabilizované plochy pravděpodobně vymezeny nepřesně, neboť skutečné dlouhodobé využívání území neodpovídá způsobu využití stanovenému platným ÚP. Jedná se zejména o následující:

- pozemek parc. č. st. 1394/1 a parc. č. 432/47 – oba pozemky jsou zahrnuty do plochy Zz – zeleň zahrad a záhumnků, ačkoliv je na nich umístěna a v katastru nemovitostí zapsána stavba garáže s příslušným sjezdem na místní komunikaci v ulici Včelín;
- pozemky parc. č. 13/3 a 13/14 jsou zahrnuty do plochy Zz – zeleň zahrad a záhumnků, ačkoliv jsou pod společným oplocením a slouží jako zahrada rodinného domu s č. p. 503, jež je zařazen do plochy SO – plochy smíšené obytné;
- pozemky parc. č. st. 244 a parc. č. 5270 jsou zahrnuty do stabilizované plochy Rv – vinné sklepy. Ve skutečnosti se na pozemcích žádné stavby nenachází a v katastru nemovitostí jsou vedeny jako způsob využití zbořeniště (parc. č. st. 244) a zeleň (parc. č. 5270);
- lokalita Zlatý Kopeček – pozemky parc. č. 4856/64, 4856/67, 4856/68, 4856/133 a 4856/134 jsou zahrnuty do stabilizované plochy PV – plochy veřejných prostranství. Ve skutečnosti se jedná o stavby vinných sklepů, které však nejsou zapsány v evidenci katastru nemovitostí. Ve stejné lokalitě jsou jiné stavby vinných sklepů (taktéž nezapsané v evidenci katastru nemovitostí) zařazeny do plochy SO – plochy smíšené obytné, či do plochy Rv – plochy vinných sklepů. Jedná se např. o stavby na pozemcích parc. č. 4856/68, 4856/69 a 5290. U všech výše uvedených pozemků je třeba prověřit, zda jsou správně zařazeny do patřičné plochy s rozdílným způsobem využití.

ZÁVĚR

Stabilizované plochy budou rozšířeny o ty plochy, případně části ploch, které jsou platným ÚP vymezeny jako zastavitelné plochy, plochy přestavby či plochy změn v krajině a jsou již stanoveným způsobem využity.

Hranice stabilizovaných ploch budou zrevidovány a upraveny dle skutečného stavu.

A.1.4 Zastavitelné plochy a plochy přestavby

ÚP vymezil následující zastavitelné plochy:

označení	využití	důvod vymezení
Z1	Bi – Plochy bydlení v rodinných domech	rodinné domy v lokalitě Hrubý Újezd
Z2	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Malý Újezd
Z3	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Malý Újezd

Z4	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Malý Újezd
Z5	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Malý Újezd
Z8	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Krátiny
Z9	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Zelnice
Z10	SO – Plochy bydlení – smíšené obytné	výstavba v lokalitě Zelnice
Z11	Rr – Plochy rekreace – rekreace rodinná	rekreační lokalita u Velkého Bílovce
Z12	Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy	vinné sklepy v lokalitě Příhon
Z13	Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy	vinné sklepy v lokalitě Příhon
Z14	Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy	vinné sklepy v lokalitě Na Větráku
Z15	Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy	vinné sklepy v lokalitě Na Větráku
Z16	Oh – Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště	rozšíření plochy hřbitova
Z17	OS – Plochy občanského vybavení – plochy sportu	rozšíření sportovního areálu v lokalitě Hrubý Újezd
Z18	OS – Plochy občanského vybavení – plochy sportu	rozšíření sportovního areálu v lokalitě Hrubý Újezd
Z19	PV – Plochy veřejných prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z20	PV – Plochy veřejných prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z21	PV – Plochy veřejných prostranství	lokalita Malý Újezd
Z22	PV – Plochy veřejných prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z24	PV – Plochy veřejných prostranství	lokalita Zelnice
Z25	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Malý Újezd
Z26	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Malý Újezd
Z27	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Příhon
Z28	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Příhon
Z29	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Příhon
Z30	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Pod Zámkem
Z31	VS – Plochy smíšené výrobní	lokalita Cigánov
Z32	Vp – Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba	lokalita Bílovická
Z33	Vz – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	lokalita Bílovická
Z34	DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	lokalita Malý Újezd
Z35	DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	lokalita Příhon
Z36	DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	lokalita Bílovická
Z37	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita mezi Dolňanskými a Hornanskými padělkami (SZ od obce)

Z38	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Díly u šibenice
Z39	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Díly v záповědi (POZN. oprava lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z40	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Šatrapky (POZN. oprava lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z41	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Loučkové díly (POZN. oprava lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z42	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Přední novina
Z43	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Přední novina
Z44	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita Louky u Šindarky
Z45	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita U Velkého Bílovce
Z46	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita U Velkého Bílovce
Z47	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita u Nového Poddvorova
Z48	W – Plochy vodní a vodohospodářské	soustava vodních nádrží, tůní a mokřadů v lokalitě Přední novina
Z49	Ti – Plochy technické infrastruktury	rozšíření sběrného dvora v lokalitě Mutěnická
Z50	Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy	vinné sklepy v lokalitě Za Valama
Z52	Rr – Plochy rekreace – rekreace rodinná	rekreační lokalita u Velkého Bílovce
Z53	DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty	lokalita U Velkého Bílovce

označení	poznámka
Z6	není vymezena – přiřčleněna k ploše územní rezervy R2
Z7	není vymezena – nahrazena plochou územní rezervy R9
Z23	není vymezena – nahrazena plochou územní rezervy R10
Z51	není vymezena – nahrazena plochou územní rezervy R11

Platný ÚP vymežil následující zastavitelné plochy:

označení	využití	důvod vymezení
Z28	VS – Plochy smíšené výrobní	rozšíření Z28 na úkor plochy územní rezervy R4 – rozšíření areálu Sonnentoru

označení	poznámka
Z2	zrušeno – převedeno na plochu stabilizovanou

Z3	zrušeno – převedeno na plochu stabilizovanou
-----------	--

ÚP vymezil následující plochy přestavby:

označení	využití	důvod vymezení
P2	Ov – Plocha veřejného občanského vybavení	řešit umístění stavby občanského vybavení u kostela
P4	Ov – Plocha veřejného občanského vybavení	řešit umístění stavby občanského vybavení v centru obce
P5	VS – Plochy smíšené výrobní	řešit přestavbu zemědělského areálu v lokalitě Mutěnická
P6	VS – Plochy smíšené výrobní	řešit přestavbu v lokalitě Příhon

označení	poznámka
P1	byla vypuštěna
P3	byla vypuštěna

Platný ÚP vymezil následující plochy přestavby:

označení	využití	důvod vymezení
P7	DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	řešit dopravní propojení mezi silnicí III/4259 a lokalitou Příhon

Bilance skutečného využití zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v ÚP i v platném ÚP:

Bi – Plochy bydlení v rodinných domech				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z1	7,762	0,00	0	
CELKEM	7,762	0,00	0 %	

SO – Plochy bydlení – smíšené obytné				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z2	0,802	0,802	100	
Z3	0,664	0,664	100	
Z4	0,518	0,260	50	
Z5	0,675	0,023	3,3	
Z8	0,177	0,00	0	
Z9	0,906	0,00	0	
Z10	0,632	0,00	0	
CELKEM	4,374	1,749	40 %	

Rr – Plochy rekreace – rekreace rodinná				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z11	0,990	0,109	11	
Z52	1,641	0,000	0	
CELKEM	2,631	0,109	4 %	

Rv – Plochy rekreace – vinné sklepy				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z12	0,483	0,007	1,5	
Z13	0,051	0,00	0	
Z14	0,021	0,00	0	
Z15	0,037	0,00	0	
Z50	0,741	0,00	0	
CELKEM	1,333	0,007	0,5 %	

Oh – Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z16	0,253	0,00	0	
CELKEM	0,253	0,00	0 %	

OS – Plochy občanského vybavení – plochy sportu				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z17	1,197	0,00	0	
Z18	1,053	0,00	0	
CELKEM	2,250	0,00	0 %	

Ov – Plocha veřejného občanského vybavení				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
PLOCHA PŘESTAVBY				
P2	0,067	0,00	0	
P4	0,360	0,00	0	
CELKEM	0,427	0,00	0 %	

PV – Plochy veřejných prostranství				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z19	0,234	0,00	0	
Z20	0,162	0,00	0	
Z21	0,835	0,00	0	
Z22	0,158	0,00	0	
Z24	0,349	0,00	0	
CELKEM	1,738	0,00	0 %	

VS – Plochy smíšené výrobní				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z25	1,337	0,00	0	
Z26	0,761	0,00	0	
Z27	0,251	0,012	5	
Z28	1,237	0,00	0	
Z29	0,960	0,028	3	
Z30	0,184	0,00	0	
Z31	0,597	0,00	0	
PLOCHA PŘESTAVBY				
P5	1,187	0,00	0	
P6	3,781	0,00	0	
CELKEM	10,295	0,04	0,4 %	

Vp – Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z32	7,639	0,00	0	
CELKEM	7,639	0,00	0 %	

Vz – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba				
označení	VÝMĚRA v HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		v HA	v %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z33	1,349	0,00	0	
CELKEM	1,349	0,00	0 %	

DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava				
označení	VÝMĚRA V HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		V HA	V %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z34	0,197	0,00	0	
Z35	0,070	0,00	0	
Z36	0,452	0,00	0	
CELKEM	0,719	0,00	0 %	

DU – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezka pro pěší a cyklisty				
označení	VÝMĚRA V HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		V HA	V %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z37	0,482	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z38	0,486	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z39	0,556	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z40	1,307	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z41	0,207	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z42	0,271	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z43	1,204	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z44	0,192	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z45	0,602	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z46	0,048	0,00	0	
Z47	0,291	0,00	0	uvedení do souladu se skutečným stavem
Z53	0,059	0,00	0	
CELKEM	5,705	0,00	0 %	

W – Plochy vodní a vodohospodářské				
označení	VÝMĚRA V HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		V HA	V %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z48	22,592	0,00	0	
CELKEM	22,592	0,00	0 %	

Ti – Plochy technické infrastruktury				
označení	VÝMĚRA V HA	SKUTEČNÉ VYUŽITÍ		POZNÁMKA
		V HA	V %	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA				
Z49	1,283	0,00	0	
CELKEM	1,283	0,00	0 %	

ZÁVĚR

Převážná část návrhových ploch s rozdílným způsobem využití doposud nebyla stanoveným způsobem naplněna. Lze tedy dovozovat, že platný ÚP v obecné rovině vymezuje plochy pro rozvoj území obce v dostatečném rozsahu.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby (případně jejich částí), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu zmenšena.

A.1.5 Koridory pro technickou infrastrukturu

ÚP vymezil následující koridory pro technickou infrastrukturu:

označení	důvod vymezení
KT1	plynovod přepravní soustavy Moravia – VTL plynovod
KT2	koridor byl vypuštěn

Uplatňováním ÚP bylo zjištěno, že v grafické části odůvodnění ÚP není v koordinačním výkrese zaznamenána stávající síť kanalizačních stok.

ZÁVĚR

označení	aktuální stav	závěr	poznámka
KT1	nevyužit	zachovat	

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další koridory pro technickou infrastrukturu. Vymezení nových koridorů pro technickou infrastrukturu se však nepředpokládá.

Bude provedena revize veřejné technické infrastruktury nacházející se aktuálně v k. ú. Čejkovice a v případě potřeby bude aktualizována příslušná část textové, či grafické části ÚP.

A.1.6 Plochy pro protierozní a protipovodňová opatření

ÚP vymezil následující plochy pro protierozní opatření – **Y1, Y2, Y3, Y4, Y5, Y6, Y7, Y8, Y9** a následující plochy pro protipovodňová opatření – **X1, X2, X3, X4, X5, X6**.

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy pro protierozní a protipovodňová opatření. Vymezení takovýchto nových ploch se však nepředpokládá.

A.1.7 Koncepce uspořádání krajiny

Dle platného ÚP jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

označení	využití	důvod vymezení
N1	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (nadregionální biokoridor)
N2	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N3	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (nadregionální biokoridor)
N4	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N5	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (nadregionální biokoridor)
N6	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N7	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N8	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N9	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N10	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N11	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N12	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N13	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N14	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N15	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N16	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N17	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N18	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N19	E – Plocha přírodní	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biocentrum)
N20	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N21	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace skladebných částí ÚSES (lokální biokoridor)
N22	NK – Plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	realizace izolační zeleně
N23	NZ – Plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská	zatravnění v rámci ochranného pásma PP Špidláky

ZÁVĚR

U vymezených ploch změn v krajině bude prověřen jejich aktuální stav. Ty plochy, případně části ploch, u nichž bude eventuálně zjištěno, že již jsou způsobem stanoveným v platném ÚP využity, budou převedeny do stabilizovaných ploch. Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy změn v krajině.

A.1.8 Veřejně prospěšné stavby a opatření

ÚP vymežil následující plochy a koridory VPS a VPO s možností vyvlastnění:

označení	druh VPS či VPO	důvod vymezení
VK 1	veřejná technická infrastruktura	plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod
VDT 1		vypuštěna
VDT 2	veřejná dopravní a technická infrastruktura	propojení lokality Cigánov a silnice č. 422 na Velké Bílovice
VT 1		vypuštěna
VT 2	veřejná technická infrastruktura	rozšíření sběrného dvora
VP 1 až VP 6	veřejná technická infrastruktura	protipovodňové opatření
VE 1 až VE 9	veřejná technická infrastruktura	protierozní opatření
VU 1	ÚSES	nadregionální biokoridor NRBK 16
VU 2	ÚSES	lokální biokoridor LBK 1
VU 3	ÚSES	lokální biokoridor LBK 2 – LBK 3
VU 4	ÚSES	lokální biokoridor LBK 4 – LBK 9
VU 5	ÚSES	lokální biokoridor LBK 10
VU 6	ÚSES	lokální biokoridor LBK 10
VP 1	opatření ke zvýšení diverzity ploch v krajině	soustava vodních nádrží, tůní a mokřadů
VP 2	opatření ke zvýšení diverzity ploch v krajině	zatravnění ochranného pásma PP Špidláky

ÚP vymežil následující plochy a koridory VPS a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva, které je u všech VPS a veřejných prostranství vloženo ve prospěch Obce Čejkovice:

označení	druh VPS či VPO	důvod vymezení
PO 1	občanské vybavení	rozšíření hřbitova
PO 2	občanské vybavení	polyfunkční objekt, chodník, inženýrské sítě
PS 1	sportovní areál	rozšíření stávajícího sportovního areálu v ulici Pod Novosady
PS 2	sportovní areál	rozšíření stávajícího sportovního areálu v ulici Pod Novosady
PV 1		vypuštěna

Platný ÚP vymežil následující plochy a koridory VPS a VPO s možností vyvlastnění:

označení	druh VPS či VPO	důvod vymezení
VDT 3	veřejná dopravní a technická infrastruktura	nový příjezd do lokality Příhon

ZÁVĚR

U všech vymezených VPS a VPO bude prověřen jejich aktuální stav.

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další VPS a VPO.

A.1.9 Plochy územních rezerv

ÚP vymezil následující plochy územních rezerv:

označení	lokalita	důvod vymezení
R1		vypuštěna
R2	SZ okraj zastavěného území obce	plocha smíšená obytná
R3	Malý Újezd	plocha smíšená obytná
R4	Příhon	plocha smíšená výrobní
R5	Příhon	plocha smíšená výrobní
R6		vypuštěna
R7		vypuštěna
R8	Velký Bílovec	plocha rekreace
R9	SZ okraj zastavěného území obce	plocha smíšená obytná
R10	SZ okraj zastavěného území obce	plocha veřejného prostranství
R11	V okraj zastavěného území	plocha smíšená výrobní

Platný ÚP vymezil následující plochy územních rezerv:

označení	lokalita	důvod vymezení
R4a R4b	Příhon	plocha smíšená výrobní

ZÁVĚR

označení	doporučení	odůvodnění
R2	zachovat	Územní rezerva pro plochy smíšené obytné navazuje na územní rezervy R9 a R10 a na zastavěné území obce. Z hlediska urbanistického představuje doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji.
R3	zachovat	Z hlediska urbanistického (návaznost na lokalitu Malý Újezd) je doporučeno rezervu R3 zachovat.
R4a	prověřit aktuálnost / vypustit	Rezervní plocha R4a doposud nebyla nijak prověřována. S ohledem na dopravní obslužnost, na možnost napojení na dostupnou technickou infrastrukturu a na množství zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených jako plochy smíšené výrobní je doporučeno provést analýzu území a lokalizaci této rezervy upřesnit, případně tuto vypustit.
R4b	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla nijak prověřována. Z hlediska urbanistického (návaznost na stávající výrobní zónu) je však doporučeno rezervní plochu zachovat.
R5	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla nijak prověřována. Z hlediska urbanistického (návaznost na stávající výrobní zónu) je však doporučeno rezervní plochu zachovat.
R8	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla nijak prověřována. Z hlediska rekreačního potenciálu v okolí vodní plochy Velký Bílovec je doporučeno tuto rezervní plochu zachovat.
R9	zachovat	Územní rezerva pro plochy smíšené obytné navazuje na územní rezervy R2 a R10 a na zastavěné území obce.

		Z hlediska urbanistického představuje doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji.
R10	zachovat	Územní rezerva pro veřejné prostranství navazuje na územní rezervy R2 a R9 a na zastavěné území obce. Z hlediska urbanistického představuje doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji.
R11	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla nijak prověřována. Z hlediska urbanistického (ná vaznost na stávající výrobní zónu) je však doporučeno rezervní plochu zachovat.

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy územních rezerv.

A.1.10 Plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území

ÚP vymežil následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území:

označení	lokalita	důvod vymezení
Z1	Hrubý Újezd	plocha bydlení
Z19	Hrubý Újezd	plocha veřejného prostranství
Z20	Hrubý Újezd	plocha veřejného prostranství

V průběhu uplatňování ÚP byla pro zastavitelné plochy Z1, Z19 a Z20 zpracována územní studie, u které byla schválena možnost jejího využití. Tato studie byla zaevidována do evidence územně plánovací činnosti a je tedy podkladem pro rozhodování v území. Konkrétně se jedná o:

- Územní studii veřejných prostranství ORP Hodonín, Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní.

Platný ÚP nevymezil plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území. Bude-li pořizována změna ÚP, výše uvedená územní studie bude sloužit jako podklad pro návrh této změny.

A.2 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

V posuzovaném období došlo ke změnám podmínek, podle kterých byl ÚP vydán, zejména na základě následujících skutečností:

- dne 15. dubna 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena A1 PÚR ČR, dne 2. září 2019 byla usnesením vlády ČR č. 629 schválena A2 PÚR ČR a téhož dne byla usnesením vlády ČR č. 630 schválena A3 PÚR ČR, dne 17. srpna 2020 byla usnesením vlády ČR č. 833 schválena A5 PÚR ČR;
- s účinností od 3. listopadu 2016 vstoupily v platnost Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje. Usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2835/20/Z33 ze dne 17. září 2020 byla formou opatření obecné povahy vydána Aktualizace č. 1 ZÚR JmK, která nabyla účinnosti dne

31.10.2020. Stejného dne byla vydána usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2836/20/Z33 Aktualizace č. 2 ZÚR JmK, a to formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31.10.2020;

- s účinností od 15. listopadu 2019 vstoupila v platnost vyhláška č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- s účinností části zákona od 12. března 2020 (patnáctého dne od jeho vyhlášení) vstoupil v platnost zákon č. 47/2020 Sb., kterým se změnil stavební zákon;
- s účinností od 1. ledna 2021 vstoupí v platnost zákon č. 403/2020 Sb., kterým se změnil stavební zákon;
- s účinností od 29. června 2020 nabylo platnosti OOP, kterým se stanovuje záplavové území a vymezení aktivních zón záplavového území drobného vodního toku Prušánka v ř. km 0,000 – 24,773 včetně přítoků Lučnice, Lůčkový potok, Chobot.

VYHLÁŠKA Č. 271/2019 SB.

Z ustanovení § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. vyplývá mimo jiné následující:

(1) Předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu jsou koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině; pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy.

(2) Textová část vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu obsahuje

a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,

b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,

c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,

e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,

f) informaci o existenci závlah¹⁾, odvodnění²⁾ a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody³⁾, v rozsahu územně analytických podkladů⁴⁾,

g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

(3) Grafická část vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu obsahuje

- a) zákres ploch a koridorů, na nichž se předpokládá zábor,
- b) plochy záboru, u kterých se jedná výhradně o dočasné odnětí zemědělské půdy nebo dočasné odnětí převažuje,
- c) hranice tříd ochrany, včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek, v rozsahu územně analytických podkladů,
- d) plochy zemědělské půdy pod závlahami¹) a plochy zemědělské půdy s vybudovaným odvodněním²), v rozsahu územně analytických podkladů,
- e) stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody³), v rozsahu územně analytických podkladů⁴),
- f) účelové komunikace sloužící k obhospodarování zemědělských a lesních pozemků a polní cesty,
- g) hranice zastavěného území,
- h) hranice koridorů a ploch uvedených v informaci podle odstavce 2 písm. g) a
- i) hranice katastrálních území.

(4) Údaje uvedené v odstavci 2 písm. a) až g) se předkládají formou tabulky uvedené v příloze k této vyhlášce jako tabulka 2.

ZÁKON Č. 47/2020 SB.

Z ustanovení zákona č. 47/2020 Sb., které vstoupily v platnost v březnu roku 2020 vyplývá mimo jiné následující:

- Bod 5 - Pod označení § 20a se vkládá nadpis, který zní: „Jednotný standard územně plánovací dokumentace“.
- Bod 6 - Na konci textu § 20a se doplňují slova „včetně prostorových dat⁷⁴) ve vektorové formě“. Poznámka pod čarou č. 74 zní: „⁷⁴) § 2 písm. e) zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.“.
- Bod 7 - V § 20a se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňují se odstavce 2 až 4, které znějí: „(2) Vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění územně plánovací dokumentace se zpracovávají v jednotném standardu. (3) Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví standardizované části územně plánovací dokumentace a požadavky na
 - a) strukturu standardizovaných částí územně plánovací dokumentace,
 - b) grafické vyjádření standardizovaných částí územně plánovací dokumentace,
 - c) výměnný formát dat a
 - d) metadata.
 (4) Podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle odstavce 3 stanoví prováděcí právní předpis.“.
- Bod 16 - V § 159 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní: „(2) Projektant územně plánovací dokumentace zpracovává a pořizovateli předává vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu.“. Dosavadní odstavce 2 a 3 se označují jako odstavce 3 a 4.
- Bod 17 - V § 159 odst. 4 věť druhá se číslo „2“ nahrazuje číslem „3“.
- Bod 20 - V § 165 odst. 1 se slova „územní plán, regulační plán“ nahrazují slovy „územní plán, jeho změnu, regulační plán, jeho změnu“ a na konci textu odstavce 1 se doplňují slova „včetně prostorových dat ve vektorové formě“.

Z přechodných ustanovení zákona č. 47/2020 Sb., které vstoupily v platnost v březnu roku 2020 vyplývá mimo jiné následující:

- Bod 3 - Ministerstvo vydá vyhlášku k provedení § 20a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejpozději do 3 let od nabytí účinnosti tohoto zákona. Do doby nabytí účinnosti této vyhlášky se § 20a odst. 2 a 3, § 159 odst. 2 a § 180 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nepoužijí.

ZÁKON Č. 403/2020 SB.

Z ustanovení zákona č. 403/2020 Sb., které vstoupí v platnost v lednu roku 2021 vyplývá mimo jiné následující:

- Bod 12 - V § 19 odstavec 2 zní: „(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.“
- Bod 13 – za § 23a se vkládá nový § 23b, který včetně nadpisu zní:
„§ 23b Územní rezerva (1) Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.
(2) Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace.
(3) Územní rezerva se při jejím vymezení neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; uvedené vlivy se posuzují následně při aktualizaci nebo změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití.
(4) V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“
- Bod 41 - V § 43 odst. 1 se věta druhá zrušuje a slova „vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“)“ se nahrazují slovem „přestavby“.
- Bod 42 - V § 43 odst. 3 větě první se slova „kraje a“ nahrazují čárkou a za slova „politikou územního rozvoje“ se vkládají slova „a s územním rozvojovým plánem“.
- Bod 43 - V § 52 odst. 2 větě druhé se slova „1 a“ zrušují.
- Bod 44 - V § 52 odst. 4 se slovo „vydání“ nahrazuje slovy „schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu“.
- Bod 45 - V § 54 odst. 5 se za slova „politice územního rozvoje“ vkládají slova „ , územním rozvojovém plánu“.
- Bod 46 - V § 54 odst. 6 větách první a druhé se za slovo „krajem“ vkládají slova „ , územním rozvojovým plánem“.
- Bod 47 - V § 54 se odstavec 7 zrušuje.

- Bod 48 - V § 55 odst. 1 se věta poslední nahrazuje větami, které zní: „Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu nebo návrh změny územního plánu. V takovém případě se dále postupuje podle ustanovení § 50 až 54 obdobně.“.
- Bod 49 - V § 55 odst. 3 větě třetí se za slovo „kraje“ vkládají slova „nebo s územním rozvojovým plánem“.
- Bod 50 - V § 55 se za odstavec 6 vkládá nový odstavec 7, který zní:
„(7) Změnu územního plánu včetně změny pořizované zkráceným postupem a úplné znění územního plánu po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti.“.
- Bod 51 – V § 55a odstavec 1 zní:
„(1) Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožadují.“.
- Bod 52 - V § 55a odst. 2 se na konci textu písmene c) doplňují slova „včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,“.
- Bod 53 - V § 55a odst. 5 se věta druhá zrušuje.
- Bod 54 - V § 55b odst. 1 se slova „o pořízení změny územního plánu, nebo na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, ve kterém zastupitelstvo výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným postupem“ nahrazují slovy „podle § 55a odst. 1“.
- Bod 55 - V § 55b se na konci textu odstavce 2 doplňuje věta „Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námitky a připomínky ke každé variantě samostatně.“.
- Bod 56 - V § 55b odstavec 7 zní:
„(7) Obsahuje-li návrh změny územního plánu varianty řešení, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů, námitek a připomínek navrhne výběr nejvhodnější varianty, ostatní varianty zařadí do odůvodnění včetně informace, jaké k nim byly uplatněny stanoviska, námitky a připomínky. S ohledem na veřejné zájmy pořizovatel zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu nejvhodnější varianty a k invariantním částem návrhu změny územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu změny územního plánu v souladu s výsledky projednání.“.
- Bod 57 - V § 55b se doplňují odstavce 8 až 10, které znějí:
„(8) Zastupitelstvo obce je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.
(9) V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem změny územního plánu, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne. Jedná-li se o podstatnou úpravu, pořizovatel projedná upravený návrh na opakovaném veřejném projednání.
(10) Při pořizování a vydání změny územního plánu se v částech neupravených v odstavcích 1 až 9 postupuje obdobně podle § 53, 54 a § 55 odst. 4 až 7.“.
- Bod 58 - § 55c se včetně nadpisu zrušuje.

OOP ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ A VYMEZENÍ AKTIVNÍCH ZÓN ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ DROBNÉHO VODNÍHO TOKU PRUŠÁNKA

- dokumentace je dostupná na níže uvedeném odkazu:

<https://www.hodonin.eu/stanoveni-zaplavoveho-uzemi-a-vymezeni-aktivnich-zon-zaplavoveho-uzemi-drobneho-vodniho-toku-prusanka-v-r-km-0-000-24-773-vcetne-pritoku/d-1103911/p1=84175>

ZÁVĚR

VYHLÁŠKA Č. 271/2019 SB.

- Bude-li pořizována změna ÚP, bude textová i grafická část odůvodnění vypracována v souladu s touto vyhláškou.

ZÁKON Č. 47/2020 SB.

- Bude-li pořizována změna ÚP a vydá-li Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlášku k provedení § 20a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., bude textová i grafická část zpracována v souladu s tímto zákonem.

ZÁKON Č. 403/2020 SB.

- Bude-li pořizována změna ÚP, bude textová i grafická část zpracována v souladu s tímto zákonem.

OOP ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ A VYMEZENÍ AKTIVNÍCH ZÓN ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ DROBNÉHO VODNÍHO TOKU PRUŠÁNKA

- Bude-li pořizována změna ÚP, bude toto OOP zpracováno do textové i grafické části návrhu ÚP.

Požadavky vyplývající pro správní území obce Čejkovice z PÚR ČR a ZÚR JMK jsou podrobně popsány v kapitole c) návrhu této zprávy.

A.3 VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Od doby vydání ÚP i platného ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny a nepředpokládají se.

B PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Prvotní ÚAP JmK byly pořizeny v souladu s ustanovením § 27 stavebního zákona v roce 2009. Od té doby jsou v souladu s ustanovením § 28 stavebního zákona, na základě nových údajů o území

a průzkumů území, průběžně aktualizovány a čtyřikrát proběhla jejich úplná aktualizace. Poslední úplná aktualizace ÚAP JmK je z roku 2017.

Dle aktualizace ÚAP JmK z roku 2017 je k. ú. Čejkovice dotčeno těmito záměry:

- *T103 Plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod*, požadavek oprávněného investora NET4GAS, s.r.o. Výše uvedený záměr v ÚAP JmK *T103* je vymezen v ZÚR JmK jako *TEP04 Plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod*. Koridor plynovodu již byl zapracován do platného ÚP jako koridor s označením *KTI*;
- *RBC 26 Hájek – Ochozy*, který je v ZÚR JmK vymezen pod stejným označením. Toto regionální biocentrum ÚSES již bylo do platného ÚP zapracováno pod označením *RBC 164 Hájek – Ochozy*;
- *K 157T NRBC 108 – NRBC 107*, který je v ZÚR JmK vymezen pod označením *K 157T*. Tento nadregionální biokoridor ÚSES již byl do platného ÚP zapracován pod označením *NRBK 16*.

Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území v ÚAP JmK pro území obce Čejkovice vyplývá také následující:

- Zatížení území imisemi.
 - Požadavky: podporovat zlepšení kvality ovzduší, zejména realizací komunikací vyšší třídy a postupným nahrazováním stávajících imisních zdrojů technicky dokonalejšími. Podporovat realizaci opatření ke snižování znečištění ovzduší obsažených v PZKO (Program zlepšování kvality ovzduší) a v koncepčních dokumentech Jihomoravského kraje.
- Znečištění vodních toků, ke kterému přispívá zemědělská činnost a vodní eroze.
 - Požadavky: pomocí nástrojů územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení – (zatravňování, zalesňování apod.).
- Plošná nerovnoměrnost socioekonomického rozvoje – nedostatek pracovních míst a úbytek počtu obyvatel.
 - Požadavky: podporovat zaměstnanost v ohroženém území – vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit a využití nezastavěného území k tradiční zemědělské výrobě. Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní a technické infrastruktury v dotčených oblastech.
- Nedostatečná vodohospodářská infrastruktura sloužící k vyrovnání a stabilizaci vodohospodářských poměrů včetně půdní vlhkosti a k ochraně zastavěného území před povodněmi.
 - Požadavky: vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury v postiženém území včetně protipovodňových opatření.
- Špatná dopravní dostupnost do krajského města – nevyhovující napojení na nadřazenou silniční síť a s tím spojená ztížená vazba k centrálnímu území kraje.
 - Požadavky: prověřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postiženém území.
- Území zranitelných oblastí – týká se území s ohrožením kvality podzemních i povrchových vod zemědělskou činností.
 - Požadavky: prověřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Omezení využití území v důsledku výskytu starých ekologických zátěží.
 - Požadavky: vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Sucho, které nepříznivě ovlivňuje možnosti zemědělského využití území.
 - Požadavky: odstranění nebo omezení problému pomocí nástrojů územního plánování, a to podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Ohrožení zemědělského půdního fondu vodní a větrnou erozí.

- Požadavky: výraznější uplatňování protierozní ochrany zemědělské půdy včetně ekologicky příznivých vegetačních opatření (zatravnění a zalesňování erozně výrazně ohrožených ploch a ploch pro zemědělství málo vhodných – zejm. na půdách ve IV a V. třídě přednosti ochrany ZPF) a zvyšování rekreační atraktivnosti zemědělské krajiny (obnova a doplnění cestní sítě, výsadby stromořadí aj.). Pozn. uplatňování protierozní ochrany a ochrany před povodněmi je řešeno v rámci samostatné kapitoly v platném ÚP (kapitola *I.E.5 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi*).
- Nevyváženost územních podmínek udržitelného rozvoje území.
 - Požadavky: odstranění nebo omezení problému díky nástrojům územního plánování, konkrétně podporovat minimalizaci nevyváženosti územních podmínek URÚ. Zejména podporovat rozvoj veřejné infrastruktury, zemědělství, udržitelné využívání krajiny, lepší dopravní propojení okrajových částí s centrem kraje a využití místních specifik a zlepšení kvality života v marginálních územích.

ZÁVĚR

Bude-li pořizována změna ÚP, bude prověřeno, zda jsou veškeré problémy vyplývající z ÚAP JmK platným ÚP zohledněny. Problémy, které se obce dotýkají a nejsou v platném ÚP dostatečně vyřešeny, budou do ÚP zapracovány.

B.2 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ SPRÁVNÍHO OBVODU OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ HODONÍN

Prvotní ÚAP ORP Hodonín byly pořízeny v souladu s ustanovením § 27 stavebního zákona v roce 2008. Od té doby jsou v souladu s ustanovením § 28 stavebního zákona, na základě nových údajů o území a průzkumů území, průběžně aktualizovány a čtyřikrát proběhla jejich úplná aktualizace. Poslední úplná aktualizace ÚAP ORP Hodonín je z roku 2016.

Dle platné aktualizace č. 4 ÚAP ORP Hodonín z roku 2016 je Obec Čejkovice na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek hodnocena z hlediska vyváženosti přírodního, sociálního a hospodářského pilíře jako obec vyrovnaná. Pro území obce Čejkovice byl v platné aktualizaci č. 4 ÚAP ORP Hodonín identifikován pouze jeden konkrétní problém k řešení v ÚPD, a to hygienická závada v podobě silnice č. II/422, kdy provoz na této silnici zatěžuje exhalacemi zastavěné území obce.

ZÁVĚR

Bude-li pořizována změna ÚP, bude prověřeno, zda je výše zmíněný problém vyplývající z ÚAP ORP Hodonín platným ÚP zohledněn, potažmo bude tento do ÚP zapracován.

V současnosti je zpracovávána aktualizace č. 5 ÚAP ORP Hodonín. Při pořizování změny ÚP bude návrh změny zpracován s ohledem na problémy k řešení vyplývající z aktualizace č. 5 ÚAP ORP Hodonín, bude-li tato schválena.

C.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ÚP byl vydán v souladu s PÚR ČR schválenou dne 20. července 2009 usnesením Vlády ČR č. 929. Platný ÚP byl pak vydán v souladu s A1 PÚR ČR, která byla schválena dne 15. dubna 2015 usnesením Vlády ČR č. 276.

Do dnešní doby byla také schválena dne 2. září 2019 usnesením Vlády ČR č. 629 A2 PÚR ČR a téhož dne také usnesením Vlády ČR č. 630 byla schválena A3 PÚR ČR. Usnesením Vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 byla schválena A5 PÚR ČR. Z ustanovení A2, A3 a A5 PÚR ČR nevyplývají pro území obce žádné nové skutečnosti.

ZÁVĚR

Bude prověřeno, zda je platný ÚP v souladu s A2, A3 a A5 PÚR ČR.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

V době vydání ÚP nebylo katastrální území obce součástí území řešeného v té době platnou územně plánovací dokumentací JmK. Dne 5. října 2016 byly usnesením Zastupitelstva JmK č. 2891/16/Z 29 vydány ZÚR JmK formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 3. listopadu 2016. Poté byly ZÚR JmK zapracovány do platného ÚP.

Usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2835/20/Z33 ze dne 17. září 2020 byla formou opatření obecné povahy vydána Aktualizace č. 1 ZÚR JmK, která nabyla účinnosti dne 31.10.2020. Stejněho dne byla vydána usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2836/20/Z33 Aktualizace č. 2 ZÚR JmK, a to formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31.10.2020.

Z A1 ZÚR JmK jsou pro území obce relevantní následující body:

- prioritá územního plánování JmK pro zajištění udržitelného rozvoje území, včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR:
 - V bodě (9) se na konec textu vkládá věta „Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních“.
- zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:
 - V bodě (71) v tabulce Úkoly pro územní plánování
 - text písmene c) se nahrazuje textem „vypuštěno“;
 - pod řádek s písmenem e) se vkládají nové řádky ve znění:
 - f) Při zpřesňování koridorů dopravní a technické infrastruktury v územních plánech obcí a při přípravě konkrétních záměrů vypustit, případně minimalizovat vlivy na zásoby

nerostných surovin (zejména chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory).

g) V rámci přípravy konkrétních záměrů silničních a železničních staveb optimalizovat trasu v rámci koridoru s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu. V místech přiblížení komunikace nebo trati k obytné zástavbě zohlednit potřebu ploch pro protihluková opatření (v rozsahu bezpečně zajišťujícím splnění hlukových limitů), snížení imisních příspěvků komunikace a zmírnění jejího pohledového působení (vegetační bariéry apod.). Uvažovat přitom nejen potřeby vyplývající z vlivu konkrétního záměru, ale též potřeby zohledňující případné kumulativní či synergické vlivy daného záměru s dalšími zdroji hluku a emisí do ovzduší v příslušné lokalitě.

h) V rámci přípravy konkrétních záměrů dálnic, čtyřpruhových silnic, vysokorychlostní trati a el. vedení ZVN 400 kV minimalizovat kumulativní vlivy na krajinný ráz s ostatními stávajícími nebo navrhovanými záměry obdobného charakteru (dálnice, čtyřpruhové silnice, vysokorychlostní tratě a el. vedení ZVN 400 kV) vhodným technickým řešením nových záměrů.

- Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:
 - V celé kapitole F
 - ve výrazu „dosažení cílových charakteristik, takto“ se nahrazuje text „charakteristik“ textem „kvalit krajiny“;
 - ve výrazu „cílových charakteristik“ se nahrazuje text „charakteristik“ textem „kvalit“;
 - ve výrazu „Cílová charakteristika“ se nahrazuje text „charakteristika“ textem „kvalita krajiny“;
 - ve výrazu „krajinných typů“ se text „typů“ nahrazuje textem „celků“;
 - ve výrazu „krajinný typ“ se text „typ“ nahrazuje textem „celek“;
 - ve výrazu „krajinného typu“ se text „typu“ nahrazuje textem „celku“;
 - ve výrazu „krajinné typy“ se text „typy“ nahrazuje textem „celky“.
 - V bodě (345)
 - text „typy krajin“ se nahrazuje textem „krajinné celky“;
 - text „činností“ se nahrazuje textem „činností“;
 - za textem „přírodních“ se za text „a“ vkládá bez mezery text „/nebo“;
 - text „evropské“ se nahrazuje textem „Evropské“;
 - souvětí, které začíná textem „Cílové charakteristiky krajiny jsou cíle týkající se“, se celé nahrazuje souvětím „Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit jednotlivých krajinných celků se stanovují požadavky a úkoly zabezpečující ochranu a zachování význačných nebo charakteristických rysů krajiny, možný udržitelný rozvoj (zajišťující harmonizaci změn způsobených sociálními, hospodářskými a environmentálními procesy) a vytváření kvalit krajin do budoucna.“;
 - v souvětí, které začíná textem „Stanovené cílové charakteristiky“, se text „charakteristiky“ nahrazuje textem „kvality krajinných celků“;
 - v poslední větě se text „charakteristiky“ nahrazuje textem „kvality krajiny“.
 - V bodě (347) se text „stanovují“ nahrazuje textem „vymezuji“.
- V bodě (432) v řádku SO ORP s názvem Hodonín > v řádku obce Čejkovice ve čtvrtém sloupci se za text „TEP04“ vkládá čárka a za ni text „TEP08“.

Z A2 ZÚR JmK nevyplývají pro území obce žádné nové skutečnosti.

ZÁVĚR

Bude-li pořizována změna ÚP, budou nové skutečnosti vyplývající z A1 a A2 ZÚR JmK prověřeny a do této změny zapracovány.

D VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

K využívání zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití dochází postupně, v souladu s koncepcí platného ÚP. Z provedeného vyhodnocení platného ÚP vyplynulo, že má obec v současné době dostatek zastavitelných ploch pro svůj rozvoj.

V průběhu uplatňování ÚP bylo u Obce Čejkovice evidováno celkem 16 individuálních návrhů na změnu platného ÚP, jež navrhují vymezení nových zastavitelných ploch. Tyto návrhy dosud nebyly projednávány zastupitelstvem obce.

ZÁVĚR

Stávající zastavitelné plochy se jeví jako dostatečné. V případě, že se vyskytnou objektivní důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch, potažmo pro úpravu platného ÚP, budou takovéto změny řádně prověřeny a projednávány v rámci pořizování změny ÚP.

E POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynula potřeba pořídit změnu ÚP.

V souladu s ustanovením § 55a odst. 1 stavebního zákona bude změna ÚP pořizována zkráceným postupem.

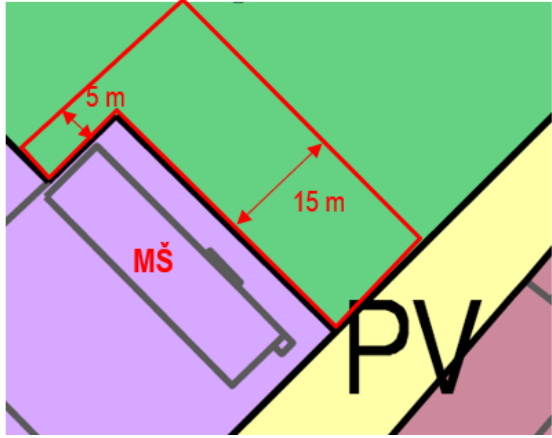
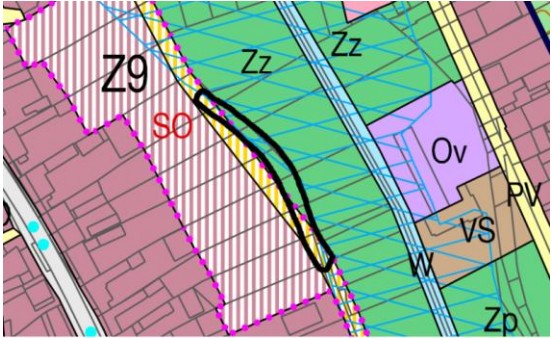
Obsah změny ÚP:

E01	Hranice zastavěného území bude aktualizována.
E02	U každé plochy s rozdílným způsobem využití bude posouzeno, zda omezení technické infrastruktury pouze na související s konkrétní funkční plochou má své opodstatnění. V případě, že se prokáže, že toto striktní omezení nemá objektivní důvod, bude pojem „související technická infrastruktura“ nahrazen vhodnějším termínem.
E03	U vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (plochy s kódem <i>E, L, NK, NZ, PZ</i> a <i>W</i>) bude prověřeno, zda je v těchto plochách podmíněně přípustné umístění průzkumných a těžebních zařízení, případně bude prověřeno vymezení lokalit v k. ú. Čejkovice, kde lze průzkumná a těžební zařízení umístit, a to s ohledem na veřejný zájem a vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území.
E04	V souvislosti s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona u ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do nezastavěného území bude prověřeno, zda podmínka přípustnosti umístění oplocení v ploše <i>NZ – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské</i> je

	dostatečná a nekoliduje s prostupností krajiny a ochranou veřejných zájmů. Veřejný zájem pak bude doplněn do odůvodnění ÚP.
E05	V souvislosti s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona u ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do nezastavěného území (plochy PZ a NZ) bude prověřeno, zda podmínka podmíněné přípustnosti umístění vinných sklepů nekoliduje s tímto ustanovením stavebního zákona, neboť ve své podstatě je tradiční vinný sklep využíván k výrobě vína a k jeho uskladnění. Pro tuto funkci vymezuje platný ÚP zcela jiné plochy s rozdílným způsobem využití, a to v rámci zastavěného území, či ploch zastavitelných.
E06	Stabilizované plochy budou rozšířeny o ty plochy, případně části ploch, které jsou platným ÚP vymezeny jako zastavitelné plochy, plochy přestavby či plochy změn v krajině a jsou již stanoveným způsobem využity. Hranice stabilizovaných ploch budou zrevidovány a upraveny dle skutečného stavu.
E07	Zastavitelné plochy a plochy přestavby (případně jejich části), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu zmenšena.
E08	Bude provedena revize veřejné technické infrastruktury nacházející se aktuálně v k. ú. Čejkovice a v případě potřeby bude aktualizována příslušná část textové, či grafické části ÚP.
E09	U vymezených ploch změn v krajině bude prověřen jejich aktuální stav. Ty plochy, případně části ploch, u nichž bude eventuálně zjištěno, že již jsou způsobem stanoveným v platném ÚP využity, budou převedeny do stabilizovaných ploch. Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy změn v krajině.
E10	U všech vymezených VPS a VPO bude prověřen jejich aktuální stav. Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další VPS a VPO.
E11	Pro zastavitelné plochy Z1, Z19 a Z20 byla zpracována územní studie, která bude podkladem pro návrh změny ÚP. Konkrétně se jedná o: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Územní studii veřejných prostranství ORP Hodonín, Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní ▫ (http://gis.muhodonin.cz/upd/index.php?p=Cejkovice/Platne/Uzemni%20studie/US.verejnych.prostranstvi.Cejkovice.Hruby.Ujezd.a.ul.Skolni/).
E12	Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.
E13	Pro stávající plochy územních rezerv bude prověřena jejich aktuálnost. Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy územních rezerv.
E14	Bude prověřeno, zda jsou platným ÚP zohledněny veškeré problémy vyplývající z ÚAP JmK a z ÚAP ORP Hodonín, případně budou nevyřešené problémy do ÚP zapracovány.
E15	Bude prověřeno, zda je platný ÚP v souladu s A2, A3 a A5 PÚR ČR a v souladu s A1 a A2 ZÚR JmK.
E16	Návrh změny ÚP bude řešen v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a jeho prováděcích vyhlášek, zejména s vyhláškou č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.
E17	Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu s platným stavebním zákonem, s prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických odkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

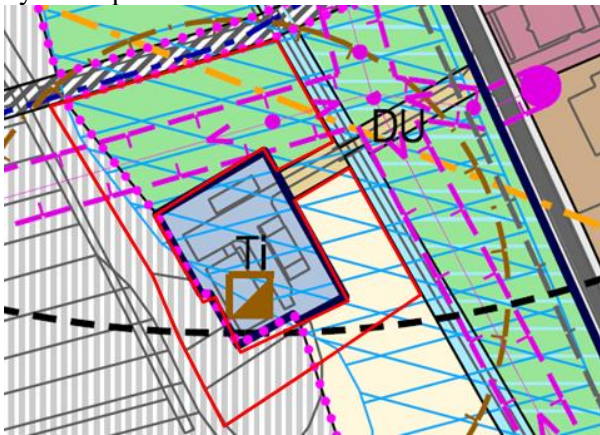
	a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Nabude-li v průběhu pořizování účinnosti jiný zákonný či podzákonný / prováděcí předpis vztahující se k návrhu změny ÚP, bude tento respektován.
E18	Zpracování návrhu změny ÚP bude zpracováno dle metodik „Standard vybraných částí územního plánu“ a „Standard vybraných částí územního plánu – dokumentace datového modelu“ zveřejněných dne 24.10.2019 na webu Portálu územního plánování. Bude-li k dispozici, bude návrh změny ÚP zpracován v souladu s vyhláškou k provedení § 20a odst. 4 stavebního zákona. <ul style="list-style-type: none"> - http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/28-standard-up-2019-10-24/StandardUP_metodika.pdf - http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/28-standard-up-2019-10-24/StandardUP_dokumentace.pdf
E19	OOP záplavové území a vymezení aktivních zón záplavového území drobného vodního toku Prušánka bude zpracováno do návrhu ÚP, a to do textové i grafické části. Dokumentace je dostupná na níže uvedeném odkazu: <ul style="list-style-type: none"> ▫ https://www.hodonin.eu/stanoveni-zaplavoveho-uzemi-a-vymezeni-aktivnich-zon-zaplavoveho-uzemi-drobnego-vodniho-toku-prusanka-v-r-km-0-000-24-773-vcetne-pritoku/d-1103911/p1=84175
E20	V textové části návrhu změny ÚP budou přednostně užívány pojmy definované platnou právní úpravou. V ostatních případech je nutno pojmy použité v návrhu změny ÚP definovat v samostatné kapitole (součást textové části výroku).
E21	Zpracování návrhu ÚP: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Grafická část návrhu ÚP bude zpracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000, data grafické části návrhu ÚP budou zpracována ve formátu *.shp s databází *.dbf v souřadnicovém systému S-JTSK. ▫ Výkresová část návrhu ÚP bude odevzdána ve formátu *.pdf, v němž bude zveřejněna k dálkovému přístupu. Dále budou data odevzdána ve formátu *.shp s databází *.dbf a data exportována do formátu *.dgn, příp. formátu *.dwg. ▫ Grafická data budou topologicky čistá, v souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata, jednotlivé hladiny budou řádně popsány a blíže specifikovány (např. formou přiložené tabulky či textového souboru). ▫ Návrh změny ÚP bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a rovněž v digitální podobě na datovém nosiči. Předpokládá se tento počet paré pro jednotlivé etapy zpracování (počty paré mohou být upřesněny v průběhu pořizování, dle aktuální potřeby): <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2x návrh změny ÚP pro potřeby veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, ▪ 4x návrh změny ÚP pro vydání zastupitelstvem obce ve smyslu ustanovení § 55b odst. 7 stavebního zákona opatřený záznamem o účinnosti.
E22	V případě, že se v průběhu pořizování změny ÚP vyskytnou další objektivní důvody pro úpravu platného ÚP, budou tyto další změny řádně prověřeny a případně do platného ÚP zapracovány.

Podněty obce pro zpracování návrhu změny ÚP Čejkovice:

E23	<p>Provéřit možnosti začlenění části pozemku parc. č. 1798/160 do plochy občanského vybavení tak, aby umožňovala realizaci přístavby mateřské školy, viz návrh níže:</p> 
E24	<p>Provéřit možnosti vymezení zastavitelné plochy Z24 v lokalitě Zelnice tak, aby tato byla trasována na hranici pozemků, jak je naznačeno níže:</p> 
E25	<p>Pro pozemek parc. č. 4598/2 v k. ú. Čejkovice v lokalitě Cigánov prověřit možné vymezení pozemku jako zastavitelné plochy pro realizaci veřejné zeleně, případně k realizaci veřejně prospěšných opatření.</p>

Návrhy na pořízení změny ÚP Čejkovice, které na svém 12. zasedání konaném dne 21.12.2020 schválilo Zastupitelstvo obce Čejkovice:

E26	<p>Usnesení č. 27/12/2020/ZO: <i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v lokalitě Velký Bílovec na částech pozemků parc. č. 3504/86, 3504/91, 3504/94, 3504/99, 3504/100, 3504/102 a 3145/41, vše v k. ú. Čejkovice, které jsou součástí územní rezervy R8.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: v rámci územní rezervy R8 prověřit možnost vymezení předmětných pozemků jako zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci.
E27	<p>Usnesení č. 28/12/2020/ZO: <i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici K Marku na pozemku parc. č. 1417/3 v k. ú. Čejkovice a současně navrhuje prověřit možnosti rozvoje obce v plochách územních rezerv R2, R9 a R10, a to zejména s přihlédnutím k jejich hospodárnému uspořádání a využití.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy umožňující výstavbu rodinného domu. Současně prověřit možnosti rozvoje obce

	v plochách územních rezerv R2, R9 a R10, a to zejména s přihlédnutím k jejich hospodárnému uspořádání a využití.
E28	<p>Usnesení č. 29/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Včelín na pozemku parc. č. 286/20 v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy SO – bydlení – smíšené obytné.
E29	<p>Usnesení č. 30/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Cigánov na pozemku parc. č. 4597/43 v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy umožňující rozšíření vinařství za účelem turistického rozvoje a sklepního hospodářství.
E30	<p>Usnesení č. 31/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Cigánov na pozemcích parc. č. 4463/4, 4463/23, 4463/24, 4463/111 a 4463/112, vše v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětných pozemků jako zastavitelné plochy umožňující rozšíření stávající ČOV (plocha Ti). Lokalita je vyznačena červeně na výřezu z platného ÚP níže. 
E31	<p>Usnesení č. 32/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Obecní humno na pozemku parc. č. 283/31 v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy SO – bydlení – smíšené obytné.
E32	<p>Usnesení č. 33/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v lokalitě Příhon na části pozemku parc. č. 4795/299 v k. ú. Čejkovice, s podmínkou, že na pozemcích může být realizována výstavba až po dokončení stavby nové komunikace do lokality Příhon.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení části předmětného pozemku jako zastavitelné plochy umožňující vybudování stavby pro uložení zemědělské techniky, zpracování a uložení vína.
E33	<p>Usnesení č. 34/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v lokalitě Příhon na pozemcích parc. č. 4798/3 a 4798/5, oba v k. ú. Čejkovice,</i></p>

	<p><i>s podmínkou, že na pozemcích může být realizována výstavba až po dokončení stavby nové komunikace do lokality Příhon.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětných pozemků jako zastavitelné plochy smíšené výrobní umožňující rozvoj firmy Sonnentor, s.r.o.
E34	<p>Usnesení č. 35/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Včelín na pozemcích parc. č. 286/45, 286/46 a 286/47, vše v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětných pozemků jako zastavitelné plochy umožňující výstavbu rodinného domu (plocha SO).
E35	<p>Usnesení č. 36/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v ulici Úvoz na pozemku parc. č. 4856/136 v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy umožňující výstavbu garáže k rodinnému domu (plocha SO).
E36	<p>Usnesení č. 37/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v lokalitě Zlatý kopeček týkající se prověření stávajících regulativů Územního plánu Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětné lokality jako plochy <i>Bi – plochy bydlení – v rodinných domech</i>, z důvodu narušení pohody bydlení nadměrným počtem restauračních a ubytovacích provozů, penzionů, vinařství a tzv. sociálního bydlení. Lokalita je vyznačena červeně na výřezu z platného ÚP níže. 
E37	<p>Usnesení č. 38/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice při silnici č. III/4259 na pozemcích parc. č. 304/2 v k. ú. Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy umožňující výstavbu vinařství (plocha VS).
E38	<p>Usnesení č. 39/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice při silnici č. III/42222 na pozemcích parc. č. 4608/2, 4608/6, 4608/7, 4608/9, 4608/18 a 4608/22, vše v k. ú. Čejkovice.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost rozšíření zastavitelné plochy Z31 umožňující výstavbu objektů a zařízení sloužících vinařství.
E39	<p>Usnesení č. 40/12/2020/ZO:</p> <p><i>Zastupitelstvo obce Čejkovice schvaluje návrh na pořízení změny Územního plánu Čejkovice v lokalitě Obecní Humno / Zelnice týkající se prověření stávajících regulativů Územního plánu Čejkovice.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh: prověřit možnost vymezení předmětné lokality jako plochy Bi – plochy bydlení – v rodinných domech, z důvodu narušení pohody bydlení nadměrným počtem restauračních a ubytovacích provozů, penzionů, vinařství a tzv. sociálního bydlení. Lokalita je vyznačena černě na výřezu z platného ÚP níže. 

ZÁVĚR

Pro pořizování změny ÚP Čejkovice se použije zkrácený postup dle ustanovení § 55a až § 55c stavebního zákona, neboť se nepředpokládá zpracování variantního řešení. Pokud by požadavek na zpracování variant řešení vyplynul ze stanovisek dotčených orgánů či krajského úřadu může se tato dílčí změna pořizovat samostatně. V případě, že ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody vyplyne, že návrh změny ÚP má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, může se tato dílčí změna pořizovat samostatně.

F POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Pořizovatel nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. V případě, že z projednávání návrhu zprávy vyplyne požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude doplněn do návrhu zprávy.

G POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

S ohledem na povahu navrhovaných dílčích změn platného ÚP není variantní zpracování návrhu změny ÚP vyžadováno.

H NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ze skutečností uvedených v kapitolách A až D nevyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP. Návrh na pořízení nového územního plánu se neuplatňuje.

I POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z vyhodnocení uplatňování ÚP nevyplývaly negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území se neuplatňují.

J NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrhy na aktualizaci ZÚR JmK se neuplatňují.