

**Pořizovatel**  
**ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**  
Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města  
Masarykovo nám. 1  
695 35 Hodonín

**Návrh**

**ZADÁNÍ**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**ČEJKOVICE**



březen 2012

## OBSAH

<b>I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST</b>	<b>3</b>
a) základní údaje	3
b) identifikační údaje, vymezení řešeného území Čejkovice	3
c) důvody pro pořízení územního plánu Čejkovice	4
<b>II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>6</b>
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	6
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	9
c) požadavky na rozvoj území obce	10
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	11
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	12
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	14
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	16
h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	17
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	20
j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	21
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	22
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	22
m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	22
n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	23
o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	23

**dle přílohy č. 6**  
**k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,**  
**územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,**  
**v platném znění**

# I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST

## a) základní údaje

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

14.12.2011, č. 6/7

Pořizovatel:

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

Projektant:

Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Vanda Ciznerová a kolektiv, Příkop 8,  
602 00 Brno

Určený zastupitel:

Jarmila Chlebíčková

Orgán příslušný k vydání územního plánu:

Zastupitelstvo obce Čejkovice

Datum zpracování návrhu zadání:

Březen 2012

Počet listů:

Text zadání - 25 x A4

## b) identifikační údaje, vymezení řešeného území Čejkovice

Kraj: **Jihomoravský**

Obec s rozšířenou působností: **Hodonín**

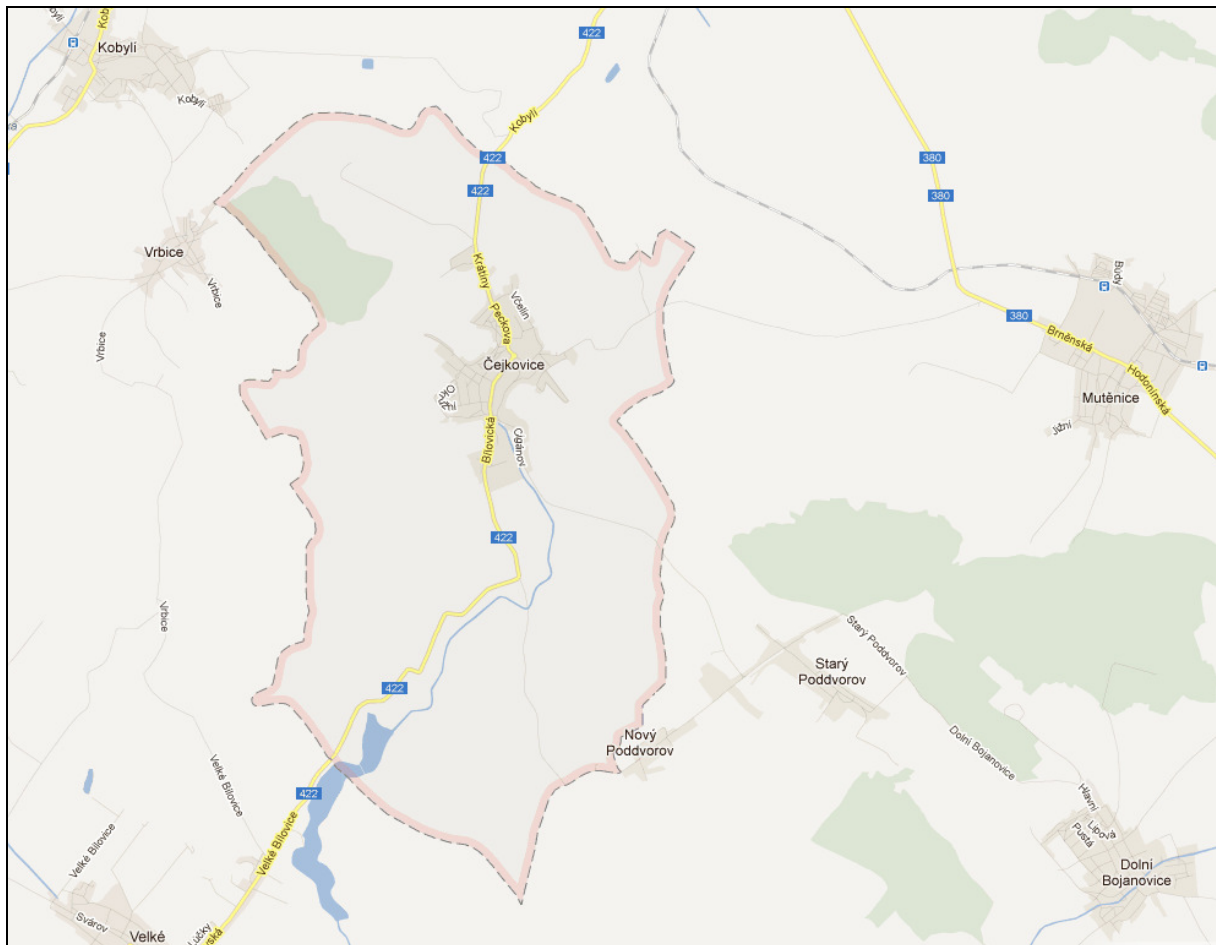
Počet částí obce: **1**

Počet katastrálních území: **1**

Výměra obce: **25,00 km<sup>2</sup>**

Počet obyvatel (ke dni 31.12.2010): **2 533**

Obec Čejkovice je vinařskou obcí v okrese Hodonín. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1248, kdy se uvádí jako majetek řádu templářů. Osou obce Čejkovice je potok Prušánka. Reliéf obce je mírně zvlněný, průměrná nadmořská výška území je 208 m n.m. Původně byla převážná část obce pokryta lesy, které se až na jedinou výjimku nezachovaly. Dvě chráněná území republikového významu dokládají důležitost této oblasti k zachování vzácných druhů rostlin. Dominantou obce jsou dvě významné budovy – původně gotická tvrz, která postupným vývojem a přestavbami byla přebudována na zámek a dále kostel sv. Kunhuty.



Obr. 1: Katastrální území Čejkovice

### c) důvody pro pořízení územního plánu Čejkovice

Obec Čejkovice má platný územní plán obce (dále jen „ÚPO“) Čejkovice zpracovaný v 9/2001 Ing. arch. Ivo Kabeláčem (autorizovaný architekt ČKA 00618), LAND-studio<sup>®</sup>, Anenská 12, 602 00 Brno a schválený dne 11.12.2001 usnesením č. 17 zastupitelstva obce. Obecně závazná vyhláška č. 7/2001 o závazných částech územního plánu obce Čejkovice nabyla účinnosti dne 27.12.2001. Následně byla schválena dne 5.9.2005 usnesením zastupitelstva obce č. 19 změna č. 1 ÚPO. Obecně závazná vyhláška č. 1/2005 o závazných částech změny č. 1 územního plánu obce Čejkovice nabyla účinnosti dne 22.9.2005.

ÚPO Čejkovice byl zpracován pro návrhové období do roku 2010 s výhledem do roku 2015. Jeho cílem je zachovat a rozvíjet tradiční místní prvky ve společenské, ekonomické, sociální a správní oblasti, které v určité rovnováze charakterizují krajinu i obec samotnou. Krajina je vnímána jako vinařská, která zároveň respektuje svoje chráněná území a revitalizující lidská opatření. Napomáhá dotvářet podobu venkovské obce v přímé návaznosti na tradici, atmosféru místa a funkci.

Důvody pro pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Čejkovice:

- Od 1.1.2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který ust. § 188 odst. 1 ukončuje

platnost územních a regulačních plánů schválených před 1.1.2007, a to ke dni 31.12.2015. Do tohoto data je třeba pořídit nový ÚP.

- Stávající ÚPO dnes již neodpovídá požadavkům platné legislativy (úroveň zpracování, použitá terminologie, jakož i rozsah a forma grafické části). Neřeší komplexně rozvoj celého území obce (katastrální území) a neplní tak v dostatečné míře základní funkce.
- Stávající ÚPO obsahuje nedefinované pojmy a regulace, jejichž interpretace je v praxi libovolná a často zmatečná.
- Jestliže nebude mít obec ke dni 1.1.2016 platný ÚP, ztrácí tak možnost žádat a získat finanční prostředky z dotačních titulů (soulad záměru s platným ÚP je základní podmínkou výzvy).
- Ze současné legislativy vyplývají požadavky na méně podrobné ÚP, které nebudou suplovat podstatu podrobnějších dokumentací (dokumentace k územnímu rozhodnutí). Tím lze předpokládat i méně pořizovaných změn.
- Nový ÚP má představovat koncepci a ochranu rozvoje hodnot území obce schvalovanou zastupitelstvem obce. Koordinuje soukromé zájmy (např. podnět na změnu nezastavěného území na zastavitelnou plochu) se zájmy veřejnými podle zvláštních právních předpisů (ochrana přírody, ZPF, památek) a stavebního zákona.
- Úkolem ÚP je navrhnout urbanistickou koncepci jeho rozvoje, stanovit přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch a jejich uspořádání, určit základní regulaci území a vymezit hranice zastavitelného území.
- Dne 22.9.2011 byla vydána nadřazená územně plánovací dokumentace, tzv. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje řešící regionální a nadregionální zájmy, s níž musí být nový územní plán v souladu (např. koridor VVTL plynovodu, prvky územního systému ekologické stability, řešení protipovodňových opatření apod.).
- Do nového ÚP je třeba zpracovat nové nebo upřesněné limity využití území (prvky soustavy Natura 2000, územní systém ekologické stability, chráněná ložisková území apod.).
- Nový územní plán provede revizi jednotlivých ploch (aktualizace zastavitelných a již zastavěných ploch).

Nový ÚP Čejkovice bude reagovat na změnu legislativy a s ní související požadavky na textovou a grafickou část, redukci nadměrné podrobnosti územního plánu, aktualizaci rozsahu zastavěného území. Novým ÚP získá obec závazný dokument, reagující na současnou složitou problematiku území, podle něhož bude možno další vývoj tohoto území regulovat.

## II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN

### a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

#### Politika územního rozvoje

ÚP Čejkovice bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“). Z PÚR ČR schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá pro obec Čejkovice požadavek respektovat stávající a navržené koridory technické infrastruktury (koridor pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN63).

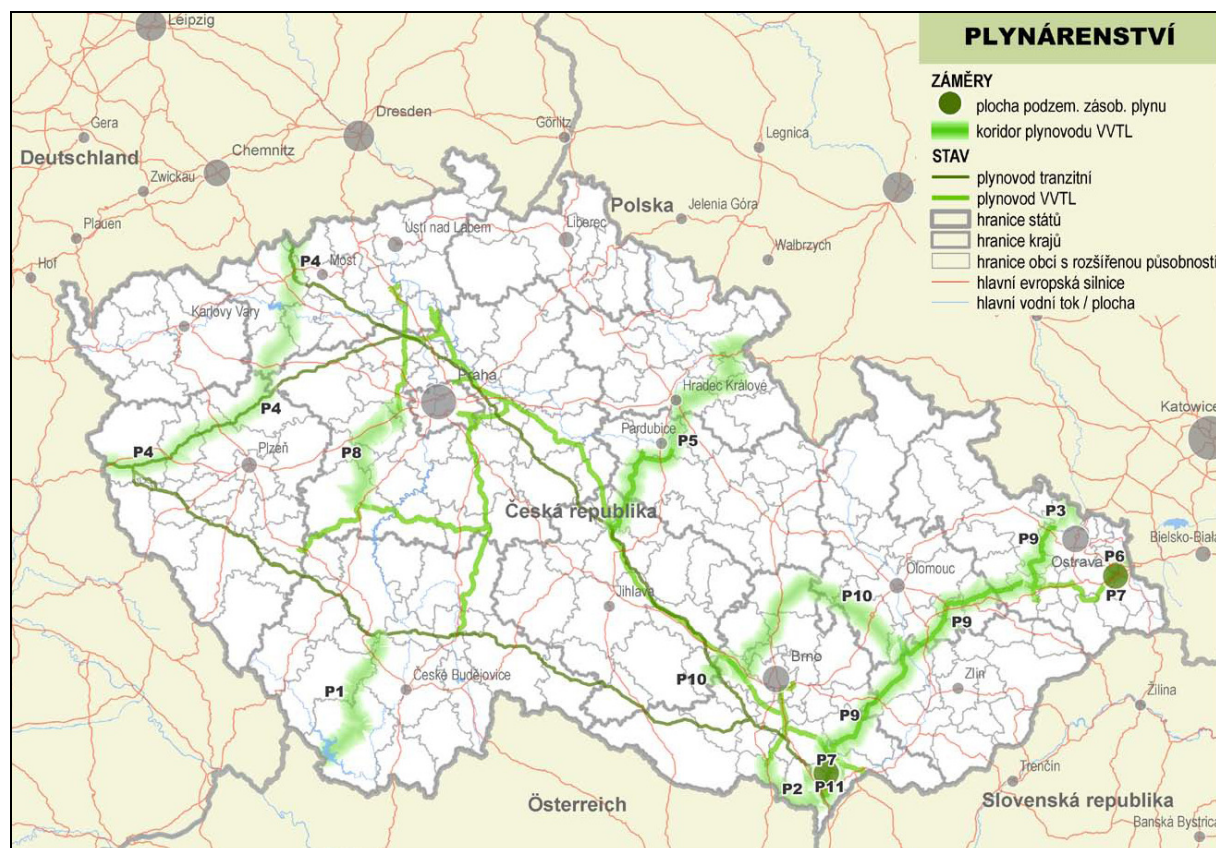
#### **P9 Koridor pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN63**

##### Vymezení:

- Koridor pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN63 v trase z okolí obce Hrušky v Jihomoravském kraji k obci Libhošť v Moravskoslezském kraji včetně výstavby nové kompresorové stanice u obce Libhošť a navazujícího zdvojení trasy VVTL plynovodu DN 700 PN 63 v Moravskoslezském kraji v trase z okolí obce Libhošť (Příbor) k obci Děhylov.

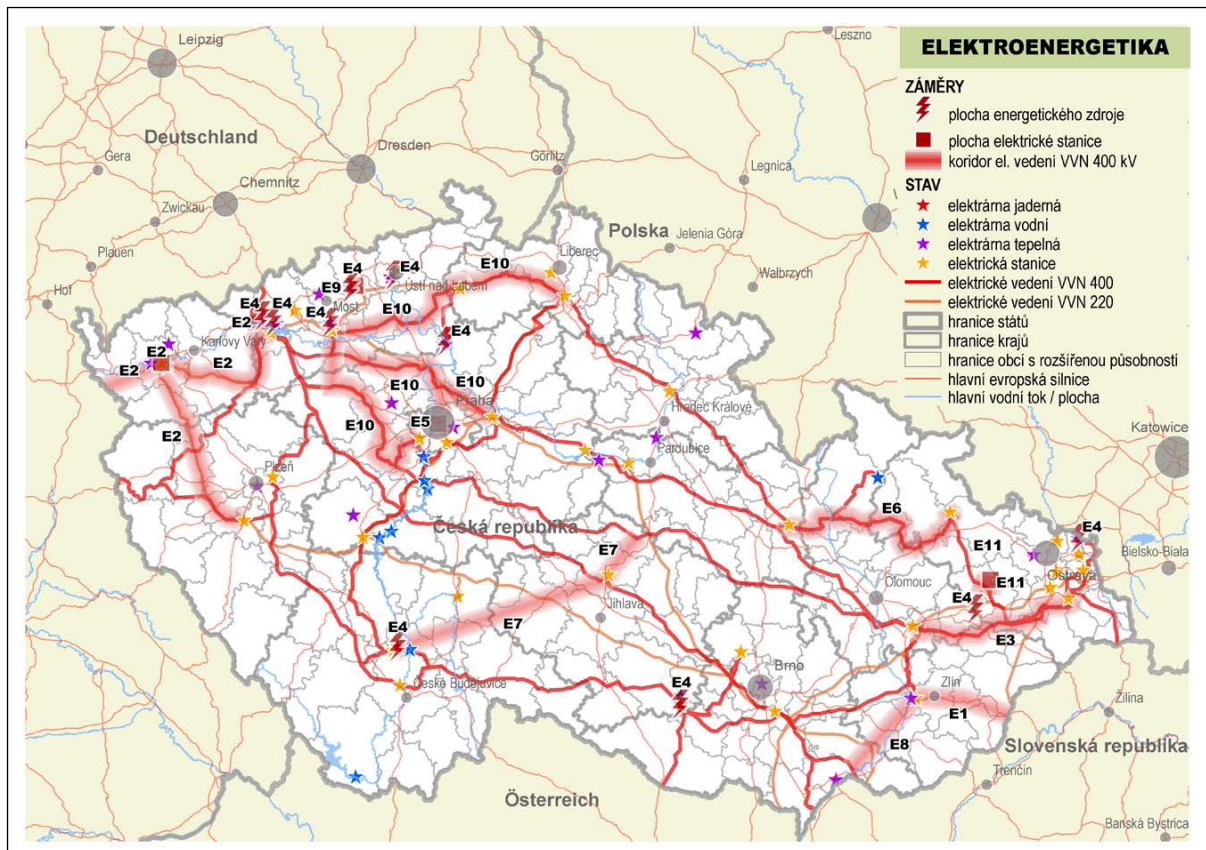
##### Důvody vymezení:

- Zabezpečení koridoru pro posílení a zálohování významné vnitrostátní přepravní cesty plynovodu, procházející územím více krajů.



Obr. 2: PÚR ČR - schéma plynárenství





Obr. 3: PÚR ČR – schéma elektroenergetiky

### Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR Jmk“) byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 22.09.2011 a dne 17.2.2012 nabyly účinnosti. Ze ZÚR Jmk vyplývá požadavek respektovat:

#### **TE29 Koridor VVTL plynovodu DN 700 KS Břeclav – Hrušky – Kyjov – hranice kraje (veřejně prospěšná stavba)**

##### Požadavky na uspořádání a využití území:

- V souladu s PÚR ČR vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru republikového významu P9, na území Jihomoravského kraje TE29 VVTL plynovod DN 700 KS Břeclav – Hrušky – Kyjov – hranice kraje, pro posílení a zálohování přepravní cesty plynovodu, procházející územím více krajů.

##### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit koridor v součinnosti se správcí sítí a zajistit mezikrajskou územní koordinaci navazujícího vedení se sousedním Zlínským krajem.
- Zpřesnit a vymezit koridor s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především s EVL Chříby, Hovoranské louky, Čejkovické špidláký a s PO Hovoransko-Čejkovicko.
- Zajistit mezikrajskou územní koordinaci koridoru TE29 se sousedním Zlínským krajem.

#### **PO1 Plocha protipovodňových opatření**

#### **PO2 Plocha protipovodňových opatření**

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro realizaci preventivních protipovodňových opatření PO1 a PO2 vhodnou kombinací zásahů v krajině zvyšujících přirozenou akumulaci a retardaci vody v území s technickými opatřeními, snižujícími povodňové průtoky.
- Snižovat odtok vody z povodí a omezit rizika povodní stavbou suchých nádrží (poldrů), významně srážející povodňové špičky na menších tocích.

#### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit a vymezit plochy a koridory protipovodňových opatření v součinnosti se správcí sítí a dopravní infrastruktury s ohledem na limity využití území, především u PO1 s EVL a PO v povodí Dyje, u PO2 s EVL a PO v povodní Dyje a Moravy.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch a koridorů v ÚPD dotčených obcí.
- V ÚPD obcí vymezit a respektovat stanovená záplavová území, zejména jejich aktivní zóny.

### **NRBK16 Koridor nadregionálního ÚSES**

### **RBC164 Hájek – Ochozy – Plocha regionálního ÚSES**

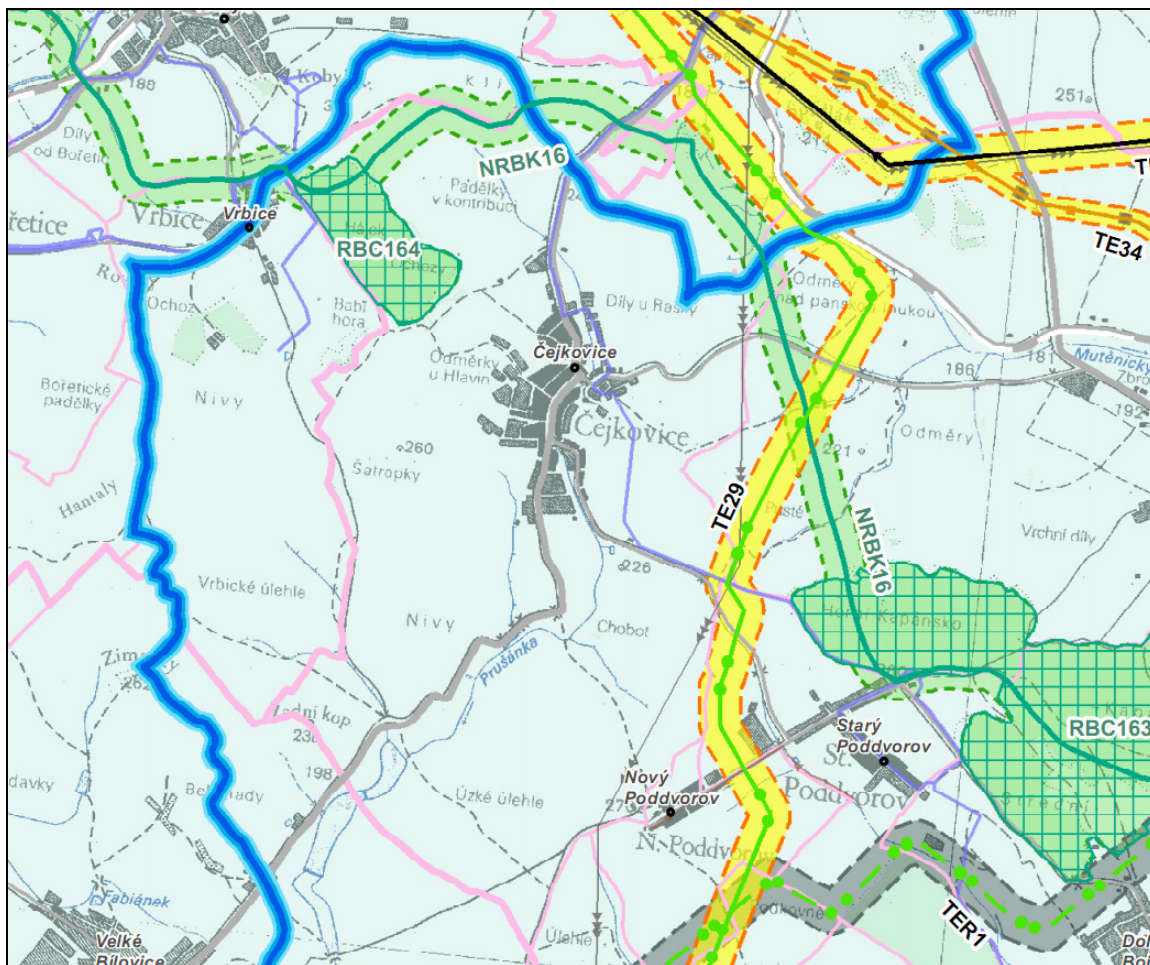
#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR Jmk), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
- Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Jmk a v navazujících ÚPD obcí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navrhnout rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

#### Úkoly pro územní plánování:

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
- Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR Jmk, tzn.:
  - o pro biocentra: dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR Jmk – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR Jmk,
  - o pro biokoridory: dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR Jmk – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR Jmk.
- Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
- Koordinovat vymezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
- Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístění liniových staveb





Obr. 4: ZÚR Jmk - schéma ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ÚSES

## b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Součástí Územně analytických podkladů ORP Hodonín (dále jen „ÚAP“) je i analýza jevů v území včetně podrobného výčtu stávajících hodnot území, problémů k řešení a záměrů.

Z ÚAP pro správní obvod Úřadu územního plánování Hodonín vyplývá:

- respektovat limity využití území (např. pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), stanovená záplavová území, apod.) - řešit střety v území s těmito limity,
- vycházet z rozboru udržitelného rozvoje, který byl zpracován formou SWOT analýzy vyhodnocením silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb,
- zohlednit požadavky definované pro řešení území ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro obec Čejkovice následující požadavky:

Rozvíjet příležitosti:

- rozvoj služeb zaměřených na seniory.

Minimalizovat hrozby:

- výskyt starých ekologických zátěží (Čejkovice - Remíz),
- vysoký relativní úbytek dětí,
- stagnace rozvoje obce vzhledem k omezeným investicím do bydlení,

- omezení kvality bydlení vzhledem k malému rozvoji občanské vybavenosti,
- omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu.

#### Rozvíjet silné stránky území:

- plynofikace obce,
- existenci zařízení občanské vybavenosti (základní škola, zdravotní středisko),
- schválený územní plán,
- dostatek zastavitelných ploch pro bydlení.

#### Minimalizovat slabé stránky území:

- absence napojení na železnici,
- vysoký podíl zaměstnanosti v priméru (zemědělství, lesnictví).

### **c) požadavky na rozvoj území obce**

V ÚP Čejkovice budou vymezeny plochy:

- pro bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce (požadujeme ponechat zastavitelnou plochu v lokalitě Hrubý újezd (nad základní školou) dle současného ÚPO),
- smíšené obytné - prověřit možnost umístění zastavitelných ploch smíšených obytných v území mezi ul. Peckova, Raska a tokem Prušánka, v této souvislosti řešit obsluhu území (dopravním propojením ulic Raska a Zelnice) a protipovodňovou ochranu (do území částečně zasahuje záplavové území),
- občanského vybavení (příp. smíšené obytné) - prověřit možnost umístění zastavitelných ploch smíšených obytných a občanského vybavení v území mezi ul. Obecní humno, Templářskou a tokem Prušánka, v této souvislosti řešit pěší propojení ul. Obecní humno s ul. Templářskou,
- výroby - prověřit možnost rozvoje výrobních ploch (vinařství) podél silnice na Starý Poddvorov,
- smíšené výrobní - řešit rozšíření ploch smíšených výrobních v návaznosti na stávající výrobní areál Sonnentor na východním okraji obce,
- pro sport - prověřit možnost rozvoje ploch pro sport (sportovní rybolov) a rodinnou rekreaci ve vazbě na vodní nádrž Velký Bílovec,
- pro dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- v rámci stanovení podmínek využití území umožnit integraci občanského vybavení do ploch smíšených obytných, příp. veřejného občanského vybavení do ploch bydlení,
- v rámci ploch smíšených obytných umožnit výstavbu vinných sklepů a souvisejících služeb,
- bude prověřena možnost rozšíření hřbitova,
- bude vymezena síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení propustnosti krajiny.

Dále bude prověřena potřeba příp. přesunutí ostatních ploch územních rezerv (tzv. výhledových ploch vymezených ve stávajícím ÚPO Čejkovice) do ploch zastavitelných. Ve stávajícím ÚPO vymezené zastavitelné plochy, které již byly zastavěny, je třeba aktualizovat jako stabilizované plochy.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím (pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných

staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezení podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavebních povolení nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění, při čemž při vymezení zastavěného území postupuje v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona).

#### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

##### **Urbanistická koncepce**

- Bude vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona v souladu s aktuálním stavem území.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.
- U zastavitelných ploch a ploch přestavby bude stanoveno označení plochy, příp. specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy, budou navrženy lokality, u kterých je jejich využití podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu a navrženy územní rezervy.
- Budou navrženy prvky k ochraně urbanistických hodnot.

##### **Koncepce uspořádání krajiny**

- Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty, nebudou zde povolovány nové stavby ani zásadní rozšiřování stávajících staveb.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Budou doplněny prvky lokálního ÚSES ve vazbě na nadřazený regionální a nadregionální ÚSES (nutno upřesnit ÚSES vyplývající z vydaných ZUR Jmk v podrobnosti ÚP Čejkovice) a příp. upraveny v souvislosti s návrhem nových ploch a koridorů; budou respektovány příp. doplněny nové významné krajinné prvky.
- Budou prověřeny plochy a koridory pro příp. umístění větrolamů (protierozní efekt).
- Budou prověřeny plochy pro možnost umístění suchých poldrů v rámci řešení protipovodňových opatření včetně koncepce odvodu dešťových vod.

- V záplavovém území řeky Moravy nebudou navrhovány zastavitelné plochy (příp. za podmínky realizace příslušných protipovodňových opatření).
- S ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- Budou navržena protierozní opatření.
- Budou vyhodnoceny a příp. vymezeny k ochraně místní zajímavosti a památky lokálního významu, které jsou považovány za hodnotné z hlediska krajinného rázu (průhledy na hlavní dominanty, místa výhledů na obec a do krajiny apod.).
- Budou navrženy výsadby vhodných dřevin podél stávajících vodotečí a polních cest v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou navrženy chybějící liniové a plošné výsadby kolem stávajících výrobních areálů, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.
- Bude zapracována dokumentace Revitalizace povodí Prušánky a Vrbičanky.

## e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### Dopravní infrastruktura

- V grafické a textové části ÚP vymežit stávající silnice včetně označení a popisu.
- ÚP nemění stávající koncepci dopravy.
- Bude navrženo řešení dopravních závad jednotlivých silnic a komunikací.
- V rámci ploch dopravy, popř. veřejných prostranství, nutno vymežit dostatečné plochy pro úpravy, popř. řešení křižovatek.
- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch (u sportovních, restauračních a obchodních zařízeních, apod.), parkování pro potřeby výrobních areálů je nutno řešit na pozemcích těchto zařízení.
- Trasu silnice č. II/422 vymežit v souladu se skutečným stavem (křížení silnice č. II/422 s tokem Vrbičanka).
- Prověřit možnost nového dopravního napojení výrobních areálů (Templářské sklepy, Sonnentor, ...) na východním okraji obce.
- Bude respektován návrh cyklistických stezek mikroregionu.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění.
- Se zařízením pro leteckou dopravu na území obce neuvažujte.

### Technická infrastruktura

- Nutno vytvářet územně technické podmínky pro soustředování nadřazených tahů technické infrastruktury do společných koridorů a minimalizovat tak dopady ochranných a bezpečnostních pásem do využívání území.
- Zdůvodněte navrženou koncepci technické infrastruktury a výběr variant a návrh jejich hodnocení.
- Vymezte plochy pro technickou vybavenost a umístění optimalizujte tak, aby nerušily základní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině.
- **Zásobování vodou** – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího veřejného vodovodu. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu. Při návrhu nových rozvojových ploch řešte zásobování vodou

se zohledněním potřeby požární vody, upřednostňujte zaokružování vodovodních řadů. Respektujte Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Jihomoravského kraje (dále jen „PRVK Jmk“). Respektujte podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení.

- **Odvádění a čištění odpadních vod** – systém odkanalizování bude zachován. Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny na čistírnu odpadních vod. Při návrhu nových rozvojových ploch, dostavbách a rekonverzí zohledněte kapacitní možnosti stokové sítě, územní a ekonomickou náročnost řešení odkanalizování (ovlivnění čistoty vodních toků, přirozený hydrogeologický režim). Koncepti odkanalizování řešte v souladu s PRVK Jmk, ve vazbě na zásobování vodou, na čistotu vodních toků, na řešení hospodaření s vodou v obci, na protipovodňovou ochranu. Respektujte podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení.
- **Dešťové vody** je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku. Požadujeme navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině. Je třeba zapracovat protipovodňová opatření dle dříve zpracovaných dokumentací (podklady poskytne Obec Čejkovice).
- V textové i grafické části ÚP požadujeme uvést názvy vodních toků a jejich správce včetně příp. vyhlášených záplavových území či území potenciálně ohrožených záplavami.
- **Zásobování elektrickou energií** – budou respektována stávající zařízení včetně ochranných pásem, bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navrženy plochy pro příp. umístění nových trafostanic. V zastavitelných plochách a při rekonstrukcích a opravách v zastavěné části navrhujte postupnou kabelizaci vedení 22 kV. V nezastavěné části soustřeďte sítě do společných koridorů a tím minimalizovat omezení ve využití území. Respektujte podmínky ochranných pásem elektrického zařízení.
- **Zásobování plynem** – budou respektována zařízení včetně bezpečnostních a ochranných pásem nadřazené plynárenské soustavy (VVTL, VTL) i místní sítě STL plynovodu. Bude vymezen (v podrobnosti ÚP upřesněn) koridor TE29 pro VVTL plynovod DN 700 KS Břeclav – Hrušky – Kyjov – hranice kraje dle vydaných ZÚR Jmk. Navrhněte připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť. Respektujte podmínky bezpečnostních a ochranných pásem plynárenských zařízení.
- **Zásobování teplem** – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- **Veřejná komunikační síť** – základní telekomunikační síť bude zachována.
- **Nakládání s odpady** – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

### **Občanské vybavení**

- Koncepte občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a vyhodnocena potřeba nových ploch (viz požadavky zahrnuté v kap. c) zadání ÚP).
- Umístěte jednotlivá zařízení občanské vybavenosti dle pěší dostupnosti v centru obce, příp. poblíž zastávek autobusové dopravy.



- Navrhněte plochy pro kulturní a sportovní aktivity, které jsou zdrojem hluku ve večerních hodinách – např. letní kino, koncerty pod širým nebem apod. tak, aby byly dostupné a zároveň nerušily svým provozem.
- Navrhněte rozšíření hřbitova.
- Vymezte plochy pro prodej, ubytování, stravování a služby jako plochy občanské vybavenosti, příp. plochy smíšené obytné.

### **Veřejná prostranství**

- Respektujte stávající plochy, příp. navrhněte nové plochy veřejných prostranství, vymezte hlavní komunikační vstupy do zastavitelných ploch, doplňte chybějící dopravní a pěší propojení mezi částmi obce.
- V zastavitelných plochách a v plochách přestavby stanovte podmínky pro vymezení veřejných prostranství podél veřejných komunikací a pro vymezení veřejných prostranství v návaznosti na platnou legislativu, zejména s cílem zajistit dostatečný rozsah veřejné zeleně v těchto plochách.

## **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Ochrana hodnot území řešit diferencovaným přístupem – vymežit specifické oblasti pro ochranu popř. kultivaci hodnot území:

- specifikovat oblasti s prioritou ochrany hodnot území a stanovit podmínky využívání takto vymezeného území,
- respektovat přírodní i stavební dominanty (včetně jejich průhledových os) jako identifikační prvky a orientační body území, vymežit možnosti vytváření nových dominant (orientačních i identifikačních bodů) především v návaznosti na hlavní vjezdy do obce,
- vymežit jednotlivé krajinné celky obce na základě jejich krajinného rázu daného reliéfem, přírodními prvky a urbanistickou strukturou, zdůvodnit výběr přírodních, urbanistických a kulturních hodnot jednotlivých částí území, které je nezbytné respektovat,
- stanovit podmínky ochrany pro významné plochy sídelní zeleně,
- vymežit pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště a stanovit podmínky ochrany,
- stanovit podmínky pro zachování a ochranu urbanisticko-architektonických hodnot v centrální části obce a v lokalitě „Zlatý kopec“.

### **Ochrana památek a kulturních hodnot**

- respektovat podmínky ochrany nemovitých kulturních památek včetně ochranných pásem; tyto památky je nutno vymežit v grafické části ÚP jako limit využití území:
  - fara (rejst. č. ÚSKP 33060/7-2191),
  - kostel sv. Kunhuty (rejst. č. ÚSKP 22489/7-2189),
  - kříž (č. kraj. sezn. 7-2194),
  - kříž (č. kraj. sezn. 7-2195),
  - socha sv. Aloise (č. kraj. sezn. 7-2192),
  - socha sv. Jana Nepomuckého (č. kraj. sezn. 7-2193),
  - sýpka (rejst. č. ÚSKP 18631/7-2190),
  - tvrz (rejst. č. ÚSKP 38629/7-2188),
  - vinný sklep (rejst. č. ÚSKP 41667/7-2198),
  - vinný sklep (rejst. č. ÚSKP 23185/7-2197),
  - vinný sklep (rejst. č. ÚSKP 38068/7-2196),

- respektovat plochy s objekty a objekty přispívajícími ke kulturnímu dědictví i identitě obce, které dosud nepoužívají zákonné ochrany památkové péče a navrhnout regulace k jejich zachování,
- území obce je považováno za území s archeologickými nálezy – na toto území s archeologickými nálezy se vztahuje povinnost vyplývající ze zákona o státní památkové péči, v platném znění,

### **Ochrana přírody**

- ÚSES bude respektovat návrh ZÚR Jmk (prověřit v řešeném území varianty navrženého řešení) a bude zohledňovat navazující oborovou dokumentaci ÚSES,
- doplnit místní ÚSES tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost a příp. upravit v souvislosti s návrhem nových ploch a koridorů. Řešit jeho střety s civilizačními prvky – dopravní infrastrukturou a zastavěnými plochami. Zajistit návaznosti místního ÚSES na sousední katastrální území,
- respektovat podmínky ochrany zvláště chráněných území a lokalit Natura 2000,
- koordinovat prvky místního i nadmístního ÚSES a ochranu neobnovitelného zdroje - půdy za účelem rozvíjení harmonie prostředí se zastavěným územím. Řešit příp. změny vymezení místního ÚSES oproti schválenému ÚPO,
- respektovat podmínky ochrany krajinného rámce – lesů a krajinné zeleně; tento rámec doplnit na celém území obce,
- respektovat podmínky obecné ochrany přírody – registrovaných nebo ze zákona vyplývajících významných krajinných prvků,
- zachovat hodnoty území, které není významně dotčeno nebo změněno lidskou činností,
- navrhnout zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

### **Ochrana civilizačních hodnot**

- pro ochranu krajinného rázu a image obce vymežit specifické oblasti s prioritní ochranou, resp. kultivací krajinného rázu a tím i diferencovat podmínky pro jeho ochranu,
- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, popř. jeho doplněním (např. zalesněním, břehovými porosty podél toků...),
- rozvíjet urbanistické a architektonické hodnoty řešeného území, které přispívají výraznou měrou ke geniu loci místa,
- respektovat podmínky ochrany drobné architektury v obci i krajině, přispívající k orientaci v území,
- podporovat „zelené klíny“ – zeleň charakteru lesoparků a krajinné zeleně založenou ve vazbě na zastavěné území, zprostředkávající propojení urbanizovaného území s krajinou.

### **Ochrana ekonomických hodnot**

- minimalizovat dopady změn ve využití území na veřejnou infrastrukturu obce (doprava),
- minimalizovat dopady bezpečnostních a ochranných pásem od nadřazené technické infrastruktury do zastavěného a zastavitelného území obce,
- navrhnout protipovodňová opatření k ochraně zastavěného území (při návrhu zastavitelných ploch zohledňovat riziko potenciálních záplav).

### **Ochrana sociálních hodnot**

- eliminovat účinky stávajících i potenciálních rizik narušení zdravých životních podmínek,

- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, umísťovat pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení bude s odkazem na platné právní předpisy respektován fakt, že nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení),
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského vybavení bude nutno splnit podmínku, že na plochách pro výrobu, komerční aktivity a pod. lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy),
- nutno řešit související vlivy s využitím území nejen v sousedních plochách, ale i nejbližším okolí (např. v sousedních polyfunkčních plochách je přípustná pouze taková polyfunkčnost využití území, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce a pohoda bydlení navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení),
- ve stavbě, kde kromě dílny, výroby, občanského vybavení je umístěn tzv. služební byt (majitele, popř. ostrahy), se vztahují hygienické limity hluku pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám,
- respektovat podmínky ochrany hygieny prostředí:
  - respektovat podmínky vyhlášených pásem hygienické ochrany,
  - stanovit podmínky pietního pásma kolem veřejných pohřebišť.

## **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou v maximální možné míře umísťovány na pozemcích ve vlastnictví obce, kraje a České republiky.

ÚP vymezí stavby a pozemky, pro které lze práva vyvlastnit – s uvedením, pro které z nich lze současně uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšná opatření, a to opatření sloužící ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření ke zvyšování retenčních schopností území, opatření k založení prvků ÚSES a opatření k ochraně archeologického dědictví,

- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- stavby pro asanaci (ozdravení) území.

ÚP vymezí další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení,
- veřejná prostranství,
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví.

Nutno vypracovat seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s jednoznačnou identifikací ploch pro ně určených.

## **h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

### **Požadavky na ochranu zdravých životních podmínek**

Řešit rizika nadměrného hluku, znečištění ovzduší, vibrací a dalších negativních jevů v blízkosti bydlení:

- stanovením podmínky, že případné překročení limitů znečišťujících látek dle platné legislativy nesmí překročit hranici areálu se zdrojem těchto látek, popř. navrhnout jejich vymístění do lokalit, kde není ohrožena pohoda bydlení a kvalita života obyvatel obce,
- řešením urbanistické struktury – minimalizovat rozvojové plochy bydlení u ploch s rizikem zdrojů hluku, vibrací, znečištění ovzduší (výroba, doprava apod.),
- v případě potenciálního rizika narušení hygienických limitů daných platnou legislativou pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, navrhnout podmínky pro podmíněné využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch bydlení, výroby, dopravy apod.),
- při umísťování návrhových ploch do území musí být respektovány veškeré stávající zdroje hluku ve vztahu k akusticky chráněným prostorům definovaným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
- v případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení nutno posoudit vhodnost umístění navrhované plochy z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro výrobu za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy pro výrobu nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů hluku,
- v případě návrhů plochy pro bydlení u stávající výrobní zóny nutno posoudit vhodnost umístění navrhované plochy z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy výroby a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že chráněné prostory budou u stávající funkční plochy pro výrobu navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,
- v případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby nutno posoudit vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost dopravní plochy za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro

chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření,

- v případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení nutno posoudit vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření,
- v případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb nutno posoudit vhodnost navrhované plochy z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření,
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (např. plochy pro bydlení s drobnou výrobní činností, plochy pro bydlení s občanskou vybaveností apod.) bude s odkazem na ust. § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, stanovena podmínka resp. regulativ specifikující nepřipustné využití, a to nepřipustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení),
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanské vybavenosti apod. bude stanoven regulativ specifikující nepřipustné využití resp. podmíněně přípustné využití, a to na plochách pro výrobu, komerční aktivity apod. lze umístit chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno, že celková hluková zátěž splňuje hodnoty hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy),
- v odůvodněných případech, kdy bude řešena ochrana proti hluku protihlukovými stěnami, bariérovými stavbami apod., nutno v ÚP stanovit pořadí změn v území (etapizace výstavby) zajišťující nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné prostory.

Případné návrhy zadání regulačních plánů budou deklarovat požadavky na zpracování regulačních plánů ve smyslu níže uvedeného:

- nově vymezené chráněné prostory (vč. dostavby proluk) lze umístit pouze na pozemky, kde celková hluková zátěž ze stávajících i navrhovaných identicky limitovaných zdrojů hluku nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory,
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být u stávajících i nově navrhovaných, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezených chráněných prostor doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku,
- na pozemky v plochách pro výrobu lze v odůvodněných případech umístit nové zdroje hluku až po doložení, že celková hluková zátěž ze všech navrhovaných a stávajících zdrojů nebude překračovat na hranici těchto ploch hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněné prostory,



- hluková vyhodnocení dokladující splnění hygienických limitů hluku musí být v odůvodněných případech doložena nejpozději v územním řízení s tím, že bude zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- na pozemcích v plochách s potenciálně rozdílným využitím bude s odkazem na platné právní předpisy respektován fakt, že nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být doloženo v navazujících řízeních),
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší projednány s KHS JmK,
- na pozemky v blízkosti významných dopravních staveb preferovat umístování záměrů nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku,
- nutno řešit související vlivy z využití okolních pozemků a zohlednit i související plánované záměry.

### **Požadavky na obranu státu**

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu.

### **Podmínky zájmů civilní a požární ochrany**

- do textové a grafické části ÚP zapracovat návrh ploch dle požadavků platné legislativy – k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je potřeba využití improvizovaných úkrytů – prostory ZŠ, tělocvičny, kulturního domu apod.),
- pro zastavitelná území navrhnout dostatečné množství požární vody podle platné legislativy, o obecně technických požadavcích na výstavbu a normových požadavků,
- pro přístup k zastavitelným plochám navrhnout přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek, dle platné legislativy o obecně technických požadavcích na výstavbu a normových požadavků.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

Respektovat podmínky ochrany výhradních ložisek (dále jen „VL“) nerostných surovin:

- VL lignitu „Hodonín – Břeclav“, č. ložiska 3138801, v evidenci a ochraně organizace Česká geologická služba,
- VL zemního plynu „Prušánky 5“, č. ložiska 3265900, v evidenci a ochraně organizace MND a.s. Hodonín.

Nutno vymezit stanovené VL a příp. aktualizovat jejich hranice.

Respektovat podmínky ochrany stanovených dobývacích prostorů (dále jen „DP“):

- DP hořlavého zemního plynu „Prušánky III“, ident. č. 40134, stanoven pro organizaci MND a.s. Hodonín.

Nutno vymezit stanovený DP a aktualizovat jeho hranice.

Respektovat podmínky ochrany stanovených chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“):

- CHLÚ „Prušánky“, č. 26200000, surovina zemní plyn, evidencí a ochranou je pověřena organizace MND a.s. Hodonín,
- CHLÚ „Hodonín“, č. 13870000, surovina lignit, evidencí a ochranou je pověřena organizace Česká geologická služba.

Nutno vymezit stanovené CHLÚ a aktualizovat jejich hranice.

### **Poddolovaná území, sesuvná území**

Poddolovaná ani sesuvná území se v k.ú. Čejkovice nenacházejí.

### **Protipovodňová ochrana**

Na k.ú. Čejkovice nebylo vyhlášeno záplavové území vodního toku Prušánka.

V rámci návrhu zastavitelných ploch je však třeba zohlednit riziko povodňových průtoků víceletých vod. Potenciální záplavové území má negativní dopad i na stabilizované plochy (zastavěné území) v blízkosti vodního toku Prušánka. Vycházejte z povodňového plánu obce. Je třeba zapracovat protipovodňová opatření dle dříve zpracovaných dokumentací (podklady poskytne Obec Čejkovice).

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“)**

Dbát zachování lesa, navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; při tom nutno provést vyhodnocení předpokládaných důsledků a navrhnout alternativní řešení.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“)**

Navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom nutno vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Půdy I. třídy ochrany je možno 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.

Plochy schválené v současnosti platném ÚPO nutno uvádět v samostatné tabulce záborů ZPF, příp. opatřit v jednotné tabulce záborů ZPF poznámkou, že jde o plochy schválené v původním ÚPO.

## **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

V ÚP Čejkovice je třeba vyřešit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

#### Urbanistická struktura

- omezit rozšiřování solitérního zastavění do volné krajiny; vymezit nezastavitelné území, pro tyto plochy stanovit jednoznačné podmínky využití,
- prověřit aktuálnost navrhovaných ploch platným ÚPO,
- zhodnotit rozsah navržených ploch pro bydlení z hlediska celkového konceptu, pohody bydlení a zvyšování nároků na kvalitu bydlení,
- řešit nedostatečnou kapacitu hřbitova (navrhnout jeho rozšíření),
- řešit využití chátrajících plochy (brownfield) na východním okraji obce,
- respektovat platná územní rozhodnutí a stavební povolení.

#### Závady ve využívání krajiny

- prověřit možnost posílení podílu zeleně v krajině s ohledem na problém nízké hodnoty koeficientu ekologické stability v katastru obce,

- vymezit plochy protierozních opatření a stanovit pro ně podmínky využití území,
- řešit eliminaci rizika extravilánových (přivalových) vod,
- prověřit využití území staré ekologické zátěže – skládka Čejkovice.

#### Dopravní struktura

- doplnit chybějící dopravní a pěší propojení v obci, příp. účelové komunikace v krajině,
- prověřit potřebu vymezení ploch pro odstavná a parkovací stání motorových vozidel,
- zabránit úbytku zeleně na úkor zpevněných ploch pro dopravu v klidu.

#### Hygiena prostředí

- navrhnout způsob eliminace negativních vlivů z dopravy podél silnice č. II/422,
- navrhnout způsob eliminace příp. negativních vlivů výrobních areálů na sousední chráněné prostory (dle zvláštního právního předpisu na úseku ochrany veřejného zdraví),
- navrhnout pásmo ochrany prostředí kolem čistírny odpadních vod.

#### Ochrana hodnot

- minimalizovat asanační zásahy narušující původní urbanistickou strukturu,
- zabránit „znehodnocování“ architektonicky hodnotných budov přispívajících k identitě obce,
- přechod zástavby do krajiny řešit plochami zeleně s přípustnou rekreační funkcí,
- optimalizovat rozsah změn ve využití území s ohledem na ochranu neobnovitelných zdrojů,
- minimalizovat zásahy do sídelní zeleně,
- zvážit revitalizaci vodních toků,
- revitalizovat veřejná prostranství obzvláště v kontaktu ploch výroby a bydlení, minimalizovat rizika zmenšování významu a rozsahu veřejných prostranství dopravou v klidu.

#### Střety záměrů na změnu využití území

- řešit střety tras ochranných a bezpečnostních pásem technické infrastruktury se záměry na změny využití území,
- řešit střet záplavového území dle povodňového plánu obce se záměry na změny využití území,
- řešit střet záměru na vybudování poldru se záměrem rozšíření hřbitova.

### **j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Obec Čejkovice se nachází mimo rozvojovou oblast i rozvojové osy vymezené v PÚR ČR. Nutno respektovat následující požadavky:

- v rámci kontinuity vývoje území vyhodnotit v návrhu ÚP plochy schválené pro rozšíření zastavitelného území v dosud platném ÚPO včetně změn; jejich respektování je možné jen za předpokladu, že nejsou závažné důvody pro jejich vyřazení dle platné legislativy (např. střet s limity využití území apod.),
- kromě navržených změn v území, vymezit v odůvodněných případech i územní rezervy,
- změny ve využití území zásadnějšího rozsahu podmínit dostatečnou technickou infrastrukturou,

- vymezte hranici zastavěného území obce v souladu s § 58 stavebního zákona a uveďte datum, ke kterému byla vymezena,
- všechny navrhované plochy vymezte jako plochy zastavitelného území s příslušnými regulacemi (včetně stanovení podmíněně přípustného využití, přípustného a nepřípustného využití). V rámci současně zastavěného území obce navrhnete plochy přestavby a stanovte regulační podmínky,
- zastavitelná území nevymezujte v těch částech obce, kde by další rozvoj vyvolával negativní dopady na již zastavěné území a zhoršoval kvalitu obytného prostředí, případně stanovte v takových případech podmínky pro další rozvoj,
- nejcennější části krajiny vymezte jako nezastavitelné území,
- v rámci členění jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch postupujte dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území,
- respektujte platné územně plánovací podklady.

### **k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Označte plochy a koridory, pro které je vhodné prověřit jejich využití před započítáním výstavby územní studií (doporučujeme u rozsáhlejších zastavitelných ploch – od cca 2 ha). Pro každou plochu a koridor bude po domluvě s pořizovatelem stanovena lhůta pro její pořízení, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

### **l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nutno respektovat následující požadavky:

- navrhnete plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití v případě, že je to účelné,
- pro každou takto vyznačenou plochu rovněž stanovte zadání pro zpracování regulačního plánu.

### **m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Posouzení územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí

Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání ÚP Čejkovice. Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj bude potom zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Posouzení územního plánu z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání ÚP Čejkovice. Na řešeném území se nacházejí následující lokality soustavy Natura 2000:

- evropsky významná lokalita Čejkovické Špidláky CZ 0624116,
- evropsky významná lokalita Vrbický hájek CZ 0620055,
- Ptačí oblast Hovoransko - Čejkovicko CZ 0621026.

#### **n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Vzhledem k tomu, že v rámci změn ÚPO Čejkovice byla upřesněna urbanistická koncepce, která je v souladu nejen s nadřazenou dokumentací (vydanými ZUR Jmk), ale respektuje i ochranu hodnot v území, nepředpokládá se zpracování konceptu a tím i variant řešení. Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání ÚP Čejkovice.

#### **o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Bude dodržen obsah členění ÚP Čejkovice podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou měřítka 1:2000.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Koncept ÚP bude pro účely projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a 1x na CD (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf). Pouze pokud bude zpracování konceptu ÚP požadováno.
- Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf).
- Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.dgn, \*.pdf).

#### **ÚP Čejkovice bude zejména obsahovat:**

##### **A) Textovou část**

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,



- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,
- l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

#### B) Grafickou část

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1:5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | 1:5 000 |
| 3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury          | 1:5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

(v rozsahu území, v němž se vyskytují)

#### **Odůvodnění ÚP Čejkovice bude zejména obsahovat:**

##### A) Textovou část:

- a) postup při pořízení územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až g), h) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

#### B) Grafickou část

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. Koordinační výkres                | 1:5 000   |
| 2. Výkres širších vztahů             | 1:100 000 |
| 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1:5 000   |

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Zpracoval  
Bc. Tomáš Konečný  
Úřad územního plánování

### **SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**

(po projednání a upravení návrhu zadání)

Zastupitelstvo obce Čejkovice na základě výsledků projednání návrhu zadání ÚP Čejkovice s dotčenými orgány a ostatními známými účastníky projednání schvaluje v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, **dne .....** **usnesením č. ....** zadání ÚP Čejkovice.

V Čejkovicích dne:

.....  
Ing. Pavel Novotný  
starosta obce

.....  
Jarmila Chlebíková  
místostarostka obce

.....  
razítko