

ÚZEMNÍ PLÁN

ČEJČ



B. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Akce:	ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ		
Pořizovatel:	Obecní úřad Čejč Čejč č.p. 430, 696 14 Čejč Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Tomáš Konečný (IČO 06255060)		
Zpracovatel	Ing.arch. Pavla Kotásková		
Zastoupený:	Ing.arch. Pavla Kotásková IČO 61 44 33 44 Přívrat 14, 616 00 Brno tel. 541214978, gsm 602/591 261 pavla.kotaskova@gmail.com a Ing.arch. Michal Kotásek IČO 42 68 08 83 číslo autorizace 02 385 Přívrat 14, 616 00 Brno tel. 541214978, gsm 606/736 396 email.kotasek@gmail.com		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Pavla Kotásková, Ing. arch. Michal Kotásek	
	dopravní řešení:	Ing. Milan Šamánek	
	vodní hospodářství:	Ing. Zbyněk Holešovský	
	energetika, spoje:	Ing. Martin Poštolka	
	ekologie, životní prostředí:	RNDr. Zuzana Kadlecová RNDr. Marek Banaš, PhD.	
	ochrana ZPF, PUPFL:	Ing. arch. Pavla Kotásková	
Datum:	leden 2023		

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP	
B.	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP:	
II. 01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II. 02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
II. 03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000
II. 04	VÝKRES OCHRANY PŘÍRODY, ÚSES	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚP:

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	7
2.1.	SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	7
2.2.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	16
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	17
3.1.	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	18
3.2.	POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	20
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	20
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	21
5.1.	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	21
6.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU	25
6.1.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	25
6.2.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU	33
7.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	35
8.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU	40
9.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO	51
10.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	52
10.1.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	52
10.2.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	54
10.3.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	57
10.4.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES	65
10.5.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY	70
10.6.	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	73
10.7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	74
10.8.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	74
11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	74
12.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	76

13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	76
13.1	VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	76
13.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	81
13.3.	TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT.....	81
14.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	81
15.	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK.....	117
16.	VÝČET ÚPRAV ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ	136

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení územního plánu bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce č.7a ze dne 28.3.2012. Zastupitelstvo obce Čejč určilo zastupitele Ing. Jana Koutného, který nahradil dříve určenou JUDr. Martu Výmolovou, jako zastupitele spolupracujícího s pořizovatelem v rámci procesu pořízení ÚP, svým usnesením č. 12/15 ze dne 26.4.2016

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu zadání ÚP. Následně návrh zadání ÚP ve smyslu § 47 stavebního zákona zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění jejich požadavků. Rovněž zajistil zveřejnění návrhu zadání ÚP a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úředních deskách pořizovatele. Ve fázi projednávání návrhu zadání ÚP krajský úřad uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí a rovněž požadavek na posouzení vlivů ÚP na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Na základě této skutečnosti pořizovatel do návrhu zadání ÚP doplnil i požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Zadání ÚP Čejč bylo po projednání a doplnění o uplatněné důvodné požadavky na obsah návrhu ÚP schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čejč č. 19 ze dne 13.12.2017.

Protože v rámci projednání návrhu zadání ÚP nebyl uplatněn požadavek na zpracování konceptu, pořizovatel pro obec Čejč zajistil přímo zpracování návrhu ÚP. Zhotovitelem návrhu ÚP Čejč se stala Ing. arch. Pavla Kotásková, IČO 61443344 a Ing. arch. Michal Kotásek IČO 42680883, autorizovaný architekt České komory architektů (číslo autorizace 02 385), oba sídlem Přívrat 1455/14, 616 00 Brno. Návrh ÚP Čejč byl předán pořizovateli v listopadu 2019 včetně dokumentů „Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování koncepcí na životní prostředí“ (zpracovatel RNDr. Zuzana Kadlecová, 11/2019, Zlín), „Hodnocení vlivu koncepce „Návrh územního plánu Čejč“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000“ (zpracovatel RNDr. Marek Banaš, PhD. 11/2019 Zlín) a „Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Čejč na udržitelný rozvoj území“ (zpracovatel Ing.arch. Pavla Kotásková, 11/2019 Brno).

Veřejné projednání návrhu územního plánu se uskutečnilo 25.5.2021. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2 stavebního zákona.

Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 01. 06. 2021 včetně) může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1. SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Zpracování územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618. Úplné znění Politiky územního rozvoje ČR je závazné od 1.9.2021.

Z Politiky územního rozvoje vyplývá, že obec Čejč neleží v rozvojové ani specifické oblasti ani v rozvojové ose.

Z PÚR pro území obce Čejč vyplývá požadavek respektovat stávající celostátní železnici, stávající VTL plynovody, produktovody a el. vedení 400kV. Dále navržené koridory:

-P9 pro plynovod přepravní soustavy s názvem „Moravia- VTL plynovod, vedoucí z okolí obce Tvrdonice přes území Zlínského a Olomouckého kraje k obci Libhošť v Moravskoslezském kraji. ÚP upřesnil a vymezil tento koridor s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, rozsah záboru PUPFL, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území

-DV1 pro zdvojení potrubí ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí- Klobouky, Klobouky- Rajhrad, Radostín- Kralupy- centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozaves, CTR Nelahozaves- Litvínov. ÚP upřesnil koridor pro uskutečnění záměru formou umožňující realizaci.

Územní plán respektuje a řeší republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Jsou chráněny a rozvíjeny kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou respektovány hodnoty s legislativní ochranou, pro ochranu a rozvoj ostatních hodnot území jsou stanoveny podmínky. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Urbanistická struktura území, která je dlouhodobě stabilizována a vymezena dopravním skeletem, je respektována, ÚP pouze tento skelet doplňuje v měřítku odpovídajícím charakteru území.
- (15) Při vymezování změn a vytváření urbánního prostředí bylo předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní, smíšená rekreace a výroba), umožňující polyfunkční využití území s odpovídající vybaveností a stanovenou urbanistickou koncepcí čelí nežádoucímu trendu vzniku monofunkčních ploch bez vazby na veřejné vybavení a pracovní příležitosti.
- (16) V rámci ÚP jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro komplexní řešení zajišťující udržitelný rozvoj obce, při respektování požadavků vyplývajících ze strategických dokumentů rozvoje kraje. Dílčí požadavky zadání ÚP byly na výrobních výborech projednány a bylo přijato řešení, které představuje přijatelný kompromis s ohledem na cíle územního plánování.
- (17) Podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou v území vytvořeny vymezením ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména ploch smíšených výrobních a ploch výroby a skladování. Nové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající výrobní areály na severozápadním a jihozápadním okraji obce.
- (18) Je podpořen polycentrický rozvoj sídelní struktury, v sídle jsou stabilizovány plochy veřejného občanského vybavení, případný další rozvoj je umožněn v rámci ploch přestavby a ploch smíšených obytných.
- (19) K zajištění ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) dochází především využitím proluk a území, která bezprostředně navazují na zastavěné území.
- (20) Rozvojové záměry jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování krajinného rázu a nerozšiřování zástavby do volné krajiny. Veškeré navrhované rozvojové plochy jsou v návaznosti na stávající zástavbu. Stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, respektováním hodnot území a přírodních zdrojů a ochranou zemědělského a lesního půdního fondu jsou respektovány veřejné zájmy - zejména kvalita životního prostředí. ÚP vytváří, v rámci koncepce uspořádání krajiny, územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability, zajištění ekologických funkcí krajiny a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu.
- (21) V rámci vymezení systému sídelní zeleně jsou stanoveny různé formy ploch sídelní zeleně, s cílem zachovat a rozvíjet jejich prolínání s krajinnou zelení a dále vytvářet podmínky pro zachování spojitosti těchto ploch v koordinaci s územním systémem ekologické stability.
- (22) Vymezením smíšených ploch obytných a smíšených ploch rekreace a výroby a respektováním stávající sítě tras a stezek pro pěší a cyklisty (propojením atraktivních míst), vytváří ÚP podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (např. cykloturistika, vinná turistika, agroturistika...), při zachování hodnot území.

- (23) V ÚP jsou vymezeny plochy pro dopravní infrastrukturu a koridory technické infrastruktury pro VTL plynovod, VN a koridor pro zdvojení ropovodu. Dopravní a technická infrastruktura je navržena s ohledem na prostupnost krajiny a s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny.
- (24) Podmínky ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na vytváření územních podmínek pro environmentálně šetrné formy dopravy, jsou řešeny stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí a dále formou podmínek (regulativů) k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití.
- (25) ÚP vytváří podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze...) jednak stanovením zásad pro ochranu civilizačních hodnot a dále především v rámci koncepce uspořádání krajiny. ÚP stanovuje zásady pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových podmínek.
- (26) V řešeném území není stanoveno záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. Zátopené území Čejčského potoka (nevyhlášené) nezasahuje do zastaveného území ani zastavitelných ploch.
- (27) ÚP vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury stabilizací stávajících ploch a návrhem nových ploch a koridorů veřejné infrastruktury. Koncepce řešení vytváří podmínky pro stabilizaci dopravního skeletu, zlepšení prostupnosti krajiny a obsluhy pozemků.
- (28) ÚP zohledňuje nároky na další vývoj území v dlouhodobých souvislostech a to jednak stanovením podmínek pro možnost realizace související veřejné infrastruktury u smíšených ploch.

Ochrana kvalitních prostorů v sídle je zakotvena v koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

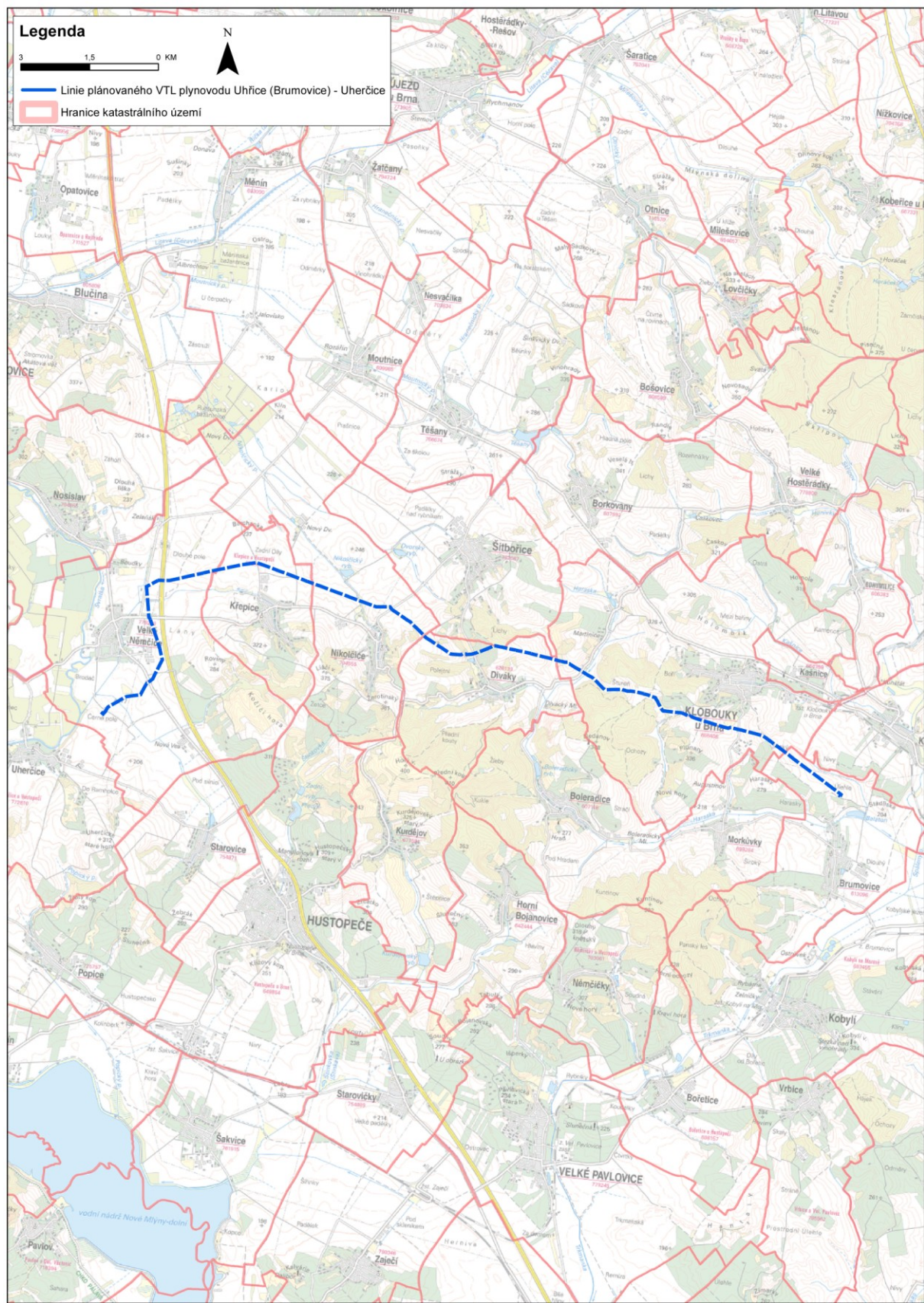
- (29) ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství, umožňující návaznost na nadřazenou síť veřejné dopravy. Stabilizací a doplněním stávajícího dopravního skeletu vytváří ÚP podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému obsluhy území, včetně rozvoje pěších a cyklistických tras.
- (30) Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Čištění odpadních vod je rovněž stabilizováno. Koncepce vodního hospodářství tak splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- (31) ÚP stabilizuje stávající plochu fotovoltaické elektrárny v řešeném území, využití alternativních zdrojů je v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury.
- (32) Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita prostředí a bytového fondu v potenciálně znevýhodněných částech obce (zástavba podél hlavních komunikací a poblíž stávajících výrobních areálů) s tím, že nevznikly požadavky na vymezení ploch přestavby z důvodu případných negativních dopadů na zdravé prostředí. Riziko negativních vlivů je v ÚP řešeno stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 a nabýly účinnosti 3.11.2016. [Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020.](#) [Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020.](#)

ZÚR JmK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JmK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JmK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

[Na základě požadavku NET4GAS č.j. Čeič-0334/2021 ze dne 8.4.2021 byla oproti ZÚR aktualizována \(zkrácena\) trasa koridoru TEP07. Koridor záměru je však nadále vymezen v původním rozsahu v zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, kde bude upraven až v následujících aktualizacích. NET4GAS poskytl zpracovateli územního plánu podklad, poskytovaný do ÚAP.](#)



2.1.1 STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ZÚR JmK k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v Politice územního rozvoje.

Relevantní priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou respektovány a naplňovány níže popsaným způsobem:

- 1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Priorita je naplněna celkovou koncepcí územního plánu.

- 2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.

Priorita je naplněna celkovou koncepcí územního plánu.

- 3) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

Územní plán Čejč řeší území obce komplexně, zapracovává do územního plánu celostátní a krajské záměry a koordinuje územní rozvoj obce s okolními obcemi.

- 4) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

Priorita je naplněna celkovou koncepcí územního plánu, zejména návrhem ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit a občanské vybavenosti.

5) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

- vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;

Územní plán stabilizuje stávající síť infrastruktury pro cyklistickou dopravu a vymezuje cyklistický koridor krajské sítě Blučina- Klobouky u Brna- Mutěnice-Hodonín po stávajících účelových komunikacích podél železniční trati. Mimo zastavěná území a zastavitelné plochy je trasa vymezena mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. V návaznosti na síť infrastruktury pro cyklistickou dopravu na k.ú. Terezín je souběžně se silnicí II/419 Žarošice- Čejč navržena cyklistická stezka, která se v místě křižovatky silnic II/380 Brno- Hodonín a II/419 Žarošice- Čejč napojuje na stávající cyklotrasu 5064 Moravská vinná stezka, ze které se odklání přibližně v místě křížení potoka a silnice II/422 Zlechov- Kyjov- Podivín- Valtice, pokračuje jižním směrem po účelové komunikaci souběžně s železniční tratí na hranici katastru, kde se napojuje na síť infrastruktury pro cyklistickou dopravu na k.ú. Mutěnice.

- 6) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP Čejč upřednostňuje zajištění obsluhy vymezených zastavitelných ploch veřejnou infrastrukturou. Zohledňuje širší vazby a upřesňuje koridory pro nadmístní infrastrukturu.

- 7) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

ÚP Čejč zajišťuje dostatečnou prostupnost krajiny, řešení nepovede ke fragmentaci krajiny.

- 8) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP Čejč vymezuje plochy přestavby pro občanské vybavení.

- 9) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

Priorita je naplněna celkovou koncepcí územního plánu.

- 10) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

Priorita je naplněna celkovou koncepcí územního plánu.

- 11) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

Primární sektor je v obci zastoupen v dostatečném rozsahu a je stabilizován. Koncepce

územního plánu sleduje cíl chránit kvalitní zemědělskou půdu a zabránit zhoršování podmínek pro její obhospodařování.

- 12) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

Cílem koncepce ÚP je preventivní ochrana území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky případných škod způsobených přírodními silami.

2.1.2 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS

Obec Čejč se nachází mimo rozvojovou oblast i rozvojové osy vymezené v PÚR ČR.

2.1.3 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Správní území obce Čejč není zařazeno do specifické oblasti.

2.1.4 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR 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

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridory **TEE21 TS 110/22kV+ napojení novým vedením na síť 110 kV** o šířce 300m. Územní plán vymezuje koridor KT1, s ohledem na návaznosti na katastrálním území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 50 m na obě strany od osy koridoru. Elektrická stanice bude lokalizována do zastavitelné plochy Z27.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **TED01 Zdvojení ropovodu Družba** o šířce 400m. Územní plán vymezuje koridor KT2, s ohledem na ~~návaznosti na katastrálním území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na~~ požadavek provozovatele ropovodu Družba ~~10 100~~ m na obě strany od osy ~~ropovodu koridoru~~.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **TEE10 Vedení 110 kV Rohatec- Čejč- vazba na el.stanice 400/110 kV Rohatec** o šířce 300m. Územní plán vymezuje koridor KT3, s ohledem na návaznosti na katastrálním území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 50 m na obě strany od osy koridoru.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **TEP04 Plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia-VTL plynovod** o šířce 320m. Územní plán vymezuje koridor KT4, s ohledem na návaznosti na katastrálním území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 110 m na obě strany od osy koridoru. ÚP zajišťuje koordinaci s PO Hovoransko- Čejkovicko a zásobami nerostného bohatství.

~~ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **TEP07 VTL plynovod Brumovice- Uherčice** o šířce 320m. Územní plán vymezuje koridor KT5, s ohledem na absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována.~~

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **TEP08 VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr** o šířce 320m. Územní plán vymezuje koridor KT6, s ohledem na absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor **K 157T pro nadregionální biokoridor** o šířce 400m. Územní plán vymezuje koridor pro nadregionální ÚSES, s ohledem na existenci stávajících prvků ÚSES a absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována.

Záměry byly vzájemně koordinovány a byly koordinovány se záměry v katastrálním území sousedních obcí a s ostatními funkcemi v území.

Řešením ÚP jsou respektovány a zapracovány rozvojové plochy, převzaté ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, rozsah koridorů byl přiměřeně upřesněn:

charakter záměru	řešení v ÚP Čejč
Koridor TEE21- Napojení novým vedením na síť 110 kV	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT1 šířka koridoru byla z důvodu návazností na katastrální území sousedních obcí redukována na 100 m Elektrická stanice bude umístěna v Z27
Koridor TED01- Zdvojení ropovodu Družba	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT2 šířka koridoru byla z důvodu návazností na katastrální území

charakter záměru	řešení v ÚP Čejč
	sousedních obcí redukována na 20m s ohledem na požadavek provozovatele ropovodu vymezena 100 m na obě strany od osy ropovodu
Koridor TEE10- Vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT3 šířka koridoru byla z důvodu návazností na katastrální území sousedních obcí redukována na 100 m
Koridor TEP04- VTL plynovod Moravia	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT4 šířka koridoru byla z důvodu návazností na katastrální území sousedních obcí redukována na 220 m
Koridor TEP07- VTL plynovod Brumovice- Uherčice	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT5
Koridor TEP08- VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr	vymezen koridor pro technickou infrastrukturu KT6
ÚSES - nadregionální biokoridor K 157T	vymezen koridor pro nadregionální ÚSES šířka koridoru nebyla s ohledem na existující prvky lokálního ÚSES a absenci kolizí v území oproti ZÚR JmK redukována

2.1.5 UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

2.1.5.1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovují v ZÚR JmK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území

- Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.
- Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.
- Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.

Úkoly pro územní plánování

- Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.
- Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu

Koridor TEE21, TEP04, TED01, TEE10 a TEP08 zasahuje do ptačí oblasti, koridorem TEP08 je zasaženo LBC Kobylská skála, koridorem TEP04 je okrajově dotčeno LBC Sluneční zátoka, koridor TEE10 a TED01 zasahuje do LBC Špidlák

2.1.5.2 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovují v ZÚR JmK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Tyto požadavky a úkoly budou prověřeny ve vztahu ke správnímu území obce.

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat obnovu a udržování kulturních hodnot kraje.
- b) Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot.
- b) Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

Územní plán respektuje ochranu a rozvoj kulturních hodnot území kraje. V k.ú. Čejč se nacházejí území s archeologickými nálezy, která jsou respektována. Jsou respektovány nemovitě kulturní památky.

2.1.5.3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se stanovují v ZÚR JmK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Tyto požadavky a úkoly budou prověřeny ve vztahu ke správnímu území obce.

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat rozvoj center osídlení.
- b) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Územní plán vytváří územní podmínky pro obsluhu území veřejnou technickou infrastrukturou (koridory vedení VN, koridory VTL plynovodu, koridor ropovodu). Tím jsou zajištěny podmínky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot.

2.1.6 STANOVENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTI KRAJINY, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ, VÝZNAMNÉ PRVKY CIVILIZAČNÍHO DĚDICTVÍ KRAJE

Správní území obce je dle ZÚR JmK zařazeno DO krajinného typu 9 Čejkovicko- velkopavlovický, který je vymezen takto:

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu 9 Čejkovicko- velkopavlovický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

Cílová charakteristika

- a) Krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéfem, v jejíž struktuře převažují středně velké bloky zemědělské půdy a vinice, s nižším zastoupením menších až středně velkých lesních porostů
- b) Rázovitá vinařská krajina s tradičními vinařskými obcemi
- c) Přehledná krajina s panoramatickými výhledy z vyvýšených poloh
- d) Krajina s pestrou strukturou využití území v bezprostředním zázemí většiny sídel

e) Historická sídla s dochovanou historickou strukturou, objekty lidové architektury a vinnými sklepy

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území

b) Podporovat zachování rázovitosti vinařské oblasti

c) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny

d) podporovat rozvoj měkkých forem rekreace

e) podporovat protierozní opatření a opatření k zadržování vody v krajině

f) podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků

Úkoly pro územní plánování

a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.

b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.

c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.

Územní plán Čejč nevytváří podmínky pro narušení krajiny s pestrou strukturou využití území a ekologické stability a prostorové struktury krajiny, nedotýká se režimu vodních toků ani členění souvislých ploch orné půdy. ÚP nevytváří podmínky pro umísťování výškově, plošně a objemově výrazných staveb. V rámci projektové přípravy staveb bude zajištěna důsledná ochrana krajinného rázu.

2.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

řešené území	k.ú. Čejč
kód obce	586099
počet obyvatel	1 254 (stav k 31. 12. 2018)
rozloha řešeného území	1 329 ha
kraj	Jihomoravský
obec s rozšířenou působností	Hodonín

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ:

Řešené území se nachází v jihovýchodní části Jihomoravského kraje, v okrese Hodonín. Obec leží mimo hlavní osy a prostory kraje.

Funkci obce s rozšířenou působností (ORP) a obce s pověřeným obecním úřadem (POÚ) zastává pro Čejč město Hodonín. Jako zájmové území lze označit území přilehlých sídel s významnými stávajícími i budoucími vzájemnými vazbami jako je dojíždka za prací, školstvím, kulturou a zdravotnickými zařízeními, státní správou apod., dále spád za rekreací, napojení na technickou infrastrukturu, svoz komunálního odpadu, turistický ruch atd. Vazby řešeného území na okolí z hlediska hierarchie větších sídel jsou směřovány zejména na Hodonín a Břeclav.

Sousedící obce:

k.ú.	obec	poznámka
Kobylí na Moravě	Kobylí	západ
Terezín u Čejče	Terezín	sever
Hovorany	Hovorany	východ

Mutěnice	Mutěnice	jih
Čejkovice	Čejkovice	jihozápad

Návrh urbanistické koncepce neovlivňuje přímo navazující území, vazby a požadavky na koordinaci jsou zejména v dopravní a technické infrastruktuře a v územním systému ekologické stability.

- v rámci ÚP je řešena návaznost na sousední obce u těchto záměrů:
 - koridor pro napojení novým vedením na síť 110 kV TEE21- Hovorany
 - koridor pro zdvojení ropovodu Družba TED01- Kobylí
 - koridor pro vedení 110kV, vazba na el.stanici 400/110kV TEE10- Mutěnice
 - koridor pro VTL plynovod Moravia TEP04- Kobylí
 - ~~koridor pro VTL plynovod TEP07- Kobylí~~
 - koridor pro VTL plynovod TEP08- Kobylí
 - koridor pro nadregionální biokoridor K 157T- Kobylí- Čejkovice- Mutěnice

- širší vztahy a návaznost ÚSES:

Prvky stávajícího nadregionálního a regionálního ÚSES do řešeného území nezasahují. Řešené území je dotčeno koridorem pro nadregionální biokoridor K 157T.

Návaznost na lokální úroveň je koordinována dle podkladu odboru životního prostředí Mě.ú. Hodonín (Generel ÚSES) a řešení navazujících ÚSES územních plánů sousedních obcí.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cílem řešení je vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj sídla formou komplexního návrhu uspořádání a využití území obce, při respektování stávajících hodnot území.

- ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování - vytváří podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnosti společenství obyvatel (viz. kap. 7.)
- ÚP svým řešením respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, formulované v rámci Politiky územního rozvoje ČR (viz. kap. 2.1.)
- ÚP řeší požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, vyplývající z koncepčních záměrů Jihomoravského kraje:
 - ÚP vymezuje plochy pro rozvoj bydlení a hospodářských aktivit
 - ÚP upřesňuje rozsah koridoru technické infrastruktury
 - ÚP minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území přiměřenou koncepcí rozvoje území a stanovením podmínek pro ochranu hodnot, včetně ochrany veřejné (sídlní) zeleně v urbanizované části území
- komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území vytváří ÚP podmínky pro dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti sídla, souvisejícím kapacitám veřejné infrastruktury a hospodářským podmínkám (viz. kap. 11.)
- ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území (viz. kap. 3.1.) a ochranu nezastavěného území (viz. kap. 3.2.)

3.1. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce ochrany hodnot území vychází (kromě podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, které jsou zajišťovány jinými právními předpisy) primárně z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury jednotlivých částí sídla, nerozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

V ÚP jsou stanoveny **Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot**, umožňující stavebnímu úřadu posoudit záměry, které nejsou přesně specifikovány v *přípustných* nebo *podmíněně přípustných* činnostech; při sporném záměru je možno nechat si zpracovat nezávislou expertizu.

Urbanistický a architektonický charakter prostředí je dán:

- o *charakterem prostoru*, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka (určující je forma zástavby – volná, kompaktní, měřítko prostoru, koeficient zastavění)
- o *strukturou prostoru* danou hmotovým uspořádáním zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
- o *obrazem prostoru* vytvářeným stylem, použitými materiály, barevností a urbanistickým mobiliářem
- o *pohledovou exponovaností* – nároží a objekty zakončující průhled ulic, průhledy na dominanty, pohledově exponované svahy

Přírodní charakter prostředí je dán:

- o charakteristikami krajinného rázu, rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi, prostorovou diverzifikací, autochtonními druhy dřevin a jejich diverzifikací

A) OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Územní plán vymezuje ochranu kulturních hodnot:

Pro nejkvalitnější části řešeného území je vymezeno **území zásadního významu pro ochranu hodnot** se stanovenými podmínkami ochrany. Tato diferenciací území z hlediska ochrany a rozvoje hodnot území byla vymezena na základě syntézy ochranných režimů, kvality a charakteru prostředí.

V rámci návrhu ÚP a dle podkladů ÚAP byly vymezeny *kulturní hodnoty* přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídel, harmonii v území, které nepoživají zákonné ochrany památkové péče a které je třeba chránit:

- o **architektonicky cenné stavby**
- o **historicky cenné stavby**
- o **stavební dominanty**
- o **významné vyhlídkové body**
- o **významné plochy sídelní zeleně**
- o **pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště**

Územní plán respektuje kulturní hodnoty s legislativní ochranou:

- **Nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP:**

č. památky	památky	umístění	čp. / parc.
2185	Kostel sv. Vendelína	centrální část obce	čp. 1
2186	Socha sv. Kajetána	centrální část obce	čp. 307
2187	Náhrobek B. Clausewitze	centrální část obce	čp. 3

- **Archeologie**

Téměř veškeré řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu (skrývka, hloubení základů staveb, výkopů při

výstavbě inženýrských sítí, dopravní infrastruktury apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu - je nutno respektovat podmínky vyplývající z § 22, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění: *Stavebník je povinen písemně ohlásit termíny zahájení zemních prací již od doby přípravy staveb, nejpozději však s předstihem 30 dnů před započítím Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v.v.i., uzavřít před zahájením vlastních prací dohodu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s organizací oprávněnou k provedení archeologických výzkumů a umožnit této organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území. Úhrada nákladů záchranného archeologického výzkumu se řídí ustanovením § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.*

B) OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky ochrany **přírodních hodnot a krajinného rázu** jsou stanoveny z důvodu ochrany krajinného rámce (tvořeného lesy a krajinnou zelení), včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně s vazbou na ÚSES, ochrany přírodních horizontů a přírodních dominant

Územní plán respektuje přírodní hodnoty s legislativní ochranou:

Po stránce legislativní je udržení a obnova přírodní rovnováhy v krajině zabezpečena zákonem č. 114/1992 Sb. ČNR ze dne 26.2.1992 (s účinností od 1.6.1992) v platném znění, a prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

V řešeném území se nachází zvláště chráněné lokality ochrany přírody, dle zák.114/92 Sb., lokalita Natura 2000 a v rámci obecné ochrany přírody územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky v obecné poloze (neregistrované VKP), památné stromy a ochrana krajinného rázu.

- **Lokality Natura 2000 a ptačí oblasti**

- EVL Špidlák (CZ0624116)
- EVL Bílý kopec u Čejče (CZ0623035)
- EVL Kobylská skála (CZ0620417)
- ptačí oblast Hovoransko – Čejkovicko – ochrana populace strnada zahradního (*Emberiza hortulana*), která představuje jediné početnější hnízdiště v České republice, pěnice vlašské (*Sylvia nisoria*) a strakapouda jižního (*Dendropococ syriacus*).

- **Zvláště chráněná území přírody**

- přírodní památka Špidlák
- přírodní památka (PP) Bílý kopec u Čejče
- přírodní památka (PP) Výchoz

- **Významné krajinné prvky:**

Na území čejčského katastru se nacházejí z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků lesy, vodní toky, rybník a údolní niva. Významné krajinné prvky registrované podle §6 zákona dosud v katastru nejsou zastoupeny.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce (§4 odst. 2 zákona).

C) OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Řešením ÚP Čejč jsou respektovány a rozvíjeny civilizační hodnoty území (hodnoty území, spočívající např. v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, možností pracovních příležitostí, v dopravní dostupnosti, dostupnosti veřejné dopravy, v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům apod.).

Územní plán respektuje civilizační hodnoty s legislativní ochranou:

- ochranná a bezpečnostní pásma – viz. kap. 10.2. a 10.3.

D) OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je v rámci ÚP navrženo tak, aby byly minimalizovány stávající i potenciální negativní vlivy, které by mohly ovlivnit zdravé životní podmínky nebo životní prostředí. Pro stávající

i navržené plochy smíšené výrobní a plochy výroby a skladování, v blízkosti obytných zón, jsou stanoveny podmínky pro ochranu zdraví a životního prostředí, které přispívají k zajištění pohody bydlení v sídle i s ohledem na případné budoucí záměry, popř. změnu legislativy.

3.2. POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou definovány vlastní urbanistickou koncepcí a koncepcí řešení krajiny:

- ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu
- s ohledem na ochranu krajiny vytváří ÚP podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území jednak intenzivnějším a variabilnějším způsobem využití zastavěného území (vymezení ploch se smíšeným využitím a využitím nezastavěných ploch (proluk) v zastavěném území
- zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území
- navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, doplňují a uzavírají stávající urbanistickou strukturu; hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny v jednotlivých ucelených blocích a jsou situovány na jihozápadním a severozápadním okraji zastavěného území, menší plochy, doplňující vnitřní strukturu sídla, jsou vymezeny v severní a východní části obce
- v krajině nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy
- požadavky na ochranu nezastavěného území jsou dále řešeny (s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb.) stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále jen SZ).

- *odůvodnění vymezení dalších ploch s rozdílným způsobem využití nad rámec vyhl. 501/2006 Sb. (s ohledem na specifické podmínky řešeného území):*

Plochy sídelní zeleně (ZS, ZP) – jsou vymezeny z důvodu snahy o provázanost grafické části s částí textovou, s kapitolou 3. *Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, kde je tento pojem zmiňován. Byly vymezeny k ochraně přírodní zeleně a zeleně soukromé a vyhrazené v zastavěném území obce. Tato zeleň má nezastupitelný význam ekologický, protierozní, krajinnářský, a její přínos spočívá i ve vytváření pocitu obytné krajiny a kladného vlivu na mikroklima.

Plochy smíšené rekreace a výroba RV – jsou vymezeny z důvodu specifické funkční náplně ploch vinných sklepů, nepostižitelné funkční regulací ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. 501/2006 Sb. Byly vymezeny k ochraně podnikatelské zóny vinných sklepů. Tato zóna má nezastupitelný význam pro vytváření charakteristického obrazu sídla a naplňování činností spojených s tradičním vinařstvím.

- *vymezení ploch pod 2000 m²*

Plochy o výměře menší než 2000 m² jsou v ÚP vymezeny např. v případě:

- ploch občanského vybavení (OV) – z důvodů ochrany stávajících ploch před nežádoucím využitím či zrušením
- ploch rekreace (R) – z důvodů ochrany stávajících ploch před nežádoucím využitím či zrušením

- ploch smíšených rekreace a výroby (**RV**) – z důvodů ochrany stávajících ploch před nežádoucím využitím či zrušením
- ploch bydlení (**BR**) zejména zástavba proluk je dána jejich plošným rozsahem
- ploch veřejných prostranství (**PV**) – z důvodu zajištění obsluhy území
- ploch technické infrastruktury (**TI**) – z důvodu významu plochy pro obsluhu území (vodojemy, regulační stanice plynu...), i přes jejich malý plošný rozsah

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

5.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétní postup při pořízení ÚP je detailně popsán v kap. 1. textové části odůvodnění návrhu ÚP.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu je podrobně zpracováno v kapitolách 6.2, 8 a 9.

5.1.2. POŽADAVKY NA OCHRANU ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK

Při vymezování stávajících ploch s rozdílným způsobem využití a rozvojových ploch (zastavitelné plochy a plochy přestavby) byly zohledněny oblasti s rizikem hluku a zhoršenou kvalitou ovzduší. Plochy výroby a skladování a plochy smíšené výrobní byly přednostně vymezeny ve vazbě na stávající výrobní areály a nadřazenou dopravní síť. V rámci ÚP jsou vymezeny různé formy zeleně jako významný faktor eliminující prašnost a zlepšující kvalitu ovzduší.

Ochrana veřejného zdraví, včetně ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací, vyplývá ze současné legislativy, která je v ÚP respektována. V rámci ÚP jsou dále navrženy zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

5.1.3. POŽADAVKY NA OBRANU STÁTU

- je respektováno *ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany*
 - Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
 - OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
 - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- - výstavba vedení VN a VVN
- - výstavba větrných elektráren
- - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

5.1.4. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Řešené území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

b) Zóny havarijního plánování

Řešené území není součástí zón havarijního plánování. Je nutno respektovat havarijní plány.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

K ochraně před kontaminací osob radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace a toxickými účinky nebezpečných chemických látek uniklých při haváriích se využívají přirozené ochranné vlastnosti obytných a jiných budov. K ochraně obyvatelstva v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu slouží stálé úkryty a improvizované úkryty:

- stálé úkryty-úp nevymezuje stálé úkryty
- Improvizované úkryty (dále jen „IÚ“) - se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálé úkryty. IÚ je vybraný vyhovující prostor ve vhodných částech bytů, obytných domů, provozních a výrobních objektů, který bude pro potřeby zabezpečení ukrytí upraven. Prostory budou upravovány svépomocí fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů. Tyto prostory jsou evidovány na obecním úřadě. Je třeba doporučit, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IÚ.

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje Obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků sídla při vzniku mimořádné události (MU) v době míru zajišťuje Obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami / průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod./ především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- hlavní kapacity jsou v prostorách a areálech veřejného občanského vybavení.
- výrobní provozy si zajišťují ukrytí pro své zaměstnance ve vlastní režii v prostorách provozoven

Pro ukrytí předpokládaného přírůstku obyvatel je nutné, aby nová zástavba byla realizována v maximální míře s podsklepením a s možností využití těchto prostor pro ukrytí obyvatelstva v případě ohrožení. Nejvýhodnější řešení je zcela zapuštěné podlaží, případně více než 1,7 m pod úrovní okolního terénu.

Organizační ani technické zabezpečení budování IÚ není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje Obecní úřad. Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události je navrženo pro nouzové, příp. náhradní ubytování obyvatelstva (pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší), využití kapacitních objektů a areálů občanského vybavení, případně sportu.

Organizační ani technické zabezpečení evakuace obyvatelstva není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Obecní úřad a orgány integrovaného záchranného systému vytvoří podmínky pro dočasné skladování materiálu CO – prostředků individuální ochrany pro vybrané kategorie osob za účelem provedení jejich výdeje při stavu ohrožení státu a válečném stavu v souladu s § 17 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Pro skladování materiálu humanitární pomoci mohou být využity prostory a plochy veřejného občanského vybavení.

Organizační ani technické zabezpečení skladování (výdeje) materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území

V řešeném území nejsou nebezpečné látky skladovány, z hlediska využití ploch s rozdílným způsobem využití (které řeší ÚP) není s dislokací skladů nebezpečných látek uvažováno.

V případě havárie na komunikacích bude problém řešen operativně dle místa havárie.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné
- není přípustná výstavba uzavřených bloků
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci – komunikace budou v max. míře zaokružovány
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně $(V1 + V2)/2 + 6\text{m}$, kde $V1 + V2$ je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice,
- sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel - jedná se o zařízení napojená na kanalizaci a vodovod, pro dekontaminační plochy postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Zahraboviště - není v řešeném území vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou nebezpečné látky skladovány.

i) **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Objekty bydlení a vybavenosti jsou zabezpečeny proti požáru stávající vodovodní sítí o dimenzi DN 80 a vyšší a návrhem na její doplnění. Dále mohou být využity pro zabezpečení požární vody stávající i navržené (uvnitř i vně sídel) vodní plochy a toky. Protipožární zabezpečení tak bude vyhovovat ČSN 73 0873.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude řešeno dovozem z nezávadného zdroje, zásobování el. energií bude řešeno instalací náhradního zdroje. Popis vodního hospodářství a zásobování energiemi je uveden v *Textové části odůvodnění ÚP – kap. 10.3. Koncepce technické infrastruktury*, koncepce rozvoje v textové části ÚP - kap. 4.2. *Koncepce technické infrastruktury*.

5.1.5. OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území se 1 evidované chráněné ložiskové území v souladu s ustanovením §29, odst. 3 zákona č.44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění:

Do části katastrálního území obce zasahuje nebilancovaný zdroj vyhrazeného nerostu sklářských a slévárenských písků. Evidenci a ochranou výhradního ložiska je pověřena organizace Geofond ČR v Praze.

- CHLÚ Čejč ev.č. 6 / 0214, ID 09090000 (slévárenské a sklářské písky, Geofond ČR v Praze)
- Na území obce nejsou evidovány žádné dobývací prostory ani výhradní ložiska

Územní plán respektuje a stabilizuje ochranná ložiska nerostných surovin.

5.1.6. PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ, SESUVNÁ ÚZEMÍ, GEOLOGICKÉ STAVBY V ÚZEMÍ

Do části katastrálního území obce zasahuje poddolované území po minulé těžbě paliv

- poddolované území HOVORANY 1, ID 3995 (lignit)

Do části katastrálního území obce zasahují průzkumná území, v nichž společnost Moravské naftové doly a.s. Hodonín provádí průzkumnou činnost, a sesuvná území.

- Průzkumná území- PÚ Svahy Českého masívu, ID 040008 (ropa a zemní plyn- MND a.s. Hodonín)
- Aktivní sesuv Čejč, ID 2342

Územní plán respektuje a stabilizuje poddolovaná a sesuvná území.

5.1.7. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Zátopové území Čejčského potoka (nevyhlášené) nezasahuje do zastavěného území. K lokálnímu ohrožení může dojít při přívalových srážkách pod svažitými plochami zemědělské, převážně orné půdy (splach ornice).

ÚP vytváří podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a přívalových vod především v rámci koncepce uspořádání krajiny a to jednak vlastním vymezením a uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a také stanovením podmínek pro tyto plochy, které umožňují realizovat opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů apod. ÚP dále řeší ochranu území před erozí a povodněmi a stanovuje zásady pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám, včetně zásad pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových podmínek.

V lokalitě Pod Búdami, kolem silnice na Násedlovice v severní části katastru, v blízkosti LBC Orlový kopec při východním okraji katastru jsou navržena protiodtoková opatření. V lokalitě Hrubé vinohrady severovýchodně od zastavěného území směrem na Hovorany jsou navržena protierozní a protiodtoková opatření.

Návrh vychází z oborové dokumentace „Studie proveditelnosti k realizaci přírodě blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015).- tab. 1: Katalog problémových lokalit:

Obec	Popis problému	Kód lokality
Čejč	Eroze a povrchový odtok vznikající ve vinici.	CJC1
Čejč	V lokalitě dochází k odtoku z vinic.	CJC2
Čejč	Odtok podél silnice z Násedlovic.	CJC3
Čejč	Byla identifikována zpřírodněná část Čejčského potoka	CJC5
Hovorany-Čejč	Požadavek vyřešit nežádoucí povrchový odtok z lokality	HOV1

V lokalitě Hrubé vinohrady bude protiodtokové opatření spočívat v zachování současného způsobu hospodaření- zatravněná meziřadí vinic. V lokalitě kolem silnice na Násedlovice je navržen cestní příkop. Do jihovýchodního cípu katastru zasahuje z katastru obce Hovorany lokalita s nežádoucím povrchovým odtokem, lokalita již byla vyřešena v rámci komplexních pozemkových úprav, proto územní plán nenavrhuje protipovodňová a protierozní opatření v této lokalitě. V úseku od LBK7 po LBC Čejčské jezero je navržena revitalizace Čejčského potoka.

5.1.8. OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Požadavky jsou splněny – viz. textová část odůvodnění kap. 13.

Vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení územního plánu do ZPF je provedeno dle platných právních předpisů. Plochy schválené v dosud platné ÚPD jsou v tabulce záboru ZPF opatřeny poznámkou, že jde o plochy schválené v původní ÚPD.

5.1.9. POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Komplexní pozemkové úpravy byly zapsány do Katastru nemovitostí dne 5.3.2007.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

6.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

ÚP Čejč je zpracován na základě **Zadání územního plánu Čejč** (dále jen zadání ÚP), které bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čejč č. 19 ze dne 13.12.2017. Požadavky vyplývající ze zadání byly respektovány. V rámci prací na návrhu územního plánu se uskutečnila pracovní jednání, na kterých byly konkretizovány požadavky obce a koordinovány jednotlivé záměry.

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Jsou splněny – viz. textová část odůvodnění kap. 2.1

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

ÚP řeší požadavky vyplývající z **Územně analytických podkladů ORP Hodonín** (dále ÚAP):

- limity využití území jsou v ÚP respektovány, případné střety jsou buď eliminovány vlastním řešením (např. úpravou rozsahu navržených ploch), nebo jsou stanoveny podmínky pro jejich řešení v rámci podrobnější dokumentace
- řešení ÚP vychází z **Rozboru udržitelného rozvoje území** a vytváří podmínky pro řešení slabých stránek, eliminaci hrozeb a využití silných stránek a příležitostí vyplývajících ze SWOT analýzy v rámci ÚAP:

Rozvíjet příležitosti	řešení v ÚP
<ul style="list-style-type: none"> • rozvoj drobného podnikání 	<ul style="list-style-type: none"> ○ je umožněn především vymezením ploch smíšených obytných, příp. ploch bydlení, které situování zařízení tohoto typu připouští
<ul style="list-style-type: none"> • koncepční řešení hospodaření s dešťovou vodou a opatření na ochranu povrchových a spodních vod 	<ul style="list-style-type: none"> ○ je umožněno podporou likvidace srážkových vod v místě jejich vzniku
<ul style="list-style-type: none"> • rozvoj občanské společnosti • vytvoření podmínek pro spolkovou a sportovní činnost • podmínky pro využití mládeže 	<ul style="list-style-type: none"> ○ je umožněn především vymezením ploch občanského vybavení
<ul style="list-style-type: none"> • aktivní saldo migrace obyvatel 	<ul style="list-style-type: none"> ○ je umožněno vymezením ploch bydlení a výroby a skladování a ploch smíšených výrobních (vytváření nových pracovních příležitostí)
<ul style="list-style-type: none"> • propagace území 	<ul style="list-style-type: none"> ○ zvýšení atraktivity území je umožněno vymezením rozvojem ploch smíšených rekreace a výroby a podpora tradičního vinařství
Minimalizovat hrozby	řešení v ÚP
<ul style="list-style-type: none"> • zánik drobných živností • nízká ekonomická aktivita stárnoucí populace ve výhledu • špatná věková struktura- stárnutí populace 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ÚP vytváří (stabilizací stávajících a návrhem rozvojových ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, ploch smíšených výrobních a ploch pro výrobu a skladování) územně technické podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí s cílem podpořit stabilizaci počtu obyvatel a zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva
<ul style="list-style-type: none"> • omezení kvality bydlení vzhledem k malému rozvoji občanské vybavenosti 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ÚP klade důraz na vymezení ploch se smíšeným využitím, které umožňují rozvoj a integraci občanského vybavení
Rozvíjet silné stránky území	řešení v ÚP
<ul style="list-style-type: none"> • plynofikace obce 	<ul style="list-style-type: none"> ○ zastavitelné plochy jsou napojeny na stávající STL plynovod
<ul style="list-style-type: none"> • existenci zařízení občanské vybavenosti (základní škola, zdravotní středisko) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ areály veřejného občanského vybavení jsou řešením ÚP respektovány a stabilizovány
<ul style="list-style-type: none"> • živelný rozvoj bez zajištění odpovídající technické infrastruktury 	<ul style="list-style-type: none"> ○ řešení ÚP kontinuálně navazuje na dosud platnou ÚPD, včetně vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, ÚP vymezuje zastavitelné plochy bydlení v odpovídajícím rozsahu vzhledem k velikosti obce
Minimalizovat slabé stránky území	řešení v ÚP

<ul style="list-style-type: none"> dopravní závady 	<ul style="list-style-type: none"> budou eliminovány organizací dopravy (dopravním značením) a respektováním rozhledových poměrů
<ul style="list-style-type: none"> nedostatek pracovních příležitostí 	<ul style="list-style-type: none"> ÚP vytváří (stabilizací stávajících a návrhem rozvojových ploch smíšených výrobních, ploch pro výrobu a skladování, ploch smíšených obytných, ploch komerčního občanského vybavení a smíšených ploch rekreace a výroby – vinné sklepy) územně technické podmínky pro rozvoj podnikání v primárním a vznik nových pracovních příležitostí v sekundárním a terciálním sektoru a pro rozvoj podmínek pro cestovní ruch s důrazem na tradici vinařství

- řešení ÚP zohledňuje požadavky definované pro řešené území ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území, kde pro obec Čejč vyplývá dobrá vyváženost vztahu územních podmínek; ÚP vytváří svým komplexním řešením, při respektování hodnot území a limitů využití území, podmínky pro vyvážený rozvoj území

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

- plochy pro bydlení (včetně ploch smíšených obytných) jsou vymezeny úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce (viz. *kap. 11. Výpočet potřeby nových bytů*);
- v bezprostřední návaznosti na areál LISI AUTOMOTIVE FORM a.s. v jihozápadní části obce jsou vymezeny zastavitelné plochy výroby a skladování (**Z1, Z2**), a plocha přestavby výroby a skladování (**P1**).
- v blízkosti sirného pramene Heliga je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení (**Z3**).
- podél ulice Kovářská je vymezena zastavitelná plochy bydlení (**Z4**) a na ni navazují plocha bydlení (**Z5**) včetně veřejného prostranství pro její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. V sousedství těchto ploch je vymezena plocha přestavby pro funkci smíšenou výrobní (**P2**).
- směrem severozápadním od Z5 je vymezena zastavitelná plocha bydlení (**Z6**) včetně veřejného prostranství pro její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- při příjezdu od Terezína na ulici Brněnské je navržena plocha výroby a skladování (**Z7**) a na ni navazující plocha technické infrastruktury (**Z27**).
- při ulici Slavkovské v severním okraji obce jsou oboustranně navrženy zastavitelné plochy bydlení (**Z8, Z9**).
- v severním okraji katastrálního území v lokalitě Pod Búdama jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené rekreace a výroby (**Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18**). V těchto plochách je (v rámci stanovení podmínek využití území) umožněno umístění doplňkových služeb (ubytování, stravování, služby...), rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající areály vinných sklepů. Vinné sklepy lze umísťovat také v rámci ploch smíšených obytných, ploch rekreace, občanského vybavení- komerce, ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené, ploch zemědělských a ploch smíšených nezastavěného území.
- při ulici Závistě je navržena zastavitelná plocha bydlení (**Z19**) spolu s rozvojovou plochou zeleně soukromé a vyhrazené (**Z20**), která bude tvořit volný přechod sídla do krajiny
- v centrální části obce v lokalitě Za školou je vymezena zastavitelná plocha bydlení (**Z21**) včetně veřejného prostranství, které umožní její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a dopravní napojení částí pozemků za rozvojovou plochou, a plocha přestavby bydlení (**P3**)
- plochy bývalého mlýna jsou vymezeny jako plocha přestavby pro funkci smíšenou obytnou (**P4**)
- v blízkosti školy je vymezena plocha přestavby (**P5**) a v sousedství hřiště (**P6**) plocha přestavby pro občanské vybavení
- je vymezena plocha přestavby pro rozšíření hřbitova (**P7**)
- při ulici K Hovoránům na okraji obce je vymezena zastavitelná plocha bydlení (**Z26**)
- při křížení ulic k Hovoránům a Pod lesíkem je vymezena zastavitelná plocha bydlení (**Z22**)

- při ulici Pod lesíkem jsou v prolukách navrženy zastavitelné plochy bydlení (**Z23 a Z24**)
- celým katastrálním územím procházejí koridory pro technickou infrastrukturu
- v jihozápadním cípu katastrálního území prochází koridor pro nadmístní ÚSES
- v rámci stanovení podmínek využití území je umožněna integrace občanského vybavení do ploch smíšených obytných, umístění veřejného občanského vybavení je umožněno i v plochách bydlení
- pro zlepšení prostupnosti krajiny je vymezena a doplněna síť hlavních účelových komunikací
- zastavitelné plochy (vymezené v dosud platné ÚPD), které byly již zastavěny, jsou stabilizovány a zahrnuty do zastavěného území
- zastavěné území bylo vymezeno dle ustanovení stavebního zákona k 1.10.2019

D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (podrobněji viz. Textová část odůvodnění kap. 10.5.). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vytváří navrženým uspořádáním, při respektování hodnot území a limitů využití území, podmínky pro komplexní a vyvážený rozvoj.

Urbanistická koncepce

- zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 stavebního zákona, v souladu s aktuálním stavem území, k 1.10.2019
- urbanistická koncepce (stanovená v dosud platné ÚPD) je zachována – v rámci ochrany hodnot území je respektováno a posíleno centrum obce, jsou respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby
- zastavitelné plochy jsou řešeny s ohledem na charakter jednotlivých částí sídla, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území tak, aby byl minimalizován dopad do krajiny (zábor ZPF) – podrobněji viz. Textová část odůvodnění kap. 11.
- ÚP stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití); dále ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- ÚP nevymezuje plochy územních rezerv, nestanoví etapizaci a vzhledem k jednoznačnosti uspořádání zastavitelných ploch není pro žádnu z ploch rozhodování v území podmíněno územní studií, podmínění regulačním plánem není stanoveno.
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) je stanoveno označení plochy a specifické koncepční podmínky pro využití konkrétních rozvojových ploch
- prvky k ochraně urbanistických hodnot jsou navrženy v rámci ochrany hodnot území – podrobněji viz. Textová část odůvodnění kap. 3.1.

Koncepce uspořádání krajiny

- požadavek na ochranu volné krajiny před vytvářením nových sídel, samot a umísťováním nových staveb, příp. zásadním rozšiřováním stávajících staveb byl, s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb., respektován
- stávající síť účelových komunikací byla stabilizována
v rámci ÚP byly upřesněny prvky lokálního ÚSES ve vazbě na navržený nadřazený eregionální ÚSES v ; jsou respektovány a vymezeny významné krajinné prvky ze zákona s vyšší ekologickou hodnotou
- příp. umístění větroločů (protierozní efekt) je umožněno v rámci stanovených podmínek pro plochy v krajině, samostatné plochy ani koridory nebyly navrženy
- na k.ú. Čejč nebylo vyhlášeno záplavové území.
- s ohledem na krajinný ráz nebyly vymezeny plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny, stávající areál fotovoltaiky jižně od obce je stabilizován
- prvky k ochraně krajinného rázu (např. průhledy na hlavní dominanty, místa výhledů na obec apod.) jsou navrženy v rámci ochrany hodnot území – podrobněji viz. Textová část odůvodnění kap. 3.1.

- výsadba vhodných dřevin podél stávajících vodotečí a polních cest je umožněna v rámci stanovených podmínek pro plochy v krajině, samostatné plochy ani koridory nebyly navrženy

Podrobněji – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.1. a 10.4.

E) POŽAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Pro napojení některých z nových zastavitelných ploch jsou vymezeny plochy veřejných prostranství, které zahrnují obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch a ploch přestavby uvažováno s velikostí pozemku 750 až 800 m² na 1 rodinný dům (2,6 osoby/byt). Podrobněji viz. Textová část odůvodnění *kap. 11. Výpočet potřeby nových bytů.*

Dopravní infrastruktura

- v grafické a textové části ÚP jsou vymezeny stávající silnice včetně označení a popisu
- ÚP nemění stávající koncepci dopravy
- dopravní závady včetně budou řešeny organizací dopravy- dopravním značením
- nově navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby navazují na stávající a prodloužené místní komunikace
- potřeba parkovacích ploch byla prověřena a je dostačující, pro plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) je, v rámci koncepce dopravní infrastruktury, stanovena podmínka zajistit odstavná stání pro motorová vozidla na ploše změny (vlastním pozemku); parkování pro potřeby výrobních areálů je také řešeno na pozemcích těchto zařízení
- návrh cyklistických stezek mikroregionu je respektován
- stávající síť účelových komunikací byla stabilizována
- se zařízením pro leteckou dopravu není na území obce uvažováno

Podrobněji – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.2.

Technická infrastruktura

- technická infrastruktura, vyplývající z celorepublikových koncepčních záměrů (PÚR ČR vymezuje koridor pro VTL plynovod pod označením P9 a koridor pro zdvojení ropovodu Družba jako DV1) a z koncepčních záměrů JMK (TS 110/22kV a koridor pro napojení novým vedením na síť 110 kV, koridor pro vedení VVN 110kV, koridor pro zdvojení ropovodu, koridory pro VTL plynovod), je v ÚP zapracována a zpřesněna v rámci koridorů pro technickou infrastrukturu
- koncepce technické infrastruktury je v řešeném území stabilizovaná, varianty nejsou navrženy.
- Při ulici Brněnské v severozápadním okraji obce je vymezena zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu pro elektrickou stanici
- Zásobování vodou – koncepce je stabilizovaná, je proveden orientační výpočet potřeby vody, potřeba požární vody je zohledněna, je navrženo v max. možné míře zaokrouhování vodovodních řadů, PRVK JmK je respektován, rovněž jsou respektovány podmínky ochranných pásem.
- odvádění a čištění odpadních vod – koncepce je stabilizovaná, splaškové vody a částečně dešťové vody jsou odvedeny na stávající ČOV, stávající kapacita kanalizačních sběračů je vyhovující, koncepce je řešena v souladu s PRVK JmK, v rámci zastavitelných ploch budou v max. možné míře uváděny dešťové vody do vsaku, případně kumulovány na pozemcích, v max. možné míře je navržen oddílný systém kanalizace, ochranná pásma jsou respektována.
- je navrženo zdržování dešťové vody na pozemku (uvádět do vsaku, kumulovat, využívat pro zálivku)
- názvy vodních toků jsou uvedeny
- zásobování elektrickou energií – koncepce je stabilizována, je provedena orientační potřeba el. příkonu, postupná kabelizace není předmětem ÚP, jsou respektována ochranná pásma
- zásobování plynem – jsou respektována plynárenská zařízení včetně OP A BP, zastavitelné plochy jsou napojeny na stávající STL plynovody

- zásobování teplem – není navržen centrální tepelný zdroj
- veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť je zachována

Podrobněji – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.3.

Nakládání s odpady

- stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území, je respektován
- plochy pro nové skládky komunálního odpadu nejsou navrženy
- v rámci ÚP jsou stanoveny zásady pro nakládání s odpady, včetně podmínek pro příp. umístování dalších sběrných dvorů

Občanské vybavení

- koncepce rozvoje občanského vybavení navazuje kontinuálně na dosud platnou ÚPD
- stávající plochy občanského vybavení jsou respektovány a v rámci ÚP stabilizovány
- rozvojové plochy pro veřejné občanské vybavení (**P2, P3, P6**) jsou situovány v centru obce, v dobré pěší dostupnosti a blízkosti zastávek veřejné dopravy
- kulturní a sportovní aktivity, které jsou zdrojem hluku ve večerních hodinách (např. letní kino, koncerty pod širým nebem apod.) budou provozovány ve stávajícím sportovním areálu, který je dobře dostupný a zároveň neruší svým provozem obytné plochy
- je vymezena plocha pro rozšíření hřbitova (**P7**)
- plochy pro prodej, ubytování, stravování a služby jsou vymezeny a stabilizovány jako plochy komerčního občanského vybavení, příp. jsou integrovány v plochách smíšených obytných

Podrobněji – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.1.

Veřejná prostranství

- stávající plochy veřejných prostranství jsou respektovány a v rámci ÚP stabilizovány, nová veřejná prostranství jsou navržena pro obsluhu zastavitelných ploch
- v rámci ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro vymezení veřejných prostranství; u žádné ze zastavitelných ploch plošný rozsah nepřesahuje 2 ha, není tedy stanovena podmínka řešit umístění veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy.
- ÚP stanovuje podmínky pro zachování a ochranu stávající veřejné zeleně v rámci veřejných prostranství a umožňuje, stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, umístování a rozvoj veřejné zeleně v rámci ploch veřejných prostranství

Podrobněji – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.1.

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Jsou splněny – viz. Textová část odůvodnění kap. 3.1.

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Jsou splněny – viz. Textová část odůvodnění kap. 10.6. a 10.7.

H) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI)

Jsou splněny – viz. Textová část odůvodnění kap. 5.1.

G) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

V rámci ÚP jsou řešeny (příp. zohledněny) problémy, střety v území a urbanistické, dopravní a hygienické závady, vyplývající z ÚAP:

problémy / závady / střety	řešení v ÚP
Dopravní infrastruktura	
<ul style="list-style-type: none"> • prověřit úpravu trasy silnice II/422 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ÚP nevymezuje úpravu trasy silnice II/422 z důvodu prostorového omezení a konfigurace terénu
<ul style="list-style-type: none"> • prověřit úpravu trasy II/380 	<ul style="list-style-type: none"> ○ po prověření Územní studií silnice II/380 Sokolnice- Čejč (UAD STUDIO spol. s r.o. 11/2012) bylo od záměru upuštěno
ÚSES	
<ul style="list-style-type: none"> • prověřit a doplnit biokoridory a biocentra lokální, regionální i eregionální úrovně s přihlédnutím k oborovým dokumentacím, resp. nadřazeným ZÚR JmK 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ÚP vymezuje a zpřesňuje eregionální biokoridor K 157T v jihozápadním cípu katastrálního území ○ Stávající eregionální a regionální ÚSES není v řešeném území evidován ○ Byly zpřesněny hranice prvků lokálního ÚSES, stávající systém je funkční
Hygienické závady	
<ul style="list-style-type: none"> • Provéřit řešení zátěže exhalacemi (silnice II/380 vs. Zastavěné území obce) Navrhnout způsob eliminace negativních vlivů 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ÚP neumisťuje podél stávající silnice nové obytné plochy
Environmentální závady	
<ul style="list-style-type: none"> • Silnice II/419 prochází PO Hovoransko-Čejkovicko 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Trasa silnice se systému Natura 2000 dotýká pouze marginálně, případná změna trasy silnice nebyla navržena z důvodu prostorového omezení a konfigurace terénu.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

Obec Čejč se nachází mimo rozvojovou oblast i rozvojové osy vymezené v PÚR ČR.

- je zachována kontinuita s platnou ÚPD (včetně vydaných změn), převážná část rozvojových ploch je převzata a doplněna o nové záměry s tím, že byl upraven jejich rozsah dle aktuálního mapového podkladu, případně dle nových skutečností (trasy technické infrastruktury, ochranná pásma, apod.); plochy které již byly realizovány, případně se neslučovaly s nově navrženou urbanistickou koncepcí, byly vypuštěny, případně byl upraven jejich rozsah
- územní plán nevymezuje plochy územních rezerv
- změny ve využití území zásadnějšího rozsahu podmnít dostatečnou technickou infrastrukturou – nejsou navrženy změny zásadnějšího rozsahu
- hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona k 1.10.2019
- navrhované plochy změn jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, příp. plochy přestavby s příslušnými podmínkami (stanovení hlavního využití, přípustného a nepřípustného využití, příp. podmíněně přípustného využití), včetně dalších podmínek využití území stanovených ve výřkové části
- pro plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) je, v rámci koncepce technické infrastruktury, stanovena podmínka zajistit napojení na technickou infrastrukturu; jedná se o požadavek řešit nejpozději v rámci územního řízení způsob napojení rozvojové plochy na stávající nebo územním plánem navrženou technickou infrastrukturu (především veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovodní síť, veřejnou síť el. vedení, napojení na telekomunikační kabely...)

- plochy změn jsou vymezeny s ohledem na stávající strukturu území tak, aby nedocházelo k vyvolání negativních dopadů na již zastavěné území a zhoršení kvality obytného prostředí
- koncepce řešení krajiny řeší diferencovaně (s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb.) možnost umísťování staveb ve volné krajině; nejcennější části (plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území) jsou chráněny stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- při členění jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch bylo postupováno dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území
- platné územně plánovací podklady byly respektovány

K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Územní plán nevymezuje plochy, u kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA POSOUZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

- příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku čj. JMK 146583/2017 ze dne 8.11.2017 uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Čejč na životní prostředí
 - podmínky stanovené ve **Vyhodnocení vlivů ÚP Čejč na životní prostředí** byly v řešení návrhu ÚP Čejč respektovány – viz. Textová část odůvodnění kap. 7.
- orgán ochrany přírody uplatnil stanovisko (čj. 152246/2017 ze dne 2.11.2017) k návrhu zadání ÚP Čejč v tom smyslu, že u něj nevylučuje významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Špidlák (CZ0624116), EVL Kobylská skála (CZ0620417) a ptačí oblast Hovoransko- Čejkovicko (CZ0621026) soustavy Natura 2000 a v tomto směru musí být provedeno jeho hodnocení podle zvláštních právních předpisů – viz. Textová část odůvodnění kap. 7.
 - podmínky stanovené ve **Vyhodnocení vlivů ÚP Čejč na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000** byly v řešení návrhu ÚP Čejč respektovány – viz. Textová část odůvodnění kap. 7.
- vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP Čejč na udržitelný rozvoj je zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění – viz. Textová část odůvodnění kap. 7.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Nebyly vzneseny požadavky na vypracování konceptu ÚP a vypracování variant.

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

ÚP je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, v souladu s platnými prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu.

Obsah návrhu územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení respektuje schválené Zadání ÚP.

6.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Návrh územního plánu byl zpracován na základě požadavků stanovených ve „Výsledcích veřejného projednání návrhu“, vydaných v prosinci 2022. Návrh územního plánu byl zpracován také na základě konzultací s pořizovatelem a představiteli obce.

6.2.1

Na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu byla provedena úprava textové části výroku, spočívající v doplnění specifikace podmínek podmíněně přípustného využití ploch vymezených v rámci nezastavěného území za účelem zahrnutí staveb a zařízení pro průzkumné a těžební práce za podmínky slučitelnosti s hlavním využitím.

6.2.2

Na základě požadavku Městského úřadu Hodonín, odboru životního prostředí, byla provedena úprava textové části výroku, kap. 3.2.1, spočívající v doplnění dalších podmínek využití území pro plochy Z10 až Z18 o text: „s možností individuálního odkanalizování s využitím ČOV nebo jímek na vyvážení, pokud napojení lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické“.

6.2.3

Na základě požadavku Krajské hygienické stanice JmK byla provedena úprava textové části výroku, spočívající ve vyloučení citované části textu v kapitole č. 6 textové části výroku týkající se posouzení „míry obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a jeho nahrazení textem: „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, **pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy** a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.“

6.2.4

Na základě požadavku Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů státního odborného dozoru, byla provedena úprava grafické části odůvodnění Koordinační výkres, spočívající v úpravě textové poznámky uvedené pod legendou do znění „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

6.2.5

Na základě požadavku Krajského úřadu JmK, odboru dopravy a odboru územního plánování a stavebního řádu, byla provedena úprava grafické části výroku- hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury a grafické části odůvodnění- koordinační výkres, a textové části odůvodnění, kap.2.1.1, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Bučina- Klobouky u Brna- Mutěnice- Hodonín po stávajících účelových komunikacích podél železniční trati.

6.2.6

Na základě požadavku pořizovatele byly v textové části odůvodnění, kap. 2.1 zohledněny skutečnosti, vyplývající ze schválené Aktualizace č.4 PÚR ČR.

6.2.7

Na základě požadavku pořizovatele byla provedena úprava grafické části výroku- hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury a grafické části odůvodnění- koordinační výkres, spočívající v opravě označení směru silnice II/419 z nesprávného „Terezín“ na „Karlín“.

6.2.8

Na základě požadavku pořizovatele byla provedena úprava grafické části výroku a grafické části odůvodnění, spočívající ve změně vymezení v rozsahu pozemků p.č. 188/2, 188/4, 188/5, 188/6 a 188/9 v k.ú. Čejč jako součást stabilizované plochy smíšené obytné SO namísto plochy občanského vybavení OV.

6.2.9

Na základě požadavku pořizovatele (z podnětu obce) byla provedena úprava kap. 6.6 textové části výroku, spočívající v definici podmínky přípustných přístaveb v plochách smíšených rekreace a výroby (RV). Přípustné jsou přístavby nadzemních částí stávajících staveb do celkové plochy max. 100m², přípustné jsou v plochách RV související doplňkové stavby, např. přístřešky, pergoly, zpevněné plochy (parkovací plochy, manipulační plochy, terasy apod.) o max. souhrnné výměře 50m², přičemž tato výměra se nezahrne do výměry 100m², stanovené pro nadzemní části stávajících staveb. Byl vypuštěn text „přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu“

6.2.10

Na základě požadavku pořizovatele byla provedena úprava textové části odůvodnění, spočívající v definici pojmu „koeficient zastavění“, resp. „maximální zastavěnost ploch“, spočívající v doplnění kapitoly 10.5 odůvodnění o definici pojmů:

„Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy

„Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice“

V kapitole 3.2.1 výroku byla doplněna regulace podílu zeleně u ploch Z3 až Z5, Z8 až Z19, Z21 až Z26, Z28 až Z29
6.2.11

Na základě připomínky oprávněného investora NET4GAS, s.r.o. byla provedena úprava grafické části výroku a textové části výroku, kap. 3.2.1 a kap.7 a grafické části odůvodnění a textové část odůvodnění, kap. 2.1.4, kap.7 a kap.13.1. spočívající ve vyloučení koridoru KT5.

6.2.12

Na základě připomínky oprávněného investora NET4GAS, s.r.o. byla provedena úprava grafické části výroku- návrh technické infrastruktury, energetika a spoje a grafické části odůvodnění- koordináční výkres, spočívající v úpravě a označení VTL plynovodu DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.

6.2.13

Na základě připomínky oprávněného investora NET4GAS, s.r.o. byla provedena úprava textové části výroku, kap. 3.2.1, spočívající doplnění podmínky zajištění písemného souhlasu provozovatele plynárenského zařízení se záměry v zastavitelných plochách Z24, Z26 a Z28 a v koridoru KT2. Byla provedena úprava textové části návrhu, spočívající ve vypuštění textu „VTL plynovodu Brumovice- Uherčice“ v kapitole 4.2.3.2.

6.2.14

Na základě připomínky oprávněného investora Vodovodů a kanalizací Hodonín, a.s. byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace po hranici vymezené zastavitelné plochy Z7. Byla provedena úprava textové grafické části výroku, byla vymezena nová veřejně prospěšná stavba VT3. Byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace po hranici vymezené zastavitelné plochy Z8. Byla provedena úprava textové a grafické části výroku, byla vymezena nová veřejně prospěšná stavba VT4.

6.2.15

Na základě připomínky oprávněného investora Vodovodů a kanalizací Hodonín, a.s. byla provedena úprava textové části výroku, kap. 3.2.1, spočívající v doplnění podmínky pro plochu Z28 „Nutnost respektovat stávající vodovodní přivaděč včetně ochranného pásma“

6.2.16

Na základě připomínky oprávněného investora ČEPRO, a.s. byla provedena úprava grafické části výroku a odůvodnění, spočívající v opravě vymezení a popisu ochranného pásma stávajícího produktovodu. Textová část odůvodnění (kapitola 10.3) byla doplněna o informaci o existenci produktovodu a jeho ochranného pásma. Textová část výroku, kap. 3.2.1 byla doplněna o podmínku projednání a osouhlasení s provozovatelem produktovodu pro plochy Z1, Z2, KT2, KT3, KT4, P1, N4, N8, N14, N22 a N23.

6.2.17

Na základě připomínky oprávněného investora EG.D, a.s. byla provedena úprava grafické i textové části návrhu úp, spočívající v úpravě rozsahu zastavitelné plochy Z27.

6.2.18

Na základě připomínky oprávněného investora MERO ČR, a.s. byla provedena úprava grafické části výroku a odůvodnění, spočívající v opravě vymezení a popisu ochranného pásma stávajícího ropovodu a v rozlišení ropovodu a produktovodu včetně legend na výkresech. Textová část odůvodnění (kapitola 10.3) byla doplněna o informaci o existenci ropovodu a jeho ochranného pásma. Textová část výroku, kap. 3.2.1 byla doplněna o podmínku projednání a osouhlasení s provozovatelem ropovodu pro plochy Z1, Z2, KT2, KT3, KT4, P1, N4, N8, N14, N22 a N23.

Na základě požadavku MERO ČR, a.s. byla provedena úprava grafické části výroku a odůvodnění, spočívající opravě rozsahu koridoru KT2- zdvojení ropovodu Družba v šíři 100 m na každou stranu od osy stávajícího ropovodu. Byla provedena úprava textové části odůvodnění, kap. 2.1.4 a 10.3.6, spočívající v uvedení šířky KT2 100 m na každou stranu od osy stávajícího ropovodu.

6.2.19

Na základě připomínky Ing. Renáty Škápíkové, proč není v novém územním plánu zakreslen polder na hranici k.ú. s obcí Terezín, byla provedena úprava grafické a textové části návrhu úp, spočívající ve vymezení nové plochy změny v nezastavěném území N26. Byla provedena úprava textové a grafické části, spočívající ve vymezení veřejně prospěšného opatření VU11.

6.2.20

Na základě požadavku pořizovatele (vyplývajícího z připomínky pana Aleše Kalábka) a na základě námítky Aleše Kalábka byla provedena úprava grafické návrhu úp, spočívající v zahrnutí pozemku p.č. 163 v k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch veřejné zeleně (PZ). V textové části –výroku bylo upřesněno hlavní využití funkčních ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS)

6.2.21

Na základě námítky oprávněného investora ČEPS, a.s. byla provedena úprava grafické části, spočívající v převzetí ochranného pásma vedení 400kV dle aktuálních ORP Hodonín.

6.2.22

Na základě námítky oprávněného investora MND, a.s. byla provedena úprava textové části výroku, kap. 6.14, kde byla pro plochy lesní NL vypuštěna nepřipustná funkce „těžbu nerostů“ a doplněna podmíněně přípustná funkce „stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů“, kap. 6.15, kde byla pro plochy přírodní NP vypuštěna nepřipustná funkce „těžbu nerostů“ a doplněna podmíněně přípustná funkce „stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů“, kap. 6.15.1, kde byla pro plochy smíšené nezastavěného území NS vypuštěna nepřipustná funkce „těžbu nerostů“ a doplněna podmíněně přípustná funkce „stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů“

6.2.23

Na základě námítky Jaroslava Koska a Jany Koskové byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v zahrnutí pozemků p.č. 174, 176, 177, 179/2, 179/1 a p.č. 175/4 k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch sídelní zeleně- zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP)

6.2.24

Na základě námítky B.B.P. s.r.o. byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v zahrnutí pozemků p.č. 797, 799/1, 799/2 a 800 k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO)

6.2.25

Na základě námítky Františka Bravence, Ing. Martina Bravence a Ing. Renáty Škápíkové byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v redukci návrhu protierozních a protiodtokových opatření v rozsahu zastavitelné plochy Z21

6.2.26

Na základě námítky Antonína Holešinského byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v zahrnutí pozemků p.č. 166, 167 a 168 k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch veřejné zeleně (PZ). V textové části – výroku bylo upřesněno hlavní využití funkčních ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS)

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

VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (SEA)

V rámci vyhodnocení vlivů koncepce „Územní plán Čejč“ na životní prostředí byly identifikovány předpokládané vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vodu, půdy, přírodu a krajinu a funkční uspořádání území. Vyhodnocení bylo řešeno v kontextu umístění navrhovaných ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů podle těchto předpisů.

Bylo provedeno zhodnocení vlivu návrhových ploch na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatelstva. Předmětem hodnocení jsou především zastavitelné plochy, plochy přestavby a koridory pro technickou infrastrukturu, přičemž jsou tyto plochy hodnoceny buď jednotlivě, případně jako logické soubory ploch sdružené na základě obdobného typu, polohy a obdobných předpokládaných vlivů. Plochy jsou hodnoceny vzhledem k předpokládaným vlivům, které mohou nastat změnou funkčního využití ploch definovanou (umožněnou) příslušnými regulativy územně plánovací dokumentace. Hodnocené charakteristiky životního prostředí a zdraví obyvatelstva jsou rozčleněny do následujících tzv. souborných skupin charakteristik: obyvatelstvo a veřejné zdraví; ovzduší a klima; hluk; voda; půda; ochrana přírody a krajiny. Je provedeno vyhodnocení pro jednotlivé plochy a rovněž souhrnné vyhodnocení.

Na základě posouzení vlivů koncepce na jednotlivé složky životního prostředí jsou navržena ochranná opatření, která snižují významnost těchto vlivů. Tato opatření budou dále respektována.

Podmínky:

Vlivy na ovzduší a klima

K minimalizaci vlivů emisí v navržených plochách pro bydlení:

K eliminaci vlivu lokálních topenišť v navržených plochách pro bydlení jsou upřednostněny ekologické způsoby vytápění.

K omezení sekundární prašnosti bude realizována doprovodná zeleň.

K minimalizaci vlivů emisí z ploch výroby a skladování:

Umísťování nových zdrojů znečišťování ovzduší bude posouzeno vždy individuálně s ohledem na umístění ve vztahu k okolní obytné zástavbě. V případě potřeby bude prověřen příspěvek nových zdrojů k imisní situaci rozptylovou studií.

Při realizaci nových ploch výroby a skladování budou provedeny výsadby zeleně s protiprašnou funkcí.

Vlivy na hlukovou situaci

K minimalizaci vlivů hluku z ploch výroby a skladování:

Plochy výroby a skladování nejsou situovány v přímé návaznosti na plochy bydlení. Při umísťování významných zdrojů hluku je však nutné prověřit hlukovou studii plnění příslušných hygienických limitů hluku.

K minimalizaci vlivů hluku v navržených plochách pro bydlení:

Plochy pro bydlení situované u komunikace II. třídy (plochy P3, P4): Obytné místnosti v navrhované zástavbě budou situovány tak, aby nebyly překročeny hygienické limity hluku z provozu na komunikaci II. třídy (60/50 dB, den/noc). Případně posoudit hlukovou studii.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Opatření k minimalizaci vlivů – povrchové a podzemní vody:

Budou chráněna, rozvíjena a doplňována opatření k zadržování vody v krajině, jsou navržena opatření k revitalizaci vodotečí.

K ochraně před povodněmi, popř. před extravilánovými vodami jsou navržena a budou realizována protierozní opatření.

Vliv na rozsah a způsob užívání půdy

Opatření k minimalizaci vlivu – ZPF:

Z hlediska ochrany ZPF bude u lokalit Z4, Z5, Z9 a Z28 bude v dalším stupních navržena etapizace zástavby. Pro plochu Z28 bude v dalších stupních zpracována zastavovací studie.

Je navržena protierozní ochrana prostřednictvím ploch změn v krajině a v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území.

Jsou uplatněny nástroje k omezování větrné eroze, která spočívají v omezení rychlosti větru, stabilizaci a zvýšení drsnosti půdy, ochraně povrchu půdy a minimalizaci škod na pěstovaných plodinách. Vedle obvyklých organizačních, agrotechnických a technických opatření je navrženo:

- Zmenšení velikosti půdních bloků
- Výsadba keřových i stromových porostů při hranicích půdních bloků

Vlivy na zájmy ochrany přírody

Opatření k minimalizaci vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000:

Realizace nulové varianty znamená zachování současného stavu území, tedy zachování platného ÚP obce včetně jeho zpracovaných změn. Tato skutečnost by však znamenala výraznou překážku dalšího rozvoje obce Čejč.

Provedení aktivní varianty (předložené koncepce) neznamena významné negativní ovlivnění území lokalit soustavy Natura 2000.

Lze tedy konstatovat, že je významnost vlivů obou variant na lokality Natura 2000 srovnatelná.

Opatření k minimalizaci vlivu – územní systémy ekologické stability:

ÚP vymezuje a respektuje nadregionální biokoridor K 157T v jihozápadním cípu katastrálního území. S ohledem na existenci stávajících prvků ÚSES a absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována a jeho trasa i šířka zůstaly beze změny. Bylo provedeno vhodné napojení ÚSES lokální úrovně. Biokoridory a biocentra obsahující ornou půdu nejsou akceptována jako funkční a plnohodnotná, ale tyto základní segmenty ekologické stability jsou navržena k propojení minimálně travními společenstvy, optimálně travními společenstvy s rozptýlenou zelení, drobnými lesíky tvořenými autochtonními dřevinami apod.

Koncepce ÚSES byla v územním plánu rozšířena o interakční prvky, v souladu s požadavky na uspořádání a využití území (dle ZÚR):

- a) Jsou vytvářeny územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i eregioná zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- b) Jsou vytvářeny územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.

Opatření k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz:

S ohledem na udržitelný rozvoj území a adaptaci na klimatické změny je řešena nadměrná velikost půdních bloků, narušený vodní režim, nízké zastoupení krajinné zeleně formou návrhu ploch přírodních v nezastavěném území NP.

U stávajících a navrhovaných výrobních ploch je doplněna podmínka realizovat obvodovou zeleň, která by bude zmírňovat vizuální efekt a zároveň zlepšovat mikroklima.

Vzhledem k vizuální exponovanosti sídla je respektováno:

- velikostní parametr tradičních prvků krajinné scény
- materiálové a další charakterové vlastnosti prvků krajinné scény
- symboliku kulturních a historických prvků (církevní stavby, vinohradnické objekty, památná místa apod.)

Problematika krajiny bude v dalším stupni řešena v samostatné dokumentaci zaměřené na revitalizační a adaptační opatření pro krajinu nebo komplexními pozemkovými úpravami.

Opatření k minimalizaci vlivu – plochy pro bydlení, smíšené obytné, smíšené výrobní, občanská vybavenost, veřejná prostranství, výroba a skladování:

Realizace zpevněných ploch znamená snížení ekologické stability území, je proto nezbytné realizovat stavby včetně nezbytné doprovodné stromové zeleně.

vyhodnocení vlivů návrhu úp na území Natura 2000 nebo ptačích oblastí

Předmětem předkládaného hodnocení dle §45i zák. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění je posouzení vlivu koncepce „ÚP Čejč“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zájmovou lokalitou je území obce Čejč. Cílem předkládaného hodnocení je zjistit, zda má návrh ÚP významný negativní vliv na předměty ochrany a celistvost konkrétních evropsky významných lokalit a/nebo ptačích oblastí.

Bylo zjištěno, že realizace návrhů uvedených v hodnocené koncepci ve většině případů nepřináší rizika negativních vlivů na lokality soustavy Natura 2000. Převážná většina ploch s navrženou změnou využití území je situována v bezprostřední blízkosti stávající zástavby v dostatečné vzdálenosti od lokalit soustavy Natura 2000.

Celkem 8 navržených zastavitelných ploch (Z10-Z18) a pět čtyři koridory technické infrastruktury, konkrétně: KT4 (TEP04) – VTL plynovod Moravia, koridor KT2 (TED01) – Zdvojení ropovodu Družba, koridor KT3 (TEE10) – Vedení 110kV, Rohatec-Čejč-vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec, ~~koridor KT5 (TEP07) – VTL plynovod Brumovice-Uherčice~~ a koridor KT1 (TEE21) – Napojení novým vedením na síť 110kV se nachází na území PO Hovoransko-Čejkovicko.

Do prostoru EVL Bílý kopec u Čejče zasahuje navržený koridor KT2 (TED01) – Zdvojení ropovodu Družba a koridor KT3 (TEE10) – Vedení 110kV, Rohatec-Čejč-vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec.

~~Do prostoru EVL Kobylská skála okrajově zasahuje část vymezeného koridoru KT5 (TEP07) – VTL plynovod Brumovice-Uherčice.~~

V případě jednoho typu přírodního stanoviště – 6250, přástevníka kostivalového, pěnice vlašské, strakapouda jižního byl konstatován **nulový až mírně negativní vliv** v závislosti na míře dodržení navržených zmírňujících opatření. Dále byl konstatován **nulový vliv** na strnada zahradního a chrobáka jednorohého vlivem realizace hodnocené koncepce.

Na základě vyhodnocení předloženého návrhu územního plánu v souladu s § 45h,i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění lze konstatovat, že uvedený návrh ÚP **nebude mít významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí**.

- Při budoucí realizaci záměru zdvojení ropovodu Družba (koridor KT2) na území EVL Bílý kopec u Čejče budou vyloučeny zásahy do prostoru EVL mimo trasu ropovodu. Také deponie materiálu bude směřována mimo EVL. Po skončení stavby v dalších letech bude monitorováno případné šíření invazních druhů rostlin v ploše ropovodu na území EVL. V případě jejich výskytu budou přijata po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezávání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik).
- Při budoucí realizaci záměru vedení 110 kV, Rohatec – Čejč – vazba na el. Stanici 400/110 kV Rohatec (koridor KT3) na území Bílý kopec u Čejče a PO HovoranskoČejkovicko bude preferováno umístění nových sloupů VVN do míst stávajících sloupů VVN. Na území EVL a PO budou vyloučeny stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů (kácení) mimo ochranné pásmo VVN. Po skončení stavby bude monitorováno případné šíření invazních druhů rostlin na území EVL a PO. V případě jejich výskytu budou přijata po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody bezodkladně opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezávání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik). Budou voleny nové typy sloupů a vedení VVN šetrné k avifauně – konkrétní technické detaily budou projednány s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Krajským úřadem Jihomoravského kraje.
- Při budoucí realizaci VTL plynovodu Brumovice-Uherčice (koridor KT5) bude stavba realizována mimo území EVL Kobylská skála.
- Při budoucí realizaci záměrů na zastavitelných plochách Z10 – Z18 nebudou prováděny zásadní změny stávajícího charakteru biotopu na plochách. Bude zachována stávající mozaika drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
- Případné kácení dřevin v prostoru konkrétních budoucích staveb na území ptačí oblasti budou realizována mimo hnízdní období (tj. mimo období 01.04. – 30.07.).
- Konkrétní záměry situované na rozvojových plochách a koridorech (zejména v koridorech technické infrastruktury) na území EVL a PO budou projednány s příslušným orgánem ochrany přírody - Krajským úřadem Jihomoravského kraje. Před zahájením prací, tj. ve fázi územního či stavebního řízení, budou požádány orgány přírody o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění.

VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Součástí návrhu územního plánu Čejč je vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (zpracování dokumentace SEA podle §10i zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění a stavebního zákona) a posouzení vlivů koncepce dle § 45i zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP Čejč na udržitelný rozvoj území bylo vypracováno podle přílohy č. 5 k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Na základě podrobného vyhodnocení bylo konstatováno:

Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že řešení návrhu ÚP Čejč vytváří dostatečné předpoklady pro budoucí vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje. Při řešení ÚP byla respektována a naplněna podstata udržitelného rozvoje – vyváženost tří základních pilířů.

PODMÍNKY PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ

- ÚP vytváří podmínky pro hospodářský rozvoj stabilizací stávajících výrobních areálů a návrhem nových ploch; jsou vymezeny plochy umožňující rozvoj pracovních příležitostí v sekundárním sektoru (stávající a navržené plochy průmyslové výroby, plochy smíšené výrobní) a v terciálním sektoru (stávající areály komerčního občanského vybavení)
- ÚP dále umožňuje rozvoj pracovních příležitostí v oblasti služeb a turistické infrastruktury (v rámci ploch rekreace a ploch smíšených obytných a ploch smíšených rekreace a výroba), ve vazbě na vinařskou tradici a stávající hodnoty území vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu, zejména vinnou turistiku, ale také cykloturistiku, poznávací turistiku, agroturistiku, apod. a zároveň stanovuje zásady a podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území
- navržené koncepční zásady obsluhy jednotlivých částí sídla umožní zajistit dostatečné technické vybavení a obsluhu území; ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny a vedení cyklistických tras

PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- v rámci koncepce uspořádání krajiny ÚP stanovuje podmínky pro změny využití ploch a zásady využívání krajiny, pro posílení ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES)
- ÚP respektuje kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoživají legislativní ochrany a je třeba je chránit; v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu
- navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití, podporou nemotorové dopravy a stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí omezuje ÚP riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí
- v rámci zpracování ÚP byly prověřovány různé alternativy umístění rozvojových ploch s ohledem na dopad do ZPF; komplexním vyhodnocení celé škály aspektů (vazba na dosud platný ÚP, dostupnost ploch, náročnost na obsluhu území, krajinný ráz, kvalita zemědělské půdy, zájmy ochrany přírody, apod.) je předkládáno kompromisní řešení s minimem dopadů do zmíněných oblastí

PODMÍNKY PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

- vymezením ploch pro bydlení (včetně ploch smíšených obytných), občanské vybavení a výrobu vytváří ÚP podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v sídle; na problematiku starších obyvatel reaguje ÚP vymezením podmínek, které umožňují umístění veřejného vybavení sociálního charakteru (např. zařízení zdravotnictví, domů s pečovatelskou službou, apod.) v rámci ploch smíšených obytných
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s důrazem na plochy se smíšeným využitím, které umožňují širší spektrum činností a aktivit (polyfunkční využití území s odpovídající vybaveností) a přináší oživení a zpestření struktury sídla; rozsah potřebných ploch pro obytnou výstavbu je prověřen výpočtem ve vazbě na demografické podmínky (viz. Kap. 11.)

- ÚP respektuje stabilizované plochy občanského vybavení a klade důraz zejména na zachování ploch veřejného občanského vybavení; stávající plochy sportu ÚP stabilizuje a umožní uspokojení sportovní a rekreační potřeby obyvatel obce
- pro rozvoj kvality života v sídle jsou maximálně respektovány stávající plochy veřejných prostranství a jsou stanoveny podmínky pro jejich regeneraci, především v územích s předpokladem sociálních kontaktů (návsí, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky...), včetně podmínek pro zachování a rozvoj sídelní zeleně

Koncepcí rozvoje dochází k posílení obytné a rekreační funkce a dále k umožnění rozvoje širšího spektra pracovních příležitostí při minimalizaci dopadů do oblasti životního prostředí a přírodních hodnot. Navržené řešení vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, jehož cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Navržené řešení ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a současně chrání krajinu jako rovnocennou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Koncepce rozvoje řešeného území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování – vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života budoucích generací.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis č. j.: ČEJČ-0356/2020

Ze dne: 25.05.2020
 Č. j.: JMK 87832/2020
 Sp. zn.: S-JMK 72082/2020 OŽP/Mar
 Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
 Telefon: 541 652 633
 Datum: 29.06.2020

Obecní úřad Čejč č. p. 380 696 14 ČEJČ (DS)

STANOVISKO

k Návrhu územního plánu Čejč

podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh územního plánu Čejč **Charakter a rozsah koncepce:**

Předložený Návrh územního plánu (ÚP) Čejč řeší komplexně celé správní území obce, to je katastrální území Čejč. Návrh územního plánu je bez variantního řešení.

Předmětem návrhu územního plánu Čejč je vymezení ploch pro bydlení v rodinných domech, plochy pro bydlení v bytovém domě, plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní, plochy smíšené rekreace a výroby (vinné sklepy), plochy pro výrobu a skladování - lehký průmysl, plochy pro občanské vybavení - veřejné pohřebiště, plochy pro veřejnou infrastrukturu a koridorů technické infrastruktury - KT1 (TEE21 - napojení novým vedením na síť 110 kV), KT2 (TED01 - zdvojení ropovodu Družba), KT3 (TEE10 - vedení 110 kV, Rohatec-Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec), KT4 (TEP04 - VTL plynovod Moravia), KT5 (TEP07 - VTL plynovod Brumovice - Uherčice), KT6 (TEP08 - VTL plynovod Brumovice - Trkmanský dvůr).

Územní plán Čejč vymezuje tyto návrhové plochy:

- plochy bydlení v rodinných domech BR (plochy Z4 – Z6, Z8, Z9, Z19, Z21 - Z26), ☐ plochy bydlení v bytových domech BB (plocha P3),
- plochy smíšené obytné SO (plocha P4),
- plochy smíšené výrobní SV (plocha P2),
- plochy smíšená rekreace a výroba RV (plochy Z10 - Z18),
- plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV (plocha Z3, P5, P6),
- plochy občanské vybavení – veřejná pohřebiště OH (plocha P7),
- plochy zeleně - soukromá a vyhrazená ZS (plocha Z20),
- plochy výroby a skladování – lehký průmysl VP (plochy Z1, Z2, Z7, P1),
- plochy a koridory technické infrastruktury TI (plochy Z27, Z33, KT1 – TEE21, KT2 – TED01, KT3 – TEE10, KT4 – TEP04, KT5 – TEP07, KT6 - TEP08).

Umístění území řešeného konceptu (kraj, obec, katastrální území):

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Čejč
k. ú.	Čejč
Předkladatel koncepce:	Obecní úřad Čejč
IČ předkladatele:	00284815
Sídlo předkladatele:	č. p. 380, 696 14 Čejč

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu územního plánu Čejč“: RNDr. Zuzana Kadlecová, držitel autorizace pro posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 244/1992 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 457/2001 Sb., č. j. 15246/3983/OEP/92 ze dne 18.03. 1993, prodloužení prodloužení č. j. 25739/ENV/16 do 31.12.2021.

Zpracovatel hodnocení vlivu koncepce „Návrhu územního plánu Čejč“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000: RNDr. Marek Banaš, Ph.D., držitel autorizace k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, osvědčení č. j. 73458/ENV/114, 3891/630/14, prodloužení č. j. MZP/2019/630/2563.

Návrh zadání

„Návrh zadání územního plánu Čejč“ byl krajskému úřadu předložen dne 11.10.2017. Dne

08.11.2017 krajský úřad pod č. j. JMK 146583/2017 uplatnil stanovisko z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu zadání územního plánu Čejč“ se závěrem, že krajský úřad uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Čejč na životní prostředí.

Společné jednání a další průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

Krajský úřad obdržel dne 29.08.2019 oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Čejč ve smyslu § 50 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 02.12.2019 na MěÚ Kyjov. Krajský úřad dne 02.01.2020 pod č. j. JMK 414/2020 vydal stanovisko podle § 50 stavebního zákona a doplnění stanoviska č. j. JMK 63943/2020 ze dne 07.05.2020.

Krajský úřad obdržel dne 26.05.2020 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 50 odst. 5 stavebního zákona dokument „Výsledky společného jednání o návrhu“ (vyhodnocení připomínek, námitek a stanovisek dotčených orgánů, organizací a veřejnosti). OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu územního plánu Čejč nebyly podány stanoviska a připomínky vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví, které by pořizovatel neakceptoval.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů Návrhu územního plánu Čejč na životní prostředí je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení ÚP nebylo navrženo.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

V SEA vyhodnocení, při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace, bylo použito souhrnné hodnocení kumulativních

a synergických vlivů realizace návrhu ÚP dle jednotlivých složek životního prostředí. Dále bylo provedeno detailnější vyhodnocení (tabelární i slovní) jednotlivých návrhových ploch, a to ve vztahu jejich zjištěných nebo předpokládaných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí.

Z hodnocení nevyplynuly takové významné negativní vlivy na životní prostředí, které by realizaci návrhu ÚP jako celkové koncepce dle zpracovatele SEA vyhodnocení bránily nebo ji výrazně omezovaly. Kumulativní vliv vyvolá zejména zábor zemědělského půdního fondu a vliv na ochranu přírody a krajiny.

Z analýzy působení kumulativních, synergických vlivů a stavu dotčeného přírodního prostředí vyplývá, že návrh ÚP nebude mít významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí (EVL Bílý kopec u Čejče, EVL Kobylská skála a PO Hovoransko-Čejkovicko).

Vliv návrhu ÚP je i při zahrnutí kumulativního spolupůsobení v území akceptovatelný za dodržení požadavků, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace návrhu ÚP Čejč na životní prostředí a veřejné zdraví.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Byly hodnoceny dopady případné realizace jednotlivých návrhových ploch návrhu ÚP. Hodnocen byl jejich vliv na životní prostředí a zdraví obyvatelstva a také pravděpodobný vývoj území bez jejich uskutečnění.

V SEA vyhodnocení při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace bylo použito tabelární a slovní hodnocení. Každá plocha byla hodnocena s ohledem na jednotlivé složky životního prostředí – vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví, ovzduší a klima, hluk, voda, půda, ochrana přírody a krajiny.

Zpracovatel SEA vyhodnocení dospěl k závěru, že realizací návrhu územního plánu v předložené podobě mohou být více či méně ovlivněny různé složky životního prostředí s tím, že byly identifikovány slabé negativní vlivy až silné negativní vlivy.

Slabé negativní vlivy až silné negativní vlivy na půdu, na ochranu přírody a krajiny byly identifikovány u ploch výroby a skladování – lehký průmysl Z1, Z2, Z7, ploch bydlení v rodinných domech Z4, Z5, Z6, ploch technické infrastruktury Z33, KT6.

Slabé negativní vlivy až silné negativní vlivy na půdu byly identifikovány u ploch bydlení v rodinných domech Z8, Z9, Z23, Z25, Z26, ploch technické infrastruktury Z27, KT1, KT2, KT3, KT4, KT5.

Slabé negativní vlivy až silné negativní vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví, na hluk příp. na ovzduší a klima byly identifikovány u plochy smíšené výrobní P2, plochy bydlení v bytových domech P3 a plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury P4.

Hodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2000

Předložený návrh ÚP má nulový až mírně negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a to na přírodní stanoviště 6250 – Panonské sprašové stepní trávníky vymezením koridoru KT3 (EVL Bílý kopec u Čejče) a koridoru KT5 (EVL Kobylská skála), na přástevníka kostivalového vymezením koridoru KT2 (EVL Bílý kopec u Čejče), na pěnici vlažskou a strakapouda jižního realizací navržené koncepce (PO Hovoransko-Čejkovicko).

Realizací koncepce by nemělo dojít k významným dopadům na předměty ochrany či celistvost EVL Bílý kopec u Čejče, EVL Kobylská skála a PO Hovoransko-Čejkovicko.

Zpracovatel SEA vyhodnocení a Natura vyhodnocení závěrem konstatují, že z hlediska vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo bude návrh územního plánu akceptovatelný za předpokladu respektování níže uvedených zmírňujících opatření v podrobnosti územního plánu.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu územního plánu Čejč“ uvádí tato opatření pro zlepšení působení územního plánu na životní prostředí:

Vlivy na ovzduší a klima

K minimalizaci vlivů emisí v navržených plochách pro bydlení:

K eliminaci vlivu lokálních topenišť v navržených plochách pro bydlení upřednostnit ekologické způsoby vytápění.

K omezení sekundární prašnosti realizovat doprovodnou zeleň.

K minimalizaci vlivů emisí z ploch výroby a skladování:

Umísťování nových zdrojů znečišťování ovzduší posoudit vždy individuálně s ohledem na umístění ve vztahu k okolní obytné zástavbě. V případě potřeby ověřit příspěvek nových zdrojů k imisní situaci rozptylovou studií.

Při realizaci nových ploch výroby a skladování podpořit výsadby zeleně s protiprašnou funkcí.

Vlivy na hlukovou situaci

K minimalizaci vlivů hluku z ploch výroby a skladování:

Plochy výroby a skladování nejsou situovány v přímé návaznosti na plochy bydlení. Při umísťování významných zdrojů hluku je však nutné prověřit hlukovou studii plnění příslušných hygienických limitů hluku.

K minimalizaci vlivů hluku v navržených plochách pro bydlení:

Plochy pro bydlení situované u kom. II. třídy (plochy P3, P4): obytné místnosti v navrhované zástavbě je nutno situovat tak, aby nebyly překročeny hygienické limity hluku z provozu na kom. II. třídy (60/50 dB, den/noc). Případně posoudit hlukovou studii.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Opatření k minimalizaci vlivů – povrchové a podzemní vody:

Chránit, rozvíjet a doplňovat opatření k zadržování vody v krajině, přijmout opatření k revitalizaci vodotečí.

K ochraně před povodněmi, popř. před extravilánovými vodami realizovat protierozní opatření.

Vliv na rozsah a způsob užívání půdy Opatření k *minimalizaci vlivu - ZPF*:

Z hlediska ochrany ZPF se doporučuje minimálně u lokalit Z4, Z5, Z6 a Z9 (ideálně i dalších) navrhnout etapizaci zástavby. Alternativním řešením je zpracovat pro plochy Z4, Z5 a Z6 společnou zastavovací studii.

Navrhnout realizaci protierozní ochrany prostřednictvím ploch změn v krajině nebo v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území.

Doporučuje se uplatnění nástrojů k omezování větrné eroze, která spočívají v omezení rychlosti větru, stabilizaci a zvýšení drsnosti půdy, ochraně povrchu půdy a minimalizaci škod na pěstovaných plodinách. Vedle obvyklých organizačních, agrotechnických a technických opatření se doporučuje:

- Zmenšení velikosti půdních bloků
- Změna využití pozemků (zatravnění, zalesnění)
- Výsadba keřových i stromových porostů při hranicích půdních bloků

Vlivy na zájmy ochrany přírody

Opatření k minimalizaci vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000:

Pro minimalizaci rizika případného negativního vlivu realizace hodnoceného návrhu ÚP na předměty ochrany a celistvost EVL Bílý kopec u Čejče, EVL Kobylská skála a PO HovoranskoČejkovicko je při budoucí realizaci záměrů na konkrétních plochách zapotřebí zpracovat následující konkrétní doporučení:

- Při budoucí realizaci záměru zdvojení ropovodu Družba (koridor KT2) na území EVL Bílý kopec u Čejče vyloučit zásahy do prostoru EVL mimo trasu ropovodu. Také deponie materiálu směřovat mimo EVL. Po skončení stavby v dalších letech monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin v ploše ropovodu na území EVL. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik).
- Při budoucí realizaci záměru vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec (koridor KT3) na území EVL Bílý kopec u Čejče a PO Hovoransko-Čejkovicko preferovat umístění nových sloupů VVN do míst stávajících sloupů VVN. Na území EVL a PO vyloučit stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů (kácení) mimo ochranné pásmo VVN. Po skončení stavby monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin na území EVL a PO. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody bezodkladně opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik). Volit nové typy sloupů a vedení VVN šetrné k avifauně – konkrétní technické detaily projednat s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Krajským úřadem Jihomoravského kraje.
- Při budoucí realizaci VTL plynovodu Brumovice- Uherčice (koridor KT5) stavbu realizovat mimo území EVL Kobylská skála.
- Při budoucí realizaci záměrů na zastavitelných plochách Z10-Z18 neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
- Případné kácení dřevin v prostoru konkrétních budoucích staveb na území ptačí oblasti realizovat mimo hnízdní období (tj. mimo období 01.04. - 30.07.).
- Konkrétní záměry situované na rozvojových plochách a koridorech (zejména v koridorech technické infrastruktury) na území EVL a PO projednat s příslušným orgánem ochrany přírody – Krajským úřadem Jihomoravského kraje. Před zahájením prací, tj. ve fázi územního či stavebního řízení, požádat orgán ochrany přírody o vydání stanoviska dle § 45i zák. č.

114/1992 Sb., v platném znění.

Opatření k minimalizaci vlivu – územní systémy ekologické stability:

Doporučuje se podrobnější rozpracování trasy NRBK, tj. vymezení samotných segmentů osy NRBK, vložení LBC v předepsaných vzdálenostech, vhodné napojení ÚSES lokální úrovně a odstranění překryvů nadregionální a lokální sítě ÚSES.

Navrhuje se neakceptovat biokoridory a biocentra obsahující ornou půdu jako funkční a plnohodnotná, ale naopak propojovat tyto základní segmenty ekologické stability minimálně travními společenstvy, optimálně travními společenstvy s rozptýlenou zelení, drobnými lesíky tvořenými autochtonními dřevinami apod.

Dále se doporučuje rozšířit koncepci ÚSES v územním plánu i o interakční prvky, což je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území (dle ZÚR):

a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy. b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.

Další opatření k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz:

S ohledem na udržitelný rozvoj území a adaptaci na klimatické změny se doporučuje důraznější přístup ke krajině a zaměřit se zejména na nadměrnou velikost půdních bloků, narušený vodní režim, velmi nízké zastoupení krajinné zeleně a velmi nízký podíl lesních společenstev.

U stávajících a navrhovaných výrobních ploch doplnit obvodovou zeleň, která by zmírňovala vizuální efekt a zároveň zlepšovala mikroklima, vymezit jako samostatnou plochu.

Vzhledem k vizuální exponovanosti sídla se doporučuje:

- respektovat velikostní parametr tradičních prvků krajinné scény
- respektovat materiálové a další charakterové vlastnosti prvků krajinné scény
- respektovat symboliku kulturních a historických prvků (církevní stavby, vinohradnické objekty, památná místa apod.)

Řešit problematiku krajiny v samostatné dokumentaci zaměřené na revitalizační a adaptační opatření pro krajinu nebo komplexními pozemkovými úpravami.

Opatření k minimalizaci vlivu - plochy pro bydlení, smíšené obytné, smíšené výrobní, občanská vybavenost, veřejná prostranství, výroba a skladování:

Realizace zpevněných ploch znamená snížení ekologické stability území, je proto nezbytné realizovat stavby včetně nezbytné doprovodné stromové zeleně.

Soustava Natura 2000

- Při budoucí realizaci záměru zdvojení ropovodu Družba (koridor KT2) na území EVL Bílý kopec u Čejče vyloučit zásahy do prostoru EVL mimo trasu ropovodu. Také deponie materiálu směřovat mimo EVL. Po skončení stavby v dalších letech monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin v ploše ropovodu na území EVL. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezávání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik).
- Při budoucí realizaci záměru vedení 110 kV, Rohatec – Čejč – vazba na el. Stanici 400/110 kV Rohatec (koridor KT3) na území Bílý kopec u Čejče a PO HovoranskoČejkovicko preferovat umístění nových sloupů VVN do míst stávajících sloupů VVN. Na území EVL a PO vyloučit stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů (kácení) mimo ochranné pásmo VVN. Po skončení stavby monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin na území EVL a PO. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody bezodkladně opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezávání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik). Volit nové typy sloupů a vedení VVN šetrné k avifauně – konkrétní technické detaily projednat s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Krajským úřadem Jihomoravského kraje.
- Při budoucí realizaci VTL plynovodu Brumovice-Uherčice (koridor KT5) stavbu realizovat mimo území EVL Kobylská skála.
- Při budoucí realizaci záměrů na zastavitelných plochách Z10 – Z18 neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
- Případné kácení dřevin v prostoru konkrétních budoucích staveb na území ptačí oblasti realizovat mimo hnízdní období (tj. mimo období 01.04. – 30.07.).
- Konkrétní záměry situované na rozvojových plochách a koridorech (zejména v koridorech technické infrastruktury) na území EVL a PO projednat s příslušným orgánem ochrany přírody - Krajským úřadem Jihomoravského kraje. Před zahájením prací, tj. ve fázi územního či stavebního řízení, požádat orgány přírody o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu územního plánu Čejč“ uvádí následující monitorovací ukazatele:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- d) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- e) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu územního plánu Čejč“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí, hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a po posouzení vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů, veřejnosti a po společném jednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona

S O U H L A S N Ě S T A N O V I S K O

k návrhu územního plánu Čejč

a stanoví následující požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace územního plánu Čejč na životní prostředí a veřejné zdraví:

- u ploch P3 a P4 obytné místnosti situovat tak, aby nebyly překročeny hygienické limity hluku z provozu na kom. II. třídy,
- u lokalit Z4, Z5 a Z9 navrhnout etapizaci zástavby, případně zpracovat společnou zastavovací studii,
- navrhnout opatření protierozní ochrany prostřednictvím ploch změn v krajině nebo v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území.

Doporučená opatření:

Poznámka: Návrhy požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy - doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétních záměrů v návrhových plochách, vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, měly by však být uplatněny při povolování stavebních a jiných záměrů, a to zejména v územním řízení.

Doporučení k minimalizaci vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000:

- Při budoucí realizaci záměru zdvojení ropovodu Družba (koridor KT2) na území EVL Bílý kopec u Čejče vyloučit zásahy do prostoru EVL mimo trasu ropovodu. Také deponie materiálu směřovat mimo EVL. Po skončení stavby v dalších letech monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin v ploše ropovodu na území EVL. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený postřik).
- Při budoucí realizaci záměru vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec (koridor KT3) na území EVL Bílý kopec u Čejče a PO Hovoransko-Čejkovicko preferovat umístění nových sloupů VVN do míst stávajících sloupů VVN. Na území EVL a PO vyloučit stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů (kácení) mimo ochranné pásmo VVN. Po skončení stavby monitorovat případné šíření invazních druhů rostlin na území EVL a PO. V případě jejich výskytu přijmout po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody bezodkladně opatření k jejich likvidaci (sečení, vyřezání, případně přísně kontrolovaný a cílený

postřik). Volit nové typy sloupů a vedení VVN šetrné k avifauně – konkrétní technické detaily projednat s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR a Krajským úřadem Jihomoravského kraje.

- Při budoucí realizaci VTL plynovodu Brumovice- Uherčice (koridor KT5) stavbu realizovat mimo území EVL Kobylská skála.
- Při budoucí realizaci záměrů na zastavitelných plochách Z10-Z18 neprovádět zásadní změnu stávajícího charakteru biotopu na plochách. Žádoucí je zachovat stávající mozaiku drobných staveb, viničních tratí, ovocných dřevin, keřů, zahrad, políček a lučních porostů.
- Případné kácení dřevin v prostoru konkrétních budoucích staveb na území ptačí oblasti realizovat mimo hnízdní období (tj. mimo období 1. 4. - 30. 7.).
- Konkrétní záměry situované na rozvojových plochách a koridorech (zejména v koridorech technické infrastruktury) na území EVL a PO projednat s příslušným orgánem ochrany přírody – Krajským úřadem Jihomoravského kraje. Před zahájením prací, tj. ve fázi územního či stavebního řízení, požádat orgán ochrany přírody o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Doporučení pro plochy bydlení:

- upřednostnit ekologické vytápění,
- realizovat doprovodnou zeleň.

Doporučení pro plochy bydlení:

- podpořit výsadbu zeleně s protiprašnou funkcí.

Doporučení k omezování eroze:

- realizovat protierozní opatření,
- zmenšení velikosti půdních bloků,
- změna využití pozemků (zatravnění, zalesnění),
- výsadba keřových i stromových porostů při hranicích půdních bloků.

Doporučení k *minimalizaci vlivu* – územní systémy ekologické stability:

- podrobnější rozpracování trasy NRBK, tj. vymezení samotných segmentů osy NRBK, vložení LBC v předepsaných vzdálenostech, vhodné napojení ÚSES lokální úrovně a odstranění překryvů nadregionální a lokální sítě ÚSES,
- neakceptovat biokoridory a biocentra obsahující ornou půdu jako funkční a plnohodnotná, ale naopak propojovat tyto základní segmenty ekologické stability minimálně travními společenstvy, optimálně travními společenstvy s rozptýlenou zelení, drobnými lesíky tvořenými autochtonními dřevinami apod.
- rozšířit koncepci ÚSES v územním plánu i o interakční prvky, významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.

Doporučení k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz:

- chránit, rozvíjet a doplňovat opatření k zadržování vody v krajině, přijmout opatření k revitalizaci vodotečí,
- důraznější přístup ke krajině a zaměřit se zejména na nadměrnou velikost půdních bloků, narušený vodní režim, velmi nízké zastoupení krajinné zeleně a velmi nízký podíl lesních společenstev,
- doplnit u stávajících a návrhových ploch obvodovou zeleň, vymežit jako samostatnou plochu,
- respektovat charakterové vlastnosti prvků krajinné scény,
- respektovat symboliku kulturních a historických prvků (církevní stavby, vinohradnické objekty, památná místa apod.),
- řešit problematiku krajiny v samostatné dokumentaci zaměřené na revitalizační a adaptační opatření pro krajinu nebo komplexními pozemkovými úpravami.

Odůvodnění:

Z vyhodnocení vlivů předložené územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že některé návrhové plochy mohou mít samostatně nebo v kombinaci s jinými plochami mírně nepříznivý vliv na jednotlivé složky životního prostředí. Z toho důvodu SEA vyhodnocení navrhuje opatření pro zlepšení působení územního plánu na životní prostředí. Na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byly vyloučeny z návrhu ÚP plochy Z6 a Z25. Krajský úřad nepřejal do svého stanoviska některá opatření, neboť odkazovala na plnění zákonných povinností, které není třeba v územním plánu zdůrazňovat. Dodržení hygienických limitů bude prověřeno orgánem ochrany veřejného zdraví v konkrétních řízeních o umístění a povolení staveb.

Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: např. v režimu posouzení vlivů záměrů na životní prostředí podle zákona).

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že ÚP jako celek nevyvolá, při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení včetně Natura vyhodnocení a požadavků v tomto SEA stanovisku, závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

- Půda, krajina: indikátor – podíl zastavěných ploch (jednotka % podílu zastavěné a nezastavěné plochy), indikátor – realizovaná zeleň (jednotka m²), indikátor – rozloha nových záborů (jednotka m²), indikátor – rozloha záborů v I. a II. třídy ochrany ZPF, indikátor – realizované skladebné části ÚSES (jednotka ha), ☐ Voda:

indikátor – počet obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV (jednotka - % připojených objektů/obyvatel), ☐ Ovzduší:

indikátor – emisní zátěž u ploch výroby (emise např. tuhé částice, NO_x, VOC aj.), indikátor – počet trvale bydlících obyvatel vystavených nadlimitní imisní zátěži.

- Hluk: indikátor – hladiny hluku v řešeném území, indikátor – počet trvale bydlících obyvatel vystavených nadlimitnímu hluku.

Zohlednění tohoto stanoviska v územním plánu je třeba řádně okomentovat v jeho odůvodnění v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Obec Čejč žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 3 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. František Havíř vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Marvanová

Obdrží na vědomí:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – **zde**

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor životního prostředí

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.:	ČEJČ-0371/2022	Obecní úřad Čejč
Ze dne:	24.04.2022	Čejč 430
Č. j.:	JMK 72810/2022	696 14 ČEJČ
Sp. zn.:	S-JMK 101046/2022 OŽP/Mar	
Vyřizuje:	Ing. Jana Marvanová	
Telefon:	541 652 633	
Datum:	17.05.2022	

„Návrh územního plánu Čejč“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu dle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 27.04.2022 žádost o stanoviska k „Návruhu územního plánu Čejč“ ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona - podstatná úprava po veřejném projednání.

Podstatná úprava návrhu územního plánu (ÚP) Čejč po veřejném projednání je v dokumentu „Výsledky veřejného projednání návrhu“ vyznačena žlutě.

1) Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4 písm. o) výše uvedeného zákona uplatňuje správní orgán k „Návruhu územního plánu Čejč – podstatná úprava po veřejném projednání“ stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které se nacházejí v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že všechny připomínky či doporučení, týkající se prvků soustavy Natura 2000, byly vzaty na vědomí. Obsah podstatné úpravy návrhu ÚP Čejč se lokalit Natura 2000 netýká, a proto hodnocený záměr nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. z) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návruhu územního plánu Čejč – podstatná úprava po veřejném projednání“ připomínky. Mgr. Lenka Brablcová, Ph.D., kl. 4121

2) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu ÚP Čejč neuplatňuje požadavek na zpracování doplňku vyhodnocení vlivů návrhu ÚP upraveného po veřejném projednání na životní prostředí.

OŽP vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh územního plánu Čejč“ stanovisko č. j. JMK 87832/2020, ze dne 29.06.2020 (dále jen „stanovisko SEA“). Vzniklé úpravy v návrhu ÚP Čejč po veřejném projednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

OŽP konstatuje, že navrhovaná úprava návrhu ÚP Čejč není takového charakteru a rozsahu, aby zavadala důvod k požadavku na doplnění posouzení vlivů upraveného ÚP předkládaného k opakovanému veřejnému projednání na životní prostředí.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Ing. Jiří Hájek, v.r. vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost: Ing. Jana Marvanová

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor životního prostředí

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

KUJMP02EK9XE

KUJMP02EK9XE

Váš dopis zn.:

Obecní úřad Čejč

Ze dne:

06.01.2023

Čejč 430

Č. j.:

JMK 4736/2023

696 14 ČEJČ

Sp. zn.:

S-JMK 4221/2023 OŽP/Mar

Vyřizuje:

Ing. Jana Marvanová

Telefon:

541 652 633

Datum:

26.01.2023

„Návrh územního plánu Čejč“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu dle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 10.01.2023 žádost o stanoviska k „Návrhu územního plánu Čejč“ ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona - podstatná úprava po veřejném projednání.

Podstatná úprava návrhu územního plánu (ÚP) Čejč po veřejném projednání je v dokumentu „Výsledky veřejného projednání návrhu prosinec 2022“ vyznačena žlutě.

1) Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“):

KrÚ JMK příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK uplatňuje ke koncepci „Návrh územního plánu Čejč – podstatná úprava po veřejném projednání“ stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) Bílý kopec u Čejče (CZ0623035) ani ptačí oblasti (PO) Hovoransko-Čejkovicko (CZ0621026) soustavy Natura 2000, které se nacházejí v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Tento uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z následující úvahy:

Ptačí oblast Hovoransko-Čejkovicko a EVL Bílý kopec u Čejče jsou v návrhu podstatné úpravy územního plánu obce Čejč dotčeny jedním dílčím návrhem, a to změnou vymezení koridoru KT2 pro plánované zdvojení ropovodu Družba. Nově je v návrhu ÚP požadavek na vymezení koridoru o šířce 100 m na každou stranu od osy stávajícího ropovodu Družba. Důvodem změny koridoru je zahrnutí ochranného pásma plánovaného ropovodu do ÚP. Jelikož se jedná o změnu vymezení koridoru, který již před touto podstatnou změnou ÚP Čejč procházel v podobné trase dotčenými územími soustavy Natura 2000, neshledává orgán ochrany přírody v předkládané koncepci potenciál způsobit významné přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany, a to i vzhledem

IČ	DIČ	Telefon	DS	E-mail	Internet
708 88 337	CZ70888337	541 651 111	x2pbqzq	posta@kr-jihomoravsky.cz	www.kr-jihomoravsky.cz

k provedenímu posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000 (zpracovatel RNDr. Marek Banaš, Ph.D., 2019).

Orgán ochrany přírody však upozorňuje na kolizi nově navrženého koridoru s přírodní památkou (PP) Bílý kopec u Čejče. Tuto skutečnost je třeba brát na vědomí při případné přípravě stavby zdvojení ropovodu Družba a plánovat vedení mimo chráněné území.

Dříve vydané připomínky či doporučení týkající se prvků soustavy Natura 2000 byly v této podstatně změně UP vzaty na vědomí.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. z) ZOPK nemá správní orgán k „Návrhu územního plánu Čejč – podstatná úprava po veřejném projednání“ připomínky. Ing. Štěpán Gala, kl. 4121

2) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu ÚP Čejč neuplatňuje požadavek na zpracování doplňku vyhodnocení vlivů návrhu ÚP upraveného po veřejném projednání na životní prostředí.

OŽP vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh územního plánu Čejč“ stanovisko č. j. JMK 87832/2020, ze dne 29.06.2020 (dále jen „stanovisko SEA“). Vzniklé úpravy v návrhu ÚP Čejč po veřejném projednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

OŽP konstatuje, že navrhovaná úprava návrhu ÚP Čejč není takového charakteru a rozsahu, aby zavdávala důvod k požadavku na doplnění posouzení vlivů upraveného ÚP předkládaného k opakovanému veřejnému projednání na životní prostředí.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Ing. Jiří Hájek, v.r. vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Ze stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 29.6.2020 vyplynuly požadavky pro plochu P3 a P4 na situování obytných místností s ohledem na nepřekročení hygienických limitů z hluku z provozu na kom. II.třídy, u lokalit Z4, Z5 a Z9 navrhnout etapizaci zástavby, případně zpracovat společnou zastavovací studii, navrhnout opatření protierozní ochrany prostřednictvím změn v krajině nebo v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území a doporučená opatření pro realizaci konkrétních záměrů v navazujících řízeních. K nim patří doporučení pro budoucí realizaci zdvojení ropovodu Družba na území EVL Bílý kopec u Čejče vyloučit zásahy včetně deponií materiálu do prostoru EVL, v dalších letech monitorovat šíření invazivních druhů rostlin a případně přijmout opatření k jejich likvidaci. Pro budoucí realizaci koridoru KT3 na území EVL Bílý kopec u Čejče a PO Hovoransko- Čejkovicko preferovat umístění nových sloupů VVN do míst stávajících, vyloučit stavební zásahy do stepních partií a do porostů keřů a stromů, v dalších letech monitorovat šíření invazivních druhů rostlin a případně přijmout opatření k jejich likvidaci, volit typy sloupů a vedení šetrné k avifauně. Pro budoucí realizaci VTL plynovodu KT3 realizovat stavbu mimo území EVL Kobylská skála. Pro budoucí realizaci záměrů v plochách Z10 až Z18 neprovádět zásadní změnu charakteru biotopu. Případné kácení dřevin na území ptáčích oblastí realizovat mimo hnízdní období od 1.4. do 30.7. Konkrétní záměry na území EVL a PO a požádat orgán ochrany přírody o vydání stanoviska. Pro plochy bydlení upřednostnit ekologické vytápění a realizovat doprovodnou zeleň a podpiřit výsadbu zeleně s protiprašnou funkcí. Pro omezování eroze realizovat protierozní opatření, zmenšit velikost půdních bloků, zatravnění, zalesnění, výsadba keřových a stromových porostů při hranicích půdních bloků. Pro minimalizaci vlivu na ÚSES je doporučeno podrobnější rozpracování

trasy NRBK tj. vymezení samotných segmentů osy NRBK, vložení LBC v předepsaných vzdálenostech, vhodné napojení ÚSES lokální úrovně a odstranění překryvů nadregionální a lokální sítě ÚSES, neakceptovat biokoridory a biocentra obsahující ornou půdu jako funkční a plnohodnotná, optimálně propojovat základní segmenty ÚSES travními společenstvy s rozptýlenou zelení, drobnými lesíky tvořenými autochtonními dřevinami apod. Rozšířit koncepci ÚSES v územním plánu i o interakční prvky, významné segmenty krajiny, vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách. Pro minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz je doporučeno chránit, rozvíjet a doplňovat opatření k zadržování vody v krajině, přijmout opatření k revitalizaci vodotečí, zaměřit se zejména na nadměrnou velikost půdních bloků, narušený vodní režim, velmi nízké zastoupení krajinné zeleně a velmi nízký podíl lesních společenstev, doplnit u stávajících a návrhových ploch obvodovou zeleň, vymežit jako samostatnou plochu, respektovat charakterové vlastnosti prvků krajinné scény, respektovat symboliku kulturních a historických prvků, řešit problematiku krajiny v samostatné dokumentaci zaměřené na revitalizační a adaptační opatření pro krajinu nebo komplexními pozemkovými úpravami.

Ze stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 17.5.2022 a 26.1.2023 nevyplývuly žádné požadavky na úpravu návrhu územního plánu. Ze stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 17.5.2022 vyplývá, že všechny připomínky či doporučení, týkající se prvků soustavy Natura 2000, byly vzaty na vědomí.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území je v rozsahu správního území obce Čejč.

IDENTIFIKACE V GRAFICKÉ A TEXTOVÉ ČÁSTI

Plochy změn (rozvojové plochy) jsou identifikovány pořadovým číslem, písmeno před číslem označuje:

Z (zastavitelné plochy), **P** (plochy přestavby), **N** (plochy změn v nezastavěném území)

10.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Předmětem řešení územního plánu je komplexní a vyvážený rozvoj řešeného území v plochách s rozdílným způsobem využití, tak aby nebylo zásadním způsobem dotčeno nezastavěné území. Je maximálně zachována (příp. zohledněna) urbanistická koncepce definovaná platným ÚP.

Návrh urbanistické koncepce byl ovlivněn:

- respektováním koncepčních celorepublikových záměrů PÚR ČR a záměrů JMK
 - koridory pro technickou infrastrukturu
 - regionální ÚSES
- respektováním záměrů z platného územního plánu a jeho změn – je zachována kontinuita, převážná část rozvojových ploch je převzata a doplněna o nové záměry, případně byl redukován jejich rozsah
 - v rámci zpracování ÚP došlo k vyhodnocení reálnosti využití ploch navržených platným územním plánem (včetně vydaných změn) a následnému vypuštění ploch (nebo jejich částí), které byly již realizovány, případně se neslučovaly s nově navrženou urbanistickou koncepcí
 - u převzatých ploch byl upraven jejich rozsah dle aktuálního mapového podkladu, případně dle nových skutečností (trasy technické infrastruktury, ochranná pásma, apod.)

Urbanistická koncepce koordinuje výše uvedené záměry a požadavky „zadání ÚP“ s ochranou hodnot území a limity využití území následovně:

V rámci ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby a jsou pro ně stanoveny podmínky využití území. Koncepce rozvoje spočívá jednak v intenzivnějším a variabilnějším způsobu využití zastavěného území

(vymezení ploch se smíšeným využitím v rámci ploch přestavby) a dále ve využití nezastavěných ploch (proluk) v zastavěném území; navržené zastavitelné plochy výlučně navazují na zastavěné území, doplňují a uzavírají stávající urbanistickou strukturu.

- Hlavní rozvoj urbanistické struktury sídla je navržen v jednotlivých ucelených blocích na okrajích zastavěného území. Na západním okraji sídla (v lokalitách Brněnky) a v centrální části obce (lokalita Za školou) jsou vymezeny stěžejní rozvojové plochy pro bydlení. Důvodem situování obytných ploch do těchto lokalit je především jejich klidová poloha a dobrá dostupnost. V severní části řešeného území (v lokalitě Pod Búdama) je stabilizována a dále rozvíjena (v rámci ploch smíšených rekreace a výroba) podnikatelská zóna se zaměřením na vinařství. Plochy pro průmyslovou výrobu jsou navrženy v návaznosti na stávající výrobní areály na jihozápadním a severozápadním okraji sídla, v zastavěném území je ve vazbě na stávající plochu vymezena plocha smíšená výrobní. Plocha smíšená obytná, doplňující vnitřní strukturu sídla, je vymezena v centrální části obce. V návaznosti na plochu Z4 v kolmém směru je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná **Z29**.

V návaznosti na stávající areál veřejného pohřebiště, ve východním okraji obce, je z kapacitních důvodů navrženo jeho rozšíření. Toto rozšíření již bylo provedeno. V severozápadním okraji sídla je navržena plocha pro technickou infrastrukturu.

Urbanistická koncepce se promítá do rozvoje jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

A) PLOCHY BYDLENÍ

Stěžejní plochy **bydlení** jsou vymezeny v klidové poloze v jihozápadní části sídla a v centrální části obce.

B) PLOCHY REKREACE

Stávající plochy **rekreace** jsou respektovány a stabilizovány.

C) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Jsou respektovány stabilizované plochy **občanského vybavení- veřejné infrastruktury, komerce, veřejného pohřebiště a sportu**, důraz je kladen zejména na zachování ploch veřejného občanského vybavení.

Pro rozvoj **občanského vybavení- veřejné infrastruktury** jsou navrženy plochy přestavby, situované v centru obce, v dobré pěší dostupnosti a blízkosti zastávek veřejné dopravy. Případné požadavky na další umístění veřejného vybavení (např. zařízení zdravotnictví, domy s pečovatelskou službou, apod.) umožňuje ÚP řešit využitím ploch smíšených obytných, příp. ploch bydlení, které situování zařízení tohoto typu občanského vybavení připouští.

Rozvojové plochy **občanského vybavení- komerce** nejsou navrženy. Vybavení charakteru ubytování, obchodu a služeb umožňuje ÚP rozvíjet také jako doplňkovou funkci v rámci ploch smíšených obytných.

Stabilizovaná plocha **veřejného pohřebiště** je respektována. Je navrženo rozšíření hřbitova.

Rozvojové plochy pro **sport** nejsou navrženy. Dětská hřiště umožňuje ÚP situovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, bydlení, smíšených obytných.

D) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Důvodem vymezení ploch smíšených obytných je možnost variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení a rozličné formy občanského vybavení, služeb, řemesel, turistické infrastruktury, zemědělství apod. Plocha přestavby se nachází v centrální části obce. V návaznosti na plochu Z4 v kolmém směru je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná

E) PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní rozvoj ploch smíšených výrobních navazuje na stávající plochu v jižní části zastavěného území.

F) PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA

Stávající plochy vinných sklepů jsou respektovány a stabilizovány.

Pro rozvoj vinné turistiky jsou navrženy zastavitelné plochy vinných sklepů rozšířením stávajících areálů v lokalitě Pod Bůdama.

G) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství vytváří urbanistickou kostru území, slouží pro obsluhu území, krátkodobou rekreaci občanů, situování veřejné zeleně a dětských hřišť, plochy veřejných prostranství slouží pro průjezdné úseky silnic II. a III. třídy.

Stávající veřejná prostranství jsou maximálně respektována, pro jejich zachování, regeneraci a rozvoj jsou v rámci ÚP stanoveny podmínky, včetně zachování a doplnění zeleně. V centru obce byly vymezeny stabilizované plochy veřejné zeleně. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu, kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby z důvodu potřeby zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Územní plán vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliářem budou vnímány jako hodnota území a místo pro setkávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro realizaci místních komunikací, cyklistických tras a cyklostezek a pěších propojení.

Veřejná prostranství (odpočinková plocha pro oddych a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře, dle platné legislativy, u ploch nad 2 ha jsou územním plánem určena k vymezení v rámci podrobnější dokumentace. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy o plošné výměře nad 2 ha.

F) PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ

Jsou respektovány stabilizované plochy **zeleně soukromé a vyhrazené a zeleně přírodního charakteru v zastavěném území**, která plní zejména funkci izolační, rekreační a kompoziční.

Nové plochy nejsou navrženy z důvodu dostatku stávající kvalitní sídelní zeleně, která je ÚP stabilizována. ÚP umožňuje umísťování zeleně různých forem v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných...).

H) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Jedná se plochy, které vytvářejí riziko narušení životního prostředí nejen samotnou výrobou, ale i jejími druhotnými dopady. Stávající plochy pro **zemědělskou výrobu** se nacházejí v severozápadním a jihovýchodním okraji sídla, nové plochy nejsou navrženy. **Průmyslová výroba** je zastoupena zejména areály v jihozápadním a severozápadním okraji sídla, kde je také navrženo jejich rozšíření. Stávající plocha **výroby energie z obnovitelných zdrojů** - fotovoltaická elektrárna, nacházející se jižně od obce, je respektována, nové plochy nejsou navrženy.

10.2. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající systém dopravní infrastruktury zůstává zachován. Z hlediska širších vztahů jsou určujícími prvky silnice II/380 Brno- Hodonín, II/419 Žarošice- Čejč, II/422 Zlechov- Kyjov- Podivín- Valtice, III/42220 Čejč- spojka. V rámci územního plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství (jejich součástí jsou místní komunikace) z důvodu obsluhy rozvojových lokalit.

A) ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Významnou složkou dopravní obsluhy obce je železniční doprava. V jižním okraji zastavěného území je situována obousměrná železniční stanice Čejč na trati Hodonín- Zaječí. Nejbližší rychlíková stanice je Břeclav na trati Brno- Břeclav.

B) SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice

V rámci územního plánu jsou vymezeny **plochy dopravní infrastruktury (silniční doprava – DS)**

Řešeným územím prochází silnice:

- II/380 Brno- Hodonín
- II/419 Žarošice- Čejč
- II/422 Zlechov- Kyjov- Podivín- Valtice
- III/42220 Čejč- spojka

Pátevní komunikací v obci je silnice II/380 a na ni navazující II/422, která prochází řešeným územím ve směru severozápad- východ od Brna do Kyjova. Silnice je v průtahu obce uvažována ve funkční třídě B jako sběrná komunikace s převážně dopravním významem s částečně omezenou obsluhou území v kategorii MS2 11/8/50. Dle návrhu kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje bude silnice II/380 upravována mimo obec v kategorii S 7,5/70. Silnice II/380 je v území stabilizována, nebudou navrženy žádné úpravy.

Silnice II/422 se u kostela od silnice II/380 stáčí jižním směrem. Silnice je v průtahu obce uvažována ve funkční třídě B jako sběrná komunikace s převážně dopravním významem s částečně omezenou obsluhou území v kategorii MS2 11/8/50. Dle návrhu kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje bude silnice II/422 upravována mimo obec v kategorii S 7,5/70. Silnice II/422 je v území stabilizována, nebudou navrženy žádné úpravy.

Silnice II/419 se od Terezína ze severního směru připojuje v centru obce na silnice II/380. Silnice je v průtahu obce uvažována ve funkční třídě B jako sběrná komunikace s převážně dopravním významem s částečně omezenou obsluhou území v kategorii MS2 11/8/50. Dle návrhu kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje bude silnice II/422 upravována mimo obec v kategorii S 7,5/70. Silnice II/422 je v území stabilizována, nebudou navrženy žádné úpravy.

Silnice III/42220 se odpojuje ze silnice II/422 v jižní části obce a pokračuje severovýchodním směrem do centrální části obce. Ze silnice je zajištěna dopravní obsluha jednotlivých objektů, které navazují na zástavbu. Silnice je v území stabilizována, nebudou navrženy žádné úpravy. V zástavbě bude silnice III. třídy uvažována dle ČSN 73 6110 ve funkční skupině C, jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10,5/7,5/50. Byl prověřen požadavek na převedení silnice III/42220 ze silniční sítě do sítě místních komunikací a nebyl shledán jako důvodný.

Místní komunikace

Místní komunikace obsluhují téměř celé zastavěné území. Uliční profil ve starší zástavbě je většinou stísněný. Místní komunikace zpřístupňují téměř všechny objekty, budou podle ČSN 73 6110 navrženy ve funkční skupině C, v kategorii MO2 10/6,5/30 jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, případně jako zklidněné komunikace v obytné zóně ve funkční skupině D1 s minimálním uličním prostorem šířky 8 m.

V rámci **ploch dopravní infrastruktury (silniční doprava – DS)** je navržena:

- místní komunikace (**Z5**) – umožňuje dopravní obsluhu zastavitelné plochy bydlení
- místní komunikace (**Z21**) – umožňuje dopravní obsluhu zastavitelné plochy bydlení a pozemků, které se nacházejí za zastavitelnou plochou

V rámci územního plánu jsou navrženy **plochy veřejných prostranství – PV**. Jejich součástí jsou místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a rozvojových zastavitelných ploch. Nově navržené místní komunikace navazují na stávající. Dále viz Odůvodnění, kap. 10.1. odst. Plochy veřejných prostranství.

C) NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Pěší doprava je vedena po chodnících podél komunikací, není dobudován jednostranný chodník podél silnice II/419 v celém rozsahu průjezdního úseku. Pro pohyb pěších v okolí je možno využít stávající účelové komunikace.

Řešeným územím prochází značená turistická trasa Cesta T.G. Masaryka z Hustopečí na Brumovice, Čejč, Čejkovice, Mutěnice, Hodonín) s napojením na železniční dopravu.

Řešeným územím prochází dvě z deseti okruhů regionálních cyklostezek, ucelené sítě značených cyklistických tras procházejících všemi vinařskými podoblastmi jižní Moravy, tzv. Moravských vinařských stezek. Cyklistická trasa „Velkopavlovická“, je vedena z Hustopečí přes Podivín a Velké Bílovice směrem na Vrbici a Kobylí. V řešeném území využívá cyklotrasy č. 412 v úseku Vrbice – Čejkovice. Okruhy jsou propojeny páteří

Moravskou vinnou stezkou, která vede napříč vinorodou Moravou ze Znojma do slovácké metropole Uherského Hradiště. Do Čejkovic je přivedena „Moravská vinná“ cyklotrasa z Čejče a pokračuje směrem na Starý Poddvorov. V řešeném území využívá cyklotrasy č. 412.

Katastrální území obce není dotčeno dálkovými cyklistickými koridory Euro- Velo ani hlavními krajskými cyklokoridory.

Katastrálním územím prochází Mutěnická vinařská stezka a cyklotrasa č. 5064 Moravská vinná stezka.

Územní plán vymezuje krajský cyklistický koridor krajské sítě Blučina- Klobouky u Brna- Mutěnice- Hodonín v katastrálním území Čejč dle požadavku, vyplývajícího ze ZÚR JmK

Pro pohyb cyklistů ve volné krajině je možné využít účelové polní cesty.

V rámci územního plánu jsou vymezeny **plochy dopravní infrastruktury (účelové komunikace – DU)** využívané pro potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky, pěší turistiky a prostupnost krajiny.

Řešené území je protkáno sítí územně stabilizovaných tras nezpevněných účelových komunikací. Síť účelových komunikací zajistí mimo prostupnost krajiny i protierozní ochranu a dopravní obsluhu všech pozemků. Účelové komunikace lze využít pro vedení turistických a cyklistických tras.

D) VEŘEJNÁ DOPRAVA

Veřejná doprava je zastoupena železniční (viz odst. A) a autobusovou dopravou. V řešeném území se nacházejí 2 oboustranné autobusové zastávky: Čejč- náměstí a Čejč- železniční stanice. Obec je napojena na systém integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Izochrona dostupnosti o poloměru R=500 m pokrývá většinu zastavěného území. Četnost spojů je dostatečná. Zastávky je možno dovybavit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejného prostranství.

E) LETECKÁ DOPRAVA

Řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy.

F) DOPRAVA V KLIDU

Pro dopravu v klidu slouží zejména souvislý parkovací pruh podél silnice II/380. Parkování obyvatel je řešeno individuálně garážemi nebo parkováním na místních komunikacích nebo na vlastním pozemku. Parkování související s podnikatelskými aktivitami je řešeno v areálech na vlastních pozemcích.

Plochy pro parkování a odstavení vozidel jsou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu.

Kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu budou řešeny vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby.

Plochy pro odstavování nákladních vozidel budou řešeny souběžně s rozvojem podnikatelských objektů a objektů dopravní infrastruktury v plochách výroby a plochách smíšených s dopravní návazností na plochy dopravní infrastruktury.

Parkování je v místních částech sídla možné podél komunikací, není třeba navrhovat parkoviště.

G) DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nenachází žádné dopravní zařízení. Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot se nachází v Mutěnicích.

H) VODNÍ DOPRAVA

Řešené území není v zájmové oblasti pro vodní dopravu.

I) INTENZITY DOPRAVY

V roce 2016 bylo provedeno celostátní sčítání dopravy na silnicích a dálnicích. V obci nebylo sčítací stanoviště.

J) HLUK Z DOPRAVY

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., s účinností nabytou od 1.11.2011. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo. Na silnicích III. třídy nesmí být překročena v denní době hodnota 55 dB a v noční době 45 dB. V případě silnic II. třídy limit představuje 60 dB v denní a 50 dB v noční době. V případě staré hlukové zátěže z dopravy na pozemních komunikacích je limit pro denní dobu stanoven na 70 dB, v noční době 60 dB.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné „Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy“, jejichž znění z roku 1991 bylo několikrát novelizováno. Poslední novela metodiky výpočtu hluku silniční dopravy je z roku 2005.

K) OCHRANNÁ PÁSMA

Ochranné pásmo silniční je dáno zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, § 30 a činí (mimo zastavěné území):

- silniční ochranné pásmo silnice II. třídy
15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území
- silniční ochranné pásmo silnice III. třídy
15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území

10.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zdroje vody:

- řešené území je zásobováno ze skupinového vodovodu Podluží; zdrojem vody jsou:
 - jímací území Moravská Nová Ves s úpravnou vody o výkonu $Q = 75 \text{ l/s}$
 - prameniště I – 30 l/s
 - prameniště II – 18 l/s
 - prameniště III – 22 l/s
- v řešeném území se nenacházejí stanovená ochranná pásma vodních zdrojů

Zásobovací systém:

Voda z úpravny vody Moravská Nová Ves je čerpána do vodojemu Starý Poddvorov II, objemu $2 \times 1\,000 \text{ m}^3$, s maximální hladinou 269,00 m n.m., odkud je směrem od Čejkovic proveden přívod do Čejče a dále na Terezín a Karlín. Posílení dodávky vody je umožněno propojením DN 160 vodovodního řadu DN300 s řadem DN 200 u hřbitova, takže je možné obec zásobovat vodou i ze skupinového vodovodu Bzenec- Kyjov- Hodonín, z ÚV Bzenec (VDJ Hovorany $1 \times 1000 \text{ m}^3 * 1 \times 4000 \text{ m}^3$) přívodním řadem přes Hovorany.

Obec je zásobována v rozsahu jednoho tlakového pásma.

V obci se nacházejí veřejné studny, jejichž využívání není doporučeno z důvodu zdravotní závadnosti vody. Ochranná pásma vodních zdrojů nebyla vodohospodářsky stanovena.

- Studna u bývalého koupaliště
- Studna u zdravotního střediska
- Sírný pramen

Provozovatelem vodovodního systému jsou Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s.

Systém je vyhovující.

Skladbu vodovodní sítě lze rozdělit podle:

- profilu potrubí
- stáří potrubí
- materiálu potrubí
- schopnost převést požární vodu

Z hlediska profilu stávajícího potrubí – DN 80 – DN 150 jsou vodovodní řady pro zásobování obyvatelstva, občanské vybavenosti i průmyslu vyhovující.

Předpokládaná životnost vodovodního potrubí se uvažuje cca 30 let podle druhu materiálu. U starších vodovodních potrubí dochází k častějším provozním poruchám. Vzhledem ke stáří vodovodních řadů se rekonstrukce nepředpokládají.

Z požárního hlediska jsou stávající profily vodovodních řadů profilů vyhovující (nutno doplnit požární hydranty na vodovodních řadech).

Akumulace:

Stávající akumulace je vyhovující.

Zdůvodnění:

- zásobování vodou je v celém řešeném území stabilizováno
- zastavitelné plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť, která bude vedena v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- potřebu rekonstrukce vodárenských zařízení řeší správce tohoto zařízení v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro dopravu

Zabezpečení proti požáru

- Objekty bydlení a vybavenosti jsou zabezpečeny proti požáru vodovodní sítí o dimenzi DN 80 a vyšší (stávající a navrženou) – nutno zabezpečit požárními hydranty. Dále může být využita pro zabezpečení požární vody stávající vodní plocha. Obcí protéká jako hlavní tok Čejčský potok, který je možno rovněž využívat jako zdroj požární vody – je nutno stanovit podrobnějším řešením odběrná místa. Protipožární zabezpečení bude vyhovovat ČSN 73 0873.

Ochranná pásma

Podle zákona č. 274/2001Sb, v platném znění, jsou stanoveny ochranná pásma vodovodů takto:

- ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo vodovodních řadů nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, s vzdáleností od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m
- dále musí být respektován manipulační prostor nad přívodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 – 6,0 m nad trasou přívodního vodovodního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, z důvodu provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí – dle požadavku VaK Hodonín).

Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně-prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem. Zejména je nutno respektovat přívodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí a měst (skupinová vodovod) a kanalizační sběrače a kanalizační výtlačky pro odvedení splaškových vod na ČOV.

Výše uvedené přívodní řady jsou dle limitů řady 1. kategorie.

B) ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Stoková síť:

V obci je vybudována síť dešťové kanalizace, splaškové kanalizace a jednotné kanalizace, převážně provozovaná VaK Hodonín. Koncepce odkanalizování a zásobování vodou se řídí Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku Hodonín. Při nárůstu počtu obyvatel o 265, plánovaném do roku 2025, lze předpokládat nárůst spotřeby vody a objemu splašků o celkem 9 275 m³/rok, tj. 25,41 m³/den, což oproti současné produkci odpadních vod dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku Hodonín 160,55 m³/den činí cca nárůst o 15,8 % produkce splaškových vod. Při současné rezervě kapacity čistírny odpadních vod 9,45 m³/den je vhodné před jejím překročením zvýšit celkovou kapacitu ČOV vhodnými technickými úpravami v součinnosti se správcem kanalizace.

Dešťové vody jsou dešťovou kanalizací svedeny do Čejčského potoka a částečně jednotnou kanalizací odvedeny do obecní čistírny odpadních vod. Splaškové vody jsou splaškovou a jednotnou kanalizací odváděny do čistírny odpadních vod a po přečištění vypouštěny do Čejčského potoka. Ochranné pásmo ČOV je 100m.

Při umisťování nových objektů a nových úseků kanalizačních stok v zastavitelných plochách je třeba upřednostňovat oddílnou kanalizaci.

Čistírna odpadních vod:

Obec má vybudovanou čistírnu odpadních vod. Jedná se o klasickou mechanicko – biologickou čistírnu s nízkozatíženým aktivačním systémem, která je situována v západní části řešeného území.

Zdůvodnění:

- odkanalizování je stabilizováno v celém řešeném území
- rozvojové lokality budou napojeny na stávající systém – trasy budou řešeny podrobnější dokumentací v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- dešťové vody budou v max. míře zasakovány nebo kumulovány na pozemku, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů,
- dešťové vody je nutno kumulovat v místě vzniku a tomu přizpůsobit velikost zpevněných ploch

Ochranná pásma

Podle zákona č. 274/2001Sb, v platném znění, jsou stanovena ochranná pásma kanalizací takto:

- ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, s vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m
- dále musí být respektován manipulační prostor nad přívodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 – 6,0 m nad trasou kanalizačního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, z důvodu provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí).

Závlahy a odvodnění:

V katastrálním území Čejče byly odvodněny zejména pozemky v údolních nivách, v jižní části řešeného území. Odvodnění bylo provedeno jako systematická drenáž. Odvodnění je v majetku a správě majitelů pozemků. Případný zásah do systému odvodnění musí být proveden tak, aby nedošlo k porušení odvodňovací funkce.

C) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nadřazené sítě a zařízení vvn

Síť VVN 400 kW

Katastrálním územím prochází 2 jednoduchá vedení VVN 424 Sokolnice- Křižovany a VVN 497 Sokolnice-Stupava, ochranné pásmo je 25m na každou stranu od krajních vodičů.

Sítě a zařízení vn 22 kV

Řešené území je zásobováno el. energií z hlavního nadzemního vedení vn 22 kV spojující rozvodny R110/22 kV Klobouky u Brna – Hodonín, a to z odbočky Čejkovice.

Vlastní napájecí rozvod v obci je proveden dvěma rozvodnými systémy:

- nadzemní vedení 22 kV (převažující systém)
- podzemní vedení 22 kV (malý rozsah – pouze TS 2 Tvrz a TS 9 Újezd)

Na řešeném území je v provozu cca 16 sloupových a 2 zděné trafostanice 22/0,4 kV zásobující el. energií distribuci i soukromý sektor. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům na zajištění odběrů.

Sítě a zařízení nn

Obec Čejč je zásobována elektrickou energií z odboček venkovního vedení VN VN 2 odb. Čejč a VN 383 s napěťovou hladinou 22 kV.

Vedení je chráněno ochranným pásmem 10 m na každou stranu od krajního vodiče.

Ochranné pásmo kabelového vedení je 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Zdůvodnění:

Stávající systém je stabilizovaný, zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť, a to v rámci veřejných prostranství a dopravních ploch.

- byl zakreslen aktuální stav nadzemních vedení vn

Vzhledem k zastavěným a navrženým zastavitelným plochám je navrženo:

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné, příp. doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí
- trafostanice je možno umísťovat v plochách a koridorech a budou napojeny do systému vn, a to buď nadzemním vedením nebo vedením kabelovým (v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu)
- pro zastavitelné plochy budou navrženy samostatné trafostanice podrobnější dokumentací dle potřeb – nejsou v současnosti známy konkrétní požadavky příkonu
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody
- rozvojové lokality budou napojeny do stávajícího systému sítě nn
- respektovat trasy a podmínky ochranných pásem nadzemního vedení vn

Plocha stávající fotovoltaické elektrárny je vymezena jižně od obce. Plochy pro umístění nových větrných a nových fotovoltaických elektráren nejsou navrženy.

Ochranná pásma:

Druh zařízení	Ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná:		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
Nadzemní vedení			
napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:			
– bez izolace	10	7	7
– s izolací základní	-	-	2
– závěsná kabelová vedení	-	-	1
napětí nad 35 kV a do 110 kV včetně	15	12	12
napětí nad 110 kV a do 220 kV včetně	20	15	15
napětí nad 220 kV a do 400 kV včetně	25	20	20
napětí nad 400 kV		30	30
Podzemní vedení			
napětí do 110 kV včetně	1	1	1
napětí nad 110 kV	-	1	3
Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí			
stožárové	10	7	7

kompaktní a zděné	30	20	2
vestavěné	30	20	1

* podle vládního nařízení č. 80/1957

** podle zákona 222/1994 Sb. v platném znění

*** podle zákona 458/2000 Sb. v platném znění

V ochranném pásmu je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby, umisťovat konstrukce, uskláňovat hořlavé a výbušné látky
- provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost těchto zařízení
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením

Dále je v ochranném pásmu zakázáno zejména (požadavek ČEPS, a.s.):

- Zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby či umisťovat konstrukce či jiná zařízení nebo provádět zemní práce, jakož i uskláňovat hořlavé a výbušné látky.
- Vršit materiály a zeminu tak, že by se osoby mohly přiblížit tělem, náradím nebo strojem blíže k fázovým vodičům, než je bezpečná vzdálenost dle ČSN EN 50110-1. Provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost a provozu venkovního vedení, nebo ohrožení osob, zvířat a majetku, např. parkoviště, odstavné plochy atd.
- V ochranném pásmu je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porost nad výšku 3 m.
- Pojíždět pod el. vedením tak vysokými vozidly, náklady nebo stroji, že by mohlo dojít k přiblížení fázovým vodičům blíže, než stanoví ČSN EN 50110-1.
- Používat mechanismů s lanovými pohony, pokud nejsou zajištěny proti vymrštění při jejich přetržení.
- Používat zařízení pro rozstřikování vody, u kterých je možnost nebezpečného přiblížení vodního paprsku s fázovými vodiči vedení.
- Pod vedením 220 kV a 400 kV se zdržovat se stroji a dopravními prostředky dobu delší než nezbytně nutnou – ochrana před účinky elektromagnetického pole 50Hz v pásmu vlivu zařízení elektrizační soustavy.
- Sklápění automobilů, používání mechanismů i s pracovní polohou vyšší než 4 m.
- Další ovlivňující faktory jsou zajištění mechanické bezpečnosti zařízení umístěného přímo pod vodiči, tj. ochrana před pádem námrazy z vodičů v zimních měsících nebo havarijního stavu při přetržení vodiče či izolátorových závěsů nebo destrukce stožárů. V neposlední řadě se jedná o bezpečnost osob, kteří se budou pohybovat pod fázovými vodiči.
- Při stavbě silnic, úpravě terénu nesmí být navýšena niveleta- musí být zachována stávající výška v místě křížení s el. vedením a jejich ochranných pásmech. Při zvýšení je nutné přepočítat dané křížení, aby vyhovovalo daným normám.
- Při zemních pracích nesmí být narušena stabilita stožárů nebo jejich zemnicí soustava.
- Vodivé ploty, drátěné vinice, svodidla v ochranném pásmu el. vedení je nutno uzemnit s odporem uzemnění do 500 Ω.
- Provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup zařízením ČEPS,a.s.
- ČEPS,a.s. nepřijímá žádnou odpovědnost v případě porušení výše uvedených zákonů a předpisů.
- Při změně v projektu, je nutné provedenou změnu z hlediska spolehlivosti provozu el. vedení a bezpečnosti při pracích v ochranném pásmu vedení konzultovat s ČEPS, a.s.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridory TEE21 TS 110/22kV+ napojení novým vedením na síť 110 kV o šířce 300m. Územní plán vymezuje koridor KT1, s ohledem na návaznosti na katastrální území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 50 m na obě strany od osy koridoru. Elektrická stanice bude lokalizována do zastavitelné plochy Z27.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor TEE10 Vedení 110 kV Rohatec- Čejč- vazba na el.stanice 400/110 kV Rohatec o šířce 300m. Územní plán vymezuje koridor KT3, s ohledem na návaznosti na katastrální území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 50 m na obě strany od osy koridoru.

D) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Katastrálním územím obce prochází VTL plynovod 700/64 a VTL plynovod Kobylí- Šardice 200/40, ze kterého jsou provedeny 2 VTL přípojky k VTL regulačním stanicím. Z VTL regulačních stanic je veden STL plynovod pro zásobení odběratelů. Zásobovací síť je jak středotlaká, tak nízkotlaká.

Zhodnocení STL a NTL plynovodů

Vzhledem ke stáří STL rozvodné sítě lze konstatovat, že rozvody jsou po technické stránce i kapacitně vyhovující. Není uvažováno s rekonstrukcemi, pouze se uvažuje budování dalších STL rozvodů v závislosti na rozvoji obce. Omezením může být kapacita stávajících NTL plynovodů.

Regulační stanice

V řešeném území se nachází 2 VTL regulační stanice.

Zdůvodnění:

- zásobování plynem je stabilizované
- dodávku zemního plynu budou v řešeném území zajišťovat stávající VTL regulační stanice
- rozvojové lokality budou napojeny na stávající NTL a STL plynovody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- pro rozvojové lokality jsou navrženy STL plynovody

Bezpečnostní a ochranná pásma:

VTL plynovody:

Ochranná pásma:

Druh plynového zařízení	ochranné pásmo [m]
plynovody a přípojky v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu)	1
ostatní plynovody a přípojky (na obě strany od půdorysu)	4
technologické objekty	4

Bezpečnostní pásma:

Druh plynového zařízení	bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovody nad DN 500	200 a 160
VTL plynovody do DN 300 včetně	40 a 20
VTL plynovody do DN 100 včetně	15 a 10
VTL regulační stanice	10

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor TEP04 Plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia- VTL plynovod o šířce 320m. Územní plán vymezuje koridor KT4, s ohledem na návaznosti na katastrálním území sousedních obcí byla šíře koridoru oproti ZÚR JmK redukována na 110 m na obě strany od osy koridoru. ÚP zajišťuje koordinaci s PO Hovoransko- Čejkovicko a zásobami nerostného bohatství.

ZÚR JmK vymezují v řešeném území koridor TEP08 VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr o šířce 320m. Územní plán vymezuje koridor KT6, s ohledem na absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována.

E) ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Základní charakteristika

V obci není vybudován centrální tepelný zdroj. Byty v rodinných domech jsou zásobovány individuálně tj. samostatně v každé bytové jednotce, a to převážně zemním plynem.

Kde nejsou provedeny přípojky zemního plynu je používáno jako topné medium převážně:

- pevné palivo

- elektrická energie
- topné oleje

Obnovitelné zdroje energie – nejsou využívány.

Zdůvodnění:

- zásobování teplem v obci je stabilizováno
- zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť plynovodů, a to v rámci veřejných prostranství a dopravních ploch
- využívání alternativních zdrojů, např. tepelná čerpadla, solární energii, lze využívat lokálně

F) VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Pošta a telekomunikace

Pošta v obci je vyhovující, nejsou nároky na nové plochy.

Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu s dostatečnou kapacitou.

Řešeným územím procházejí trasy dálkových optických kabelů.

Radiokomunikace

Na území se nacházejí zařízení mobilních operátorů.

Zdůvodnění:

- koncepce veřejných komunikačních sítí je v řešeném území stabilizována
- rozvojové lokality budou napojeny na stávající systém v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

Ochranná pásma:

ochranné pásmo telekomunikačního vedení

- ochranné pásmo vedení – 1,5 m na obě strany od půdorysu

G) POTŘEBA VODY, MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD, POTŘEBA PLYNU A EL. PŘÍKONU:

Je stanovena pouze pro navržené plochy bydlení. U ostatních lokalit bude potřeba stanovena podrobnější dokumentací na základě konkrétních požadavků.

Specifická potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/os.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4

Množství odpadních vod odpovídá cca potřebě vody.

Potřeba el. příkonu:

- Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a zemním plynem – obec je plynofikována. Podle ČSN 341060 se zde bude jednat o stupeň elektrizace „A“, kde se el. energie používá jen ke svícení a pro běžné el. spotřebiče.
- bytový odběr 0,85 kW/bj
- nebytový odběr 0,35 kW/bj

Potřeba plynu:

- Pro obyvatelstvo je uvažována specifická potřeba plynu na odběratele $2,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Orientační bilance obytných ploch

Číslo	Funkční využití	Výměra lokality v ha	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel	Potřeba vody Q_m (m^3/d)	Množství odpadních vod (m^3/d)	Potřeba plynu (m^3/h)	Příkon el. energie (kW)
Z4	bydlení rodinné	1,29	17	44	5,28	5,28	88	14,45
Z5	bydlení rodinné	1,70	21	55	6,60	6,60	110	17,85
Z8	bydlení rodinné	0,33	4	10	1,20	1,20	20	3,40
Z9	bydlení rodinné	0,26	3	8	0,96	0,96	16	2,55
Z8	bydlení rodinné	0,18	2	5	0,60	0,60	10	1,70
Z9	bydlení rodinné	0,91	10	26	3,12	3,12	52	8,50
Z19	bydlení rodinné	0,18	2	5	0,60	0,60	10	1,70
Z21	bydlení rodinné	1,27	17	44	5,28	5,28	88	14,44
Z22	bydlení rodinné	0,12	1	3	0,36	0,36	6	0,85
Z23	bydlení rodinné	0,31	2	5	0,60	0,60	10	1,70
Z24	bydlení rodinné	0,29	2	5	0,60	0,60	10	1,70
Z26	bydlení rodinné	0,36	2	5	0,60	0,60	10	1,70
Z28	bydlení rodinné	4,35	47	123	14,76	14,76	246	40,21
Z29	plochy smíšené obytné	0,26	3	8	0,95	0,95	15,8	2,69
P3	bydlení v bytových domech	0,43	27	68	8,50	8,5	143	23,10

G) PRODUKTOVOD

Řešeným územím v k.ú. Čejč prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), včetně doprovodného zařízení produktovodu (stanice katodové ochrany - SKAO s elektrickým vedením, anodovým uzemněním, přípojkou NN a dvěma armaturními šachtami Š 4 Terežín a Š 3 Čejč).

Zdůvodnění:

- koncepce produktovodu je v řešeném území stabilizována

Ochranná pásma:

- ochranné pásmo 300m na každou stranu od osy potrubí včetně doprovodného zařízení a jeho ochranného pásma
Podmínkou realizace záměrů a výkonu činností uvedených v § 3 odst.7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.

H) ROPOVOD

Řešeným územím v k.ú. Čejč prochází zařízení ve vlastnictví společnosti MERO ČR,a.s.: DOK (dálkový optický kabel), el. přípojka NN, Armaturní šachta s technologickým zařízením, Ropovod DN 500

Zdůvodnění:

- koncepce ropovodu je v řešeném území stabilizována, v řešeném území je vymezen koridor KT2 pro technickou infrastrukturu- zdvojení ropovodu Družba v šíři 100m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. Oproti ZÚR JMK je šíře koridoru zužována ze 400 m na 200 m, tj. 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba.

Ochranná pásma:

- ochranné pásmo 300m na každou stranu od osy ropovodu. Podmínkou realizace záměrů a výkonu činností je projednání a odsouhlasení řešení s provozovatelem ropovodu.

-

10.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES

Koncepce řešení krajiny vychází z přírodních podmínek a historických vazeb v území. Území obce Čejč náleží krajinnému typu Čejkovicko- Pavlovickému, k jehož hlavním charakteristickým rysům patří převažující mírně až výrazně zvlněný reliéf, převažující zemědělské využití s velkými bloky orné půdy a rozsáhlými vinicemi a nízké zastoupení lesů (menších až středně velkých celků). Některé příkřejší svahy jsou výrazně terasované. Obec stojí na písčitéch jílech, šedých vápenatých slínech a plavených modrých křemičitých píscích bezprostředně u velké vrstevné poruchy, kterou vystupují sirovodíkové vzestupné prameny

Obec leží v údolí Čejčského potoka.

ÚP respektuje *přírodní hodnoty území*, vymezuje podmínky pro *ochranu krajinného rázu*, stanovuje zásady koncepce uspořádání krajiny.

V celém řešeném území je uplatněn a respektován princip nevytvářet v krajině nová sídla nebo samoty a neumisťovat zde nové stavby, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

10.4.1. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

A) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V řešeném území je relativně nízké zastoupení vodních ploch v krajině, veškeré stávající vodní toky i svodnice jsou respektovány. ÚP umožňuje, stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, umístování vodních nádrží v rámci dalších ploch, např. zemědělských, smíšených nezastavěného území, apod.

Vodní toky

Název toku	Správce toku
Čejčský potok	Povodí Moravy, s.p.

Záplavové území:

Zátopové území Čejčského potoka (nevyhlášené) nezasahuje do zastavěného území. K lokálnímu ohrožení může dojít při přívalových srážkách pod svažitými plochami zemědělské, převážně orné půdy (splach ornice).

Vodní plochy

- jižně od zastavěného území se nachází vodní plocha- rybník Čejč

Ochranná pásma:

- vlastníci vodního toku mohou při výkonu správy vodního toku užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku, u významných vodních toků do 8 m od břehové čáry toku, u drobných vodních toků nejvýše do 6 m od břehové čáry toku.

B) PLOCHY PŘÍRODNÍ

V řešeném území jsou plochy přírodní vymezeny zejména v plochách biokoridorů a biocenter. Územní systém je vymezen na místní úrovni oborovou dokumentací Jihomoravského kraje a Okresního generelu lokálního ÚSES pro okres Hodonín (LOW a spol,2002), který plní funkci koordinačního dokumentu na lokální úrovni.

Respektovány byly navazující body na katastrálním území sousedních obcí.

Je vymezen a upřesněn nadregionální biokoridor, vyplývající ze ZÚR JmK, který vymezuje návrhovou plochu přírodní.

C) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Rozmístění ploch v krajině je dlouhodobě stabilizováno, rozsah ploch zemědělských je relativně značný a částečně se snižuje v návaznosti na zastavěná území. Z ploch zemědělských jsou v území zastoupeny orná půda, vinice a sady.

V plochách zemědělských je navrženo řešit zvýšení podílu přírodních prvků a rozsáhlé plochy orné půdy rozdělit vzrostlou zelení.

Rozvojové plochy (např. rekultivace) nejsou navrženy.

D) PLOCHY LESNÍ

Plochy nesnímají v řešeném území velmi nízké zastoupení a jsou v území stabilizovány. ÚP nenavrhuje rozšíření ploch lesních ani odlesnění.

E) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, podmáčené plochy, postagrární lada, dále plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařovány, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

V rámci ÚP jsou tyto plochy lokalizovány zejména v rámci lokálního územního systému ekologické stability.

10.4.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém je vymezen v koncepční podobě na místní úrovni oborovou dokumentací generelu lokálního ÚSES pro ORP Hodonín. Řešení ÚSES na regionální a neregionální úrovni vychází ze ZÚR JmK a vymezuje na území obce Čejč nadregionální biokoridor K 157T.

A) NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V jižní části území obce Čejč je trasován nadregionální biokoridor K 157T. V širších souvislostech biokoridor propojuje nadregionální biocentra Přední kout a Černé bláto.

ÚP vymezuje a respektuje nadregionální biokoridor K 157T v jihozápadním cípu katastrálního území. S ohledem na existenci stávajících prvků ÚSES a absenci kolizí koridoru s řešeným územím nebyla jeho šířka oproti ZÚR JmK redukována a jeho trasa i šířka zůstaly beze změny. Stávající prvky nadregionálního a regionálního ÚSES nejsou v řešeném území evidovány.

B) LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Lokální (místní) územní systém ekologické stability vychází z koncepce prosazované orgánem ochrany MěÚ Hodonín koncepcí vymezenou v platném územním plánu. Vymezené skladebné části respektují reprezentativnost stanovišť a v maximální možné míře zachovávají minimální prostorové parametry. Na území Čejč je vymezeno 12 lokálních biocenter a 11 lokálních biokoridorů.

Byly zpřesněny hranice prvků lokálního ÚSES, systém je převážně funkční.

Biocentra

označení	katastr	Současný stav vegetace	rozsah (v ha)	Cílová spol.
U Krčmy	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená - hydrofilní a hygofilní (až mezofilní) - bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny a porosty vysokých ostřic, mokřadní a pobřežní křoviny a lesy Orná půda	4,0	Lesní, vodní
Mezi větrolamy	Čejč	Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva Orná půda	3,5	Lesní
Orlový kopec	Čejč	Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva	4,5	Lesní

označení	katastr	Současný stav vegetace	rozsah (v ha)	Cílová spol.
Bílý kopec	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) – hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená- mezofilní a xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva Orná půda	5,0	Lesní, bylinná
Kobylská skála	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) – hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená- mezofilní a xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva	7,7	Bylinná, lesní
Pod Sadcem	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) – hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená- mezofilní a xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy	3,0	Lesní
Sluneční zátoka	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny a porosty vysokých ostřic , mokřadní a pobřežní křoviny a lesy, hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska	3,0	Lesní, vodní, bylinná
Nad Čejčským jezerem	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená- mezofilní až xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva	7,2	Lesní, bylinná
Bílý kámen	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená- hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená- mezofilní až xerofilní- křoviny Vegetace převážně přírodě vzdálená až cizí- Lesní kulticenózy, akátiny, paseková společenstva	4,0	Lesní, bylinná

označení	katastr	Současný stav vegetace	rozsah (v ha)	Cílová spol.
Špidlák	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená-hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená-mezofilní až xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy	4,0	Lesní, bylinná
Bílý kopec	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená-hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - hydrofilní až mezofilní trávníky, louky, pastviny a slaniska Vegetace přirozená až polopřirozená-mezofilní až xerofilní- xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy	4,0	Bylinná, lesní
Čejčské jezero	Čejč	Vegetace přirozená až polopřirozená-hydrofilní a hygrophilní (až mezofilní) - bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny a porosty vysokých ostřic Orná půda	3,0	Lesní, vodní

Lokální biokoridor LBK5 tvoří propojení mezi LBC Orlový kopec a LBC 4 Povínohradí na k.ú. Hovorán. LBK7 propojuje LBC Nad Čejčským jezerem, LBC Mezi větrolamy, LBC Bílý kopec, LBC Orlový kopec a LBC Žlebové padělký v k.ú. obce Hovorany.

Lokální biokoridor LBK6 tvoří propojení mezi LBC Bílý kámen a LBC Mezi větrolamy.

Lokální biokoridor LBK7 tvoří propojení mezi LBC Mezi větrolamy, LBC Špidlák a LBC 14 Na terasách v k.ú. Mutěnice.

Lokální biokoridor LBK8 tvoří propojení mezi LBC Čejčské jezero, LBC U Krčmy a LBC Kobylské jezero v k.ú. Kobylí.

Lokální biokoridor LBK13 tvoří propojení mezi LBC Kobylská skála a LBC Lůky v k.ú. Kobylí.

Lokální biokoridor LBK14 tvoří propojení mezi LBC Pod Sadcem a LBC Lůky v k.ú. Kobylí.

Lokální biokoridor LBK15 je tvoří propojení mezi LBC Pod Sadcem a LBC 11 v k.ú. Kobylí.

Biokoridory

označení popis	katastr	Současný stav	Návrh opatření
LBK5 lesní a lesostepní společenstvo	Čejč	lesní porost nevhodné druhové skladby	Pěstebními zásahy postupně upravit druhovou skladbu na přirozenou – odpovídající STG
LBK6 lesostepní společenstva	Čejč	různě orientované příkré stráně s řídkým dřevinným porostem, orná půda	Založení biokoridoru podél stávající polní cesty spojující Prostřední a Čejkovický Špidlák v šířce 40m
LBK7 doprovodný břehový porost vodního kanálu	Čejč	zatrubněný vodní tok (levostranný přítok Čejčského potoku), orná půda	Odtrubnit a revitalizovat vodní tok, založit lesní porost dle STG, celková šířka 15m

označení popis	katastr	Současný stav	Návrh opatření
LBK8 doprovodný jednostranný břehový porost Čejčského potoku	Čejč	orná půda	založit lesní porost původního druhového složení dle STG v šířce 15m
LBK13 lesní liniové společenstvo	Čejč	orná půda	založit lesní porost původního druhového složení dle STG v šířce 20m
LBK14 lesní liniové společenstvo	Čejč	meze, orná půda	Založení lesního porostu dle STG v šířce 15m
LBK15 lesní liniové společenstvo	Čejč	meze, orná půda	Založení lesního porostu dle STG v šířce 15m

Část biokoridorů vymezených v řešeném území je hodnocena jako funkční, existující, a to i za předpokladu, že nejsou ve své trase plně spojitě, tedy že jsou členěny úseky orné půdy. Převážná část ploch tvořící základní ekologickou kostru území je stepního charakteru, pro které je základním transportním médiem vítr. Z tohoto důvodu je možné vyhodnotit i nespojitě porosty biokoridoru jako funkční. Obdobně i u návrhových částí biokoridorů je vhodné realizaci provádět nikoli spojitým způsobem formou „větrolamu“, ale v trase navrženého biokoridoru realizovat na vhodných místech několik ekologických nik formou polních remízů, liniových prvků s výsadbou dřevin sloužících k protierozním funkcím, doprovodná zeleň polní cesty, extenzivní sad s travinobylinným podrostem.

C) ÚPRAVY A ZMĚNY ÚSES PROVEDENÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚSES byl zpracován na základě koordinace podkladů z ÚAP, platného ÚP a podkladů Krajského úřadu JmK, a to oborové dokumentace vymezující koncepci řešení regionálního a nadregionálního ÚSES na území Jihomoravského kraje. Při řešení územního plánu byly provedeny některé úpravy vyvolané koordinací záměrů v území a řešením požadavků na udržitelný rozvoj území.

Jedná se o následující úpravy:

- obecně byly jednotlivé skladebné části, zejména plochy biocenter, v maximální možné míře upřesněny na hranici katastrální mapy.
- v případě rozdílného řešení oborové dokumentace na lokální úrovni (Generel ÚSES okr. Hodonín, Low, 2002) a koncepčních záměrů JMK (koncepce řešení regionálního a nadregionálního ÚSES na území Jihomoravského kraje) bylo respektováno řešení dle podkladů JMK.
- Nefunkční prvky systému LBC Čejčské jezero a části LBK7 a LBK8 byly převedeny do návrhových ploch zeleně přírodní. Koncepce ÚSES byla rozšířena o interakční prvky.
- Je žádoucí propojovat základní segmenty ekologické stability travními společenstvy, optimálně travními společenstvy s roptýlenou zelení, dobnými lesíky tvořenými autochtonními dřevinami apod. Koncepce ÚSES byla rozšířena o interakční prvky- jedná se o převážně funkční doprovodnou zeleň podél účelových komunikací- polních cest a pásy přírodní zeleně, oddělující zemědělsky obhospodařované plochy.

10.4.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením hlavních stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot, ploch rekreace a vedení cyklistických tras. Podrobněji - viz. *kap. 10.2. Koncepce dopravní infrastruktury*

10.4.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

V řešeném území se nachází plochy s potenciálním rizikem vodní eroze a potenciálním ohrožením území povodněmi. Podrobněji - viz. *kap. 5.1.6. Ochrana před povodněmi*

10.4.5. REKREACE

Koncepce rozvoje rekreace je zaměřena především na turistickou infrastrukturu – vinnou turistiku, která je pro obec stěžejním rekreačním odvětvím. Stávající plochy **smíšené rekreace a výroby** jsou respektovány a stabilizovány. Rozvojové plochy jsou navrženy v rámci rozšíření stávajících areálů v lokalitě Pod Bůdama. ÚP umožňuje umístování zařízení turistické infrastruktury v rámci ploch smíšených obytných.

Pro pohybovou rekreaci (pěší turistiku a cykloturistiku) budou využity stávající a navržené plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, zejména účelové komunikace.

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel budou využívány zejména stávající plochy sídelní zeleně, zahrady, záhumenky a vinice a dále stávající plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území.

10.4.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PODOLOVANÁ A SESUVNÁ ÚZEMÍ

Viz. *kap. 5.1.5. Ochrana ložisek nerostných surovin, kap. 5.1.6. Poddolovaná území, sesuvná území, geologické stavby v území.*

10.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. V ÚP Čejč jsou vymezeny plochy **bydlení**, plochy **rekreace**, plochy **občanského vybavení**, plochy **smíšené obytné**, plochy **smíšené výrobní**, plochy **smíšené rekreace a výroba**, plochy **dopravní infrastruktury**, plochy **technické infrastruktury**, plochy **výroby a skladování**, plochy **veřejných prostranství** a plochy **sídelní zeleně**. V krajině jsou vymezeny plochy **vodní a vodohospodářské**, plochy **zemědělské**, plochy **lesní**, plochy **přírodní** a plochy **smíšené nezastavěného území**.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- pojmem turistická infrastruktura se rozumí zejména vybavenost typu ubytování, stravování, služeb, infocenter a dále zařízení pro vinnou turistiku, agroturistiku, hipoturistiku apod.
- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy
- Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice

PLOCHY BYDLENÍ

- pojmem pozemek menšího rozsahu se rozumí pozemek menší než 200 m²
- pojmem NP (nadzemní podlaží) se rozumí podlaží, které není podlažím podzemním
- pojmem podzemní podlaží se rozumí podlaží, které má více než polovinu plochy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu
- pojmem podkroví se rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Maximální výška nadezdívky na přechodu do šikmé části nad čistou podlahou je 1300mm.
- pojmem pohoda bydlení se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, oslunění...)
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)
- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy
- Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice

PLOCHY REKREACE

- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 25%
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- pojmem koupací biotop se rozumí vodní nádrž s přírodním čištěním vody pro účely koupání
- pojmem NP (nadzemní podlaží) se rozumí podlaží, které není podlažím podzemním
- pojmem podzemní podlaží se rozumí podlaží, které má více než polovinu plochy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu
- pojmem podkroví se rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Maximální výška nadezdívky na přechodu do šikmé části nad čistou podlahou je 1300mm.
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)
- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy
- Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

- pojmem NP (nadzemní podlaží) se rozumí podlaží, které není podlažím podzemním
- pojmem podzemní podlaží se rozumí podlaží, které má více než polovinu plochy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu
- pojmem podkroví se rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Maximální výška nadezdívky na přechodu do šikmé části nad čistou podlahou je 1300mm.
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)
- pojmem maloobchodní provoz se rozumí prodej menšího objemu zboží koncovému spotřebiteli, prodejní plocha max. 200 m².
- pojmem obchodní provoz se rozumí systém tvořený zbožím, jeho pohybem, lidmi a jejich řízením (příjem, skladování, příprava k prodeji, prodej), prodejní plocha max. 200 m².
- pojmem obtěžování nad přípustnou míru se rozumí činnosti, působící imise na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku
- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy
- Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice

PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA

- pojmem NP (nadzemní podlaží) se rozumí podlaží, které není podlažím podzemním
- pojmem podzemní podlaží se rozumí podlaží, které má více než polovinu plochy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu
- pojmem podkroví se rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Maximální výška nadezdívky na přechodu do šikmé části nad čistou podlahou je 1300mm.
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)
- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy
- Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ- LEHKÝ PRŮMYSL

pojmem lehký průmysl se rozumí výrobní činnost, která používá částečně zpracovaný materiál pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou a je orientována převážně na koncového spotřebitele

- Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- pojmem plocha těžby bude menšího rozsahu se rozumí plocha max. do 1 ha
- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%

- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha
- pojmem plochy pro zalesnění menšího rozsahu se rozumí zalesnění max. do 1 ha souvislé plochy
- pojem kvalita prostředí umožňuje ochranná opatření i mezi stavbami, z nichž ani jedna není určena pro bydlení. Rozumí se souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby užívání stavby bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného prostředí. Kvalita prostředí je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (nízká hladina hluku, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu)

PLOCHY LESNÍ

- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%
- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- pojmem realizace menších vodních nádrží se rozumí rozsah plochy max. do 0,5 ha
- pojmem přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu se rozumí nárůst půdorysné plochy o max. 20%
- pojmem plochy pro zalesnění menšího rozsahu se rozumí zalesnění max. do 1ha souvislé plochy

Pojem kvalita prostředí se vztahuje ke všem plochám s rozdílným způsobem využití.

10.6. 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

V rámci ÚP jsou navrženy veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÁMĚRŮ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

V územním plánu jsou upřesněny a navrženy tyto veřejně prospěšné stavby (VPS) vyplývající z koncepčních záměrů Jihomoravského kraje.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÁMĚRŮ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE:

ozn.	účel koridoru	katastrální území
TEE21	Napojení novým vedením na síť 110 kV	Čejč
TED01	Zdvojení ropovodu Družba	Čejč
TEE10	Vedení 110kV, Rohatec- Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec	Čejč
TEP04	VTL plynovod Moravia	Čejč
TEP07	VTL plynovod Brumovice–Uherčice	Čejč
TEP08	VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr	Čejč

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- v rámci ÚP jsou vymezeny **veřejně prospěšné stavby**:
Dopravní a technická infrastruktura – vymezená plocha (**VDT 1**) je nezbytná pro zajištění obsluhy lokality 24 dopravní a technickou infrastrukturou (obsahuje komunikaci, chodník a inženýrské sítě).
Dopravní a technická infrastruktura – vymezená plocha (**VDT 2**) je nezbytná pro zajištění obsluhy lokality 228 dopravní a technickou infrastrukturou (obsahuje komunikaci, chodník a inženýrské sítě).
Dopravní a technická infrastruktura – vymezená plocha (**VDT 3**) je nezbytná pro zajištění obsluhy lokality 221 dopravní a technickou infrastrukturou (obsahuje komunikaci, chodník a inženýrské sítě).

Technická infrastruktura – vymezená plocha (**VT 1**) je nezbytná pro zajištění obsluhy lokality Z29 technickou infrastrukturou.

Technická infrastruktura – vymezená plocha (**VT 2**) je nezbytná pro zajištění konektivity obcí technickou infrastrukturou (optický kabel).

Dopravní infrastruktura – vymezená plocha (**VD 1**) je nezbytná pro zajištění obsluhy lokality za plochou Z21 dopravní (obsahuje komunikaci).

- v rámci ÚP jsou vymezena **veřejně prospěšná opatření**:

Územní systém ekologické stability – vymezená plocha (**VU 1**) je nezbytná pro založení prvků územního systému ekologické stability.

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

Jedná se o VPS, u kterých je možno uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění. Vymezené plochy byly vyhodnoceny z hlediska umístění jako nejvhodnější.

- v rámci ÚP jsou vymezeny **veřejně prospěšné stavby**:

Občanské vybavení – rozšíření hřbitova (**PO 1**) je navrženo z důvodu zvýšení kapacity. Stavba veřejného občanského vybavení (**PO 2**) je nezbytná pro realizaci hasičské zbrojnice, stavby (**PO 3 a PO 4**) jsou nezbytné pro posílení veřejné občanské vybavenosti v centru obce.

10.8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V rámci ÚP jsou nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

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

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro účelné využití zastavěného území. Hospodárné využití zastavěného území je primárně řešeno navrženými plochami přestavby. Intenzivnější využití zastavěného území je dále umožněno stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Např. plochy se smíšeným využitím (smíšené obytné, smíšené výrobní), umožňují polyfunkční využití ploch nejen pro bydlení, ale např. pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

ÚP přizpůsobuje rozsah rozvojových ploch demografickým podmínkám (viz. *Výpočet potřeby nových bytů*), plní požadavky zadání ÚP a zároveň vychází vstříc požadavkům obce na maximální zachování rozvojových ploch dle dosud platné ÚPD. Vypuštěny byly plochy, které již byly zastavěny nebo se neshodovaly s urbanistickou koncepcí. Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, aby účelně využívaly stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce. Navrženy jsou především obytné plochy (plochy bydlení, plochy smíšené obytné) a plochy výrobní (plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní) z důvodů stabilizace počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva, rozvoje pracovních příležitostí a udržení obyvatel v sídle.

VÝPOČET POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ

Prognóza obyvatelstva jihomoravského kraje do r. 2025

	2001	1.1.2005	2010	2015	2020	2025
	Absolutní počet obyvatel					
Jihomoravský kraj	1 134 786	1 130 240	1 133 000	1 133 000	1 131 000	1 128 000

Pramen: ČSÚ, prognóza krajů - vlastní výpočty ÚRS PRAHA, a.s.

Vývoj počtu obyvatelstva v obci Čejč

	2005	2010	2015	2018
Čejč	1 231	1 266	1 254	1 235

Dle prognózy bude počet obyvatel v Jihomoravském kraji stagnovat nebo spíše mírně klesat, v Čejči se v posledních letech počet obyvatel stabilizoval. Pro výpočet potřeby bytů do r. 2025 uvažujeme počet obyvatel **1 500** a počet trvale obydlených bytů **388** (dle sčítání r. 2011).

Potřeba nových bytů do r. cca 2029:

počet obyvatel: **1 300**

trvale obydlené byty: **388**

Při návrhu počtu nových bytů je třeba vzít v úvahu stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, nárůst počtu obyvatel, počet cenových domácností, přebydlenost bytů a předpokládaný úbytek bytů (asanace).

Dle celostátních prognóz lze očekávat tyto tendence v bydlení:

- počet domácností se bude zvyšovat
- nejvíce se zvýší počet domácností jednotlivců
- předpokládá se odpad bytového fondu cca 0,3%
- míra soužití zůstane na stejné úrovni

Dle této prognózy by bylo v Čejči potřeba bytů:

- obložnost¹⁾ **2,6 osob/byt**
- potřeba bytů pro **1 300** obyvatel při 10% soužití cenových domácností: **450 bytů**
 $1300 : 2,6 = 500$
10% z 500 je 50
 $500 - 50 = 450$
- disponibilní počet bytů v r. 2029 (odečten odpad ve výši $10 \cdot 0,003 \cdot 388$) **376 bytů**
 $10 \cdot 0,003 \cdot 388 - 10 =$ počet let (2019 – 2029), **0,003** = % odpadu, **376** = trv. obydl. bytů
- cca do r. 2029 je potřeba **74 bytů**
 $450 - 376 = 74$

pro období do r. 2029 je třeba navrhnout nové plochy pro bydlení pro cca 74 nových bytů

celkový počet trvale obydlených bytů bude v r. 2025 cca 450 (376+74)

- nárůst počtu bytů o: **19,7%**
 $74/376 = 0,193 = 19,7\%$

¹⁾ Ve vyspělých zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obložnost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0 - 2,4 obyvatel/byt, průměrná obložnost bytů v ČR je cca 2,6 (zdroj MMR). Lze předpokládat snižování obložnosti bytů v řešeném území až na průměrnou hodnotu cca 2,6 (k roku 2029). Navržená hodnota 2,6 je v souladu s trendem ČR i EU, kde dochází k setrvalému poklesu obložnosti bytů. Nižší hodnota vyplývá z předpokládaného zvyšování standardu bydlení.

V případě, že budeme uvažovat (s ohledem na charakter území) rozložení bytů v rodinných domech 90%:

- počet bytů v rodinných domech: 140

počet bytů	průměrná velikost parcely*	cca potřebná plocha (ha)
67	750 m ²	5,03

* včetně veřejných prostranství nezbytných pro obsluhu pozemků

- celková potřebná plocha: 5,03 ha + 20% (1,01 ha) = **6,04 ha**
20% = související veřejná infrastruktura (občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura, ostatní veřejná prostranství + veřejná zeleň...) – vyplývá z vyššího zastoupení smíšených ploch

v ÚP Čejč jsou navrženy plochy bydlení o celkové výměře cca **9,76 ha**

BILANCE NAVRŽENÝCH VÝROBNÍCH PLOCH

Pracovní příležitosti v obci se nacházejí především v primárním sektoru, který je zaměřen na zemědělství, přičemž dominantním odvětvím je vinařství. Stávající výrobní areály se nacházejí na severozápadním okraji (průmyslová výroba, zemědělská výroba), na jihozápadním a západním okraji (průmyslová výroba, zemědělská výroba, fotovoltaická elektrárna). Míra registrované nezaměstnanosti byla dle sčítání lidu 2011 celkem 11,4%.

Bilance navržených výrobních ploch v obci Čejč

Typ plochy	návrh celkem (ha)	z toho plochy přestavby (ha)	z toho plochy s konkrétním záměrem (ha)	z toho nabídka pro potenciální investory (ha)
Smíšené výrobní – SV	0,2	0,2	0,2	-
Průmyslová výroba – Vp	6,3	0,4	4,9	1,4
celkem	6,5	0,6	5,1	1,4

Z uvedené tabulky vyplývá, že větší část navržených ploch reaguje na konkrétní záměry investorů (jedná se převážně o rozšíření stávajících výrobních areálů) což může do budoucna přispět k rozvoji pracovních příležitostí a ke snížení nezaměstnanosti.

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

Územní plán nevymezuje záměry nemístního významu nad rámec Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

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

13.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bude provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993,

kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a příslušného metodického pokynu. Přiřazení jednotlivých tříd ochrany kódům BPEJ respektuje vyhlášku č. 48/2011 Sb.

Při vyhodnocení jednotlivých lokalit byla použita aktuální katastrální mapa. Kvalita zemědělské půdy byla určena dle podkladu BPEJ poskytnutých z údajů z katastru nemovitostí.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace, údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Vyhodnoceny jsou rozvojové plochy s dopadem do zemědělského půdního fondu. Členěny jsou:

Z 1 – lokality záboru ZPF – **zastavitelné plochy**

P 1 – lokality záboru ZPF – **plochy přestavby** (zastavitelná území - zábor převážně enkláv zemědělské půdy v rámci zastavěného území)

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (I. a II. třída) jsou v území zastoupeny na převážné většině území. Z půdních jednotek jsou zde zastoupeny:

HPJ 00 Černozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a méně produkční.

HPJ 01 Rendziny, pararendziny převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a méně produkční.

HPJ 02 Rendziny, pararendziny převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a málo produkční.

HPJ 04 Silné svažitě půdy převážně na výrazných svazích s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

HPJ 06 Černice převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a velmi produkční.

Rozsah a zastoupení půd s I. a II. třídou ochrany je v návaznosti na zastavěné území velmi vysoké. Územní plán respektuje a ctí kontinuitu vývoje území a převážná většina ploch navržených k zástavbě vychází z platného ÚP.

Sumární přehled o rozsahu a členění navrhovaných ploch

V následující tabulce **nejsou** započítány výměry ploch, které mají dopad pouze do nezemědělské půdy a záboru ploch v zastavěném území do plošné výměry 2 000 m².

Zastavitelné plochy

údaje o záboru ZPF podle navrženého způsobu využití – ZASTAVITELNÉ PLOCHY					
	celkem v ha	v zastavěném území	mimo zastavěné území	zemědělská půda	nezemědělská půda
BR – bydlení v rodinných domech	10,704	0	10,704	10,704	0
OV- občanské vybavení- veřejná infrastruktura	0,088	0	0,088	0,088	0
SO - plochy smíšené obytné	0,262	0	0,262	0,262	0
RV- Plochy smíšené rekreace a výroba	1,130	0	1,130	1,13	0
T- plochy technické infrastruktury	0,71 <u>1,696</u>	0	0,71 <u>1,696</u>	0,71 <u>1,696</u>	0
V- Plochy výroby a skladování	5,93	0	5,93	5,93	0
celkem	18,824 <u>20,159</u>	<u>0,349</u>	18,824 <u>19,81</u>	18,824 <u>20,159</u>	0
KT- koridory pro technickou infrastrukturu	178,05 <u>264,268</u>				

Celkem je navrhováno pro rozvoj obce v rámci zastavitelných ploch zábor cca ~~18,824~~ 20,159 ha zemědělské půdy.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Plochy areálů jsou respektovány, stabilizovány.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).

Opatření k zajištění ekologické stability

Vymezeny jsou erozně ohrožené plochy, kde jsou rámcově stanoveny zásady obhospodařování, s ohledem na snížení rizika vodní eroze.

Při návrzích byl brán zřetel na riziko erozního ohrožení v území. Plochy a liniové stavby jsou navrhovány s ohledem na tuto skutečnost.

Síť zemědělských účelových komunikací

V řešeném území je stabilizovaná síť zemědělských účelových komunikací. Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.

Investice do půdy

V řešeném území jsou realizovány plochy odvodnění. Návrhové plochy nesmí v případě realizace narušit tento systém v jeho funkčnosti. Je nutno realizovat taková opatření, aby nebyl navazující systém meliorací ve své funkčnosti omezen nebo znehodnocen. Dotčeny jsou pouze koridory pro technickou infrastrukturu.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Územní plán respektuje kontinuitu a vazbu na platný územní plán.

Mezi hlavní dokumentace, které se projeví v návrhu koncepce územního plánu Čejče patří:

- **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje:**

Při zpracování územního plánu byl brán zřetel na základní rozvojovou strategii kraje, jejímž smyslem je dosažení rozvoje konkurenceschopnosti posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje. Navrhovaná koncepce rozvoje svým komplexním řešením (s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek) umožňuje růst obce (včetně zvýšení počtu obyvatel) v souladu s rozvojovými programy.

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou územním plánem zohledněny a řešením upřesněny, zejména se zřetelem na bod (6) priorit (tj. v urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot., bod (9) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje), bod (11) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje) a bod (14) priorit (tj. podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území).

- **Platný územní plán a jeho změny** – dalším aspektem, který byl při zpracování územního plánu akcentován, je zachování kontinuity s dosavadním územním plánem (včetně jeho změn) a tím tedy přispění ke stabilním podmínkám rozvoje území města. Kontinuální rozvoj je důležitým faktorem pro stabilizaci sociálně demografického prostředí a aktivní hospodářské základny obce.

Posouzení rozsahu návrhových ploch s dosavadním územním plánem

Nově vymezené záměry byly rámcově vyčísleny v následující tabulce. Do tabulky byly z důvodu možného porovnání zařazeny všechny rozvojové lokality mající dopad do ploch ZPF.

Nejsou vyhodnoceny zábory v zastavěném území u lokalit do výměry 2 000 m².

Není vyhodnocen koridor pro nadregionální ÚSES. Není vyhodnocen zábor koridorů pro technickou infrastrukturu.

Tab. :Odhad bilance ploch záboru ZPF v dosavadním územním plánu ve znění jeho pozdějších změn v porovnání s návrhem v nově zpracovávaném územním plánu:

dosavadní plán	územní	ha	návrh ÚP	ha
ÚP Čejč včetně vydaných změn		cca 28,6	plochy zastavitelné („Z“ i „P“)	18,824
CELKEM		28,6 ha	CELKEM	18,824 ha

Odhad bilance ploch záboru ZPF v dosavadním územním plánu a jeho změnách v porovnání s návrhem v nově zpracovávaném územním plánu je orientační, nelze jej zpracovat exaktně, z důvodu odlišného grafického znázornění v dosavadním navrhovaném ÚP (zejména schematické znázornění ploch v grafické části vyhodnocení dopadů do ZPF v dosavadní ÚP). Dosavadní územní plán ve znění pozdějších změn navrhoval celkem 28,6 ha ploch záboru ZPF. V nově navrhovaném úp se uvažuje se záborem cca 18,824 ha. Snížení plošného rozsahu je dáno redukcí návrhových ploch a částečně i změnou metodiky, kdy nejsou vyhodnocovány lokality v zastavěném území do plochy 2 000 m².

Zdůvodnění koncepce řešení

Strategické a kapacitní plochy pro **rozvoj bydlení** jsou situovány koncepčně v návaznosti na východní, západní a severovýchodní část zastavěného území obce. Rozvoj dopravní a technické infrastruktury je na tuto koncepci rozvoje dlouhodobě plánován.

Plochy pro výrobu a plochy smíšené výrobní jsou navrhovány koncepčně v prostoru existujících a rozvíjejících se provozů na jihozápadní a severozápadní hranici zastavěného území.

Při zpracování územního plánu byly prověřovány různé alternativy umístění rozvojových ploch. Po vyhodnocení všech možných aspektů (dostupnost, náročnost na obsluhu území, krajinný ráz, kvalita zemědělské půdy, zájmy ochrany přírody, apod.) je předkládáno kompromisní řešení s minimem dopadů do zmíněných oblastí.

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území je v řešeném území zastoupena v poměrně malém měřítku. Především se jedná o část zastavěného území obce a ostatní plochy.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území

Zemědělská půda na nezastavěných částech stavebních pozemků je využívána především jako samozásobitelské zahrady a sady, enklávy velkovýrobně obhospodařované zemědělské půdy se v zastavěném území nevyskytují.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Jsou navrženy plochy přestavby. Zahrnují především plochy změny využití území, která jsou již součástí zastavěného území.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci

Obec má zpracován územní plán, v jehož koncepční kontinuitě je navrhován nový územní plán. Původně navržené plochy jsou částečně zahrnuty do nového územního plánu. Nad rámec dosavadního územního plánu je navržena zastavitelná plocha bydlení Z4 (namísto části návrhové plochy SO z původního úp), zastavitelná plocha bydlení Z28, zastavitelná plocha smíšená obytná Z29, zastavitelná plocha bydlení Z8, zastavitelná plocha bydlení Z22, zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu Z27, plocha přestavby P4 pro funkci smíšenou obytnou a plochy přestavby P5, P6, P7 pro občanské vybavení. Plochy Z21 pro bydlení, Z19 pro bydlení a Z20 pro sídelní zeleň jsou převzaty z dosavadního územního plánu, s tím, že původní návrhová plocha byla plošně značně redukována a plocha Z20 tvoří přechod mezi zástavbou a volnou krajinou (zahrady). Plocha výroby Z2 byla převzata z dosavadního úp a rozšířena směrem západním. Plocha Z9 je oproti dosavadnímu územnímu plánu zredukována. Zastavitelná plocha smíšená rekreace a výroba Z13 byla převzata z dosavadního územního plánu a byla mírně zvětšena.

Nad rámec úp jsou vymezeny koridory pro technickou infrastrukturu KT1, KT2, KT3, KT4, ~~KT5~~ A KT6.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce

Navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. V případě návrhu zastavitelných ploch na hranici zastavěného území bylo návrhem ploch pro veřejná prostranství nebo účelové komunikace zajištěno napojení obslužných komunikací v krajině.

Nejsou vytvářeny samostatné enklávy osídlení.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území

V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací, na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany

Je uvedena v příložené tabulkové části. Zemědělské půdy v návaznosti na zastavěné území obce jsou v celém svém obvodu zastoupeny nadprůměrně ve dvou nejvyšších třídách ochrany. Z tohoto důvodu nelze jednoznačně preferovat územní rozvoj takovým způsobem, aby plně respektoval zemědělskou půdu dle kvality. Preferována je kontinuita návrhu s dosavadním územním plánem.

I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany
317,57 ha	612,13 ha	122,99 ha	147,28 ha	38,88 ha

Etapizace výstavby: není navržena.

13.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V grafické části je vyznačena hranice 50 m od okraje lesa. Do tohoto pásma zasahují lokality Z1, Z2, Z26 a P1.

Navržený způsob využití lokalit	Úhrnná výměra lokalit/ha			PUPFL	ostatní /ha
	celkem	V zastavěném území	mimo		
KT3- koridor pro technickou infrastrukturu TEE10	39,294	0	39,294	2,067	37,227
celkem	39,294	0	39,294	2,067	37,227

Územní plán Čejč vyvolá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa o celkové rozloze 2,067 ha.

Kvalifikovaný odhad záboru pozemků, určených k plnění funkce lesa vychází z šířky 40m v ose koridoru (elektrické vedení 100kV.)

13.3. TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

Viz příloha.

14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), námitky proti návrhu Územního plánu Čejč mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2 stavebního zákona.

Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 01. 06. 2021 včetně) může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. O této skutečnosti musely být dotčené osoby poučeny. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se stanoviska, námitky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje.

ROZHODNUTÍ

o námitkách uplatněných proti návrhu Územního plánu Čejč

Zastupitelstvo obce Čejč v souladu se zákonným zmocněním podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na základě návrhu rozhodnutí o námitkách zpracovaného Obecním úřadem Čejč podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, rozhodlo o námitkách uplatněných proti návrhu Územního plánu Čejč.

Obsah kapitoly:

Vyhodnocení námitek oprávněných investorů

N01 ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

N02 MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín

Vyhodnocení námitek dotčených osob

NV01 Bíza Pavel, Ing., Čejč 366, 696 14 Čejč

NV02 Koska Jaroslav a Kosková Jana, oba Čejč 213, 696 14 Čejč

NV03 Kuchařová Ludmila, Hovorany 229, 696 12 Hovorany

NV04 B.B.P.s.r.o., Stará Osada 60/29, 615 00 Brno

NV05 Bravenec František, Brněnská 204, 696 14 Čejč

NV06 Bravenec Martin, Ing., Čejč 124, 696 14 Čejč

NV07 Kalábek Aleš, Včelín 770, 696 15 Čejkovice (v zastoupení advokátem Mgr. Markem Fikrem, se sídlem Příkop 2a, 602 00 Brno)

NV08 Pavlica Jan a Pavlicová Helena, Čejč 95, 696 14 Čejč

NV09a Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč

NV09b Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč

NV10 Žaliová Alena, Čejč 381, 696 14 Čejč

NV11 Hlavinka Antonín, Čejč 128, 696 14 Čejč

NV12 Holešínský Antonín, Čejč 421, 696 14 Čejč (v zastoupení advokátem Mgr. Markem Fikrem, se sídlem Příkop 2a, 602 00 Brno)

NV13 Pospíšil Květoslav, Čejč 104, 696 14 Čejč

VYHODNOCENÍ NÁMITEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Pořad. Číslo	N01	Datum doručení	07. 04. 2021	Č.j.								
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název / IČ:		ČEPS, a.s. / 25702556									
	Osoba oprávněná jednat:		Ing. Vojtěch Mazura Vedoucí oddělení územní plánování									
	Druh dotčeného práva		vlastník a provozovatel přenosové soustavy ČR									
	Veřejná D/ T infrastruktura		Energetika (elektroenergetické vedení 400kV)									
Adresa / sídlo		Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10										
<p><u>Vážení,</u></p> <p>ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400KV, podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Čejč.</p> <p>Námitka se týká špatně převzatého ochranného pásma u vedení 400kV, které není vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany, jak ukládá energetický zákon (nikoliv od osy vedení).</p> <p>Vzhledem k této skutečnosti, žádáme o striktní přebírání dat dle aktuálních územně analytických podkladů, abychom předešli sporným situacím, zda pozemek je či není dotčen dle energetického zákona.</p>												
<p>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</p> <p>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.</p> <p>Námitka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námitce, která směřuje proti špatně převzatému ochrannému pásmu u vedení 400kV, se vyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Trasa elektrické vedení 400kV bude opětovně převzata do návrhu ÚP dle aktuálních ÚAP ORP Hodonín, a to včetně ochranného pásma ve vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany, jak ukládá energetický zákon.</p> <p>Pořizovatel požaduje provést výše uvedenou úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava. Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>												

Poznámka pořizovatele:

Po obsahové stránce byla opakovaně uplatněna společností ČEPS, a.s. totožná námitka ze dne 26. 05. 2021 (zn. 341/21/18000), která byla zaevidována podatelnou obecního úřadu dne 31. 05. 2021 pod č.j. Čejč-0524/2021.

Pořad. Číslo	N02	Datum doručení	12. 05. 2021	Č.j.	
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název / IČ:		MND, a.s. / 28483006		
	Osoba oprávněná jednat:		Mgr. Pavel Minařík		

		Právnick MND a.s.
	Druh dotčeného práva	
	Veřejná D/ T infrastruktura	Energetika a plynárenství, těžba nerostů
Adresa / sídlo	Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín	

K projednávání návrhu Územního plánu Čejč, s odkazem na dřívější vyjádření ze dne 23. 10. 2017, opakovaně sdělujeme, že celé katastrální území obce Čejč leží v průzkumném území Svahy Českého masívu.

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umísťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon) rozhodnutím o využití území.

V souladu s výše uvedeným, v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) **uplatňujeme k návrhu územního plánu opakovaně námitku.** S ohledem na stanovené průzkumné území nesouhlasíme, aby v textové části v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zemědělské specifické, plochy smíšeného nezastavěného území) byla jako nepřipustná obsažena také těžba nerostů. Navrhujeme, aby **do textové části územního plánu Čejč byla zapracována možnost kdekoli v extravilánu obce umísťovat průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.**

V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek@mnd.cz.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti navrženému znění podmínek přípustného využití jednotlivých ploch vymezených v rámci nezastavěného území (pozn. plochy lesní (NL), plochy zemědělské (NZ), plochy zemědělské specifické, plochy smíšeného nezastavěného území (NS)) a zařazení „těžby nerostů“ do nepřipustného využití těchto ploch, **se vyhovuje částečně.**

Odůvodnění:

Na základě připomínky formulované Ministerstvem průmyslu a obchodu ve stanovisku k návrhu ÚP pro společné jednání z 20. 11. 2019 byly do podmíněně přípustného využití ploch smíšených nezastavěného území (NS) doplněny stavby a zařízení pro těžbu. Pro tento typ plochy s rozdílným způsobem využití tedy byla provedena úprava, která při splnění vymezených podmínek umožní v ploše umístit i stavby a zařízení pro těžbu.

Dle předloženého návrhu ÚP plochy lesní (NL) vymezují stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů jako součást nepřipustného využití. Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v zařazení „staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů“ do podmíněně přípustného využití předmětné plochy a stanovení odpovídajících podmínek, které je nutné dodržet. Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Dle předloženého návrhu ÚP plochy zemědělské (NZ) vymezují stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů jako součást podmíněně přípustného využití. Tento typ plochy s rozdílným způsobem využití tedy při splnění vymezených podmínek umožní v ploše umístit i stavby a zařízení pro těžbu.

Dle předloženého návrhu ÚP nebyla plocha s rozdílným způsobem využití s názvem „plochy zemědělské

specifické" vymezena a proto se pořizovatel tímto dílčím požadavkem dále nezabývá. Přesto pořizovatel doporučuje prověřit a zvážit provedení úpravy textu podmíněně přípustného využití (tzn. doplnění možnosti umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů) i u ostatních ploch vymezených návrhem ÚP v rámci nezastavěného území. V takovém případě by se jednalo rovněž o úpravu, která by byla kvalifikovaná jako podstatná úprava a která by byla předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

VYHODNOCENÍ NÁMITEK DOTČENÝCH OSOB

<u>Pořad. Číslo</u>	<u>NV01</u>	<u>Datum doručení</u>	<u>06. 04. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	
<u>Dotčená osoba</u> <u>(identifikační údaje)</u>		<u>Titul, jméno a příjmení</u>	<u>Ing. Pavel Bíza</u>		
		<u>Druh dotčeného práva</u>	<u>vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení</u>		
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Čejč 366, 696 14 Čejč</u>			

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám jako vlastník pozemků a staveb uvedených na – LV 1280, pro Ing. Pavel Bíza, Čejč 366, - dotčených návrhem řešení námítky proti projednávanému návrhu územního plánu obce Čejč.

Námítka č.1

Namítám, aby plochy rodinného domu č.p. 366 – p.č. 491, 492, č.p. 136 – p.č. 850, 851, 852, č.p. 163 – p.č. 853, 854, 85, č.p. 140 – p.č. 856, 857, 858 – byly vedeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech BR. Požaduji, aby byly tyto převedeny na plochy smíšené obytné SO.

Odůvodnění:

Jedná se o plochy v centru obce v blízkosti ulice Brněnská, silnice II/380 Brno – Hodonín, a také vzhledem ke skutečnosti, že plochy SO zahrnují již i jiné méně exponované plochy v jiné části obce.



Námítka č.2

Namítám, aby plocha na p.č. 2516 byla vedena jako plocha pro výrobu a skladování VP (Z7) a plochu pro inženýrské sítě TI (Z27). Požaduji, aby tato plocha byla dále vedena v kategorii plochy zemědělské NZ nebo nově jako plocha smíšená obytná SO.

Odůvodnění:

Podávaná námítka i požadavek není v rozporu ze ZÚR JmK a neomezuje podle aktuálních informací nadřazenou územně plánovací dokumentaci týkající se záměru TEE 21 – koridoru VVN 110kV a plochu pro umístění

[trafostanice.](#)



VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námitky. Obě námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námitce č. 1, která směřuje proti způsobu vymezení využití ploch rodinného domu č.p. 366 – p.č. 491, 492, č.p. 136 – p.č. 850, 851, 852, č.p. 163 – p.č. 853, 854, 85, č.p. 140 – p.č. 856, 857, 858 v k.ú. Čejč, **se nevyhovuje.**

Pozn.

Pozemek parc. č. 492 dle evidence KN neexistuje. Pořizovatel se domnívá, že námitka se týká pozemku parc. č. 492/2 v k.ú. Čejč.

Odůvodnění:

Objekt rodinného domu č.p. 366 se nachází v centrální části obce při ul. Nové. V předmětné ulici se téměř výhradně nachází zástavba rodinných domů bez jakýchkoliv jiných provozoven, služeb a zařízení s jiným způsobem využití. Rovněž pořizovateli není známo, že by objekt č.p. 366 byl využíván jinak než pro funkci bydlení – není zde sídlo žádné provozovny. Není tedy objektivní důvod předmětnou plochu vymezit formou plochy smíšené obytné. Vymezení plochy v předloženém návrhu ÚP odpovídá skutečnosti.

Objekty rodinných domů č.p. 136, 163 a 140 se nacházejí v centrální části obce v nároží ul. Brněnské a Nové. Přestože část ul. Brněnské (pozn. blíže k centru obce) je vymezena i formou ploch smíšených obytných, v této části obce se již téměř výhradně nachází zástavba rodinných domů bez jakýchkoliv jiných provozoven, služeb a zařízení s jiným způsobem využití. Rovněž pořizovateli není známo, že by objekty č.p. 136, 163 a 140 byly využívány jinak než pro funkci bydlení – nejsou zde sídla žádných provozoven. Není tedy objektivní důvod předmětnou plochu vymezit formou plochy smíšené obytné. Vymezení plochy v předloženém návrhu ÚP odpovídá skutečnosti.

Námitce č. 2, která směřuje proti způsobu využití zastavitelných ploch Z 7 (plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl - VP) a Z 27 (plocha technické infrastruktury - pro inženýrské sítě - TI) v rozsahu pozemku parc. č. 2516 v k.ú. Čejč a navrhuje změnu způsobu využití na plochy zemědělské (NZ) nebo formou ploch smíšených obytných (SO), **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 2516 v k.ú. Čejč ve výhradním vlastnictví namítatele se nachází v blízkosti hranice zastavěného území obce a dle snímku z KN má téměř konstantní šířku cca 16m. V rámci navržených zastavitelných ploch Z 7 a Z 27 představuje výrazně menšinovou část. Pořizovatel vychází z úvahy, kdy v rámci dosavadního průběhu pořizování žádný z ostatních vlastníků pozemků v předmětných zastavitelných plochách Z 7 a Z27 neuplatnil

námítku nebo připomínku proti navrženému řešení, tedy k návrhu vymezení zastavitelných ploch a pořizovatel má zato, že s tímto řešením souhlasí. Pořizovatel v této souvislosti nepovažuje za důvodné, aby byly z návrhu ÚP vyloučeny obě zastavitelné plochy nebo byl změněn způsob jejich využití pouze na základě požadavku/námítky jednoho vlastníka jednoho dotčeného pozemku v ploše.

Současně z hlediska urbanistické koncepce se nepovažuje za vhodné vyloučit možnost zastavitelnosti pouze v rozsahu pozemku parc. č. 2516 v k.ú. Čejč, tedy ponechat jej dle skutečného stavu v území pro zemědělské využití, zahrnout jej ve smyslu uplatnění námítky do ploch zemědělských (NZ) a zastavitelné plochy vymezit izolovaně v odstupu od zastavěného území na zbývajících pozemcích. Bez ohledu na vymezení zastavitelné plochy i v rozsahu pozemku parc. č. 2516 v k.ú. Čejč může být případná zástavba na tomto pozemku realizována pouze na základě souhlasu jeho vlastníka.

Ze stejného hlediska (pozn. urbanistické koncepce) se považuje za nepřijatelné, aby využití daného území bylo směřováno pro smíšenou obytnou funkci, kdy v předmětném území na okraji obce jsou stabilizovány areály výrobního charakteru stěžejně slučitelné s obytnou funkcí území v bezprostředním sousedství.

V této souvislosti pořizovatel dále upozorňuje na připomínku spol. EG.D, a.s., se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno, uplatněnou z pozice oprávněného investora v rámci veřejného projednání návrhu ÚP k rozsahu navržené zastavitelné plochy Z 27 určené pro rozvoj technické infrastruktury (pro budoucí umístění transformovny TS 110/22kV Čejč), která plošně nevyhovuje skutečným potřebám takového záměru. Potřeba vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (pozn. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění následných aktualizací), která je závazná pro pořízení ÚP Čejč. Z tohoto důvodu není možné zastavitelnou plochu pro daný účel nevymezit. Stejně tak je touto územně plánovací dokumentací kraje dána poloha této plochy a v podrobnosti ÚP obce je pak přiměřeně upřesněna. Dle vyjádření oprávněného investora je pro budoucí umístění transformovny TS 110/22kV Čejč potřebná plocha v minimálním rozsahu 100m x 100m. V tomto smyslu je požadována úprava rozsahu zastavitelné plochy Z 27, která je kvalifikována jako podstatná úprava návrhu ÚP, jež bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

<u>Pořad. Číslo</u>	NV02	<u>Datum doručení</u>	24. 05. 2021	<u>Č.j.</u>	Čejč-0497/2021								
<u>Dotčená osoba</u> <u>(identifikační údaje)</u>	<u>Titul, jméno a příjmení</u>		Jaroslav Koska Jana Kosková										
	<u>Druh dotčeného práva</u>		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení										
<u>Adresa / sídlo</u>	Čejč 213, 696 14 Čejč												
<p><u>Vážené Zastupitelstvo obce Čejč,</u></p> <p><u>tímto dopisem vyjadřujeme naprostý nesouhlas k návrhu změny územního plánu v obci Čejč, kde jsme majiteli soukromých pozemků LV č.1554, p.č.174, p.č.176, p.č.177, p.č.179/2, p.č.179/1, p.č.175/4, kde je Vámi navržena změna z orné půdy na zeleň (plochy krajinné zeleně).</u></p> <p><u>Důrazně žádáme o zachování původního stavu výše zmiňovaných pozemků, tj. ponechání ve stavu orné půdy a to z důvodu dalšího záměru využití těchto parcel. Prosíme o vyjádření Zastupitelstva obce, zdali o plánované změně v ÚP proběhla oficiální komunikace směrem k majitelům pozemků, a to v zákonné lhůtě.</u></p>													
<u>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</u>													
<p><u>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.</u></p> <p><u>Námitka byla vyhodnocena následovně:</u></p> <p><u>Námitce, která směřuje proti způsobu využití území v rozsahu pozemků parc. č. 174, 176, 177, 179/2, 179/1 a 175/4 v k.ú. Čejč (dle návrhu ÚP plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená – ZS), se vyhovuje částečně.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Výše citované pozemky jsou kromě pozemků parc. č. 174 a 175/4 (pro oba pozemky platí druh pozemku:</u></p>													

ostatní plocha) vedeny jako orná půda v evidenci KN. V tomto smyslu se ovšem nic nemění, resp. pořízením a vydáním nového ÚP Čejč (pozn. nejedná se o pořízení změny dosavadního územního plánu) nedochází ke změně druhu pozemku v evidenci KN. Již dosavadní a platný územní plán předmětné pozemky nevymezuje jako součást ploch orné půdy, ale vymezuje v jejich rozsahu návrhovou (zastavitelnou) plochu pro sport a rekreaci (RS). Tedy bez ohledu na stávající využívání území jako plochu navrženou k budoucí urbanizaci. Vzhledem k poloze těchto pozemků v centru obce sevřených mezi sportovním areálem a stávající zástavbou z hlediska návrhu urbanistické koncepce není vhodné je uvažovat k zemědělskému využití. S přihlédnutím k charakteru území v centru obce a současného způsobu využití předmětného pozemku se navrhuje provedení úpravy návrhu ÚP spočívající v zahrnutí/ vymezení předmětného pozemku jako součást plochy sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP). Konkrétní podmínky využití plochy ZP jsou vymezeny v kap. 6.11 textové části návrhu ÚP.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

K dotazu, zda o plánované změně ÚP proběhla oficiální komunikace směrem k majitelům pozemků, pořizovatel sděluje:

Dosavadní územní plán obce má ve smyslu přechodného ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona omezenou platnost a je potřeba jej nahradit novým ÚP, který bude pořízen a vydán dle současné právní úpravy. Přitom proces pořízení ÚP je podrobně upraven ustanoveními § 43 až § 54 stavebního zákona. Jednotlivé fáze zpracování ÚP jsou průběžně projednávány s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněnými investory, příp. zástupci veřejnosti a s ostatními účastníky (včetně veřejnosti) a předkládány zastupitelstvu obce ke schválení, resp. vydání. Vzhledem k rozsahu a problematice řešení ÚP a počtu dotčených osob (mj. vlastníci pozemků a staveb na území obce, občané obce) se jednotlivé fáze projednávání oznamují veřejnou vyhláškou zveřejněnou v zákonné lhůtě na úřední desce obce a pořizovatele s informací, kde a v jaké lhůtě je možné do projednávání dokumentace nahlížet. Přitom dálkový přístup k elektronické verzi této dokumentace je vždy a po celou dobu projednávání zajištěn na webových stránkách obce. Technicky není možné o každé fázi projednávání ÚP adresně informovat každého účastníka projednávání zvlášť. Po procesní stránce je pořizovatel přesvědčen o tom, že ÚP Čejč je po celou dobu pořizován transparentně a v souladu s požadavky platné právní úpravy, aniž by byl některý účastník (skupina účastníků) projednávání, jakkoliv upřednostňován (upřednostňována) před jinými účastníky projednávání.

Pořad. Číslo	NV03	Datum doručení	24. 05. 2021	Č.j.	Čejč-500/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Ludmila Kuchařová	
		Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo		Hovorany 229, 696 12 Hovorany			

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1041, který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Výše zmíněnou nemovitost využívám zatím k zemědělským účelům. Změnou územního plánu dochází ke změně využití pozemku, a to tak, že z plochy se smíšenou zástavbou se má stát částečně plocha bydlení a z větší části zeleň soukromá a vyhrazená.

Požaduji, aby byl zachován současný stav, tedy plocha se smíšenou zástavbou. V případě, že mi nebude vyhověno, požaduji náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto: V této lokalitě se počítalo v původním územním plánu s tím, že pozemky budou využity ke stavbě rodinných domů s možností další výstavby zázemí pro podnikatelské aktivity jednotlivých vlastníků rodinných domů. Die mého odhadu by mohlo v této oblasti vzniknout cca 15 RD se zázemím pro podnikatele.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

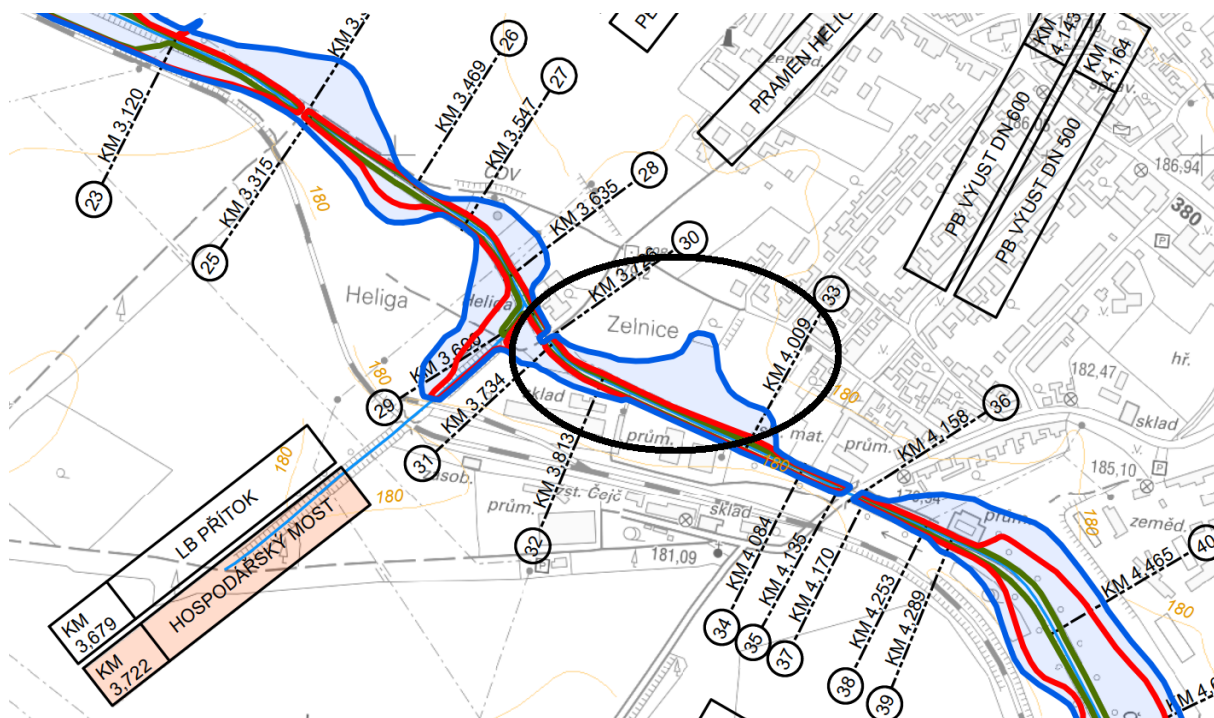
Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemku parc. č. 1041 v k.ú. Čejč formou

zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), kdy je požadováno ponechání koncepce v kontinuitě s dosavadním územním plánem formou plochy se smíšenou zástavbou – ostatní (SO), se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 1041 se nachází v jihozápadní části obce mezi ul. Vodní a vodotečí Čejčský potok. Dle předloženého návrhu ÚP je severní část předmětného pozemku navržena k urbanizaci formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a zbývající jižní část je součástí neurbanizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav a tím zde nejsou naplněny podmínky pro další urbanizaci tohoto území. Na podporu uvedeného argumentu se dokládá výřez dokumentace pořízené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním náplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).

<u>Pořad. Číslo</u>	NV04	<u>Datum doručení</u>	<u>31. 05. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	
<u>Dotčená osoba</u> <u>(identifikační údaje)</u>		<u>Název subjektu</u>	<u>B.B.P.s.r.o.</u>		
		<u>Druh dotčeného práva</u>	<u>vlastník pozemků a staveb</u> <u>dotčených návrhem řešení</u>		
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Stará Osada 60/29, 615 00 Brno</u>			
<u>Identifikace podavatele :</u>					
<u>B.B.P.s.r.o. Stará Osada 60/29 615 00 Brno</u>					
<u>IČ: 255 72 091</u>					
<u>Společnost je vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Čejč par.č. 797, 799/1, 799/2, 800.</u>					

Upřesnění námítky:

Obec: 586099 Čejč

Kat. území: 618942 Čejč

Parcelní čísla : 797, 799/1, 799/2, 800, 164

Text námítky:

Společnost je vlastníkem pozemků a staveb na LV 1677 v k.ú. Čejč Na parcelách č.p. 797, 799/1, 799/2, 800 se nachází provozovna pekárny, tato skutečnost není popsána v textové části ÚP, zároveň není uvedena společnost podnikající na území obce Čejč.

Předmětné pozemky byly vyřazeny z dosavadního způsobu využití OV do OK.

V navazující lokalitě se nachází území pro bydlení BR, SO.

Z výše uvedených skutečností žádám o zařazení výše uvedených parcel z dosavadního způsobu využití OV do kategorie BB.

Jako příklad rozdílného přístupu k parcelám v dané lokalitě uvádím :

Na parcele č.p. 783 a 808/2 se nachází rovněž provozovna a tato je zařazena do způsobu využití OV.

Parcely č.p. 1315/15, 1315/53, 1315/63, 1315/60, a 1315/66 jsou do konce zařazeny do způsobu využití BR, na kterých je rovněž provozována výroba.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně zčásti odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemků parc. č. 797, 799/1, 799/2, 800 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy občanského vybavení – komerce (OK), kdy je požadováno zařazení citovaných pozemků z dosavadního způsobu využití OV (pozn. plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura) do kategorie BB (pozn. plocha bydlení v bytových domech), **se vyhovuje částečně.**

Odůvodnění:

Citované pozemky parc.č. 797, 799/1, 799/2, 800 v k.ú. Čejč se nacházejí v centru obce a v nároží sevřeném silnicemi II/380 a II/419. Dle předloženého návrhu ÚP jsou pozemky navrženy jako součást stabilizované plochy občanského vybavení – komerce (OK). Přitom při návrhu využití plochy bylo přihlédnuto k dosavadnímu stavu v území. V této souvislosti pořizovatel uvádí, že ÚP nemusí obsahovat konkrétní informaci, že na předmětných pozemcích je provozována pekárna a už vůbec ne název společnosti, která toto zařízení aktuálně provozuje. Pro podstatu územního plánování to není nijak relevantní a není to předmětem obsahu a řešení ÚP Čejč.

Dosavadní územní plán vymezoval pouze jeden druh občanského vybavení s názvem a označením plochy občanského vybavení (OV). Předložený návrh ÚP dříve přijatou koncepci nijak nemění. Pouze obecně plochy občanského vybavení člení dle svého charakteru do jednotlivých poddruhů (OV – veřejná infrastruktura, OS – tělovýchova a sport, OH - veřejná pohřebiště, OK – komerce) a každému poddruhu přiřazuje konkrétní regulaci, tzn. vymezuje podmínky využití těchto ploch. Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) jsou vymezeny primárně pro stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Pořizovatel se domnívá, že provozovna pekárny lze kvalifikovat jako zařízení služeb a tedy jako součást komerčního občanského vybavení. Způsob využití předmětné plochy tedy odpovídá skutečnému stavu v území a není objektivní důvod, proč v tomto smyslu návrh ÚP měnit.

Současně pořizovatel upozorňuje, že namítatel neodůvodňuje požadovanou změnu z ploch občanského vybavení na funkci bydlení v bytových domech (BB). Předložený návrh ÚP navrhuje k bydlení v návrhovém období dostatečné množství ploch, které naplňují skutečnou potřebu i z pohledu demografického vývoje obyvatelstva v obci a byly z tohoto hlediska a rozsahu dohodnuty s dotčenými orgány.

S přihlédnutím k obsahu námítky – požadavku na zahrnutí plochy do funkce BB, tedy pro bydlení v bytových domech a ke skutečnosti, kdy se zájmové pozemky nacházejí ve strategické poloze v zastavěné části centra obce, se navrhuje provedení úpravy návrhu ÚP spočívající v zahrnutí/ vymezení předmětných pozemků jako součásti plochy smíšené obytné (SO). Jedná se o plochu s polyfunkčním využitím, která umožňuje umístit funkce bydlení i občanského vybavení. Konkrétní podmínky využití plochy SO jsou vymezeny v kap. 6.4 textové části návrhu ÚP.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Pořad. Číslo	NV05	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-535/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		František Bravenec	
		Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo		Brněnská 204, 696 14 Čejč			

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1829/47 o výměře 1787 m² a pozemku parc. č. 1829/17 o výměře 7843 m², vše v kat. území Čejč [618942] v obci Čejč [586099], číslo LV 1179.

Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke zmenšení plochy k bydlení v lokalitě Za školou, dále k vytvoření nové plochy k bydlení v lokalitě Pod lesíkem. Nově má být také v lokalitě Za školou protiodtokové opatření.

Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítky:

- 1) Proti novému vymezení - zmenšení zastavitelných ploch v lokalitě Za školou (v návrhu územního plánu jako „Z21“)
- 2) Proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Pod lesíkem
- 3) Proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Za Heligou, Vodní („Z4“)
- 4) Proti novému vymezení protiodtokových opatření v lokalitě Za školou a Hrubé vinohrady

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1) V lokalitě Za školou má dle návrhu nového územního plánu dojít ke zmenšení zastavitelné plochy/plochy k bydlení. V této lokalitě se nachází také pozemek parc. č. 1829/47 (LV 1179), kterého se tato změna přímo dotýká a jehož jsem vlastníkem. Ve stávajícím územním plánu je v této lokalitě (a na tomto pozemku) vymezena plocha zastavitelná plocha k bydlení, dokonce se v něm počítá s rozšířením – zvětšením této plochy do budoucna. Jde o lokalitu v centrální části obce. S ohledem na tuto skutečnost, současný územní plán a plánovaný rozvoj obce v něm uvedený, mám legitimní očekávání, že tento pozemek bude využit pro výstavbu bydlení.

Co se týče textové části návrhu nového územního plánu, tak ta výslovně stanoví, že ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu. Dále uvádí lokalitu Za školou jako stěžejní rozvojovou plochu pro bydlení. Dle textové části, která navazuje na platný územní plán, lze tedy dovodit, že je v zájmu obce tuto plochu k bydlení zachovat, případně rozšířit, jak naznačuje stávající územní plán. S tím koresponduje také odůvodnění územního plánu, které k urbanistické koncepci říká toto: „Je maximálně zachována (příp. zohledněna) urbanistická koncepce definovaná platným ÚP.“ V tomto případě ale urbanistická koncepce nebyla zachována. Za podstatné považuji také to, že zde není odůvodnění, co bylo důvodem k její změně a zmenšení plochy k bydlení. Dle mého názoru si textová a grafická část odporuje, když textová část stanoví lokalitu Za školou jako stěžejní rozvojovou plochu pro bydlení, přičemž z grafické části se dozvídáme, že došlo k jejímu zmenšení bez jakéhokoli odůvodnění, dokonce textová část její zmenšení ani nezmiňuje.

Nad to uvádím, že obdobné dříve podané námítky týkající se stejné lokality byly vyhodnoceny takto: „Pozemek se nachází v centrální části obce. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Po prověření možnosti využití pozemku k zástavbě nebyl zařazen do zastavitelných ploch z důvodu ochrany ZPF. Předmětný pozemek je součástí kvalitní zemědělské půdy a v tomto případě nelze prokázat veřejný zájem převyšující zájem ochrany ZPF.“ S tímto odůvodněním se nemohu

ztotožnit, neboť plochy, které byly v návrhu ÚP nově vyznačeny jako plochy k bydlení (např. Z4) jsou taktéž ZPF označeny jako vysoce chráněné a není zde vyšší veřejný zájem na zástavbě než u ploch, které jsou současně jako plochy k bydlení vymezeny, což naznačuje i již zmíněná textová část, která za stěžejní pro urbanistický rozvoj obce zcela logicky považuje lokalitu Za školou, která se nachází v centrální části obce. Zmenšení této plochy pro bydlení by bylo nekoncepční, zvláště pokud by k němu mělo dojít z důvodu nově vymezených ploch, na kterých mimo jiné má své pozemky starosta obce, k čemuž si propůjčím část z odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové. „Územní plán je veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území.“

Z výše uvedených důvodů proto nesouhlasím se změnou – zmenšením plochy k bydlení v lokalitě Za školou a domáhám se jejího zachování v rozsahu, který odpovídá současnému stavu, případně rozšíření, které naznačuje platný územní plán.

2) Námitku vznáším také proti nově vymezenému území k bydlení v lokalitě Pod lesíkem, byť v této lokalitě nevlastním pozemek, dle judikatury Nejvyššího správního soudu možnost podávat námitky není omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námitky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování.

Námitku odůvodňuji následovně. Opět zde spatřuji rozpor grafické a textové část návrhu ÚP, kdy textová část tuto lokalitu označuje za méně významnou pro bydlení a není do ní směřován hlavní rozvoj. Naproti tomu v grafické části je tato lokalita v podstatě jako hlavní lokalitou pro zástavbu, to však neodpovídá dlouhodobému urbanistickému rozvoji obce, který by měl mít jistou kontinuitu. Nedává dobrý smysl, aby tato okrajová část obce (v jejíž blízkosti se mimo jiné nachází farma, na jejíž západě si obec dlouhodobě stěhuje) byla v takovém rozsahu změněna z nezastavěné plochy na plochu k bydlení, a to na úkor ploch k bydlení, které jsou v centrální části obce, a které jsou v souladu s dlouhodobým urbanistickým rozvojem obce označeny jako plochy k bydlení (konkrétně se jedná o lokalitu Za školou).

Z výše uvedených důvodů se domáhám zmenšení plochy k bydlení v lokalitě Pod lesíkem.

3) Další námitku podávám proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Za Heligou, Vodní („Z4“). Legitimaci k podání námitky opět dovozují z judikatury Nejvyššího správního soudu, jak je uvedeno již u námitky pod bodem 2.

Důvodem k jejímu podání je nedostatečné vypořádání se s ochranou zemědělského půdního fondu. Není zde dostatečně odůvodněno, proč zájem na zastavění těchto pozemků má převažovat nad ochranou půdy s vysokým stupněm ochrany ZPF, zvláště pokud tyto plochy nejsou stěžejní pro zástavbu. Proto se domáhám, aby tyto plochy byly vymezeny jako plochy nezastavěného území.

4) Dále podávám námitku proti vymezení protiodtokových opatření v lokalitě Hrubé vinohrady a Za školou. Dle odůvodnění má opatření spočívat v ponechání zatravnění meziřadí vinic, problémem je, že v koordinačním nákresu jsou protiodtoková opatření vymezena nikoliv jen v lokalitě Hrubé vinohrady, ale také v lokalitě za školou (v odůvodnění textové části ovšem nikoliv), a to i na plochách k bydlení. Takto vymezené protiodtokové opatření nedává dobrý smysl, protože se vztahuje i na plochy, kde vinice nejsou.

Z výše uvedených důvodů požaduji zmenšení vymezeného protiodtokového opatření tak, aby odpovídalo textové části - odůvodnění i reálnému stavu, a tedy se vztahovalo pouze na části, kde se vinice nachází.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány čtyři námitky. Všechny námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námitce č. 1, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za školou ve zmenšeném rozsahu, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální

rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu (pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci zpracování nového ÚP Čejč).

Požizovatel nesouhlasí s připomínkou namítatele, že dle textové části návrhu ÚP je lokalita Za školou stěžejní rozvojovou plochou pro bydlení. Tato formulace je částečně zkreslena a manipulována ve prospěch argumentace namítatele. Při tomto pojetí by se obecně dalo očekávat, že do lokality Za školou je směřován urbanizovaný rozvoj pro funkci bydlení s nejvyšší prioritou a tomu bude také odpovídat rozloha plochy s četnou nabídkou potenciálních stavebních pozemků. Předložený návrh ÚP ovšem uvádí lokalitu Za školou za „stěžejní“ ve spojení s dalšími lokalitami, kde je budoucí zástavba rodinných domů uvažována. V tomto kontextu se tedy význam štěpí mezi několik dílčích lokalit v obci. Význam slova „stěžejní“ je u lokality Za školou potřeba chápat zejména s ohledem na předpokládaný horizont realizace – tedy skutečnou náplň předmětné plochy, která koresponduje s reálnou dostupností dopravní a technické infrastruktury, nikoliv rozsah plochy a počet stavebních pozemků. Větší potenciální množství stavebních pozemků by mohla nabídnout lokalita Pod lesíkem, která byla do návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Zpracovateli byla zapracována a v textové části návrhu ÚP zahrnuta mezi lokality „významné“, i když minimálně svým rozsahem tato lokalita převyšuje lokalitu Za školou.

Námítce č. 2, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak sám namítatel uvádí, v citované lokalitě Pod lesíkem není vlastníkem žádných pozemků a staveb. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu není schopen doložit, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v lokalitě Pod lesíkem. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 2 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoli a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.

Jak již bylo uvedeno v odůvodnění vyhodnocení námitky č. 1, lokalita Pod lesíkem byla do návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Stejně tak byl popsán v odůvodnění vyhodnocení předchozí námitky význam obou zastavitelných ploch (pozn. Pod lesíkem a Za školou), kdy za stěžejní nelze považovat lokalitu výhradně dle rozsahu výměry. Předmětem projednávání je pořizovaný nový ÚP Čejč, který v jistých ohledech sice vychází z dosavadního územního plánu, ale neexistuje právní nárok na vymezení totožné koncepce (nově pořizovaný ÚP nemusí mít s tím dosavadním žádnou kontinuitu). Při pořizování ÚP se zohledňují podmínky v daném čase platné legislativy, je nutné respektovat aktuální limity využití území, navrhuje se opatření k řešení aktuálních problémů a střetů v území, zapracovávají se aktuální požadavky a potřeby dle dosažených dohod řešení, které se mnohdy výrazně rozcházejí s řešením dosavadního územního plánu apod. Výsledkem řešení je koordinace veřejných a soukromých zájmů v území. Není objektivní důvod, aby rozvoj obce byl vázán výhradně na centrální část obce a nemohla být k urbanizaci prověřena i okrajová část obce. Naopak v lokalitě Pod lesíkem je vhodně navrhována možnost následné zástavby, která směřuje k postupnému propojení 2 rozevírajících se větví stávající ulicové zástavby podél ul. K Hovoránům a Pod lesíkem.

V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

Námitce č. 3, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 4 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za Heligou, Vodní zejména z důvodu ochrany ZPF, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zastavitelná lokalita Z 4 byla vymezena zčásti v kontinuitě s dosavadním územním plánem, který tuto lokalitu aktuálně vymezuje v daleko větším rozsahu pro smíšenou zástavbu. S ohledem na evidované riziko zaplavení jižní části území Čejčským potokem (pozn. návrh na vyhlášení záplavového území Q₁₀₀) byla v předloženém návrhu ÚP zastavitelná plocha redukována a navržena k urbanizaci pouze severní část lokality navazující na ul. Vodní s reálnou dostupností staveb dopravní a technické infrastruktury. Toto řešení bylo s příslušným orgánem ochrany ZPF projednáno a následně odsouhlaseno. Záběr předmětné části území v rozsahu zastavitelné plochy Z 4 pro nezemědělské využití byl tedy dostatečně odůvodněn.

V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

Námitce č. 4, která směřuje proti vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitách Hrubé vinohrady a Za školou v rozsahu, kde se nenacházejí vinice, se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zapracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. **V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic,** které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednávaným návrhem ÚP Čejč vymezováno.

Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezit pouze na úroveň této zastavitelné plochy. V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části.

Pořad. Číslo	NV06	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-540/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení	Ing. Martin Bravenec		
		Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo		Čejč 124, 696 14 Čejč			
Námitka proti územnímu plánu					
1. Protierozní a protipovodňová opatření v lokalitě Za Hospodou					
Já, Ing. Martin Bravenec, jakožto vlastník pozemků p. č.1829/48, 1829/18 v lokalitě Za Hospodou nesouhlasím se zakreslením protierozních a protipovodňových opatření na svém pozemku a požaduji odstranění zakreslení z pozemku a znovu zakreslení stavebního pozemku na parcele č. 1829/48.					
Odůvodnění: Na pozemku p. č. 1829/18 mám 18 let vysazen vinohrad a za celou dobu obhospodařování nemám problém s půdní erozí ani se splavováním ornice.					

Státní pozemkový úřad ani Povodí Moravy protierozní a protipovodňové opatření nepožaduje, proto nevidím důvod je tam zakreslovat. Na pozemku hospodařím s péčí řádného hospodáře.

Vinohrad jsem vysadil dle tehdy platného územního plánu tak, že vinohrad je na pozemku, který je k tomu určen. Zbytek pozemku jsem nechal bez vinohradu z důvodu, že zde bylo zakresleno stavební místo, abych mohl stavět.

Požaduji zaslání dokumentu, ve kterém je výslovně napsáno, že na mých parcelách mají být protierozní a protipovodňová opatření a na základě čího návrhu, toho bylo na mém pozemku zakresleno. Zakreslovat protierozní a protipovodňová opatření na základě studie je scestné. O tom by snad měl rozhodnout tomu příslušný orgán. Na základě studie domu, taky nezačnu stavět, ale musím mít stavební povolení.

V případě, že protierozní a protipovodňová opatření nebudou z mých parcel odkreslena, požaduji a trvám, na zakreslení protierozních a protipovodňových opatření i na ostatní svažité pozemky - u nově plánované ulice Pod Lesíkem a taky okolo a včetně areálu bývalého Zemasu a firmy Kornfeil s. r. o. až po Terezín.

Dále požaduji znovuvybudování - obnovení lapače vody v nově vybudované ulici Za školou, který jste nesmyslně zrušili, i když máte studii na to, že tudy teče voda do obce a ohrozili jste tak majetky občanů.

2. Námitka proti lokalitě Pod Lesíkem

Námitku podávám také proti záboru zemědělské půdy na stavební pozemky v takovém rozsahu v lokalitě Pod lesíkem. Bylo by logické, tak jako v lokalitě Za školu první vybudovat jednu řadu domů a pokud by byl stále zájem, tak může obec rozšířit zastavitelné území o další řadu. Současně by bylo spravedlivé vyhovět žádosti o stavební místa jednotlivcům, kteří chtějí stavět na svých vlastních pozemcích, takovýchto žádostí bylo na obec podáno několik, ale byly odmítnuty. Zřejmě kvůli potřebě dostat co nejvíce stavebních míst do lokality Pod lesíkem.

Navíc není vůbec jisté, zda o tuto lokalitu z hlediska investorů bude zájem, protože se nachází v blízkosti prasečáků a jak dle studie, kterou obec Čejč zadala je zřejmé, že zápach z prasečáků a bioplynové stanice zasahuje do této lokality zásadně. Tudíž pro rozvoj obce lokalita ne příliš vhodná.

3. Srovnání ulic Pod Lesíkem a Za Školou.

Co se týče zrušení stavebního místa na parcele č. 1829/48 podávám námitku proti odkreslení stavebního místa z parcely č. 1829/48.

Dále požaduji zaslání rozhodnutí odboru životního prostředí Jihomoravského kraje, kdy zamítá moji parcelu č. 1829/48 jako stavební z důvodů vysoké bonity půdy.

Odůvodnění: V územním plánu byl můj pozemek veden jako stavební parcela a pro nikoho z dotčených orgánů nebyl problém ani bonita půdy (ta je pořád stejná) a eroze a splavování půdy. Pokud na pozemku 18 let hospodařím stejným způsobem nechápu, proč je najednou toto problém. Pokud byl pozemek jednou zapsán jako stavební, požaduji jeho zachování, protože lokalita Za Hospodou je pro výstavbu domů strategická.

Na pozemek má přístup po cestě a napojení na inženýrské sítě, které jsou v dosahu, taktéž není problém.

4. Námitka proti cyklostezce

Dále podávám námitku proti zakreslení cyklostezky v lokalitě Brněnka, z důvodu duplicity. Obec již vybuodovala asfaltovanou cyklostezku na Terezín a musí ji mít v majetku. Podle smlouvy Obce Čejč a Šlechtitelské stanice CEZEA by tato cyklostezka měla být zpřístupněna veřejnosti, ale to se zatím nestalo. Takže nevidím důvod investovat do další souběžné cyklostezky. Stačí jen otevřít bránu. V opačném případě by, dle mého názoru, měla Šlechtitelská stanice CEZEA Čejč nahradit tuto investici obci Čejč ve stejné výměře asfaltové cesty v jiné lokalitě, třeba Brněnka.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány čtyři námitky. Námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námitce č. 1, která směřuje proti vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou v rozsahu pozemků parc. č. 1826/48 a 1829/18 v k.ú. Čejč a s požadavkem na opětovné vymezení stavebního pozemku na parcele č. 1829/48, **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zapracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic, které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednáváním návrhem ÚP Čejč vymezováno.

Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezit pouze na úroveň této zastavitelné plochy. V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části. Ovšem oba citované pozemky se nacházejí mimo zastavitelnou plochu Z 21, kde byla potřeba protierozních a protiodtokových opatření identifikována a z toho důvodu bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP.

Návrh ÚP, v němž jsou protierozní opatření obsažena, byl opakovaně projednáván také s dotčenými orgány a žádný dotčený orgán věcně a místně příslušný k vydání stanoviska k této problematice navržené řešení nerozporoval a souhlasí s ním.

Protierozní opatření byla do návrhu ÚP zapracována pro ty lokality, kde byla eroze zaznamenána výše uvedenou oborovou dokumentací. Bude-li obdobná potřeba zaznamenána (pozn. odborným posouzením a odpovídajícím stupněm dokumentace) i v jiných částech obce, je vhodné tyto lokality do územně plánovací dokumentace rovněž doplnit.

Požadavek na znovuvybudování - obnovení lapače vody v nově vybudované ulici Za školou není předmětem řešení návrhu ÚP. ÚP se neumísťují konkrétní stavební záměry, ale jedná se o základní koncepční dokument, na jehož podkladě se zpracovávají navazující stupně dokumentace jednotlivých záměrů k zahájení územních/ stavebních řízení a následné realizace.

V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu (pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci zpracování nového ÚP Čejč).

Námitce č. 2, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené k urbanizovanému rozvoji

bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z výčtu pozemků ve vlastnictví namítatele, které jsou v podání uvedeny, není zřejmé, že by byl namítatel vlastníkem i dalších pozemků nebo staveb v lokalitě Pod lesíkem, k níž vztahuje svoji námitku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v lokalitě Pod lesíkem. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 2 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoliv a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.

Lokalita Pod lesíkem byla do návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Předmětem projednávání je pořizovaný nový ÚP Čejč, který v jistých ohledech sice vychází z dosavadního územního plánu, ale neexistuje právní nárok na vymezení totožné koncepce (nově pořizovaný ÚP nemusí mít s tím dosavadním žádnou kontinuitu). Při pořizování ÚP se zohledňují podmínky v daném čase platné legislativy, je nutné respektovat aktuální limity využití území, navrhuje se opatření k řešení aktuálních problémů a střetů v území, zapracovávají se aktuální požadavky a potřeby dle dosažených dohod řešení, které se mnohdy výrazně rozchází s řešením dosavadního územního plánu apod. Výsledkem řešení je koordinace veřejných a soukromých zájmů v území.

V lokalitě Pod lesíkem byla navržena zastavitelná plocha v rozsahu, aby bylo možné zahrady nové zástavby orientovat logicky zrcadlově k zahradám stávající zástavby podél ul. Pod Lesíkem, paralelně s touto ulicí byl vybudován nový koridor veřejného prostranství pro umístění jednotlivých staveb dopravní a technické infrastruktury, na niž bude možné oboustranně připojit novou zástavbu rodinných domů (pozn. za účelem efektivity vynaložených investičních nákladů do infrastruktury, která by v případě následné realizace jednostranné zástavby pokryla pouze poloviční nabídku stavebních pozemků).

K tvrzení o dotčení lokality Pod lesíkem zápachem z nedalekého zemědělského areálu a z provozu bioplynové stanice, který negativně ovlivní poptávku po stavebních pozemcích, se uvádí, že při zpracování návrhu ÚP bylo přihlédnuto rovněž ke správnému rozhodnutí vydanému příslušným stavebním úřadem dne 07. 04. 2020 pod č.j. SÚ/1075/2020/Št-Rozh-, kterým bylo vymezeno ochranné pásmo kolem areálu spol. Horákova farma, a.s.

V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

Námitce č. 3, která směřuje proti vymezení plochy v rozsahu pozemku parc. č. 1829/48 v k.ú. Čejč formou nezastavitelné plochy zemědělské (NZ) s doplněním požadavku o zaslání rozhodnutí odboru životního prostředí Jihomoravského kraje, kdy zamítá parcelu č. 1829/48 jako stavební z důvodů vysoké bonity půdy, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podrobnosti ke způsobu vymezení zastavitelné plochy Z21 navržené k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR) i důvody vedoucí k redukci předpokládaného rozvoje v lokalitě Za školou jsou podrobně popsány již v odůvodnění vyhodnocení námitky č. 1. Citovaný pozemek parc. č. 1829/48 v k.ú. Čejč o celkové výměře 1608 m² je tvořen zemědělskou půdou v rozsahu 88m² v BPEJ 0.22.10 (IV. třída ochrany), 552m² v BPEJ 0.01.00 (I. třída ochrany) a 968m² v BPEJ 0.08.10 (II. třída ochrany). Z daného rozboru je zřejmé, že pouze cca 5,5% z celkové výměry předmětného pozemku leží na zemědělské půdy IV. třídy ochrany a naproti tomu zbývajících cca 94,5% se nachází na zemědělských půdách s vysokým stupněm ochrany, které s použitím § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze vyjmout pro nezemědělské využití pouze ve výjimečných případech ve veřejném zájmu.

K výše uvedenému se dále doplňuje, že případné náhrady za změnu využití území jsou upraveny v § 102 stavebního zákona.

Námitce č. 4, která směřuje proti duplicitnímu vymezení cyklostezky v lokalitě Brněnka, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z výčtu pozemků ve vlastnictví namítatele, které jsou v podání uvedeny, není zřejmé, že by byl namítatel

vlastníkem i dalších pozemků nebo staveb v trase cyklostezky v lokalitě Brněnka, k níž vztahuje svoji námitku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v trase navržené cyklostezky. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 4 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoli a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.

V návaznosti na dílčí stanovisko odboru územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje vydaného v rámci veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona pod č.j. JMK 79509/2021 ze dne 31. 05. 2021 bude provedena úprava, která je kvalifikována jako podstatná úprava, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín. Pro vedení koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude dočasně využita silnice II/380, která již slouží jako cyklotrasa, v budoucnu bude cyklotrasa přesunuta na těleso železniční trati Čejč – Terezín – Krumvíř – Klobouky u Brna, v souladu s koncepcí cykloopravy v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna. Tuto dohodu je nutno promítnout do návrhu ÚP Čejč.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

K uvedenému se závěrem obecně uvádí, že i když jsou v územně plánovací dokumentaci obsaženy různé koridory cyklostezek/ cyklotras, k naplnění (k realizaci) některých konkrétních záměrů vůbec nemusí dojít. Fáze realizace je závislá dle priorit, požadavků a cílů obce, dle možností dostupnosti pozemků z hlediska majetkoprávních vztahů apod.

Majetkoprávní větná úpoda					
Pořad. Číslo	NV07	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	
<u>Dotčená osoba</u> (identifikační údaje)		<u>Titul, jméno a příjmení</u>	<u>Aleš Kalábek</u> (zastoupen <u>advokátem</u> <u>Mgr. Markem Fikrem</u>)		
		<u>Druh dotčeného práva</u>	<u>vlastník pozemků a staveb</u> <u>dotčených návrhem řešení</u>		
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Včelín 770, 696 15 Čejkovice</u>			

Vážení,

převzal jsem zastoupení pana Aleše Kalábka, jakožto vlastníka pozemku č. 163 v k.ú. Čejč, což jsem Vám doložil dne 24.5.2021 plnou mocí. Tímto podávám jménem klienta tyto námitky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen (StavZ)).

1. Námitky proti upravenému a posouzenému návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) podávám jménem klienta, který je vlastníkem pozemku parc. č. 163, o výměře 1768 m², zahrada, zapsaném na LV č. 1385 pro obec a k.ú. Čejč vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín (dále též jen „předmětný pozemek“). Předmětný pozemek je zasažen změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měl předmětný pozemek nově spadat do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené".

2. Dne 25.5.2021 od 17.00 proběhlo vzdáleným přístupem veřejné projednání návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení VURÚ“), kterého jsem se jménem klienta zúčastnil. Jak mi bylo ze strany pořizovatele návrhu ÚP Čejč (dále je „Pořizovatel“) distančně potvrzeno, řádně a včas jsem podal dotazy následujícího znění:

„1) Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlíte rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádáním obce?

2) V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táži, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný

uprostřed obce přechod do krajiny?

3) Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táží, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?

4) Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?“

3. Předmětný pozemek se nachází v centru obce. Dispozičně přináleží ke komunikaci II/380 ulice Brněnská, na které se nachází několik objektů služeb a bývalých průmyslových budov- obchodní centrum, mlýn, šlechtitelská stanice atd. ale též i zástavba rodinných domů. Na konci ulice Brněnská u křižovatky s komunikací II/422 ulice Nádražní se nachází kostel sv. Vendelína, který se však nedá označit za přirozenou dominantu obce. Tato sakrální stavba není více než 8m vysoká a je zasazena cca doprostřed parku blíže k silnici II/380. Park je ukončen alejí vzrostlých stromů lemujících cestu směřující ke hřišti. Tato alej je přirozenou bariérou a celý prostor urbanisticky ukončuje a odděluje jej od sousedních pozemků, které již jako park neslouží, ale využitím se prostor lomí do sektoru komerčního. Bezprostředně sousedícím pozemkem s touto alejí je právě předmětný pozemek č. 163. Doposud byl tento pozemek veden v územním plánu jako občanská vybavenost totožně jako dále sousedící pozemky 164, 165, 166, 167, 168 a 172/4. S tím jej klient pro budoucí využití dne 12.10.2020 zakoupil.

4. V návrhu ÚP Čejč není nijak zdůvodněno, proč by mělo dojít ke změně způsobu využití na „zeleň soukromou a vyhrazenou“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny. Směrem od kostela žádná zástavba není. Zklidnění okolí kostela dostatečně zajišťuje stávající park rozkládající se na pozemku parc. č. 3/1 v k.ú. Čejč v majetku obce. Jak již bylo výše popsáno, tento park je od předmětného pozemku oddělen alejí, která tvoří přirozené ohraničení. Nyní je předmětný pozemek zatravněn a je prost zástavby a stromů. Rozhodně nevytváří jakýkoliv přechod mezi jednotlivými způsoby využití, spíše se jeví jako nevyužitá proluka. Navrhovaná úprava by majiteli pozemku nedovolila tento neutěšený stav změnit, ale spíše by jej zakonzervovala. Navrhovaná úprava proto v daném ohledu brání rozvoji obce a je v rozporu s jeho základní koncepcí uvedenou v čl. 2.1. návrhu ÚP Čejč, čímž se v daném ohledu dostává návrh do vnitřního rozporu. Klient přitom předmětný pozemek zakoupil s tím, že se jej bude snažit v budoucnu jako občanskou vybavenost zvelebit.
5. Navrhovanou změnou využití předmětného pozemku dojde zcela zřetelně k jeho znehodnocení. Doposud se jednalo o pozemek, na kterém by po vyřešení konfliktu s ochranou ZPF bylo za určitých podmínek možné stavět. Návrh ÚP Čejč toto fakticky blokuje. Klient se proto cítí být potencionálně poškozeným navrhovanými změnami.
6. Návrh ÚP Čejč směřuje k vydání územního plánu, což je opatření obecné povahy, jenž musí být ze zákona řádně zdůvodněno (viz. § 53 odst. 5 písm. e) StavZ). Stávající rozsah písemné části návrhu ÚP Čejč, který by měl být podkladem pro pozdější zdůvodnění navrhovaných změn, je minimálně ve vytýkané části nepřezkoumatelný. Absentují konkrétní fakta vedoucí Pořizovatele k nutnosti změny režimu i předmětného pozemku. V obecné rovině se jeví návrh ÚP Čejč jako chaotický, když dosavadní celistvý díl výše specifikovaných pozemků v čl. 3. tohoto podání doposud vedených jako občanská vybavenost je nově rozdělen a je zcela nelogické, proč ve stejné lokalitě je jeden pozemek veden jako „ZS“ a vedlejší jako „OK“, další opět „ZS“. Navrhovaná změna svojí nelogičností nutně vyvolává otázku, zda se nemůže jednat o záměr některé pozemky znevýhodnit a jiným naopak poskytnout výhodu. Klient se zcela oprávněně ptá, komu je toto ku prospěchu? Procesní postup distančního veřejného projednání a následné nezodpovězení legitimně vznesených dotazů rozhodně nepřispívá k transparentnosti procesu pořizování nového územního plánu. Pořizovatel se zcela zjevně vyhýbá odpovědím na položené – zřejmě nepříjemné, ale zcela zákonné – dotazy. Procesní postup pořizovatele podle našeho názoru vyvolává riziko, že zatíží pořízení nového územního plánu zásadními vadami, které následně mohou vést k jeho kasaci.
7. Ze všech výše uvedených důvodů mám zato, že je na místě postupovat podle ust. § 53 odst. 2 StavZ, tedy aby Pořizovatel na základě dotazů vznesených u konaného kvazi-veřejného projednání dne 25.5.2021 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětný pozemek ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“, případně jej zařadí do režimu „OK – komerce“ jako sousední pozemek č. 165 a 164 a o provedených úpravách provede nové veřejné projednání, které nyní už bude opravdu veřejné.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna. Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení části území v centru obce formou stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), jejíž součástí je také pozemek parc. č. 163 v k.ú. Čejč, a navrhuje zachování způsobu využití této plochy pro funkci občanského vybavení, **se nevyhovuje**.

Ad 1) V daném odstavci je vymezen rozsah uplatněné námitky a konstatování způsobu využití dotčeného pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce a nově dle rozpracovaného návrhu ÚP, který je předmětem veřejného projednání. Formulace konkrétní námitky v odst. 1 není zřejmá.

Ad 2) V daném odstavci je odkazováno na 4 dotazy, které byly vzneseny k pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč elektronickou formou v rámci distančního veřejného projednání uskutečněného dne 25. 05. 2021. Pořizovatel při veřejném projednání tyto dotazy řádně zaevidoval, ale z důvodu omezeného časového prostoru pro podávání a následné zodpovídání jednotlivých dotazů, jejich obsáhlost, ale zejména pro potřebu dohledání souvisejících informací v katastru nemovitostí a pro posouzení a vyhodnocení dotazovaného stavu ve smyslu dosavadní a zvláště projednávané územně plánovací dokumentace, k jejich zodpovězení v průběhu přímého přenosu veřejného projednání již nepřistoupil a k danému sdělil, že na dotazy bude reagováno dodatečně písemnou formou po nastudování všech relevantních podkladů v rámci návrhu vypořádání všech uplatněných připomínek. Všechny tyto uplatněné dotazy pořizovatel zahrnul v rámci zpracování návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Čejč pod označením PV08 s následujícím vypořádáním:

Dotaz č. 1: *Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlete rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádáním obce?*

Odpověď: Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní úp navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanského vybavení (OV). Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného zastupitelstvem obce dne 13.12.2017, v němž byly definovány požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliářem budou vnímány jako hodnota území a místo pro stekávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídelní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících, poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl kyslíku v ovzduší a dále omezuje hluchost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných

zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymezovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje limity využití území, respektuje a rozvíjí hodnoty území, respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Dotaz č. 2: V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táží, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný uprostřed obce přechod do krajiny?

Odpověď: Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Konkrétní podmínky využití této plochy (pozn. Tzv. funkční regulace předmětné plochy ZS) vyplývá z kap. 6.11 textové části úp, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl míněn taxativní výčet. Z tohoto důvodu bude provedena úprava formulace jednotlivých podmínek využití ploch sídelní zeleně/ zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), aby se předešlo nesprávné interpretaci jejich možného funkčního využití.

Dotaz č. 3: Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táží, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?

Odpověď: Navržené podmínky využití plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená ZS a příp. ani plochy veřejné zeleně PZ neumožňují využít pozemek k funkci bydlení. Návrh úp v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bylení a další rozšiřování není žádoucí a z hlediska reálné potřeby odůvodněné.

Dotaz č. 4: Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?

Odpověď: V případě řešení náhrady za změnu využití území jsou upraveny v § 102 stavebního zákona.

Ad 3) V daném odstavci je popis lokace předmětného pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč ve vztahu k urbanizaci centra obce s uvedením informace, že stávající vlastník pozemku jej zakoupil s vědomím, že je vymezen jako součást plochy pro občanské vybavení. Mimo zájem vlastníka pozemku o zachování způsobu využití předmětného pozemku v kontinuitě s dosavadní územně plánovací dokumentací (pozn. plocha občanského vybavení) není v tomto odstavci zřejmá formulace žádné další konkrétní námitky. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námitky formulované v odstavci 2, tedy plocha nebude vymezena v kontinuitě s dosavadním územním plánem pro funkci občanského vybavení, ale bude určena pro posílení veřejné zeleně v zastavěném území. V případě řešení náhrad za změnu využití území bude postupováno podle §102 stavebního zákona.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 4) + ad 5) Obsah obou odstavců po věcné stránce vychází z dotazů uplatněných již při distanční formě veřejného projednání a opětovně citovaných v odstavci 2. Rovněž návrh jejich vyhodnocení je vypořádán v rámci odstavce 2 a3.

Ad 6) Pořizovatel k danému uvádí, že návrh ÚP se nachází nadále ve stádiu rozpracovanosti a probíhajícího projednávání. Přestože bylo ukončeno 1. veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP, bylo uplatněno mnoho připomínek a námitek, které je potřeba řádně vyhodnotit, navrhnout řešení a toto dohodnout s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem (ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona). Vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného

projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Návrh na vydání ÚP formou opatření obecné povahy pořizovatel předloží Zastupitelstvu obce Čejč až po úplném dokončení projednávání návrhu ÚP – tedy po dosažení dohody výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem, přezkoumání souladu návrhu ÚP s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a po doplnění odůvodnění návrhu územního plánu dle dohodnutých výsledků projednání návrhu.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením namítatele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu i předmětného pozemku“. Pořizovatel není zpracovatelem územně plánovací dokumentace. Zpracování územně plánovací dokumentace, tedy mj. zpracování územního plánu patří dle § 158 stavebního zákona mezi tzv. vybrané činnosti ve výstavbě. Vybranými činnostmi ve výstavbě jsou činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě a mohou je vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, kterým je v tomto případě zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací). Naproti tomu pořizovatel zajišťuje obecnou (procesní) stránku pořízení územně plánovací dokumentace, ale neprojektuje ji.

Ad 7) Jak pořizovatel již uvedl ve vypořádání námítky v předchozích odstavcích, vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Přitom forma opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP bude pořizovatelem zvolena dle aktuálního stavu pandemie koronaviru COVID-19 a aktuálních vládních nařízení týkajících se příp. omezení volného pohybu osob, resp. počtu osob v uzavřených prostorách a dalších souvisejících bezpečnostních opatření platných v den konání tohoto veřejného projednání.

Pořad. Číslo	NV08	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0526/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení	Jan Pavlica Helena Pavlicová		
		Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo		Čejč 95, 696 14 Čejč			
<p><u>Námítka proti návrhu územního plánu Obce Čejč</u></p> <p><u>Máme ve společném jmění manželů pozemky p. č. 1081 a 1083 které jsou zapsány na LV č. 1159 pro obec Čejč u katastrálního úřadu pro JK, kat. pracoviště Hodonín. Pozemky se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Výše zmíněné nemovitosti využíváme zatím k zemědělským účelům.</u></p> <p><u>Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změně v možnosti využití výše uvedených pozemků, a to ze stavu plocha se smíšenou zástavbou na plochu bydlení a zeleň soukromou a vyhrazenou.</u></p> <p><u>Jako vlastníci v SJM pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námítku:</u></p> <p><u>Změnou územního plánu dochází ke změně využití pozemků, a to tak, že z plochy se smíšenou zástavbou se má stát částečně bydlení a z větší části zeleň soukromá a vyhrazená. Požadujeme, aby byl zachován současný stav, tedy plocha se smíšenou zástavbou. V případě, že nám nebude vyhověno, požadujeme náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.</u></p> <p><u>Výše uvedenou námítku odůvodňujeme takto:</u></p> <p><u>V této lokalitě se počítalo v původním územním plánu s tím, že pozemky budou využity ke stavbě rodinných domů s možností další výstavby zázemí pro podnikatelské aktivity jednotlivých vlastníků rodinných domů.</u></p> <p>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</p>					

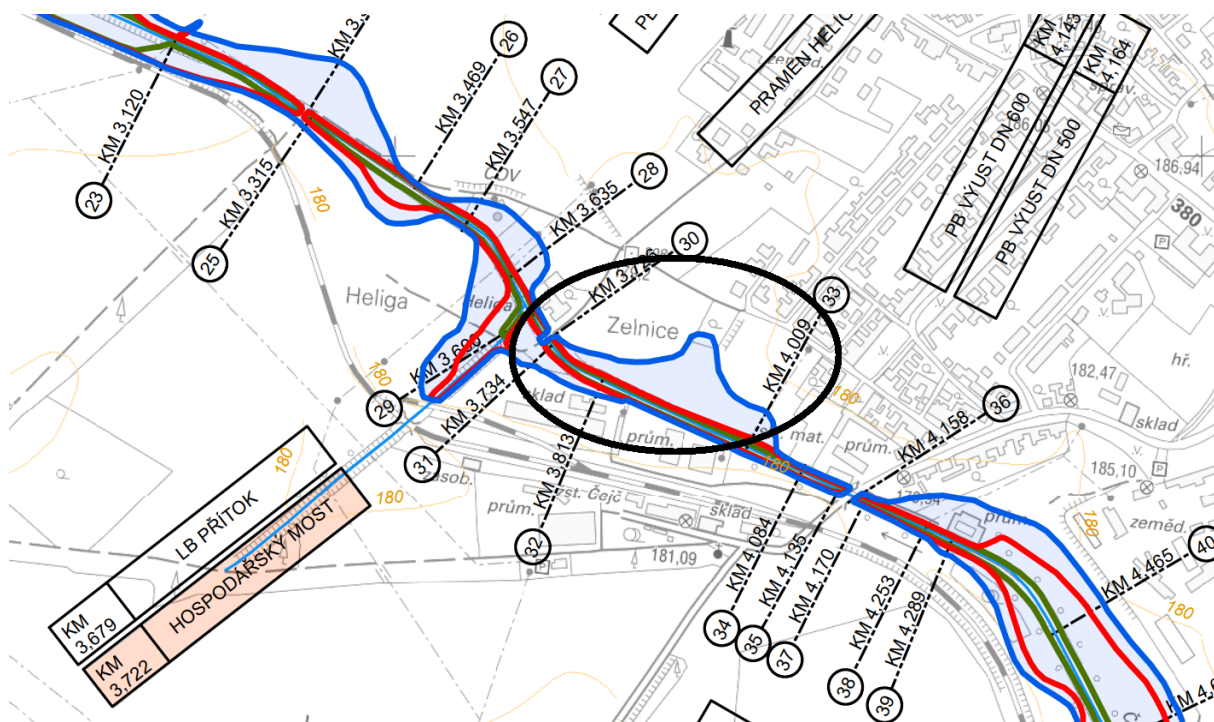
Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemků parc. č. 1081 a 1083 v k.ú. Čejč formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), kdy je požadováno ponechání koncepce v kontinuitě s dosavadním územním plánem formou plochy se smíšenou zástavbou – ostatní (SO), **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky parc.č. 1081 a 1083 se nachází v jihozápadní části obce mezi ul. Vodní a vodotečí Čejčský potok. Dle předloženého návrhu ÚP je severní část předmětných pozemků navržena k urbanizaci formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a zbývající jižní část je součástí neurbanizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav a tím zde nejsou naplněny podmínky pro další urbanizaci tohoto území. Na podporu uvedeného argumentu se dokládá výřez dokumentace pořízené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním náplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).

<u>Pořad. Číslo</u>	<u>NV09a</u>	<u>Datum doručení</u>	<u>31. 05. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	<u>Čejč-0522/2021</u>
<u>Dotčená osoba</u> <u>(identifikační údaje)</u>		<u>Titul, jméno a příjmení</u>	<u>Ing. Renáta Škápíková</u>		
		<u>Druh dotčeného práva</u>	<u>vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení</u>		
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Čejč 24, 696 14 Čejč</u>			
<u>Námitka proti návrhu územního plánu Obce Čejč</u>					

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p. č. **1046** o výměře 2754 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1046 je zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín

Výše uvedenou nemovitost v současné době využívám k zemědělské prvovýrobě.

Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změně v možnosti využití výše uvedeného pozemku, a to ze stavu "plocha se smíšenou zástavbou" na "zeleň soukromá a vyhrazená".

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání tímto podávám následující **námítku**:

Změnou územního plánu dochází ke změně využití pozemku, a to tak, že z "plochy se smíšenou zástavbou" se má stát "zeleň soukromá a vyhrazená". Požaduji, aby na pozemku p.č. 1046 byl zachován současný stav, tedy "plocha se smíšenou zástavbou".

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Pozemek p. č. 1046 jsem plánovala využít za účelem stavby rodinného domu s podnikatelským zázemím. Proto požaduji, aby byl zachován současný stav, tedy "plocha se smíšenou zástavbou".

V případě, že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

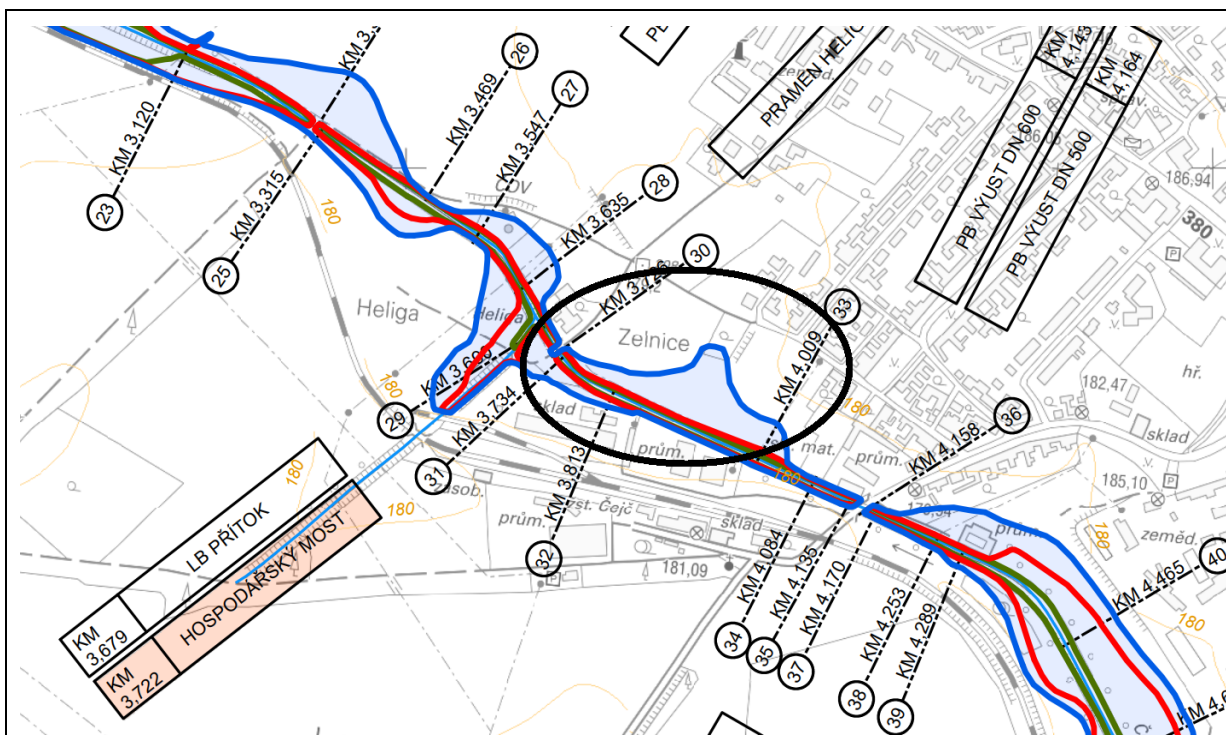
Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemku parc. č. 1046 v k.ú. Čejč formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), kdy je požadováno ponechání koncepce v kontinuitě s dosavadním územním plánem formou plochy se smíšenou zástavbou – ostatní (SO), **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 1046 se nachází v jihozápadní části obce mezi ul. Vodní a vodotečí Čejčský potok. Dle předloženého návrhu ÚP je v předmětné lokalitě navržena k urbanizaci zastavitelná plocha Z 4, a to pro bydlení v rodinných domech (BR). Zájmový pozemek se nachází jižně od tohoto rozvojového území a je součástí neurbanizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav a tím zde nejsou naplněny podmínky pro další urbanizaci tohoto území. Na podporu uvedeného argumentu se dokládá výřez dokumentace pořízené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním náplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).

Pořad. Číslo	NV09b	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0523/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Ing. Renáta Škápíková	
		Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo		Čejč 24, 696 14 Čejč			

Námítky proti návrhu územního plánu Obce Čejč

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1829/22 o výměře 24 611 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1829/22 je zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín

Výše uvedenou nemovitost v současné době využívám k zemědělské prvovýrobě.

Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změně v možnosti využití části výše uvedeného pozemku, a to ze stavu "plocha bydlení v rodinných domech" na "plochu změn v nezastavěném území". Dle návrhu tohoto územního plánu má také dojít k vyčlenění protierozních a protiotokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání tímto podávám následující **námítky**:

1) Změnou územního plánu dochází ke změně využití části pozemku, a to tak, že z "plochy bydlení v rodinných domech" se má stát "plocha změn v nezastavěném území". Požaduji, aby byl na pozemku p.č. 1829/22 zachován současný stav, tedy "plocha bydlení v rodinných domech".

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

Pozemek p. č. **1829/22** v katastrálním území Čejč zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín, jsem plánovala využít za účelem stavby. Proto požaduji, aby byl zachován současný stav, tedy "plocha bydlení v rodinných domech".

Ve strategickém dokumentu Mikroregionu Hovoransko na období 2020-2025 je uveden "projektový záměr pro obec Čejč - Vytvoření nových stavebních míst v lokalitě Za hospodou" (strana 7). Tento strategický plán byl zpracován v lednu 2018.

2) Nesouhlasím s návrhem protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

V telefonickém hovoru ze dne 13.5.2021 Ing. arch. Kotásková sdělila, že vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou vyžadoval Státní pozemkový úřad, konkrétně Ing. Lopraisová.

Státní pozemkový úřad dle vyjádření Ing. Lopraisové ze dne 13.5.2021 **nepožaduje** zakreslení ani vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou, ani na pozemku p.č. 1829/22, tento požadavek nevyplývá ani z komplexní pozemkové úpravy obce Čejč. Povodí Moravy nepožaduje zakreslení ani vymezení protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.

Vyjádření obce Čejč ze dne 14.5.2021, v němž se uvádí, že návrh protierozních a protiodtokových opatření v této lokalitě vychází ze "Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protiodtokových opatření v Mikroregionu Hovoransko" není dostačující, neboť tato studie není dle mého právního zástupce závazným právním dokumentem pro změnu územního plánu v této lokalitě ve smyslu vyčlenění protierozních a protiodtokových opatření.

Je všeobecné známo, že k této studii nebyla vypracována žádná další dokumentace.

V případě, že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námitky. Obě námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námitce č. 1, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za školou ve zmenšeném rozsahu a zahrnutí zbývající části území, v níž se nachází zájmový pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč, do nezastavitelných ploch zemědělských (NZ), **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu (pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci zpracování nového ÚP Čejč).

Citovaný pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč o celkové výměře 24611 m² je situován od hranice zastavitelné plochy Z 21 až po hranici území obce, tedy po katastrální hranici obcí Čejč a Hovorany. Dle dosavadního územního plánu je na zájmovém pozemku vymezena zastavitelná plocha pro bydlení v rozsahu cca 3000m², kde výrazně převažují zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany, které s použitím § 4 odst. 3 zákona č.

334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze vyjmout pro nezemědělské využití pouze ve výjimečných případech ve veřejném zájmu.

Námitce č. 2, která směřuje proti vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou v rozsahu pozemku parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč, **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zpracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. **V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatrávnění meziřadí vinic,** které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednávaným návrhem ÚP Čejč vymezováno.

Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezenou pouze na úrovni této zastavitelné plochy, tj. pouze v rozsahu dotčené části nezastavěného území a po hranici zastavitelné plochy vymezené ve výkresech grafické části návrhu ÚP (protierozní a protiodtokové opatření nebudou vymezeny uvnitř této zastavitelné plochy Z 21). V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části. Ovšem citovaný pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč se nachází mimo zastavitelnou plochu Z 21, kde byla potřeba protierozních a protiodtokových opatření identifikována a z toho důvodu bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP.

Návrh ÚP, v němž jsou protierozní opatření obsažena, byl opakovaně projednáván také s dotčenými orgány a žádný dotčený orgán věcně a místně příslušný k vydání stanoviska k této problematice navržené řešení nerozporoval a souhlasí s ním.

Protierozní opatření byla do návrhu ÚP zpracována pro ty lokality, kde byla eroze zaznamenána výše uvedenou oborovou dokumentací. Bude-li obdobná potřeba zaznamenána (pozn. odborným posouzením a odpovídajícím stupněm dokumentace) i v jiných částech obce, je vhodné tyto lokality do územně plánovací dokumentace rovněž doplnit.

Argumentace namítatele ve znění: „... návrh protierozních a protiodtokových opatření v této lokalitě vychází ze „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protiodtokových opatření v Mikroregionu Hovoransko“ není dostačující, neboť tato studie není dle mého právního zástupce závazným právním dokumentem pro změnu územního plánu v této lokalitě ve smyslu vyčlenění protierozních a protiodtokových opatření.“ je vágní. Lze souhlasit s názorem, že studie navrhuující protierozní a protiodtoková opatření sice není závazným právním dokumentem, ale naproti tomu je plnohodnotným podkladem pro potřeby územního plánování. Při zpracování územně plánovací dokumentace jsou podkladem nejrůznější (směrné nebo-li nezávazné) studie, generely, prognózy a jiné relevantní podklady zpracované v rámci problematiky ochrany životního prostředí, ochrany krajiny, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, v oblasti demografie apod. Jejich výstupy, závěry a doporučení se promítají do územně plánovací dokumentace a jsou zohledňovány při návrhu urbanistické koncepce, koncepce volné krajiny či koncepce veřejné infrastruktury. V takové podobě je územně plánovací dokumentace v jednotlivých fázích projednávána se všemi účastníky řízení, na závěr jsou výsledky projednání návrhu územně plánovací dokumentace dohodovány s dotčenými orgány, které hájí zájmy z hlediska zvláštních právních předpisů a s krajským úřadem. Vydání územně plánovací dokumentace je poté v pravomoci příslušného zastupitelstva obce. Po nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace se tato stává závaznou pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí a pořízení regulačního plánu, a to včetně všech opatření, které byly do územně plánovací dokumentace zpracovány z jednotlivých (podkladových) oborových dokumentací.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním naplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).

Pořad. Číslo	NV10	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0539/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Alena Žaliová	
		Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo		Čejč 381, 696 14 Čejč			

Námítka proti návrhu územního plánu Obce Čejč

Jsem výlučným vlastníkem pozemku par. č. 1079, který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Výše zmíněnou nemovitost využívám zatím k zemědělským účelům.

Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změně v možnosti využití výše uvedeného pozemku, a to ze stavu plocha se smíšenou zástavbou na plochu bydlení a zeleň soukromou a vyhrazenou. Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující **námítku**:

Změnou územního plánu dochází ke změně využití pozemku, a to tak, že z plochy se smíšenou zástavbou se má stát částečně plocha bydlení a z větší části zeleň soukromá a vyhrazená. **Požaduji, aby byl zachován současný stav, tedy plocha se smíšenou zástavbou. V případě, že mi nebude vyhověno, požaduji náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.**

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

V této lokalitě se počítalo v původním územním plánu s tím, že pozemky budou využity ke stavbě rodinných s možností další výstavby zázemí pro podnikatelské aktivity jednotlivých vlastníků rodinných domů. Dle mého odhadu by mohlo v této oblasti vzniknout cca 15 RD se zázemím pro podnikatele.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

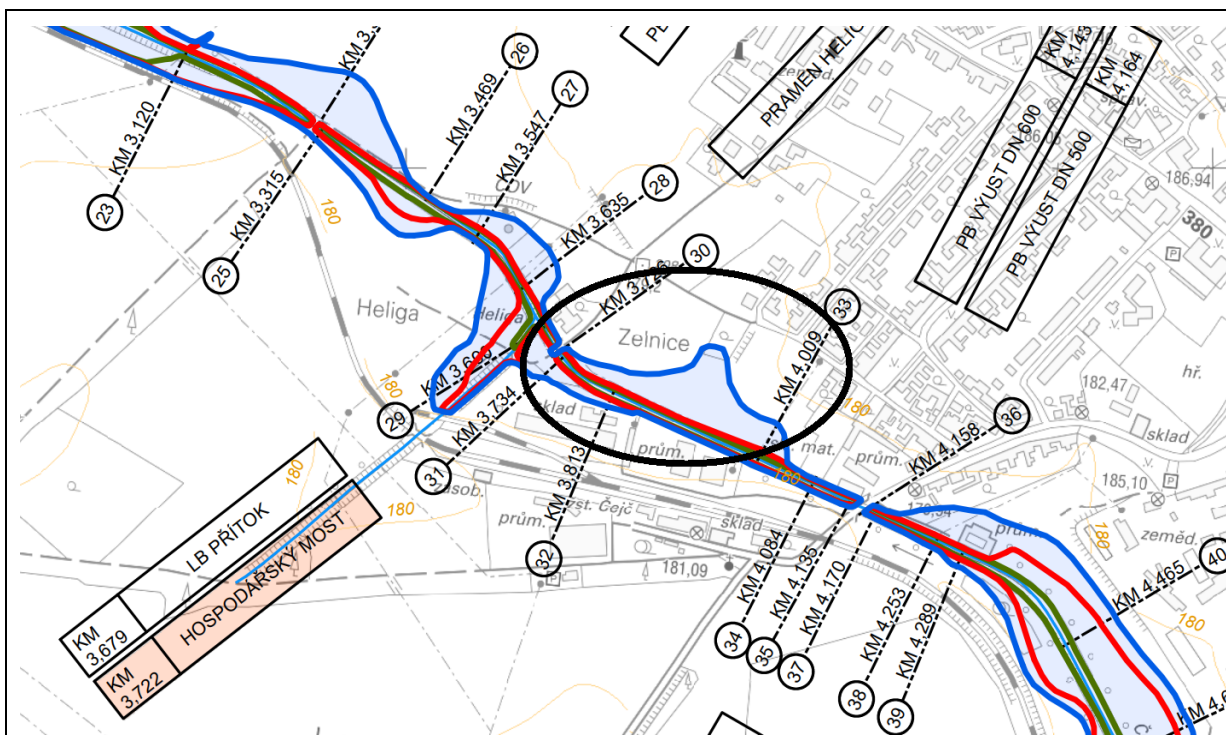
Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka. Námítka je samostatně odůvodněna.

Námítka byla vyhodnocena následovně:

Námítce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemku parc. č. 1079 v k.ú. Čejč formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), kdy je požadováno ponechání koncepce v kontinuitě s dosavadním územním plánem formou plochy se smíšenou zástavbou – ostatní (SO), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 1079 se nachází v jihozápadní části obce mezi ul. Vodní a vodotečí Čejčský potok. Dle předloženého návrhu ÚP je severní část předmětného pozemku navržena k urbanizaci formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a zbývající jižní část je součástí neurbanizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav a tím zde nejsou naplněny podmínky pro další urbanizaci tohoto území. Na podporu uvedeného argumentu se dokládá výřez dokumentace pořizené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním náplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).

<u>Pořad. Číslo</u>	<u>NV11</u>	<u>Datum doručení</u>	<u>01. 06. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	<u>Čejč-0544/2021</u>
<u>Dotčená osoba</u> <u>(identifikační údaje)</u>		<u>Titul, jméno a příjmení</u>		<u>Antonín Hlavinka</u>	
		<u>Druh dotčeného práva</u>		<u>vlastník pozemků a staveb</u> <u>dotčených návrhem řešení</u>	
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Čejč 128, 696 14 Čejč</u>			

Námítka vůči Návrhu Územního plánu Čejč

Identifikační údaje podatele a dotčených pozemků:

Antonín Hlavinka, r.č. 590715/1008, trvale bytem Čejč 128, 696 14 Čejč

Vlastník pozemků a staveb v k.ú. Čejč, parc. č. 372 a 374, to vše zapsané na LV 1121.

Tyto pozemky se nachází v lokalitě Za Heligou a sousedí s plochou dotčenou navrhovanou změnou ze zahradnictví na smíšenou výrobu - plocha přestavby pro funkci smíšenou výrobní P2.

Text připomínky vč. zdůvodnění:

Bydlím na ulici Kovářská č. p. 128 (v územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha Bydlení v rodinných domech - BR). Konkrétně bydlím v rodinném domě postaveném na parcele p.č. 372 v k.ú. Čejč, vedle domu máme starší domek na p.č. 374, který by si chtěl syn do budoucna zrekonstruovat. Před mými nemovitostmi je pruh veřejně přístupné zeleně, která navazuje na vjezd do areálu bývalého zahradnictví (parcely č. 359/2, č. 358, č. 359/6, č. 359/3, č. 357). Tento areál je dotčen změnou ze zahradnictví na smíšenou výrobu.

S ohledem na skutečnost, že se plocha navržená dotčenou změnou nachází v těsné blízkosti mých nemovitostí (cca 20 metrů), obávám se dalšího zvýšení hluku, vibrací a dalších imisí. V případě realizace změny by navíc veškerá dopravní obsluha pro smíšenou výrobu (nákladní vozy, stavební stroje apod.) jezdila silnicí v parku pod mými okny (a okny sousedních rodinných domů).

V těsné blízkosti mých nemovitostí se již nachází plocha pro Výrobu a skladování- lehký průmysl (VP). Společnosti sídlící v blízkosti mých nemovitostí nebo dokonce přímo sousedící jsou - stavební firma HOFRASTAV s. r. o. (Holešinský František) - parcely č. 355 a č. 356. Z areálu se ozývá hluk způsobený vyjížděním nákladních aut a dalších stavebních strojů. Kolikrát je cítit zápach z výfukových plynů. Hned za stavební firmou je firma VINOPOLE (Polášek Jindřich) má parcely č. 351, č. 359/1. Ozývá se řezání plastů a jiných materiálů. Za Čejčským potokem je firma KORNFEIL SPOL. s. r. o. závod 1 má parcely č. 1005, č. 1004/8. Jsou slyšet brusky, bouchání kladiv a podobné zvuky. A dále LISI AUTOMOTIVE FORM a. s. na p. č. 965/1. Z této společnosti, kde se vyrábí různé součástky, se ozývají zvuky (hluk) i v noci. To je to nepříjemné zejména v létě, kdy jsou otevřena okna a pak se nám špatně usíná nebo dokonce nás to budí. Dále je z této společnosti, která rozšiřovala výrobu často cítit zápach - pravděpodobně výpary z olejů, a to i přesto že jsou namontovány filtry proti zápachu. V době pandemie byla činnost těchto společností omezená. Po skončení všech mimořádných opatření, zde bude opět vyšší hlučnost, tak jako byla před pandemií koronaviru.

Mám za to, že návrhem další výroby v těsné blízkosti mých pozemků dojde k nepřiměřenému zásahu do mého vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území nezbytný. Domnívám se, že návrh není v souladu s principem proporcionality.

Z textu návrhu územního plánu je sice zřejmé, že bych měl být alespoň formálně chráněn před nepříznivými vlivy. Návrh výslovně uvádí, že jsou nepřipustné takové činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Je však zřejmé, že rozvoj území prakticky vždy přispěje ke zhoršení kvality bydlení stávajícím obyvatelů. Hygienické limity jsou poměrně mírné a jejich vynucování je obtížné.

Pokud má pořizovatel územního plánu za to, že je další rozvoj tohoto území nezbytný, je třeba, aby **podmínkou pro využití předmětného území bylo umožnění dopravní obslužnosti pouze z ulice Nádražní (silnice II. třídy č. 422) přes současnou výrobní plochu** tak, aby byla co nejméně narušena kvalita bydlení v ulici Kovářská (plocha BR). Podmínka napojení plochy se smíšenou výrobou přímo na silnici II. třídy je zcela v souladu s principy a zásady urbanistické koncepce. Je zcela nevhodné zatěžovat plochu pro bydlení nákladní dopravou.

Jsem však přesvědčen, že s ohledem na povahu území, kde se nacházejí i rodinné domy podsklepené habánskými sklepy, je navrhovaná změna ze zahradnictví na smíšenou výrobu nevhodná. Plochy pro výrobu již není možné dále rozšiřovat směrem k plochám určeným pro bydlení, a území dále zatěžovat imisemi hluku, vibrací apod. Změnu plochy bývalého zahradnictví na smíšenou výrobu považuji za zcela nevhodnou, kdy navrhuji, aby bylo dotčené území využíváno k bydlení (plocha BR).

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti rozvoji území pro funkci smíšenou výrobní v lokalitě mezi ul. Kovářskou a Čejčským potokem (viz plocha přestavby P2) a současně podmínění dopravní obslužnosti tohoto území z ulice Nádražní (silnice II/422), **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Blok stávající zástavby mezi ul. Kovářskou, Nádražní a Čejčským potokem je stabilizovaný a vymezený dle současného a platného stavu s provozy výrobního charakteru, tzn. plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VP) a plochy smíšené výrobní (SV). V tomto směru je v rámci koncepce nového ÚP patrná i určitá kontinuita s dosavadním územním plánem, v němž je území zahrnuto mezi stabilizované plochy pro drobnou výrobu a podnikání (VD) a dále zahradnictví. Dopravní obsluha areálů je řešena z ul. Nádražní, v případě pak plochy zahradnictví místní komunikací z ul. Kovářské. Areál bývalého zahradnictví je v návrhu ÚP navržen k transformaci formou plochy přestavby P2 na návrhovou plochu smíšenou výrobní (SV). Konkrétní podmínky využití této plochy (tzv. funkční regulace) jsou vymezeny v kap. 6.5. textové části návrhu ÚP (výroku). Přitom hlavní využití této plochy s rozdílným způsobem využití je definováno k umísťování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby. Zároveň do nepřipustného využití plochy jsou zahrnuty činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Mj. za účelem ochrany obytného území v blízkosti návrhové plochy P2 byla na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP ve smyslu § 50 stavebního zákona

provedena úprava/ doplnění podmínek nepřípustného využití ploch smíšených výrobních (SV) o následující text: „nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.“

Lze tedy konstatovat, že i když je návrhová plocha přestavby P2 navržena k transformaci ve prospěch funkce smíšené výrobní, uplatňováním ÚP dle projednávaného návrhu ÚP bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, a bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, neboť jsou v přiměřené míře stanoveny opatření, kterými bude ve spojení s § 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

K výše uvedenému se dále doplňuje, že plocha přestavby P2 využívá historického dopravního napojení z veřejného prostranství, resp. s místní komunikace procházející k hranici areálu z ul. Kovářské a z důvodu stabilizovaných výrobních areálů v sousedství a majetkoprávním poměrům v území (pozemky v soukromém vlastnictví) objektivně nelze návrhovou plochu P2 dopravně obsluhovat přes tyto soukromé areály z ul. Nádražní.

Rovněž z hlediska urbanistické koncepce není příliš vhodné toto území zahrnovat pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech – dle předloženého návrhu ÚP je plocha s výrobním charakterem soustředěna do uzavřeného bloku převažujícího obdélníkového tvaru, do něž by byla nevhodně „vkliněna“ obytná plocha. V neposlední řadě nutno přihlídnout ke skutečnosti, kdy pozemky a stavby nacházející se v území plochy přestavby P2 jsou v soukromém vlastnictví a vlastník neprojevil žádný zájem (neuplatnil podnět) k prověření možnosti přestavby tohoto území ve prospěch funkce bydlení.

Pořad. Číslo	NV12	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení	Antonín Holešínský (zastoupen advokátem Mgr. Markem Fikrem)		
		Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo		Čejč 421, 696 14 Čejč			

Vážení,

převzal jsem zastoupení pana Antonína Holešínského, jakožto vlastníka pozemků č. 166 a 167 a spoluvlastníka pozemku č. 168 v k.ú. Čejč, což dokládám přiloženou plnou mocí. Tímto podávám jménem klienta tyto námítky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen (StavZ).

- Námítky proti upravenému a posouzenému návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) podávám jménem klienta, který je vlastníkem pozemků parc. č. 166 o výměře 649 m², orná půda a parc. č. 167 o výměře 963 m², orná půda zapsaných na LV č. 1566 pro obec a k.ú. Čejč a spoluvlastníkem id. ½ pozemku parc. č. 168 o výměře 67 m², ostatní plocha zapsaný na LV č. 1835 pro obec a k.ú. Čejč to vše vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín (dále též jen „předmětné pozemky“). Předmětné pozemky tvoří ucelený blok a jsou zasazeny změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měly nově spadat do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené".
- Předmětné pozemky se nachází v centru obce. Dispozičně přináležejí ke komunikaci II/380 ulice Brněnská, na které se nachází několik objektů služeb a bývalých průmyslových budov – obchodní centrum, mlýn, šlechtitelská stanice, atd., ale též i zástavba rodinných domů. Na konci ulice Brněnská u křižovatky s komunikací II/422 ulice Nádražní se nachází kostel sv. Vendelína, který se však nedá označit za přirozenou dominantu obce. Tato sakrální stavba není více než 8m vysoká a je zasazena cca doprostřed parku blíže k

silnici II/380. Park je ukončen alejí vzrostlých stromů lemujících cestu směřující ke hřišti. Tato alej je přirozenou bariérou a celý prostor urbanisticky ukončuje a odděluje jej od sousedních pozemků, které již jako park neslouží, ale využitím se prostor lomí do sektoru komerčního. Bezprostředně sousedícím pozemkem s touto alejí je pozemek č. 163, který je nyní nevyužitou prolukou a je též dotčen navrhovanou změnou územního plánu. Následují pozemky č. 165 a 164, které jsou oploceny a je na nich umístěna hala sloužící k výrobě či skladování a přímo sousedí s předmětnými pozemky. Z opačné severozápadní strany jsou předmětné pozemky ohraničeny pozemky náležejícím k obchodnímu centru. Doposud byly předmětné pozemky vedeny v územním plánu jako občanská vybavenost totožně jako dále sousedící pozemky 163, 164, 165, a 172/4.

3. V návrhu ÚP Čejč není nijak zdůvodněno, proč by mělo u předmětných pozemků dojít ke změně způsobu využití na „zeleň soukromou a vyhrazenou“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny, ani neslouží k rekreaci a doplňkově produkčnímu účelu, když tyto funkce by v kategorii ZS měl daný pozemek plnit kumulativně, což je vyloučeno. Nyní je předmětný pozemek zatravněn a je prost zástavby a stromů. Rozhodně nevytváří jakýkoliv přechod mezi jednotlivými způsoby využití, spíše se jeví jako nevyužitá proluka. Jako plocha zeleně jsou v návrhu ÚP Čejč zcela nesmyslně předmětné pozemky vklíněny mezi komerční plochy OK. Není zřejmé, čemu má posloužit tato diverzita, proč je dosavadní homogenní prostor takto nelogicky rozčleněn. Navrhovaná úprava by majiteli pozemku nedovolila stávající neutěšený stav změnit, ale spíše by jej zakonzervovala. Majitel pozemku by rád v budoucnu přenechal předmětné pozemky k výstavbě svým dětem. Navrhovaná úprava proto v daném ohledu brání rozvoji obce a je v rozporu s jeho základní koncepcí uvedenou v čl. 2.1. návrhu ÚP Čejč, kde se výslovně uvádí, že je cílem návrhu „vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj obce, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek ☐ podpořit stabilizaci počtu obyvatel a zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí“, čímž se v daném ohledu dostává návrh do vnitřního rozporu.
4. Navrhovanou změnou využití předmětného pozemku dojde zcela zřetelně k jeho znehodnocení. Doposud se jednalo o pozemek, na kterém by po vyřešení konfliktu s ochranou ZPF bylo za určitých podmínek možné stavět. Návrh ÚP Čejč toto fakticky blokuje. Klient se proto cítí být potencionálně poškozeným navrhovanými změnami.
5. Návrh ÚP Čejč směřuje k vydání územního plánu, což je opatření obecné povahy, jenž musí být ze zákona řádně zdůvodněno (viz. § 53 odst. 5 písm. e) StavZ). Stávající rozsah písemné části návrhu ÚP Čejč, který by měl být podkladem pro pozdější zdůvodnění navrhovaných změn, je minimálně ve vytýkané části nepřezkoumatelný. Absentují konkrétní fakta vedoucí Pořizovatele k nutnosti změny režimu u předmětných pozemků. V obecné rovině se jeví návrh ÚP Čejč jako chaotický, když dosavadní celistvý díl výše specifikovaných pozemků v čl. 3. tohoto podání doposud vedených jako občanská vybavenost je nově rozdělen a je zcela nelogické, proč ve stejné lokalitě je jeden pozemek veden jako „ZS“ a vedlejší jako „OK“, další opět „ZS“. Navrhovaná změna svojí nelogičností nutně vyvolává otázku, zda se nemůže jednat o záměr některé pozemky znevýhodnit a jiným naopak poskytnout výhodu.
6. Ze všech výše uvedených důvodů mám zato, že je na místě postupovat podle ust. § 53 odst. 2 StavZ, tedy aby Pořizovatel na základě konaného kvazi-veřejného projednání dne 25.5.2021 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětné pozemky ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“ a o provedených úpravách provede nové veřejné projednání, které nyní už bude opravdu veřejné.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna. Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení části území v centru obce formou stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), jejíž součástí je také pozemek parc. č. 166, 167 a 168 v k.ú. Čejč, a navrhuje zachování způsobu využití této plochy pro funkci občanského vybavení, **se nevyhovuje**.

Ad 1) V daném odstavci je vymezen rozsah uplatněné námitky a konstatování způsobu využití dotčeného pozemku parc. č. 166, 167 168 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce a nově dle rozpracovaného návrhu ÚP, který je předmětem veřejného projednání. Námitka směřuje k odklonění navržené urbanistické koncepce od dosavadního územního plánu obce, kdy je formulován nesouhlas k navržené změně části území v centru obce v rozsahu výše uvedených pozemků, a to ze stávající plochy občanského vybavení nově na plochu sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).

Předmětný pozemek parc. č. 166 167 a 168 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní platný územní plán navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanské vybavení (OV).

Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného zastupitelstvem obce dne 13.12.2017, v němž byly definovány požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliářem budou vnímány jako hodnota území a místo pro setkávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídelní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících, poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl kyslíku v ovzduší a dále omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymezovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje limity využití území, respektuje a rozvíjí hodnoty území, respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 2) V daném odstavci je popis lokace předmětného pozemku parc. č. 166, 167 a 168 v k.ú. Čejč ve vztahu k urbanizaci centra obce s uvedením informace o způsobu využití pozemku v dosavadním územním plánu obce. V tomto odstavci není zřejmá formulace žádné další konkrétní námitky.

Ad 3) + ad 4) V daných odstavcích, mimo detailní popis aktuálního stavu, jsou zejména prohloubeny úvahy namítatele nad způsobem a důvody vymezení předmětné plochy v předloženém návrhu ÚP formou sídelní zeleně, dále odůvodnění uplatněné námitky a konstatování, že navrhovanou změnou dojde ke znehodnocení zájmového pozemku a znemožnění jeho potenciální zástavby. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námitky formulované v odstavci 1, tedy plocha nebude vymezena v kontinuitě s dosavadním územním plánem pro funkci občanského vybavení, ale bude určena pro posílení veřejné zeleně v zastavěném území. V případě řešení náhrad za změnu využití území bude postupováno podle §102 stavebního zákona.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 5) Pořizovatel k danému uvádí, že návrh ÚP se nachází nadále ve stádiu rozpracovanosti a probíhajícího

projednávání. Přestože bylo ukončeno 1. veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP, bylo uplatněno mnoho připomínek a námitek, které je potřeba řádně vyhodnotit, navrhnout řešení a toto dohodnout s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem (ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona). Vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Návrh na vydání ÚP formou opatření obecné povahy pořizovatel předloží Zastupitelstvu obce Čejč až po úplném dokončení projednávání návrhu ÚP – tedy po dosažení dohody výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem, přezkoumání souladu návrhu ÚP s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a po doplnění odůvodnění návrhu územního plánu dle dohodnutých výsledků projednání návrhu.

Pořizovatel důrazně nesouhlasí s tvrzením namítatele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu i předmětného pozemku“. Pořizovatel není zpracovatelem územně plánovací dokumentace. Zpracování územně plánovací dokumentace, tedy mj. zpracování územního plánu patří dle § 158 stavebního zákona mezi tzv. vybrané činnosti ve výstavbě. Vybranými činnostmi ve výstavbě jsou činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě a mohou je vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, kterým je v tomto případě zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací). Naproti tomu pořizovatel zajišťuje obecnou (procesní) stránku pořízení územně plánovací dokumentace, ale neprojektuje ji.

Pořizovatel současně odmítá úvahy či mínění, že by návrhem urbanistické koncepce v předloženém návrhu ÚP byl sledován jakékoliv postranní záměr vedoucí k nerovnému přístupu při návrhu řešení a zvýhodnění jednoho subjektu/ osoby před jiným/ jinou. Neboť je nepochybně předmětný pozemek nepatřícně zařazen do ploch sídelní zeleně (ZS), je navržena výše popsáná úprava návrhu ÚP.

Ad 6) Jak pořizovatel již uvedl ve vypořádání námítky v předchozích odstavcích, vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Přitom forma opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP bude pořizovatelem zvolena dle aktuálního stavu pandemie koronaviru COVID-19 a aktuálních vládních nařízení týkajících se příp. omezení volného pohybu osob, resp. počtu osob v uzavřených prostorách a dalších souvisejících bezpečnostních opatření platných v den konání tohoto veřejného projednání.

Pořad. Číslo	NV13	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	Čejč-0545/2021			
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Květoslav Pospíšil					
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení					
Adresa / sídlo	Čejč 104, 696 14 Čejč							
<p>Námítka vůči Návrhu Územního plánu Čejč</p> <p>Identifikační údaje podatele a dotčených pozemků:</p> <p>Květoslav Pospíšil r.č. 310501/121, trvale bytem Čejč 104,696 14 Čejč</p> <p>Vlastník pozemků a staveb v k.ú. Čejč, parc. č. 365, to vše zapsané na LV 219.</p> <p>Tyto pozemky se nachází v lokalitě Za Heligou a sousedí s plochou dotčenou navrhovanou změnou ze zahradnictví na smíšenou výrobu - plocha přestavby pro funkci smíšenou výrobní P2.</p>								

Text připomínky vč. zdůvodnění:

Bydlím na ulici Kovářská č. p. 104 (v územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha Bydlení v rodinných domech - BR). Konkrétně bydlím v rodinném domě postaveném na parcele p.č. 365 v k.ú. Čejč. Před naší nemovitostí je pruh veřejně přístupné zeleně plus zahrádka, která navazuje na vjezd do areálu bývalého zahradnictví (parcely č. 359/2, č. 358, č. 359/6, č. 359/3, č. 357). Tento areál je dotčen změnou ze zahradnictví na smíšenou výrobu.

S ohledem na skutečnost, že se plocha navržená dotčenou změnou nachází v těsné blízkosti naší nemovitosti (cca 25 metrů), obávám se dalšího zvýšení hluku, vibrací a dalších imisí. V případě realizace změny by navíc veškerá dopravní obsluha pro smíšenou výrobu (nákladní vozy, stavební stroje apod.) jezdila silnicí v parku pod mými okny (a okny sousedních rodinných domů).

V těsné blízkosti naší nemovitosti se již nachází plocha pro výrobu a skladování- lehký průmysl (VP). Společnosti sídlící v blízkosti mých nemovitostí nebo dokonce přímo sousedící jsou - stavební firma HOFRASTAV s. r. o. (Holešinský František) - parcely č. 355 a č. 356. Z areálu se ozývá hluk způsobený vyjížděním nákladních aut a dalších stavebních strojů. Kolikrát je cítit zápach z výfukových plynů. Hned za stavební firmou je firma VINOPOLO (Polášek Jindřich) má parcely č. 351, č. 359/1. Ozývá se řezání plastů a jiných materiálů. Za Čejčským potokem je firma KORNFEIL SPOL. s. r. o. závod 1 má parcely č. 1005, č. 1004/8. Jsou slyšet brusky, bouchání kladiv a podobné zvuky. A dále LISI AUTOMOTIVE FORM a. s. na p. č. 965/1. Z této společnosti, kde se vyrábí různé součástky, se ozývají zvuky (hluk) i v noci. To je to nepříjemné zejména v létě, kdy jsou otevřena okna a pak se nám špatně usíná nebo dokonce nás to budí. Dále je z této společnosti, která rozšiřovala výrobu často cítit zápach - pravděpodobně výpary z olejů, a to i přesto že jsou namontovány filtry proti zápachu. V době pandemie byla činnost těchto společností omezená. Po skončení všech mimořádných opatření, zde bude opět vyšší hlučnost, tak jako byla před pandemií koronaviru.

Mám za to, že návrhem další výroby v těsné blízkosti našeho pozemku dojde k nepřiměřenému zásahu do mého vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území nezbytný. Domnívám se, že návrh není v souladu s principem proporcionality.

Z textu návrhu územního plánu je sice zřejmé, že bych měl být alespoň formálně chráněn před nepříznivými vlivy. Návrh výslovně uvádí, že jsou nepřipustné takové činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Je však zřejmé, že rozvoj území prakticky vždy přispěje ke zhoršení kvality bydlení stávajícím obyvatelům. Hygienické limity jsou poměrně mírné a jejich vynucování je obtížné.

Pokud má pořizovatel územního plánu za to, že je další rozvoj tohoto území nezbytný, je třeba, aby podmínkou pro využití předmětného území bylo umožnění dopravní obslužnosti pouze z ulice Nádražní (silnice II. třídy č. 422) přes současnou výrobní plochu tak, aby byla co nejméně narušena kvalita bydlení v ulici Kovářská (plocha BR). Podmínka napojení plochy se smíšenou výrobou přímo na silnici II. třídy je zcela v souladu s principy a zásady urbanistické koncepce. Je zcela nevhodné zatěžovat plochu pro bydlení nákladní dopravou.

Jsem však přesvědčen, že s ohledem na povahu území, kde se nacházejí i rodinné domy podsklepené habánskými sklepy, je navrhovaná změna ze zahradnictví na smíšenou výrobu nevhodná. Plochy pro výrobu již není možné dále rozšiřovat směrem k plochám určeným pro bydlení, a území dále zatěžovat imisemi hluku, vibrací apod. Změnu plochy bývalého zahradnictví na smíšenou výrobu považuji za zcela nevhodnou, kdy navrhuji, aby bylo dotčené území využíváno k bydlení (plocha BR).

VEHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti rozvoji území pro funkci smíšenou výrobní v lokalitě mezi ul. Kovářskou a Čejčským potokem (viz plocha přestavby P2) a současně podmínění dopravní obslužnosti tohoto území z ulice Nádražní (silnice II/422), se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Blok stávající zástavby mezi ul. Kovářskou, Nádražní a Čejčským potokem je stabilizovaný a vymezený dle

současného a platného stavu s provozy výrobního charakteru, tzn. plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VP) a plochy smíšené výrobní (SV). V tomto směru je v rámci koncepce nového ÚP patrná i určitá kontinuita s dosavadním územním plánem, v němž je území zahrnuto mezi stabilizované plochy pro drobnou výrobu a podnikání (VD) a dále zahradnictví. Dopravní obsluha areálů je řešena z ul. Nádražní, v případě pak plochy zahradnictví místní komunikací z ul. Kovářské. Areál bývalého zahradnictví je v návrhu ÚP navržen k transformaci formou plochy přestavby P2 na návrhovou plochu smíšenou výrobní (SV). Konkrétní podmínky využití této plochy (tzv. funkční regulace) jsou vymezeny v kap. 6.5. textové části návrhu ÚP (výroku). Přitom hlavní využití této plochy s rozdílným způsobem využití je definováno k umísťování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby. Zároveň do nepřipustného využití plochy jsou zahrnuty činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Mj. za účelem ochrany obytného území v blízkosti návrhové plochy P2 byla na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP ve smyslu § 50 stavebního zákona provedena úprava/ doplnění podmínek nepřipustného využití ploch smíšených výrobních (SV) o následující text: „nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.“

Lze tedy konstatovat, že i když je návrhová plocha přestavby P2 navržena k transformaci ve prospěch funkce smíšené výrobní, uplatňováním ÚP dle projednávaného návrhu ÚP bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, a bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, neboť jsou v přiměřené míře stanoveny opatření, kterými bude ve spojení s § 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

K výše uvedenému se dále doplňuje, že plocha přestavby P2 využívá historického dopravního napojení z veřejného prostranství, resp. s místní komunikací procházející k hranici areálu z ul. Kovářské a z důvodu stabilizovaných výrobních areálů v sousedství a majetkoprávním poměrům v území (pozemky v soukromém vlastnictví) objektivně nelze návrhovou plochu P2 dopravně obsluhovat přes tyto soukromé areály z ul. Nádražní.

Rovněž z hlediska urbanistické koncepce není příliš vhodné toto území zahrnovat pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech – dle předloženého návrhu ÚP je plocha s výrobním charakterem soustředěna do uzavřeného bloku převážujícího obdélníkového tvaru, do něž by byla nevhodně „vkládána“ obytná plocha. V neposlední řadě nutno přihlídnout ke skutečnosti, kdy pozemky a stavby nacházející se v území plochy přestavby P2 jsou v soukromém vlastnictví a vlastník neprojevil žádný zájem (neuplatnil podnět) k prověření možnosti přestavby tohoto území ve prospěch funkce bydlení.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Ing. Jan Koutný
starosta obce Čejč

Počet listů rozhodnutí: 32

počet příloh/ listů: - / -

Zpracoval: Bc. Tomáš Konečný

15. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Pořad. Číslo	P01	Datum doručení	08. 04. 2021	Č.j.	Čejč-0334/2021
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název:			NET4GAS, s.r.o.,	
	Osoba oprávněná jednat:			Aleš Novák Manažer, Dokumentace soustavy	
	Druh dotčeného práva:			vlastník a provozovatel plynárenských zařízení a plynárenských telekomunikačních zařízení	
	Veřejná D/ T infrastruktura:			Plynárenství	
Adresa / sídlo		Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 - Nusle			

Dotčené sítě:

Plynárenská zařízení:

kabel protikorozi ochrany stanice katodové ochrany Terezín, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody

stanice katodové ochrany Čejč, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody

3x VTL plynovod nad 40 barů DN 700

Zrušený úsek plynovodu, WTL, 700 mm

Plynárenská telekomunikační zařízení:

Optický kabel

Na základě Vašeho oznámení o veřejném projednání návrhu Územního plánu Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ze dne 8.3.2021 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících a plánovaných inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť a kabel protikorozi ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portálu jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy "Moravia - VTL plynovod Tvrdonice - Libhošť". Linie trasy připravovaného plynovodu je v příložené situaci vyznačena čárkovanou čarou hnědé barvy.

5. Záměr liniové stavby je součástí platné Politiky územního rozvoje České republiky, část Koridory a plochy technické infrastruktury - plynárenství. Záměr byl předán Krajskému úřadu - Jihomoravský kraj, příslušnému odboru územního plánování a stavebního řádu, ke zpracování do Zásad územního rozvoje, kde se nyní nachází ve stavu zpracovaném do aktuální dokumentace.

6. Pro vaši informaci uvádíme, že se jedná o ocelový plynovod, opatřený proti korozi tovární polyethylenovou izolací, po dokončení stavby uložený po celé délce v zemi s krytím 1 m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. - energetický zákon) je 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo bude široké 160 m na obě strany od plynovodu.

7. Koridor VTL plynovod PS116 Uhřetice (Brumovice) - TS (Trkmanec) je stále veden v Územně plánovací dokumentaci, avšak provozovatel přepravní soustavy tento záměr nebude realizovat. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, kde bude vypuštěn až v následujících aktualizacích. Tím necháváme na pořizovateli ÚP, jestli chce tento náš záměr dále ze ZUR propisovat do ÚP nebo ne.

8. Koridor ze ZUR TEP07 (v ÚP Čejč jako KT5) pro plánovaný plynovod Uhřetice (Brumovice) – Uherčice po zaktualizování trasy nezasahuje do obce Čejč.

9. Upozorňujeme, že plynovod DN 600 PN 80 (MND, s.a.), který je zakreslen v koordinačním výkrese v souběhu s VTL plynovodem nad 40 barů DN 700 společnosti NET4GAS a vede ze severozápadu na jihovýchod, je ve skutečnosti VTL plynovod DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o. V souběhu jsou tedy dva VTL plynovody DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.

10. Upozorňujeme, že navrhované plochy výstavby Z24, Z26 a Z28, navrhované prvky ÚSES N2, N3, N7, N9, N10, N11, 112, 119, N20 a koridor KT2 pro zdvojení ropovodu Družba zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

11. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

12. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu Územního plánu máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Výstavba v navrhovaných plochách Z24, Z26 a Z28 (plochy smíšené obytné - venkovské) bude povolena pouze za hranicí bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách.

Požadujeme do textové části ke koridoru KT2 uvést informaci o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatelem plynového zařízení.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle 869 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném

znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pozn.

Návrh ÚP Čejč je projednáván podle § 52 stavebního zákona. Ve vyjádření je odkazováno na § 50 stavebního zákona, což je předchozí a dnes už uzavřený stupeň pořizované územně plánovací dokumentace (tzv. společné jednání o návrhu ÚP).

Z vyjádření v rozsahu bodů č. 1 až 7 nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu ÚP. V rozsahu bodů č. 8 a dále jsou zapracovány požadavky pořizovatele k provedení úpravy návrhu ÚP.

V návaznosti na sdělení v bodu č. 8 pořizovatel požaduje koridor KT5 (dle ZÚR JMK koridor TEP07) vyloučit, neboť po aktualizaci trasy nezasahuje území obce Čejč a vymezení v návrhu ÚP Čejč již nemá opodstatnění.

V návaznosti na sdělení v bodu č. 9 pořizovatel požaduje provést úpravu a označení citovaného VTL plynovodu DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.

Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v zapracování podmínky zajištění předem písemného souhlasu provozovatele pro konkrétní záměry v zastavitelných plochách Z24, Z26 a Z28 a v koridoru KT2 zasahujících do bezpečnostního pásma plynárenského zařízení. Podmínky pro zastavitelné plochy budou doplněny do kap. 3.2.1 textové části návrhu ÚP.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Pořad. Číslo	P02	Datum doručení	21. 05. 2021	Č.j.	
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název:	Vodovody a kanalizace Hodonín a.s.			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Gabriela Vlachovská Vedoucí oddělení VHR a investic			
	Druh dotčeného práva:	vlastník a provozovatel vodohospodářských zařízení			
	Veřejná D/ T infrastruktura:	Zásobování vodou Odkanalizování			
Adresa / sídlo		Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín			
K veřejnému projednání návrhu ÚP sdělujeme následující:					
Nadále respektovat podmínky uvedené ve stanovisku zn. 2/T/19/4690 ze dne 18.12.2019.					
Současný stav ČOV umožňuje další rozvoj obce Čejč. Při nárůstu obyvatel obce Čejč o více jak 100 obyvatel bude nutno přistoupit k intenzifikaci ČOV. Toto číslo může být výrazně sníženo, a tím urychlena nutnost intenzifikace, v případě napojení provozů s produkcí většího množství znečištěných vod.					
Dále požadujeme:					
Lokalita Z 7					
☑ Pro plochu Z7 navrhnout prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor. Napojení na přívodní vodovodní řad PVC 160 mm není možné.					
Lokalita Z 8					
☑ V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace a vytvořit pro ně					

územní rezervu – koridor.

- ☐ Pro výstavbu lokality Z8 požadujeme prodloužení veřejného vodovodu na levé straně komunikace směrem na Karlín (nyní jsou 3 RD napojeny sdruženou vodovodní přípojkou, což nesplňuje současnou legislativu), a to pouze do místa, kde končí stávající zástavba. Po prodloužení vodovodu bude nutno stávající provizorní přípojky zrušit a přepojit na nový vodovod. Další prodloužování vodovodu bez osazení ATS již není možné.
- ☐ S výstavbou 1, max. 2 RD v ul. Slavkovská souhlasíme. Zásobování vodou je však možno provést pouze z veřejného vodovodu, nikoli z vodovodní přípojky. Upozorňujeme, že v případě nedostatečných tlakových poměrů bude nutno vybudovat na vnitřním rozvodu vody v RD malou automatickou tlakovou stanici.
- ☐ Umístování další zastavitelné plochy nad plochou Z8 je podmíněno dalším prodloužením veřejného vodovodu a osazení ATS na veřejné vodovodní síti.
- ☐ Tlakové poměry řešit v navazujících řízeních.
- ☐ Zvážit prodloužení veřejné kanalizace. V případě výhledového pokračování lokality směrem na Karlín požadujeme posunout lapač splavenin a prodloužit kanalizaci.

Lokalita Z 22

- ☐ Nutno respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních.

Lokalita Z 28

- ☐ Nutno respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních.
- ☐ V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení těchto sítí a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor.
- ☐ Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně – prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).
- ☐ Vodovodní řad přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.
- ☐ V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo potrubí.
- ☐ Umístění veřejného vodovodu a kanalizace bude řešeno v navazující dokumentaci pro územní řízení.
- ☐ V navazující dokumentaci musí být rovněž posouzena kapacita kanalizace a případně navrženo zkapacitnění stávajícího potrubí.
- ☐ Upřednostňovat oddílnou kanalizaci nebo zasakování v místě vzniku.

Lokalita Z 26

- ☐ Zvážit prodloužení veřejné kanalizace. V případě výhledového pokračování lokality směrem na Hovorany požadujeme posunout lapač splavenin a prodloužit kanalizaci. Pro návrh bude nutno prověřit výškové poměry a posoudit, zda bude možno lokalitu odkanalizovat gravitačně.

Lokalita Z 29

- ☐ V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení těchto sítí a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor.
- ☐ Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně – prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).
- ☐ Vodovodní řad přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.
- ☐ V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo potrubí.
- ☐ Umístění veřejného vodovodu a kanalizace bude řešeno v navazující dokumentaci pro územní řízení.
- ☐ V navazující dokumentaci musí být rovněž posouzena kapacita kanalizace a případně navrženo zkapacitnění stávajícího potrubí.
- ☐ Upřednostňovat oddílnou kanalizaci dle ÚP nebo zasakování v místě vzniku.

V následných dokumentacích pro územní řízení musí být respektováno následující:

- ☐ Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně - prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem.
- ☐ **Zejména je nutno respektovat přívodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí a měst (skupinový vodovod).**
- ☐ Zásobování vodou a odkanalizování musí být v souladu s platným PRVK Jihomoravského kraje.
- ☐ **Je nutno respektovat ochranná pásma** dle zákona č.76/2006 Sb., kterým se mění zákon 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
- ☐ **Dále musí být respektován manipulační prostor** nad přívodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 – 6,0 m nad trasou přívodního vodovodního a kanalizačního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, z důvodu

provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí).

☐ **Vodní plochy a protierozní prvky (poldry, biokoridory apod.) navrhout mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma. Nové zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, výrobní a zemědělské plochy situovat mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.**

☐ **Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích.**

☐ **V nově zastavitelných plochách navrhout prodloužení vodovodu a vytvořit pro něho územní rezervu (lokalitu není možno řešit provizorními přípojkami).**

☐ **Vodovodní řad přednostně navrhnu v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.**

☐ **V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu min. 1,5 m od vnějšího líce vodovodního potrubí v souladu s jeho ochrannými pásmy.**

☐ **Dešťové vody je nutno přednostně vsakovat na území v místě vzniku, tam, kde to umožní hydrologické podmínky, případně jímat do retenčních nádrží.**

☐ **Následnou dokumentaci s naší a.s. předem projednat a písemně odsouhlasit.**

VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

Stanovisko zn. 2/T/19/4690 ze dne 18.12.2019 bylo uplatněno k návrhu ÚP pro společné jednání podle § 50 stavebního zákona. Tedy pro předchozí fázi projednání návrhu ÚP. Výsledky společného jednání o návrhu ÚP byly zpracovány, návrhu ÚP byl dle těchto výsledků upraven a následně veřejně projednán.

Informace k aktuálnímu stavu ČOV a podmínkám její případné intenzifikace vzaty na vědomí.

Ad Lokalita Z 7) Zastavitelná lokalita Z 7 se nachází na okraji obce při silnici č. II/380 a je navržena pro rozvoj funkce pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VP).

Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění koncepce technické infrastruktury po hranici vymezené zastavitelné plochy Z 7. Přitom nelze uvažovat zásobování lokality pitnou vodou z vodovodního přivaděče (PVC DN160).

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad Lokalita Z 8) Zastavitelná lokalita Z 8 se nachází na okraji obce při silnici č. II/419 a je navržena pro rozvoj funkce pro bydlení v rodinných domech (BR). Vzhledem ke skutečnosti, kdy plocha je vymezena v rozsahu části jednoho pozemku, předpokládá se výstavba pouze 1 rodinného domu. Rozšíření zastavitelné plochy s následnou možností zástavby severním směrem na další pozemky se nepředpokládá.

Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění koncepce technické infrastruktury po hranici vymezené zastavitelné plochy Z 8. Přitom bude prodloužení vodovodního řadu uvažováno vlevo ve směru na obec Karlín. Konkrétní technická řešení pro připojení staveb jsou pod rozlišovací schopnost ÚP a budou prověřena a navržena až v navazujících projektových dokumentacích.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad Lokalita Z 22) Zastavitelná lokalita Z 22 se nachází v centru obce v sousedství křižovatky silnic II/380, II/422 a místní komunikace a je navržena pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech (BR). Požadavek na nutnost řešit střet s trasou vodovodu je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP, tento požadavek je nutné řešit v rámci navazujících projektových dokumentací a souvisejících správních řízení.

Ad Lokalita Z 28) Zastavitelná lokalita Z 28 se nachází na východním okraji obce v návaznosti na zastavěné území a je navržena pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech (BR). Inženýrské sítě jsou navrženy v poloze navržené plochy veřejných prostranství formou veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní poloha umístění sítí a posouzení kapacity potrubí budou řešeny až v navazujících projektových dokumentacích jednotlivých záměrů. Nutnost respektovat ochranná pásma vodohospodářských zařízení vyplývá přímo ze zvláštních právních předpisů. Požadavek na upřednostňování oddílného způsobu odkanalizování je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP.

Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění další podmínky pro předmětnou zastavitelnou plochu ve smyslu nutnosti respektování vodovodního přivaděče včetně ochranného pásma.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad Lokalita Z 26) Zastavitelná lokalita Z 26 se nachází na východním okraji obce při silnici č. II/380 a je navržena pro rozvoj funkce pro bydlení v rodinných domech (BR). Vzhledem ke skutečnosti, kdy se v tomto území nacházejí nejkvalitnější zemědělské půdy s nejvyšší třídou ochrany (I. a II. třída ochrany), které lze vyjmout ze ZPF pouze ve výjimečném případě a ve veřejném zájmu, který převyšuje zájem ochrany ZPF a nedaleko předmětné zastavitelné plochy se nachází stávající VTL plynovod (plocha Z 26 se celým svým rozsahem nachází v bezpečnostním pásmu plynovodu), se pokračování urbanizovaného rozvoje podél silnice II/380 ve směru na obec Hovorany nepředpokládá. Doporučení zvážit prodloužení veřejné kanalizace pro případnou zástavbu ve směru na obec Hovorany je tedy v tomto ohledu irelevantní.

Ad Lokalita Z 29) Zastavitelná lokalita Z 29 se nachází na jihozápadním okraji obce u vodoteče Čejčský potok a je navržena pro rozvoj funkce smíšené obytné (SO). Inženýrské sítě jsou navrženy v poloze stávající plochy veřejných prostranství (podél předmětné zastavitelné plochy) formou veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní poloha umístění sítí a posouzení kapacity potrubí budou řešeny až v navazujících projektových dokumentacích jednotlivých záměrů. Nutnost respektovat ochranná pásma vodohospodářských zařízení vyplývá přímo ze zvláštních právních předpisů. Požadavek na upřednostňování oddílného způsobu odkanalizování je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP.

Další požadavky obsažené v posledním odstavci vyjádření týkající se dokumentací pro územní řízení byly vzaty na vědomí. Je nutné je uplatnit zejména v rámci zpracování navazujících projektových dokumentací konkrétních záměrů. S použitím § 43 odst. 3 stavebního zákona ÚP ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Pořad. Číslo	P03	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	
Oprávněný investor (<u>identifikační údaje</u>)	<u>Název:</u>			<u>ČEPRO, a.s.</u>	
	<u>Osoba oprávněná jednat:</u>			<u>Ivana Tvrdníková</u> <u>Specialista ESN</u>	
	<u>Druh dotčeného práva:</u>			<u>vlastník a provozovatel energetických zařízení</u>	
	<u>Veřejná D/ T infrastruktura:</u>			<u>Energetika (produktovody)</u>	
<u>Adresa / sídlo</u>		<u>Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7</u>			

Řešeným územím územního plánu Čejč v k.ú. Čejč prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), včetně doprovodného zařízení produktovodu (stanice katodové ochrany - SKAO s elektrickým vedením, anodovým uzemněním, přípojkou NN a dvěma armaturními šachtami Š 4 Terežín a Š 3 Čejč).

Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti. V příloze zasíláme orientační zákres.

V koordinační situaci návrhu územního plánu je trasa produktovodu včetně jejího ochranného pásma vyznačena chybně.

K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání tyto připomínky a požadujeme aby byly zpracovány do územního plánu:

1. Koordináční výkres musí obsahovat správný zákres a popis ochranného pásma produktovodu (300 m na každou stranu od osy potrubí) včetně doprovodného zařízení a jeho ochranného pásma. Pro opravu použijte data, která jsme předali v rámci nejnovější aktualizace ÚAP ORP. V lokalitě se nachází jak zařízení produktovodu společnosti ČEPRO, a.s., tak zařízení ropovodu společnosti MERO ČR, a.s.
2. Textová část odůvodnění musí obsahovat informace o existenci ochranného pásma produktovodu. Požadujeme do odůvodnění doplnit, že podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst.7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.
3. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální

vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204.

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 (platí i pro veškerá křížení staveb s dálkovodem).

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 1) V koordinačním výkresu je nutno opravit vymezení a popis ochranného pásma stávajícího produktovodu dle aktuálních ÚAP ORP Hodonín.

Ad 2) Textová část odůvodnění návrhu ÚP bude doplněna o informace o existenci ochranného pásma produktovodu. Pro jednotlivé zastavitelné či přestavbové plochy, které jsou ve střetu s ochranným pásmem produktovodu, bude do kap. 3.2.1 textové části doplněna podmínka udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví související podmínky.

Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 3 a dále) Vzato na vědomí. Návrhem ÚP ovšem nejsou umísťovány žádné konkrétní stavby. Podmínku je nutné respektovat v rámci navazujících projektových dokumentací pro konkrétní stavební záměry.

Pořad. Číslo	P04	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	Čejč-0550/2021
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název:			EG.D, a.s.	
	Osoba oprávněná jednat:			Ing. Vladimír Kolář Vedoucí rozvoje sítí východ EG.D, a.s.	
	Druh dotčeného práva:			vlastník a provozovatel energetických zařízení	
	Veřejná D/ T infrastruktura:			Energetika	
Adresa / sídlo		Lidická 1873/36, 602 00 Brno			

Vážení,

v návrhu územního plánu Čejč je plocha technické infrastruktury „Z27“ nedostatečná pro řešení umístění výhledové transformovny TS 110/22kV Čejč (v rámci záměru TEE21 ,TS 110/22 kV; Čejč + napojení novým vedením na síť 110 kV“ dle ZÚR JMK).

Tato plocha „Z27“ je také bez přístupu ke stávající dopravní komunikaci.

Žádáme zachovat buď stav v dosud platném územním plánu nebo pro TS 110/22 kV Čejč vyčlenit v územním plánu plochu cca 100x100 m. Tuto je nutné mít v blízkosti koridoru KT1, ev. KT3 (TEE21, TEE10), stávající distribuční sítě 22kV a buď přímo u stávající dopravní komunikace nebo do návrhu řešit i obslužnou dopravní komunikaci až k této vyčleněné ploše.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v úpravě vymezení zastavitelné plochy Z27 v požadovaném rozsahu pro budoucí umístění transformovny TS 110/22kV Čejč (v textové i grafické části návrhu ÚP).

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

<u>Pořad. Číslo</u>	P05	<u>Datum doručení</u>	<u>01. 06. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	
<u>Oprávněný investor</u>		<u>Název / IČ:</u>		<u>MERO ČR, a.s. / 60193468</u>	

<u>(identifikační údaje)</u>	<u>Osoba oprávněná jednat:</u>	<u>Mgr. David Třešňák</u>
		<u>Vedoucí technické podpory a integrity</u>
	<u>Druh dotčeného práva</u>	<u>Vlastník a provozovatel energetických zařízení</u>
	<u>Veřejná D/ T infrastruktura</u>	<u>Energetika (ropovody)</u>
<u>Adresa / sídlo</u>	<u>Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou</u>	

Na základě Vaší žádosti ze dne 23.4.2021 Vám, jako majitel ropovodu zasíláme stanovisko k výše uvedené akci.

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: DOK (dálkový optický kabel), el. přípojka NN, Armaturní šachta s technologickým zařízením, Ropovod DN 500

Jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání tyto připomínky:

- 1) Do ÚPD požadujeme zakreslit ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) stanovené vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204. Zákres linie ropovodu a tím i ochranného pásma obsažený v koordinačním výkresu je chybný. Pro opravu použijte vektorová data, která jsme poskytli v rámci 5. úplné aktualizace ÚAP ORP. V legendě požadujeme rozlišit ropovod a produktovod.
- 2) Do Odůvodnění požadujeme doplnit informaci o ochranném pásmu ropovodu a povinnostech z něho vyplývajících, viz ustanovení § 3 zákona č. 189/1999 Sb.
- 3) Požadujeme všechny rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb. Týká se zejm. ploch Z1 a Z2 (minimální přípustná vzdálenost staveb v těchto plochách od linie ropovodu je 150 m, viz ČSN 65 0204).
- 4) Koridor KT2 vymezený pro technickou infrastrukturu - zdvojení ropovodu Družba požadujeme vymezit v minimální šíři 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. Koridor ropovodu DV1 pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba dle č. (227) Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je zpřesňován, a to na základě konzultace s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu (konzultace proběhla dne 18. 7. 2019, v souvislosti se změnou č. 1 UP Moutnice). Oproti ZÚR JMK je šíře koridoru zužována ze 400 m na 200 m, tj. 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. Šířkové parametry zúžení vycházejí z obdobných zdvojení řešených společností MERO, prostorových požadavků na umístění ropovodu, doprovodného optického kabelu, katodové ochrany vycházejících z ČSN a ochranného pásma. Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (2017), kap. 3.1, uvádí, že minimální šířka koridoru by měla být alespoň v rozsahu budoucího ochranného pásma. Ochranné pásmo zdvojeného ropovodu Družba bude 150 m, dle § 3, odst. (3) zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ovšem ochranné pásmo stávajícího ropovodu Družba je 300 m, a to dle přechodných ustanovení zákona č. 161/2013 Sb., koridor je tak vymezován ve stávajícím ochranném pásmu. V rámci koordinace záměru v území bude obdobně postupováno v rámci sousedních ÚPD obcí. Zásadně nesouhlasíme s vymezením v šíři 20 m tak, jak je obsaženo v návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení dílčí připomínky

Ad 1) Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v opravě zákresu ochranného pásma ropovodu ve všech dotčených výkresech grafické části návrhu ÚP. Je nutné graficky rozlišit stávající ropovod a produktovod (ve výkresech i příslušných legendách), neboť se jedná o 2 rozdílné dálkovody v majetku a správě odlišných oprávněných investorů. Přitom budou závazným podkladem aktuální ÚAP ORP Hodonín.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Vyhodnocení dílčí připomínky

Ad 2) Pořizovatel požaduje doplnit informace o ochranném pásmu ropovodu a v této souvislosti vyplývající povinnosti do příslušné kapitoly textové části odůvodnění (odůvodnění koncepce technické infrastruktury).

Vyhodnocení dílčí připomínky

Ad 3) Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění výčtu dalších podmínek vymezených pro jednotlivé zastavitelné plochy, resp. pro budoucí záměry v plochách doplnit podmínku projednání a odsouhlasení řešení s provozovatelem ropovodu.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

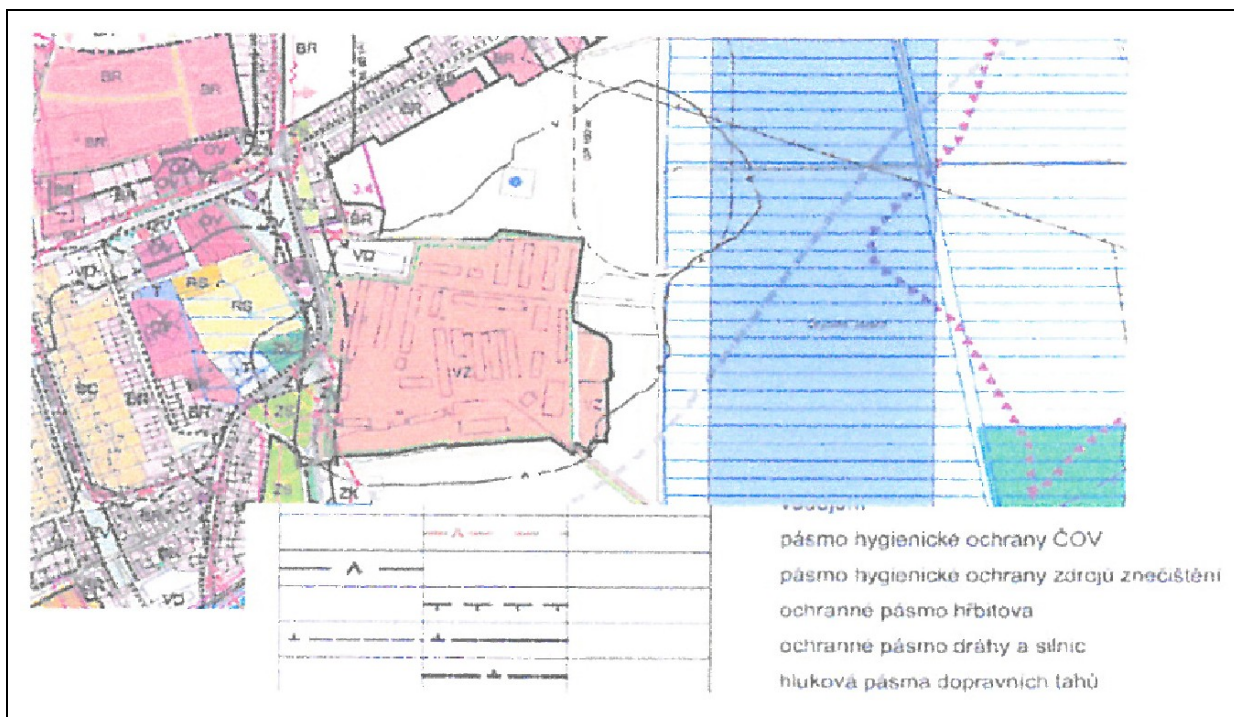
Vyhodnocení dílčí připomínky

Ad 4) Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v opravě rozsahu/ šířky koridoru KT2 vymezeného pro technickou infrastrukturu - zdvojení ropovodu Družba, tedy v šíři 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. V této souvislosti je potřeba úpravu komplexně promítnout do návrhu ÚP (včetně záboru ZPF apod.).

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI

Pořad. Číslo	PV01	Datum doručení	12. 02. 2021	Č.j.	0128/2021
Právnícká osoba (identifikační údaje)	Název			Horáková farma, a.s.	
Adresa	Čejč 1, 696 14 Čejč				
<p><u>Z důvodu možnosti modernizace chovu hospodářských zvířat na Horákové farmě v obci Čejč a z důvodu předejít možným stížnostem na zápach z chovu prasat žádáme o zachování pásma hygienické ochrany (PHO) zdrojů znečišťování.</u></p> <p><u>Z platného územního plánu obce Čejč (příloha UP OBCE ČEJČ po změně č. 6 - Hlavní výkres) je zřejmé, že Horáková farma má svoje ochranné pásmo (PHO), označené jako pásmo hygienické ochrany zdroje znečištění. V návrhu ÚP z roku 2019 není PHO vyznačeno.</u></p> <p><u>Žádáme o zachování Pásma hygienické ochrany živočišné výroby i v aktualizacích územního plánování.</u></p>					



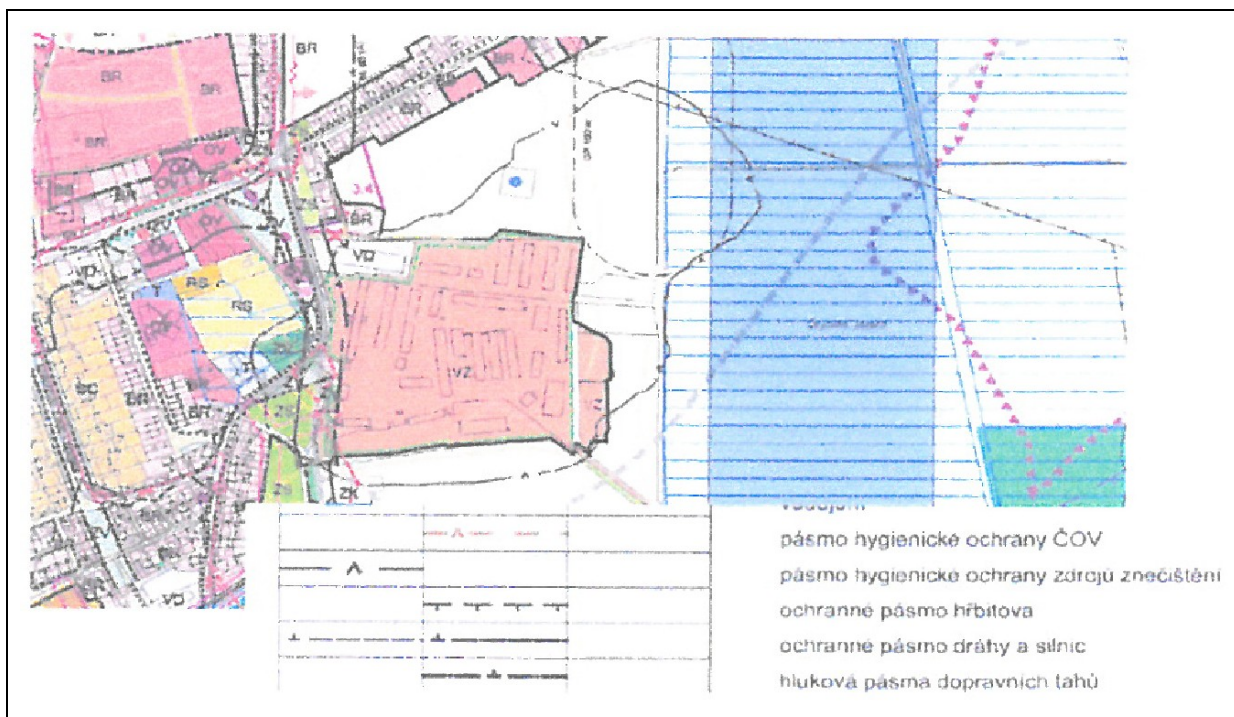
VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požadavek je obsažen v návrhu ÚP. Ochranné pásmo zemědělského areálu je zpracováno v koordinačním výkresu ve smyslu správního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem dne 07. 04. 2000 pod č.j. SÚ/1075/2000/Št-Rozh-.

Pořad. Číslo	PV02a	Datum doručení	15. 02. 2021	Č.j.	Čejč-0136/2021
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Vít Horák	
Adresa		Čejč 442, 696 14 Čejč			

Žádám o opětovné zakreslení plochy bydlení v rodinných domech na parcele 3331/1 označené 3.4 v současně platném UP OBCE ČEJČ. V dřívějším ÚP bylo s touto plochou počítáno jako se stavební. V dílčí změně byla tato plocha vypuštěna.



VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR) na části pozemku parc. č. 3331/1 v k.ú. Čejč na úkor stabilizované plochy zemědělské (NZ) je směřován na zemědělskou půdu s vysokou ochranou ZPF (II. třída).

Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu a zároveň není takto plocha obsažena v platné územně plánovací dokumentaci. Zastavitelné plochy umožňující rozvoj funkce bydlení byly v návrhu ÚP vymezeny v dostatečném rozsahu, dle skutečných potřeb (kvalifikovaného výpočtu) a v této podobě byly projednány a odsouhlaseny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

V této souvislosti nebude nová zastavitelná plocha vymezena – uplatněné připomínky se nevyhovují a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

Pořad. Číslo	PV02b	Datum doručení	04. 05. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Vít Horák	
Adresa		Čejč 442, 696 14 Čejč			

Vážený zastupitelé obce Čejč,

dovoluji si Vás tímto požádat o **veřejné projednání návrhu územního plánu**, a to v prostorách sokolovny, kde v případě očekávané větší účasti občanů běžně probíhají jednání zastupitelstva obce.

V současné době není důvod pro distanční formu projednání. Dle informací z webu MV ČR, dokument „Informace pro obce - Fungování orgánů obcí v období od 12.04.2021 (po skončení nouzového stavu)“, není žádná zákonná překážka pro veřejné projednávání návrhu územního plánu.

Jsem přesvědčen o tom, že projednání územního plánu je velmi důležité pro další rozvoj obce a že je nutné, aby byla zachována zásada veřejnosti, tak aby všichni zájemci z řad občanů mohli být osobně přítomni na jeho

projednání a využili tak svého výsostného práva podílet se na fungování a rozvoji obce.

Doufám, že přehodnotíte své stanovisko a žádosti v plném rozsahu vyhovíte.

Odpověď očekávám do pěti pracovních dnů.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP. Připomínka se týká procesní stránky pořízení ÚP.

Obecní úřad Čejč, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako pořizovatel ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil termín konání veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení VURÚ“) veřejnou vyhláškou ze dne 23. 04. 2021 zveřejněnou na úřední desce obce v období 23. 04. 2021 až 01. 06. 2021. Toto veřejné projednání se uskuteční v úterý dne 25. 05. 2021 od 17:00 hodin distančně, tedy formou vzdáleného přístupu. **Přestože v posledním období se pandemická situace ohledně koronaviru SARS-CoV-2 pozvolna lepší, nebude forma veřejného projednání dodatečně měněna.** Pořizovatel oznámil veřejné projednání v souladu se závěry a doporučeními obsaženými v dokumentu „Metodické sdělení k projednávání územně plánovací dokumentace v době pandemie“ ze dne 08. 04. 2020 vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj. Tento dokument je pod stejným názvem volně dostupný na webových stránkách ministerstva www.mmr.cz nebo Ústavu územního rozvoje www.uur.cz.

S použitím citace předmětného metodického sdělení dle § 22 odst. 4 stavebního zákona plyne, že pořizovatel v rámci veřejného projednání vždy zajistí ve spolupráci s projektantem územně plánovací dokumentace výklad územně plánovací dokumentace, avšak toto ustanovení ani žádné jiné ustanovení stavebního zákona nevyžaduje, aby se tak stalo na jednání prezenčním. Z uvedeného lze tedy dovodit, že i veřejné projednání lze provést formou vzdáleného přístupu (optimálně videokonferencí, s přenosem obrazu a možností pokládat v jejím průběhu ze strany veřejnosti dotazy). U veřejných projednání je vhodné zmínit rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012 č. j. 1 Ao 7/2011-526, podle kterého lze veřejné projednání rozdělit na dvě navazující části. První je část prezentační, druhou je část konzultační. Obě fáze jsou stejně důležité a měl by jim být věnován minimálně stejný časový prostor. Část prezentační je nezbytné provést audiovizuálním vysíláním, a to i případným vysíláním předem nahrané prezentace. Část konzultační, která by měla zabezpečit interakci mezi dotčenou veřejností a pořizovatelem, je nezbytné provést tak, aby zabezpečila možnost participace co největšího počtu dotčených osob. Lze přitom přijímat dotazy i pouze telekonferenčně nebo formou příjmu textových zpráv či e-mailů ve vymezeném časovém úseku, není nutné videokonferenční spojení, lze ovšem výrazně doporučit audiovizuální vysílání odpovědí na položené dotazy. Jak bylo zmíněno výše, stavební zákon nevyžaduje, aby projednání návrhu územně plánovací dokumentace bylo prezenční s přímou osobní účastí těch, kteří mohou návrh připomínkovat.

Pořizovatel v tomto případě postupuje obdobně jako při nařízení veřejného projednání prezenčního, tedy zejména čas a místo konání (respektive způsob projednání) oznámí v souladu se stavebním zákonem na úřední desce. Nad rámec požadovaného obsahu musí veřejná vyhláška obsahovat zejména webovou adresu platformy, přes kterou veřejné projednání proběhne, případně odkaz na stažení příslušného instalačního programu ideálně i s pokyny pro instalaci, popřípadě další informace nutné ke zdárnému připojení jednotlivých účastníků veřejného projednání. V rámci videokonference pak musí dojít k naplnění všech zákonných požadavků na projednání územně plánovací dokumentace (tedy zejména výklad, poučení, možnost uplatnit dotazy k návrhu územně plánovací dokumentace). K uplatňování námitek a připomínek, respektive stanovisek k návrhu územně plánovací dokumentace v rámci veřejného projednání konaného vzdáleným přístupem, je potřeba odkázat na ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona, který jednoznačně uvádí, že „Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně.“ ve spojení s § 39 odst. 2, § 52 odst. 3 a § 67 odst. 2 stavebního zákona, které pro jednotlivé druhy územně plánovací dokumentace stanovují lhůtu 7 dnů ode dne veřejného projednání, do které lze námítky a připomínky, respektive stanoviska podat, respektive uplatnit. Z uvedeného tedy plyne, že námítky ani připomínky (respektive stanoviska) se neuplatňují na závěr veřejného projednání na místě, ale v uvedené lhůtě a písemně a to i s ohledem na zvýšené nároky na obsah zejména námitek.

Ministerstvo (v metodickém sdělení) tedy shrnuje, že provedením veřejného projednání distančním způsobem, kterým se naplní shora uvedené náležitosti, nelze předpokládat krácení práv dotčených osob. Tuto formu veřejného projednání lze dokonce v některých ohledech hodnotit jako vhodnější, transparentnější a vstřícnější vůči jednotlivým adresátům veřejné správy, neboť umožňuje připojení nejširší veřejnosti bez nutnosti v mnoha případech s tím spojeného náročného cestování do místa konání veřejného projednání. Tento způsob provedení veřejného projednání tedy naplňuje nejen požadavky stavebního zákona, ale naplňuje také základní zásady činnosti orgánů veřejné správy, vyjádřené částí první správního řádu a lze s jeho využíváním počítat i v době po skončení epidemie.

Pořizovatel k výše uvedenému ještě dodává, že požadovaná změna formy veřejného projednání by sebou nesla také jisté procesní kroky, které by projednání opětovně a v tomto případě bezdůvodně prodlužovaly. Nejprve by muselo být již ohlášené distanční veřejné projednání řádně zrušeno zveřejněním oznamující veřejné vyhlášky na úřední desce obce (tato veřejná vyhláška se považuje za doručenou 15. den ode dne jejího vyvěšení). Zároveň by musel pořizovatel o tomto kroku adresně informovat všechny dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory (pozn. pořizovatel aktuální veřejné projednání takto oznamoval celkem 37 subjektům a vyzval je k uplatnění písemných stanovisek a vyjádření). Po doručení vyhlášky oznamující zrušení distanční formy veřejného projednání by teprve mohl být oznámen termín a místo nového – prezenčního veřejného projednání, a to opět doručením nové veřejné vyhlášky (15. den ode dne vyvěšení) a s použitím § 52 odst. 1 stavebního zákona by se veřejné projednání návrhu územního plánu konalo nejdříve za 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Jedná se tedy o oddálení očekávaného veřejného projednání minimálně o 1,5 měsíce, aniž by k tomu byl dán opravdu relevantní důvod. Takový postup by také bezpochybně zkomplikoval situaci obci z pohledu dodržení termínů stanovených dotačním programem na podporu zpracování územně plánovacích dokumentací obcí.

Pořad. Číslo	PV02c	Datum doručení	04. 05. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Vít Horák	
Adresa		Čejč 442, 696 14 Čejč			

Dne 15.02.2021 jsem na podatelnu obce Čejč podal **Žádost o zachování stavebního pozemku**. Žádost jsem adresoval k rukám starosty obce a na vědomí zastupitelstva obce. Do dnešního dne nemám od obce Čejč žádnou odezvu.

Odpověď očekávám do pěti pracovních dnů.

VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořizování územního plánu představuje dynamický proces, v jehož průběhu připravovaný dokument doznává různých změn. Do návrhu územního plánu jsou na základě vyhodnocení výsledků jeho řádných dílčích projednání navrhovány k zapracování jednotlivé (oprávněné) požadavky a připomínky. Možnost vyhovění těmto požadavkům pořizovatel ověřuje a později dohoduje s dotčenými orgány a krajským úřadem, které hájí zájmy svěřené věcně a místní působnosti na základě zvláštních právních předpisů. Schvalovací pravomoc (tedy vydání územního plánu) přísluší výhradně zastupitelstvu obce, které nesmí územní plán vydat v rozporu s platnou legislativou nebo v rozporu se stanovisky dotčených orgánů. Neboť návrh ÚP Čejč se nachází nadále ve stadiu rozpracovanosti a v tuto chvíli nelze predikovat, kdy a v jaké podobě bude vydán a nabyde účinnosti, pořizovatel Vám v tuto chvíli nedokáže závazně říci, zda bude Vašemu požadavku vyhověno.

Návrh vyhodnocení vyjádření (viz připomínka pořadové číslo PV02a).

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR) na části pozemku parc. č. 3331/1 v k.ú. Čejč na úkor stabilizované plochy zemědělské (NZ) je směřován na zemědělskou půdu s vysokou ochranou ZPF (II. třída).

Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších

předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu a zároveň není takto plocha obsažena v platné územně plánovací dokumentaci.

V této souvislosti nebude nová zastavitelná plocha vymezena – uplatněné připomínky se nevyhovují a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

<u>Pořad. Číslo</u>	<u>PV03</u>	<u>Datum doručení</u>	<u>18. 03. 2021</u>	<u>Č.j.</u>	
Fyzická osoba <u>(identifikační údaje)</u>		<u>Titul, jméno a příjmení</u>		<u>Jiří Malík</u>	
<u>Adresa</u>		<u>Čejč 348, 696 14 Čejč</u>			

V návaznosti na zpracovávání ÚP obce Čejč a na skutečnost poskytnutí pozemků na výstavbu RD v lokalitě Pod lesíkem, žádám o zařazení pozemků p.č. 3401; 3402 a 3403 v k.ú. Čejč do ÚP jako plochy komerce /plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru /. Možnost výstavby prodejny typu LIDL 1.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy občanského vybavení – komerce (OK) v rozsahu pozemků parc. č. 3401, 3402 a 3403 v k.ú. Čejč na úkor stabilizované plochy zemědělské (NZ) je směřován do území, kde je evidována Ptačí oblast CZ0621026 Hovoransko-Čejkovicko soustavy Natura 2000. Zároveň jsou zde zastoupeny zemědělské půdy II. a IV. třídy ochrany, tedy i půdy s vyšší ochranou ZPF, přičemž ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Přestože vymezení dodatečně požadované zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru by teoreticky mohlo být posuzováno ve veřejném zájmu (v případě jeho prokázání podrobným odůvodněním a prokázáním potřeby plochy), s přihlédnutím k ochraně přírody a krajiny jako takové, ke skutečnosti, kdy je zastavitelná plocha navrhována v bezprostřední blízkosti lesa, dále uvnitř ptačí oblasti CZ0621026 Hovoransko-Čejkovicko a nelze vyloučit významný negativní vliv záměru na celistvost a předměty ochrany evropsky ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a k obsahu a závěrům souvisejícího dokumentu „Posouzení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění“ (zpracovatel: RNDr. Marek Banaš, Ph.D.; v 11/2019) se tato změna v návrhu ÚP nedoporučuje. Vymezení zastavitelné plochy v rozsahu citovaných pozemků bylo prověřováno územně plánovacím procesem již dříve v rámci změny č. 4 dosavadního územního plánu, ale pro nesouhlas některých dotčených orgánů nebylo možné tuto dílčí změnu dokončit.

V této souvislosti nebude nová zastavitelná plocha vymezena – uplatněné připomínky se nevyhovují a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

Pořad. Číslo	PV04	Datum doručení	07. 04. 2021	Č.j.	Čejč-0331/2021
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Ing. Oldřich Horák	
Adresa		Hovorany 727, 696 12 Hovorany			

Žádám tímto zastupitelstvo obce Čejč, o změnu pozemků: p. č. 1870/1, o celkové výměře 1274 m², orná půda a p. č. 1872/2 o celkové výměře 887 m², orná půda, zapsané na LV č. 1045, pro obec a k. ú. Čejč, na stavební pozemky.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Je v návrhu ÚP obsaženo. Citované pozemky parc. č. 1870/1 a 1872/2 v k.ú. Čejč jsou součástí zastavitelné

lokality Z26 navržené pro rozšíření ploch bydlení – v rodinných domech (BR).

Pozn.

V návaznosti na vyjádření zástupce oprávněného investora (NET4GAS s.r.o.) bude mj. pro tuto zastavitelnou plochu doplněna podmínka zajistit předem písemný souhlas provozovatele pro konkrétní záměry v zastavitelných plochách Z24, Z26 a Z28 a v koridoru KT2 zasahujících do bezpečnostního pásma plynárenského zařízení.

Pořad. Číslo	PV05	Datum doručení	11. 05. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Marie Neduchalová	
Adresa		Čejč 168, 696 14 Čejč			

Vážený zastupitelé Obce Čejč,

jménem občanů obce si Vás dovoluji požádat o **veřejné projednání návrhu územního plánu**, a to v prostorách sokolovny, kde v případě očekávané větší účasti občanů běžně probíhají jednání zastupitelstva obce.

Vznesli jsme dotaz na MV ČR, zda je možné z hlediska současné situace (pandemie), projednat návrh územního plánu veřejně s osobní účastí občanů, nikoli distanční formou, jak je navrženo v Oznámení o projednání návrhu UP - zveřejněno 23. 4. 2021.

Byli jsme odkázáni na web MV ČR, kde je v sekci veřejná správa odkaz na Metodiku obcí a dovolujeme si Vám tedy v příloze poskytnout dokument **Informace pro obce - Fungování orgánů obcí v období od 12. 4. 2021 (po skončení nouzového stavu)**.

Jsmes přesvědčeni o tom, že projednání územního plánu je velmi důležité pro další rozvoj obce a že je nutné, aby byla zachována zásada veřejnosti, tak aby všichni zájemci z řad občanů mohli být osobně přítomni na jeho projednání a využili tak svého výsostného práva podílet se na fungování a rozvoji obce.

Věříme, že po prostudování přiloženého dokumentu, přehodnotíte své stanovisko a naší žádosti v plném rozsahu vyhovíte. Vaše stanovisko očekáváme ve lhůtě 5-ti dnů ode doručení tohoto dopisu.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP. Připomínka se týká procesní stránky pořízení ÚP.

Obecní úřad Čejč, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako pořizovatel ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil termín konání veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení VURÚ“) veřejnou vyhláškou ze dne 23. 04. 2021 zveřejněnou na úřední desce obce v období 23. 04. 2021 až 01. 06. 2021. Toto veřejné projednání se uskutečnilo v úterý dne 25. 05. 2021 od 17:00 hodin distančně, tedy formou vzdáleného přístupu. **Přestože v posledním období se pandemická situace ohledně koronaviru SARS-CoV-2 pozvolna lepší, nebude forma veřejného projednání dodatečně měněna.** Pořizovatel oznámil veřejné projednání v souladu se závěry a doporučeními obsaženými v dokumentu „Metodické sdělení k projednávání územně plánovací dokumentace v době pandemie“ ze dne 08. 04. 2020 vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj. Tento dokument je pod stejným názvem volně dostupný na webových stránkách ministerstva www.mmr.cz nebo Ústavu územního rozvoje www.uur.cz.

S použitím citace předmětného metodického sdělení dle § 22 odst. 4 stavebního zákona plyne, že pořizovatel v rámci veřejného projednání vždy zajišťuje spolupráci s projektantem územně plánovací dokumentace výklad územně plánovací dokumentace, avšak toto ustanovení ani žádné jiné ustanovení stavebního zákona nevyžaduje, aby se tak stalo na jednání prezenčním. Z uvedeného lze tedy dovodit, že i veřejné projednání lze provést formou vzdáleného přístupu (optimálně videokonferencí, s přenosem obrazu a možností pokládat v jejím průběhu ze strany veřejnosti dotazy). U veřejných projednání je vhodné zmínit rozsudek Nejvyššího

správního soudu ze dne 21. 6. 2012 č. j. 1 Ao 7/2011-526, podle kterého lze veřejné projednání rozdělit na dvě navazující části. První je část prezentační, druhou je část konzultační. Obě fáze jsou stejně důležité a měl by jim být věnován minimálně stejný časový prostor. Část prezentační je nezbytné provést audiovizuálním vysíláním, a to i případným vysíláním předem nahrané prezentace. Část konzultační, která by měla zabezpečit interakci mezi dotčenou veřejností a pořizovatelem, je nezbytné provést tak, aby zabezpečila možnost participace co největšího počtu dotčených osob. Lze přitom přijímat dotazy i pouze telekonferenčně nebo formou příjmu textových zpráv či e-mailů ve vymezeném časovém úseku, není nutné videokonferenční spojení, lze ovšem výrazně doporučit audiovizuální vysílání odpovědí na položené dotazy. Jak bylo zmíněno výše, stavební zákon nevyžaduje, aby projednání návrhu územně plánovací dokumentace bylo prezenční s přímou osobní účastí těch, kteří mohou návrh připomínkovat.

Pořizovatel v tomto případě postupuje obdobně jako při nařízení veřejného projednání prezenčního, tedy zejména čas a místo konání (respektive způsob projednání) oznámí v souladu se stavebním zákonem na úřední desce. Nad rámec požadovaného obsahu musí veřejná vyhláška obsahovat zejména webovou adresu platformy, přes kterou veřejné projednání proběhne, případně odkaz na stažení příslušného instalačního programu ideálně i s pokyny pro instalaci, popřípadě další informace nutné ke zdárnému připojení jednotlivých účastníků veřejného projednání. V rámci videokonference pak musí dojít k naplnění všech zákonných požadavků na projednání územně plánovací dokumentace (tedy zejména výklad, poučení, možnost uplatnit dotazy k návrhu územně plánovací dokumentace). K uplatňování námitek a připomínek, respektive stanovisek k návrhu územně plánovací dokumentace v rámci veřejného projednání konaného vzdáleným přístupem, je potřeba odkázat na ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona, který jednoznačně uvádí, že „Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně.“ ve spojení s § 39 odst. 2, § 52 odst. 3 a § 67 odst. 2 stavebního zákona, které pro jednotlivé druhy územně plánovací dokumentace stanovují lhůtu 7 dnů ode dne veřejného projednání, do které lze námítky a připomínky, respektive stanoviska podat, respektive uplatnit. Z uvedeného tedy plyne, že námítky ani připomínky (respektive stanoviska) se neuplatňují na závěr veřejného projednání na místě, ale v uvedené lhůtě a písemně a to i s ohledem na zvýšené nároky na obsah zejména námitek.

Ministerstvo (v metodickém sdělení) tedy shrnuje, že provedením veřejného projednání distančním způsobem, kterým se naplní shora uvedené náležitosti, nelze předpokládat krácení práv dotčených osob. Tuto formu veřejného projednání lze dokonce v některých ohledech hodnotit jako vhodnější, transparentnější a vstřícnější vůči jednotlivým adresátům veřejné správy, neboť umožňuje připojení nejširší veřejnosti bez nutnosti v mnoha případech s tím spojeného náročného cestování do místa konání veřejného projednání. Tento způsob provedení veřejného projednání tedy naplňuje nejen požadavky stavebního zákona, ale naplňuje také základní zásady činnosti orgánů veřejné správy, vyjádřené částí první správního řádu a lze s jeho využíváním počítat i v době po skončení epidemie.

Pořizovatel k výše uvedenému ještě dodává, že požadovaná změna formy veřejného projednání by sebou nesla také jisté procesní kroky, které by projednání opětovně a v tomto případě bezdůvodně prodlužovaly. Nejprve by muselo být již ohlášené distanční veřejné projednání řádně zrušeno zveřejněním oznamující veřejné vyhlášky na úřední desce obce (tato veřejná vyhláška se považuje za doručenou 15. den ode dne jejího vyvěšení). Zároveň by musel pořizovatel o tomto kroku adresně informovat všechny dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory (pozn. pořizovatel aktuální veřejné projednání takto oznamoval celkem 37 subjektům a vyzval je k uplatnění písemných stanovisek a vyjádření). Po doručení vyhlášky oznamující zrušení distanční formy veřejného projednání by teprve mohl být oznámen termín a místo nového – prezenčního veřejného projednání, a to opět doručením nové veřejné vyhlášky (15. den ode dne vyvěšení) a s použitím § 52 odst. 1 stavebního zákona by se veřejné projednání návrhu územního plánu konalo nejdříve za 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Jedná se tedy o oddálení očekávaného veřejného projednání minimálně o 1,5 měsíce, aniž by k tomu byl dán opravdu relevantní důvod. Takový postup by také bezpochybně zkomplikoval situaci obci z pohledu dodržení termínů stanovených dotačním programem na podporu zpracování územně plánovacích dokumentací obcí.

Pořad. Číslo	PV06a	Datum doručení	14. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0473/2021
Fyzická osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Ing. Renáta Škápíková		
Adresa	Čejč 24, 696 14 Čejč				
Jako majitelka pozemku p.č. 1829/22 v k.ú. Čejč zapsaného na LV č. 1279 u Katastrálního úřadu pro					

Jihomoravský kraj (katastrální pracoviště Hodonín) žádám o zdůvodnění změny uvedené v návrhu nového územního plánu obce Čejč:

1) Na základě čeho jsou na pozemku p.č. 1829/22 navržena "protierozní a protiodtoková opatření"?

2) Jaká konkrétní "protierozní a protiodtoková opatření" obec Čejč plánuje provést na tomto pozemku, resp. v celé lokalitě Za školou?

Žádám o písemnou odpověď **do tří pracovních dnů** (vzhledem k termínu veřejného projednávání návrhu územního plánu 22.5.2021).

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 1) Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zpracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za školou), v níž se zájmový pozemek parc. č. 1829/22 nachází, tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. **V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic,** které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednávaným návrhem ÚP Čejč vymezováno.

Ad 2) Vzhledem k charakteru navrženého protierozního/ protiodtokového opatření a také majetkoprávním poměrům nebude tuto realizaci zajišťovat obec, ale vlastník dotčených pozemků.

Pořad. Číslo	PV06b	Datum doručení	25. 05. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Ing. Renáta Škápíková	
Adresa		Čejč 24, 696 14 Čejč			

Ve strategickém dokumentu Mikroregionu Hovoransko na období 2020-2025 je uveden "projektový záměr pro obec Čejč - Vytvoření nových stavebních míst v lokalitě Za hospodou". (strana 7).

Tento strategický plán byl zpracován v lednu 2018.

Z jakého důvodu v návrhu nového územního plánu obce Čejč není uvedena lokalita Za hospodou jako zásadní plocha rozvoje bydlení obce Čejč ? (12 stavebních míst v první linii asi není dostačující počet pro obec Čejč.) Proč tedy nebude pokračovat další výstavba v lokalitě Za hospodou?

Na základě jaké skutečnosti jsou navržena protierozní a protiodtoková opatření v lokalitě Za hospodou?

Proč není v novém územním plánu zakreslen poldr na hranici katastrálního území s obcí Terezín (p.č. 2535 v k.ú. Čejč).

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

K připomínce týkající se lokality Za hospodou a opomenutí priority pro urbanizovaný rozvoj bydlení:

V lokalitě Za hospodou (pozn. někdy nazývaná jako lokalita Za školou) byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy

ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.

V této souvislosti nebude nová zastavitelná plocha vymezena/ rozšířena – uplatněné připomínky se nevyhovují a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

K dotazu týkajícímu se návrhu protierozních a protiotokových opatření v lokalitě Za hospodou:

Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zpracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiotokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. **V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiotokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic,** které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednávaným návrhem ÚP Čejč vymezováno.

K dotazu týkajícímu se absence vymezení poldru na pozemku parc. č. 2535 v k.ú. Čejč:

Dle návrhu ÚP pro veřejné projednání nebyla plocha poldru v blízkosti společné katastrální hranice obcí Čejč a Terezín vymezena. Předmětný záměr realizace poldru je nadále aktuální a je nutné jej zohlednit, resp. vymežit odpovídající plochu v rámci úpravy návrhu ÚP. **V této souvislosti bude vymezena odpovídající nová zastavitelná plocha – uplatněné připomínky se vyhovují.**

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Pořad. číslo	PV07	Datum doručení	24. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0498/2021
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Svatava Drdácká	
Adresa		Čejč 157, 696 14 Čejč			

Žádám o písemné sdělení v souvislosti s novým ÚP obce Čejč a o potvrzení, že se jakékoli údaje na novém ÚP obce Čejč se v žádném případě netýkají majetku v mém vlastnictví.

A tento majetek nebude dotčen žádnou změnou prováděnou dle ÚP obce Čejč

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Z uplatněného požadavku/ připomínky nevyplývá žádná identifikace nemovitostí – tedy konkrétních pozemků a staveb ve vlastnictví paní Svatavy Drdácké. Na základě ověření údajů v katastru nemovitostí se pořizovatel domnívá, že uplatněný požadavek směřuje ke způsobu vymezení pozemků parc. č. 499 (součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 157) a 500 (přílehlá zahrada) v k.ú. Čejč uvedených na Listu vlastnictví č. 296, jež jsou ve vlastnictví paní Svatavy Drdácké, bytem Čejč 157, 696 14 Čejč.

Oba pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny dle skutečného stavu jako součást stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BR). Neboť se pozemky nacházejí v nároží ulic Brněnská a Nová, resp. v bezprostřední blízkosti křižovatky silnic II/380, II/419 a místních komunikací, v rámci návrhu řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou v tomto prostoru překryvnou funkcí graficky vyjádřeny rozhledové trojúhelníky, které mají

pouze informativní charakter a nepředstavují žádné návrhy na asanace apod. Návrh ÚP tedy v tomto smyslu nenavrhuje žádné změny oproti současnému stavu v území a respektuje jej.

Pořad. Číslo	PV08	Datum doručení	25. 05. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Aleš Kalábek (zastoupen advokátem Mgr. Markem Fikrem)	
Adresa		Včelín 770, 696 15 Čejkovice			

V zastoupení klienta pana Aleše Kalábka (plná moc zaslána včera datovou schránkou) pokládám následující dotazy týkající se pozemku č. 163 v k.ú. Čejč ve výlučném vlastnictví klienta:

- 1) Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlíte rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádání obce?
- 2) V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táži, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný uprostřed obce přechod do krajiny?
- 3) Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táži, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?
- 4) Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Ad 1)

Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní úp navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanského vybavení (OV). Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného zastupitelstvem obce dne 13.12.2017, v němž byly definovány požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliářem budou vnímány jako hodnota území a místo pro stekávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídelní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících, poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl kyslíku v ovzduší a dále omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla

myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymezovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje limity využití území, respektuje a rozvíjí hodnoty území, respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod.

Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 2) Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Konkrétní podmínky využití této plochy (pozn. Tzv. funkční regulace předmětné plochy ZS) vyplývá z kap. 6.11 textové části úp, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl míněn taxativní výčet. Z tohoto důvodu bude provedena úprava formulace jednotlivých podmínek využití ploch sídelní zeleně/ zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), aby se předešlo nesprávné interpretaci jejich možného funkčního využití.

Ad 3) Navržené podmínky využití plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) a příp. ani plochy veřejné zeleně (PZ) neumožňují pozemek využít k funkci bydlení. Návrh ÚP v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bydlení a další rozšiřování není žádoucí a z hlediska reálné potřeby odůvodněné.

Ad 4) Případné náhrady za změnu využití území jsou upraveny v § 102 stavebního zákona.

16. VÝČET ÚPRAV ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Identifikace	Stanoviska příslušných dotčených orgánů a připomínky	Vyhodnocení pořizovatele	Způsob zpracování, odůvodnění
1. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů			
1.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §50 SZ			
Ministerstvo průmyslu a obchodu Na Františku 32 110 15 Praha 1 S01a 22.3.2021 Ing. Zbyšek Sochor, PhD.	ZÁVAZNÁ ČÁST Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu územního plánu Čejč toto stanovisko: S návrhem ÚP Čejč souhlasíme za	Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP. Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění specifikace podmínek přípustného využití ploch vymezených v rámci nezastavěného území za účelem zahrnutí staveb a zařízení pro průzkumné a těžební práce (pozn. obdobně jako tomu	Byla provedena úprava textové části výroku, spočívající v doplnění specifikace podmínek podmíněně přípustného využití ploch vymezených v rámci nezastavěného území za účelem zahrnutí staveb a zařízení pro průzkumné a těžební práce za

	<p><u>podmínky zařazení staveb a zařízení pro průzkumné a těžební práce u ploch v nezastavěném území.</u></p> <p><u>ODŮVODNĚNÍ</u></p> <p><u>Na území obce Čejč nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů ani schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů. Pouze do jeho východní části zasahuje nebilancovaný zdroj sklářských a slévárenských písků č. 5268800 Čejč-Hovorany, kolem něhož je vymezeno chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 09090000 Čejč. Územní plán nebilancovaný zdroj i CHLÚ respektuje a nenavrhuje do tohoto prostoru žádné rozvojové plochy. Na podkladě naší připomínky ze stanoviska k návrhu pro společné jednání z 20. 11. 2019 byly u ploch smíšených nezastavěného území doplněny do podmíněně přípustného využití stavby a zařízení pro těžbu a v textové části odůvodnění bylo opraveno označení nebilancovaného zdroje. Ovšem vzhledem k tomu, že se celé řešené území nachází v průzkumném území pro ropu a hořlavý zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, požadujeme do podmíněně přípustného využití i ostatních ploch v nezastavěném území zařadit stavby a zařízení pro průzkumné a těžební práce.</u></p>	<p><u>bylo u ploch smíšeného nezastavěného území).</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p>	<p><u>podmínky slučitelnosti s hlavním využitím.</u></p>
<p><u>Městský úřad Hodonín</u></p> <p><u>odbor životního prostředí</u></p> <p><u>Národní třída 25</u></p> <p><u>695 35 Hodonín</u></p> <p><u>S02</u></p> <p><u>30.3.2021</u></p> <p><u>Ing. Jarmila Kotrlová</u></p>	<p><u>Podáním ze dne 8.3.2021 bylo Městskému úřadu Hodonín, odboru ŽP předloženo oznámení o „Veřejném projednání návrhu územního plánu Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území“.</u></p> <p><u>Žadatelem a adresátem je: Obecní úřad Čejč, 696 14 Čejč</u></p> <p><u>Pořizovatelem dokumentace je: Obecní úřad Čejč, 696 14 Čejč</u></p> <p><u>Zhotovitel: Ing. arch. Pavla Kotásková, IČ 61443344, Ing. arch. Michal Kotásek, IČ 42680883</u></p> <p><u>Obsahem předložené dokumentace je: návrh ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na</u></p>	<p><u>VYHODNOCENÍ STANOVISKA</u></p> <p><u>Ad 1) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Ad 2) Vyhodnocení dílčího stanoviska vodoprávního úřadu vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Dle návrhu ÚP není do lokality vinných sklepů, kde jsou navrženy k dostavbě proluky mezi stávajícími</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava návrhu úp textové části výroku, kap. 3.2.1 pro zastavitelné plochy Z10 až Z18, tyto „další podmínky využití území“ vymezené v textové části návrhu ÚP (výroku) doplněny o možnost individuálního odkanalizování především s využitím domovních ČOV, případně jímek na</u></p>

	<p><u>udržitelný rozvoj území. V rámci ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby a jsou pro ně stanoveny podmínky využití území.</u></p> <p><u>PLOCHY BYDLENÍ</u></p> <p><u>Stabilizované plochy bydlení zahrnují převážnou část zastavěného území. Hlavní rozvoj je situován</u></p> <p><u>v lokalitě Brněnky a Za školou, další plochy jsou navrženy ve východní části obce.</u></p> <p><u>PLOCHY REKREACE</u></p> <p><u>V zastavěném území se nachází jediná plocha individuální rekreace. Nové rozvojové plochy nejsou navrženy.</u></p> <p><u>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</u></p> <p><u>Stávající plochy (občanské vybavení - veřejná infrastruktura, komerce, veřejné pohřebiště, tělovýchova a sport) jsou respektovány a stabilizovány. V centru obce jsou, v rámci ploch přestavby, navrženy plochy pro veřejné občanské vybavení, ve východním okraji obce je navrženo rozšíření hřbitova. Stávající sportovní plochy jsou stabilizovány.</u></p> <p><u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</u></p> <p><u>Stávající plochy smíšené obytné jsou respektovány a stabilizovány. V centrální části obce je navržena přestavbová plocha smíšená obytná.</u></p> <p><u>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</u></p> <p><u>Stávající plochy smíšené výrobní jsou respektovány a stabilizovány. V jižním okraji, ve vazbě na plochy průmyslové výroby a stabilizovanou smíšenou výrobní plochu je navržena přestavbová plocha smíšená výrobní.</u></p> <p><u>PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA</u></p> <p><u>Stávající plochy smíšené rekreace a výroby jsou respektovány a stabilizovány. V severním okraji, ve vazbě na stávající vinné sklepy jsou navrženy rozvojové plochy.</u></p>	<p><u>vinnými sklepy (pozn. zastavitelné plochy Z10 až Z18 pro rozšíření ploch smíšené rekreace a výroby (RV)), navrženo doplnění kanalizační sítě, přestože v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP je pro tyto jednotlivé plochy (kromě zastavitelné plochy Z11) jako další podmínka využití území stanoveno „upřednostňovat oddílnou kanalizaci“.</u></p> <p><u>Ke koncepci odkanalizování této lokality vyvolal následně pořizovatel jednání s vodoprávním úřadem a možnost řešení individuálního odkanalizování lokality vinných sklepů dodatečně dohodl (viz stanovisko č.j. MUHOCJ 2700/2022 OŽP ze dne 12. 01. 2022).</u></p> <p><u>V návaznosti na tuto skutečnost budou pro danou lokalitu, tzn. zastavitelné plochy Z10 až Z18, tyto „další podmínky využití území“ vymezené v textové části návrhu ÚP (výroku) doplněny/opraveny o možnost individuálního odkanalizování především s využitím domovních ČOV, případně jímek na</u></p> <p><u>vyvážení, pokud napojení předmětné lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické.</u></p> <p><u>Pořizovatel požaduje provést výše uvedenou úpravu, která je kvalifikovaná jako</u></p>	<p><u>vyvážení, pokud napojení předmětné lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické.</u></p>
--	--	--	--

	<p><u>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</u></p> <p><u>Stávající plochy veřejných prostranství jsou respektovány a stabilizovány, rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na rozvojové plochy bydlení v lokalitách Za školou a Brněnky.</u></p> <p><u>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ</u></p> <p><u>Stávající plochy sídelní zeleně jsou respektovány a stabilizovány.</u></p> <p><u>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</u></p> <p><u>o lehký průmysl – stávající areály jsou respektovány, stabilizovány a rozvíjeny na plochách v lokalitách v severozápadním okraji sídla a v lokalitě Za Heligou</u></p> <p><u>- zemědělská výroba – stávající areály jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy</u></p> <p><u>- výroba energie z obnovitelných zdrojů – stávající stabilizovaná plocha fotovoltaické elektrárny jižně od sídla je respektována, nové plochy nejsou navrženy</u></p> <p><u>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</u></p> <p><u>Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro průchod systému dopravní obsluhy v řešeném území a pro zajištění prostupnosti území.</u></p> <p><u>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</u></p> <p><u>Stávající plochy jsou respektovány, jsou navrženy koridory pro průchod sítí technické infrastruktury a rozvojová plocha v sousedství ploch výroby v severozápadním okraji sídla pro elektrickou stanici.</u></p> <p><u>Odbor ŽP MěÚ Hodonín posuzuje dokumentaci (dále jen záměr) podle následujících hledisek:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. Z hlediska ochrany přírody a krajiny - zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.</u> <u>2. Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění novel (dále jen</u> 	<p><u>podstatná úprava, spočívající v návrhu koncepce</u></p> <p><u>odkanalizování lokality vinných sklepů a současně doplnění dalších podmínek využití území pro jednotlivé zastavitelné plochy smíšené rekreace a výroby ve smyslu navrženého doporučení.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska odpadového hospodářství</u></p> <p><u>nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Ad 4) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ovzduší</u></p> <p><u>nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Krajský úřad byl vyzván k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP jako dotčený orgán.</u></p> <p><u>Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ZPF</u></p> <p><u>nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Ad 4) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany PUPFL a hospodaření v lesích</u></p> <p><u>nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p>
--	--	--

	<p><u>vodní zákon) a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a ve znění novel (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích).</u></p> <p>3. <u>Z hlediska odpadového hospodářství – dle § 146 zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).</u></p> <p>4. <u>Z hlediska ochrany ovzduší – podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.</u></p> <p>5. <u>Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.</u></p> <p>6. <u>Z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa a hospodaření v lesích – podle zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.</u></p> <p><u>Stanovisko:</u></p> <p><u>ad 1)</u> <u>Z hlediska ochrany přírody a krajiny: nejsou připomínky.</u></p> <p><u>ad 2)</u> <u>Stanovisko vodoprávního úřadu MěÚ Hodonín: Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zákonem o vodovodech a kanalizacích a jejich prováděcích předpisů sdělujeme, že v souvislosti s návrhem zastavitelné plochy smíšené rekreace a výroby (Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18), kde bude umožněno umístění doplňkových služeb (ubytování, stravování, služby...) - rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající areály vinných sklepů, požadujeme, aby nové zastavitelné plochy byly podmíněny výstavbou veřejné technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace). Důvodem je narůstající počet vinných sklepů, které změnou své dispozice (přístavba nebo nástavba) se mění na ubytovací zařízení zejména pro</u></p>		
--	---	--	--

	<p>turisty, a tím dochází k významně větší potřebě území na zásobování pitnou vodou a odvádění splaškových vod (odkanalizování).</p> <p>ad 3) Z hlediska odpadového hospodářství: nemáme připomínek.</p> <p>ad 4) Z hlediska ochrany ovzduší sdělujeme: Stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává dle § 11 odst. 2 písm. a) zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší Krajský úřad (v tomto případě Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor ŽP).</p> <p>ad 5) Z hlediska ochrany ZPF sdělujeme: nejsou připomínky.</p> <p>ad 6) Z hlediska ochrany PUPFL a hospodaření v lesích: nejsou připomínky.</p>		
<p>Krajská hygienická stanice JMK se sídlem v Brně</p> <p>Jeřábkova 4</p> <p>602 00 Brno</p> <p>S03 a</p> <p>1.4.2021</p> <p>Ing. Jaroslava Švarcová</p>	<p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko:</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s částmi řešení návrhu územního plánu Čejč, které byly od společného jednání změněny.</p> <p>Současně však KHS JmK navrhuje vypustit text v kapitole 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO</p>	<p>Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v navrženém vyloučení citované části textu v kapitole č. 6 týkající se posouzení „míry obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a jeho nahrazení textem: „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neopovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.“</p> <p>Tato úprava bude</p>	<p>Byla provedena úprava návrhu úp, spočívající ve vyloučení citované části textu v kapitole č. 6 textové části výroku týkající se posouzení „míry obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a jeho nahrazení textem: „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neopovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.“</p>

	<p><u>VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY, a to "Stanovení toho, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, je věcí soudcovského uvážení. Soud však musí vždy zjistit, jaká míra obtěžování nepřekračuje přiměřené poměry jak v daném typu lokalit, tak i v konkrétním místě."</u></p> <p><u>Text „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví“ navrhuje KHS JmK upravit takto</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u><i>dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví</i></u> <p><u>ODŮVODNĚNÍ</u></p> <p><u>KHS JmK bylo dne 08.03.2021 Obecním úřadem Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace pro obec Čejč, v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona doručeno oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Čejč (dále také "ÚP"), ze dne 08.03.2021.</u></p> <p><u>Návrh ÚP Čejč upravila Ing. arch. Pavla Kotásková, Přívrat 14, 616 00 Brno, v listopadu 2020. Současně bylo zveřejněno „Vyhodnocení</u></p>	<p><u>předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p>	
--	--	---	--

	<p><u>předpokládaných vlivů územního plánu Čejč na udržitelný rozvoj území“ (dále také „VVURÚ“), zpracovatel Ing. arch. Pavla Kotásková, říjen 2019, včetně „Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)“ (dále také „SEA“), zpracovatel RNDr. Zuzana Kadlecová, 15.11.2019.</u></p> <p><u>K návrhu zadání se KHS JmK vyjádřila dne 18.10.2017 pod číslem jednací KHSJM 57591/2017/HO/HOK s tím, že stanovila požadavky na obsah ÚP. K návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území uplatnila KHS JmK stanovisko dne 02.12.2019 (omylem uveden rok 2018) pod číslem jednacím KHSJM 66212/2019/HO/HOK s tím, že s odkazem na ustanovení § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a § 18 odst. 3 stavebního zákona stanovila požadavky na úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Vybrané změny provedené po společném jednání</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>úprava textu v kapitole 2.2.2. textové části dle požadavku KHS JmK</u> • <u>vymezeny plochy Z28 - plocha bydlení a Z29 - plocha smíšená obytná</u> • <u>u ploch Z3, Z8, Z22, Z26, P2 a P3 doplněna další podmínka využití území, a to „řešit riziko negativních vlivů -respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)“ - nad rámec požadavku byla stejná podmínka doplněna u ploch Z28 - plocha bydlení a Z29 -plocha smíšená obytná</u> • <u>plochy Z6 a Z25 byly z dalšího projednávání vyloučeny</u> • <u>upraven text pro nepřípustné využití</u> • <u>pro lokalitu Z8 doplněna</u> 		
--	--	--	--

	<p><u>podmínka</u> <u>nutnosti</u> <u>instalace ATS</u></p> <p><u>Předmětný návrh ÚP upravený pro veřejné projednání byl ze strany KHS JmK v rozsahu částí změněných po společném jednání posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.</u></p> <p><u>Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvažila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou, zda a jakým způsobem byly při úpravě návrhu ÚP naplněny a zohledněny požadavky uvedené ve stanovisku KHS JmK ze dne 02.12.2019, číslo jednací KHSJM 66212/2019/HO/HOK, kterými byl vázán souhlas KHS JmK s návrhem ÚP. Přitom KHS JmK dospěla k závěru, že požadavky uplatněné v rámci společného jednání byly zohledněny a zapracovány do návrhu ÚP pro veřejné projednání.</u></p> <p><u>Primárně se KHS JmK v návaznosti na změny provedené od společného jednání zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika</u></p>		
--	--	--	--

	<p><u>pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.</u></p> <p><u>Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení §2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.</u></p> <p><u>Současně bylo ze strany KHS JmK s odkazem na ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. s přihlédnutím k ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. posuzováno, zda VVURÚ a SEA jsou v předkládaném rozsahu a podobě dostatečným, a vzhledem k míře podrobnosti úplným a objektivním, podkladem pro posouzení návrhu a následné uplatnění stanoviska KHS JmK k upravenému návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, a to s respektem k principu předběžné opatrnosti a obezřetnosti.</u></p> <p><u>Z výše uvedeného je zřejmé, že se KHS JmK při posuzování návrhu ÚP a VVURÚ včetně SEA zabývala identifikací potenciálních zdravotních rizik souvisejících s následným využíváním konkrétních ploch a koridorů vymezených v návrhu ÚP.</u></p> <p><u>S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že upravený návrh v přiměřené míře respektuje nutnost eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., nevymezuje plochy a koridory v dimenzích zcela zásadně vylučujících řešení případných střetů zájmů v navazujících řízeních, a současně je z návrhu ve spojení s</u></p>		
--	---	--	--

	<p><u>§ 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zřejmě, jakými opatřeními je resp. bude ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik.</u></p> <p><u>Současně však KHS JmK navrhla úpravu textu v kapitole 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY.</u></p> <p><u>Závěrem KHS JmK konstatuje, že uplatňováním ÚP dle projednávaného návrhu bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, a bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, neboť jsou v přiměřené míře stanovena opatření, kterými bude ve spojení s § 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.</u></p>		
<p><u>Krajská hygienická stanice JMK se sídlem v Brně</u></p> <p><u>Jeřábkova 4</u></p> <p><u>602 00 Brno</u></p> <p><u>S03 b</u></p> <p><u>13.5.2021</u></p> <p><u>Ing. Jaroslava Švarcová</u></p>	<p><u>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., §</u></p>	<p><u>Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP (v návaznosti na předchozí stanovisko KHS JMK ze dne 01.04.2021, č.j. KHSJM 17396/2021/HO/HOK).</u></p> <p><u>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v navrženém</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava návrhu, spočívající ve vyloučení citované části textu v kapitole č. 6 textové části výroku týkající se posouzení „míry obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a jeho nahrazení textem:</u></p>

	<p>4 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko:</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s částmi řešení návrhu územního plánu Čejč, které byly pro veřejné projednání konané dne 25.05.2021 změněny.</p> <p>Současně zůstává v platnosti stanovisko KHS JmK ze dne 01.04.2021, číslo jednací KHSJM 17396/2021/HO/HOK.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ</p> <p>KHS JmK bylo dne 23.04.2021 Obecním úřadem Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace pro obec Čejč, v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona doručeno oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Čejč (dále také „ÚP“), ze dne 23.04.2021.</p> <p>Současně byl zveřejněn doplněk „Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)“ (dále také „SEA“), zpracovatel RNDr. Zuzana Kadlecová, ze dne 20.04.2021.</p> <p>K návrhu zadání ÚP se KHS JmK vyjádřila dne 18.10.2017 pod číslem jednací KHSJM 57591/2017/HO/HOK, k návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území uplatnila KHS JmK stanovisko dne 02.12.2019 (omylem uveden rok 2018) pod číslem jednací KHSJM 66212/2019/HO/HOK, k částem řešení návrhu ÚP Čejč, které byly od společného jednání změněny, bylo uplatněno stanovisko dne 01.04.2021, číslo jednací KHSJM 17396/2021/HO/HOK.</p> <p>Předmětem doplnění SEA (kapitola</p>	<p>vyločení citované části textu v kapitole č. 6 týkající se posouzení „míry obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a jeho nahrazení textem: „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.“</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	<p>„dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru vymezenou právními předpisy a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.“</p>
--	---	--	---

	<p><u>6.1) je vyhodnocení těch řešení návrhu ÚP, která se liší od původního předloženého a posouzeného návrhu ÚP (tj. verze 09/2019), a to především</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>rozšíření plochy bydlení Z26 (BR)</u> • <u>odůvodnění vymezení ploch Z28 (BR) a Z29 (SO)</u> <p><u>Dle závěru doplnění SEA nejsou deklarované změny řešení návrhu ÚP takového charakteru a rozsahu, aby zavadaly důvod k požadavku na zcela nové posouzení vlivů nově předkládaného návrhu ÚP na životní prostředí.</u></p> <p><u>Předmětný návrh ÚP upravený pro veřejné projednání (25.05.2021) byl ze strany KHS JmK v rozsahu změněných částí posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.</u></p> <p><u>Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvažila skutečnosti známe z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK primárně, a to v návaznosti na změny provedené po zveřejnění návrhu upraveného k veřejnému projednání, které se mělo konat dne 08.04.2021, zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v aktuálně projednávaném návrhu predikovat</u></p>		
--	--	--	--

	<p><u>zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.</u></p> <p><u>Současně bylo ze strany KHS JmK s odkazem na ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. s přihlédnutím k ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. posuzováno, zda VVURÚ a doplnění SEA jsou v předkládaném rozsahu a podobě dostatečným, a vzhledem k míře podrobnosti úplným a objektivním, podkladem pro posouzení návrhu a následné uplatnění stanoviska KHS JmK k upravenému návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, a to s respektem k principu předběžné opatrnosti a obezřetnosti.</u></p> <p><u>S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že upravený návrh v přiměřené míře respektuje nutnost eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., nevymezuje plochy a koridory v dimenzích zcela zásadně vylučujících řešení případných střetů zájmů v navazujících řízeních, a současně je z návrhu ve spojení s § 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zřejmé, jakými opatřeními je resp. bude ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik.</u></p> <p><u>Závěrem KHS JmK konstatuje, že uplatňováním ÚP dle projednávaného návrhu bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský</u></p>		
--	---	--	--

	<p>rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, a bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, neboť jsou v přiměřené míře stanoveny opatření, kterými bude ve spojení s § 77 odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.</p>		
<p>Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru</p> <p>Tychonova 1, 160 01 Praha</p> <p>S05</p> <p>27. 05. 2021</p> <p>Ing. Eva Ustohalová</p>	<p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.</p> <p>I. souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>II. uplatňuje připomínku</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p>- OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997</p>	<p>Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Pořizovatel požaduje upravit formulaci textové poznámky uvedené pod legendou koordinačního výkresu do následujícího znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>	<p>Byla provedena úprava návrhu spočívající v úpravě formulace textové poznámky uvedené pod legendou koordinačního výkresu do následujícího znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>

	<p><u>Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.</u></p> <p><u>Uvedené vymezené území je správně zapracováno v textové části návrhu - Odůvodnění, kapitole 5.3.1. Požadavky na obranu státu. V grafické části - koordinačním výkresu je uvedena nepřesná poznámka pod legendou cit. : „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“, tuto poznámku požadujeme nahradit textem - „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.</u></p> <p><u>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)</u></p> <p><u>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</u> <u>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</u> <u>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</u> 		
--	---	--	--

	<p><u>- výstavba vedení VN a VVN</u></p> <p><u>- výstavba větrných elektráren</u></p> <p><u>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně</u></p> <p><u>anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</u></p> <p><u>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</u></p> <p><u>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</u></p> <p><u>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</u></p> <p><u>Uvedené vymezené území je správně zpracováno v textové části návrhu - Odůvodnění, kapitole 5.3.1. Požadavky na obranu státu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.</u></p> <p><u>Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u částí řešení, které byly od společného jednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD.</u></p> <p><u>Ad II - Ministerstvo obrany požadovalo zpracování jeho výše uvedeného vymezeného území v rámci vyjádření k návrhu zadání ÚPD a dále v rámci vydaného stanoviska k návrhu ÚPD při společném projednání. Vzhledem k</u></p>		
--	---	--	--

	<p>tomu, že toto zapracování uvedeného vymezeného území MO bylo pořizovatelem částečně respektováno a s MO projednáno. Ministerstvo obrany požaduje nápravu v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění) ÚPD obce. Uplatněné zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.</p> <p>Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o důsledné vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.</p>		
KRAJSKÝ ÚŘAD			
<p>Krajský úřad Jihomoravského Kraje Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno Ing.arch. Eva Hamrlová</p>	<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 23.04.2021 oznámení o konání veřejného projednání upraveného a posouzeného „Návrhu územního plánu (ÚP) Čejč“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ve smyslu § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 25.05.2021 formou vzdáleného přístupu.</p> <p>Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny.</p> <p>OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:</p> <p>A) stanovisko odboru životního</p>	<p>VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU DOPRAVY</p> <p>Požizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín. V návrhu ÚP je tento koridor aktuálně zakreslen nesprávně podél silnice II/419 ve směru na obec Karlín, nikoliv na obec Terezín, resp. dál na město Klobouky u Brna. Dle stanoviska krajského úřadu bude pro vedení koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín dočasně využita silnice II/380,</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín.</p>

	<p><u>prostředí (OŽP)</u></p> <p><u>OŽP vydal k „Návrhu ÚP Čejč“ stanovisko v rámci společného jednání podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona pod č.j. JMK 290/2020 dne 02.01.2020 a doplnění stanoviska ze dne 07.05.2020 pod č.j. JMK 63943/2020.</u></p> <p><u>Dále OŽP vydal k „Návrhu ÚP Čejč“ z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o posuzování vlivu na životní prostředí) pod č.j. JMK 87832/2020 dne 29.06.2020 souhlasné stanovisko.</u></p> <p><u>Dne 03.05.2021 obdržel OŽP informaci o konání veřejného projednání upraveného „Návrhu ÚP Čejč“, které se uskutečnilo dne 25.05.2021 formou vzdáleného přístupu.</u></p> <p><u>Oproti společnému jednání byly provedeny úpravy, které jsou zřejmé z textové části Odůvodnění, kap. 16 – Výčet úprav územního plánu na základě výsledků společného jednání, str. 175 – 184.</u></p> <p><u>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu ÚP Čejč“, k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:</u></p> <p><u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u></p> <p><u>V rámci společného jednání bylo uplatněno orgánem ochrany ZPF stanovisko k „Návrhu ÚP Čejč“. „Návrh ÚP Čejč“ vykazoval celkový dopad na ZPF v rozsahu 14,80 ha (pod č.j. JMK 290/2020 dne 02.01.2020).</u></p> <p><u>Od společného jednání došlo k změnám u části ploch, celkový dopad všemi návrhovými plochami</u></p>	<p><u>kteřá již slouží jako cyklotrasa, v budoucnu bude cyklotrasa přesunuta na těleso železniční trati Čejč – Terezín – Krumvíř – Klobouky u Brna, v souladu s koncepcí cyklodopravy v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna. V návaznosti na diskuzi o zachování či příp. zrušení železničního koridoru v úseku Čejč-Hodonín se případně doporučuje prověřit vymezení tohoto cyklistického koridoru rovnou mimo silnice II. a III. třídy např. po stávajících účelových komunikacích podél železniční trati. Přitom je potřeba zajistit územní návaznost koridoru na řešení ÚP sousedních obcí.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU KULTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE</u></p> <p><u>Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU</u></p> <p><u>Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Pořizovatel požaduje</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické</u></p>
--	--	--	--

	<p>na ZPF je nově vyčíslen v rozsahu 18,82 ha.</p> <p>Vzhledem k počtu změn řešení a pro přehlednost uplatňuje orgán ochrany ZPF stanovisko k „Návrhu ÚP Čejč“ v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona opětovně v celém jeho rozsahu, nikoliv jen k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.</p> <p>V rámci projednání předmětného návrhu územního plánu v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona jsou předloženy návrhové plochy po úpravách v rozsahu uvedeném v příloze, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska.</p> <p>Orgán ochrany ZPF jakožto dotčený správní orgán dle ust. § 17a písm. a) zákona v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k návrhovým plochám předloženého „Návrhu ÚP Čejč“ se změnami zapracovanými po společném jednání.</p> <p>Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:</p> <p>V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na stanovisko uplatněné v rámci společného jednání dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že předložené změny nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.</p> <p>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“):</p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k částem řešení „Návrhu ÚP Čejč“ v tom smyslu, že k nim nemá připomínky.</p> <p>Správní orgán však považuje za nutné zažádat před realizací náplně jednotlivých ploch Z10 – Z18 zdejší orgán ochrany přírody o stanovisko dle § 45i ZOPK, vždy samostatnou</p>	<p>provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín (viz výše vyhodnocení stanoviska odboru dopravy).</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	<p>části návrhu úp, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín.</p>
--	---	---	---

	<p><u>žádostí. Totéž platí u konkrétních záměrů týkajících se technické infrastruktury na území evropsky významných lokalit či dalších částí ptačí oblasti nacházející se na k. ú. Čejč.</u></p> <p><u>3. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <p><u>OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrhu ÚP Čejč“ stanovisko č.j. JMK 87832/2020 ze dne 29.06.2020 (dále jen „stanovisko SEA“). Změny provedené v „Návrhu ÚP Čejč“ po společném jednání byly posouzeny a vyhodnoceny v dokumentu „Doplňk Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) – Územní plán Čejč“ (vypracovala: RNDr. Zuzana Kadlecová, duben 2021).</u></p> <p><u>Na základě „Návrhu ÚP Čejč“ (verze: návrh pro veřejné projednání) a „Doplňku Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) – Územní plán Čejč“, Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí konstatuje, že změny v „Návrhu ÚP Čejč“ provedené po společném jednání nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA (č.j. JMK 87832/2020 ze dne 29.06.2020) tedy zůstává nadále v platnosti.</u></p> <p><u>Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k veřejnému projednání připomínky.</u></p> <p><u>B) stanovisko odboru dopravy</u></p> <p><u>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění (dále jen zákon</u></p>		
--	--	--	--

	<p><u>o PK), uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujícího požadavku:</u></p> <p><u>1. Návrh vedení krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude z hlediska řešení silnice II/419 bude upraven.</u></p> <p><u>Odůvodnění</u></p> <p><u>KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.</u></p> <p><u>1. V upraveném návrhu ÚP Čejč byl na silnici II/419 v úseku od křižovatky se silnicí II/380 po hranici správního území obce Čejč/Hovorany vymezen návrh vedení krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín, vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK). Návrh vedení krajského cyklistického koridoru po silnici II/419 musí být v návrhu ÚP upraven jednak s ohledem na úkol pro územní plánování vyplývající ze ZÚR JMK a jednak z hlediska koordinace/návaznosti trasy cyklistického koridoru na sousední správní území. Pro vymezování krajských cyklistických koridorů je v ZÚR JMK stanoven mj. úkol „<i>mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK</i>“. Silnice II/419 je na správním území obce Čejč dle Generelu krajských silnic JMK tahem krajského významu. ZÚR JMK vymezují v souladu s <i>Generelem krajských silnic JMK</i></u></p>	
--	---	--

	<p><u>územní rezervu pro přeložku silnice II/419, která v případě realizace uvedeného záměru dle vymezeného koridoru v ZÚR JMK sníží dopravní význam silnice II/419 na území obce Čejč. Do doby realizace uvedeného záměru zůstává silnice II/419 tahem krajského významu. Dle konzultace s Odborem regionálního rozvoje KrÚ JMK, který zajišťuje koordinaci rozvoje krajských cyklistických koridorů, je potřebné trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín směřovat ze silnice II/419 do obce Terezín s využitím stávajících komunikací v krajině.</u></p> <p><u>KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.</u></p> <p><u>C) stanovisko odboru kultury a památkové péče</u></p> <p><u>Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2</u></p> <p><u>písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.</u></p> <p><u>D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu</u></p> <p><u>OÚPSŘ, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z</u></p>		
--	--	--	--

	<p>hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Části řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny, se dotýkají výše uvedené problematiky. Z hlediska souladu návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR) OÚPSŘ uvádí, že upravený „Návrh ÚP Čejč“ zohlednil Aktualizaci č. 5 PÚR ČR a je v souladu s PÚR ČR (Úplné znění závazné od 11.09.2020). Z hlediska souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem OÚPSŘ uvádí, že dne 31.10.2020 nabyla účinnosti ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění), což upravený „Návrh ÚP Čejč“ zohledňuje. OÚPSŘ ve svém stanovisku vydaném k „Návrhu ÚP Čejč“ pro společné jednání dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 30.06.2020 upozornil na nedostatek ve vymezení vedení krajské sítě cyklistických koridorů na území JMK, konkrétně koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín. V upraveném „Návrhu ÚP Čejč“ je nově cyklokoridor vymezen po silnici II/419, při zohlednění stanoviska odboru dopravy je nutno uvést, že toto vymezení odporuje požadavku ZÚR JMK nevymezovat cyklotrasy na silnicích krajského významu, navíc trasa nekoresponduje s koncepcí cyklodopravy na území JMK. S odborem dopravy a odborem regionálního rozvoje (jako garantem cyklodopravy na území Jihomoravského kraje) bylo v rámci tohoto koordinovaného stanoviska dohodnuto, že pro vedení koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude dočasně využita silnice II/380, která již slouží jako cyklotrasa, v budoucnu bude cyklotrasa přesunuta na těleso železniční trati Čejč – Terezín – Krumvíř – Klobouky u Brna, v souladu s koncepcí cyklodopravy v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna. Tuto dohodu je nutno promítnout do „Návrhu ÚP Čejč“.</p> <p>Z hlediska zajištění koordinace</p>		
--	--	--	--

	<p><u>využívání území s ohledem na širší územní vztahy OÚPSŘ ve svém stanovisku ze dne 30.06.2020 upozornil na nedostatky ve vymezení ÚSES. Konstatování, že na regionální a nadregionální úrovni je výchozím dokumentem řešení ÚSES dle koncepčního materiálu vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES pro území Jihomoravského kraje, je v upraveném „Návruhu ÚP Čejč“ vypuštěno a nahrazeno textem, že vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES vychází z platných ZÚR JMK. Dále OÚPSŘ upozornil ve svém stanovisku ze dne 30.06.2020 na skutečnost, že lokální biokoridor LBK5 nemá pokračování na k. ú. Hovorany, to je vymezeno v ÚP Hovorany severněji. V návrhu pro veřejné projednání je vedení LBK5 upraveno a navazuje na řešení v ÚP Hovorany.</u></p> <p><u>OÚPSŘ k předloženému „Návruhu ÚP Čejč“ nemá další připomínky.</u></p> <p><u>VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ</u></p> <p><u>Ad 1) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ZPF nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Ad 2) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Připomínka/ doporučení k podávání žádostí o vydání stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny pro konkrétní záměry v plochách Z 10-Z 18 a či stavby technické infrastruktury vzata na vědomí.</u></p> <p><u>Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p>	
<u>POŽADAVKY POŘIZOVATELE</u>	<p>- <u>v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zohlednit skutečnosti vyplývající ze schválené Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR, která je ode dne 01. 09. 2021 závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona,</u></p> <p>-</p>	<p><u>Byla provedena úprava textové části odůvodnění úp, spočívající ve schválené Aktualizaci č.4 PÚR ČR</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání opravit ve výkresech grafické části u silnice II/419 směr na obec Karlín (je nesprávně uváděn směr na obec Terezín),</u> - <u>plochu v jižní části obce při ul. Nádražní (v sousedství navržené plochy přestavby „P6“) vymezit v rozsahu pozemků parc. č. 188/2, 188/4, 188/5, 188/6 a 188/9 v k.ú. Čejč jako součást stabilizované plochy smíšené obytné (SO). Jedná se pozemky a stavby v soukromém vlastnictví, kde se nachází několik bytových jednotek. Návrh ÚP tuto plochu aktuálně vymezuje jako součást plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV).</u> - <u>Z podnětu obce upravit podmínku možnosti přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu v plochách smíšené rekreace (RV). Tzn. připustit přístavbu nadzemních částí stávajících staveb (vinných sklepů) do celkové plochy max. 100 m2, připustit v plochách RV související doplňkové stavby, např. přístřešky, pergoly, zpevněné plochy (parkovací plochy, manipulační plochy, terasy apod. o max. souhrnné výměře 50 m2, přičemž se tato výměra nezahrne do výměry 100 m2 stanovené pro nadzemní část stávajících staveb</u> 	<p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v opravě směru silnice II/149 na obec Karlín</u></p> <p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající ve vymezení plochy smíšené obytné SO v rozsahu pozemků p.č. 188/2, 188/4, 188/5, 188/6 a 188/9 k.ú. Čejč.</u></p> <p><u>Byla provedena úprava textové části návrhu úp, spočívající ve vypuštění textu „přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu“ v kapitole 6.6. výroku a doplnění podmínky:</u></p> <p><u>„přístavby nadzemních částí stávajících staveb (vinných sklepů) do celkové plochy max. 100 m2, související doplňkové stavby (přístřešky, pergoly, zpevněné plochy, parkovací plochy, manipulační plochy, terasy apod. o max. souhrnné výměře 50 m2, přičemž se tato výměra nezahrne do výměry 100 m2 stanovené pro nadzemní část stávajících staveb“</u></p>
--	--	--

	<p>- <u>Jasně specifikovat definici pojmu „koeficient zastavění“, resp. „maximální zastavěnost ploch“</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava textové části návrhu úp, spočívající v doplnění kapitoly 10.5 odůvodnění o definici pojmů:</u></p> <p><u>„Pojmem „zastavěnost pozemku“ se rozumí poměr součtu všech zastavěných ploch k výměře pozemku, do zastavěných ploch nejsou zahrnuty zpevněné plochy</u></p> <p><u>Pojmem „podíl zeleně“ se rozumí poměr součtu všech nezpevněných a nezastavěných ploch k výměře pozemku, do nezpevněných ploch nejsou zahrnuty vegetační tvárnice“</u></p> <p><u>V kapitole 3.2.1 výroku byla doplněna regulace podílu zeleně u ploch Z3 až Z5, Z8 až Z19, Z21 až Z26, Z28 až Z29</u></p>
<p><u>OSTATNÍ</u></p>		
<p><u>NET4GAS, s.r.o.</u></p> <p><u>Na Hřebenech II 1718/8</u></p> <p><u>140 21 Praha 4 – Nusle</u></p> <p><u>8.4.2021</u></p> <p><u>č.j. Čejč-0334/2021</u></p> <p><u>Aleš Novák</u></p>	<p><u>Dotčené síť:</u></p> <p><u>Plynárenská zařízení:</u></p> <p><u>kabel protikorozi ochrany stanice katodové ochrany Terezín, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody</u></p> <p><u>stanice katodové ochrany Čejč, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody</u></p> <p><u>3x VTL plynovod nad 40 barů DN 700</u></p> <p><u>Zrušený úsek plynovodu, WTL, 700</u></p>	

	<p><u>mm</u></p> <p><u>Plynárenská telekomunikační zařízení:</u></p> <p><u>Optický kabel</u></p> <p><u>Na základě Vašeho oznámení o veřejném projednání návrhu Územního plánu Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ze dne 8.3.2021 Vám sdělujeme následující:</u></p> <p><u>1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících a plánovaných inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.</u></p> <p><u>2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť a kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.</u></p> <p><u>3. Na WEB portálu http://portal.geostore.cz/uap/ jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portálu jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při</u></p>	<p><u>Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Pozn.</u></p> <p><u>Návrh ÚP Čejč je projednáván podle § 52 stavebního zákona. Ve vyjádření je odkazováno na § 50 stavebního zákona, což je předchozí a dnes už uzavřený stupeň pořizované územně plánovací dokumentace (tzv. společné jednání o návrhu ÚP).</u></p> <p><u>Z vyjádření v rozsahu bodů č. 1 až 7 nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu ÚP. V rozsahu bodů č. 8 a dále jsou zapracovány požadavky pořizovatele k provedení úpravy návrhu ÚP.</u></p> <p><u>V návaznosti na sdělení v bodu č. 8 pořizovatel požaduje koridor KT5 (dle ZÚR JMK koridor TEP07) vyloučit, neboť po aktualizaci trasy nezasahuje území obce Čejč a vymezení v návrhu ÚP Čejč již nemá opodstatnění.</u></p> <p><u>V návaznosti na sdělení v bodu č. 9 pořizovatel požaduje provést úpravu a označení</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava textové a grafické části návrhu úp, spočívající ve vyloučení koridoru KT5.</u></p> <p><u>Byla provedena úprava textové části návrhu,</u></p>
--	--	--	--

	<p><u>zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.</u></p> <p><u>4. Potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy "Moravia - VTL plynovod Tvrdonice - Libhošť". Linie trasy připravovaného plynovodu je v přiložené situaci vyznačena čárkovanou čarou hnědé barvy.</u></p> <p><u>5. Záměr liniové stavby je součástí platné Politiky územního rozvoje České republiky, část Koridory a plochy technické infrastruktury - plynárenství. Záměr byl předán Krajskému úřadu - Jihomoravský kraj, příslušnému odboru územního plánování a stavebního řádu, ke zpracování do Zásad územního rozvoje, kde se nyní nachází ve stavu zpracovaném do aktuální dokumentace.</u></p> <p><u>6. Pro vaši informaci uvádíme, že se jedná o ocelový plynovod, opatřený proti korozi tovární polyethylenovou izolací, po dokončení stavby uložený po celé délce v zemi s krytím 1 m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. - energetický zákon) je 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo bude široké 160 m na obě strany od plynovodu.</u></p> <p><u>7. Koridor VTL plynovod PS116 Uhřice (Brumovice) - TS (Trkmanec) je stále veden v Územně plánovací dokumentaci, avšak provozovatel přepravní soustavy tento záměr nebude realizovat. Koridor záměru je však nadále vymezen v zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, kde bude vypuštěn až v následujících aktualizacích. Tím necháváme na pořizovateli ÚP, jestli chce tento náš záměr dále ze ZUR propisovat do ÚP nebo ne.</u></p> <p><u>8. Koridor ze ZUR TEP07 (v ÚP Čejč jako KT5) pro plánovaný plynovod Uhřice (Brumovice) – Uherčice po zaktualizování trasy nezasahuje do obce Čejč.</u></p> <p><u>9. Upozorňujeme, že plynovod DN 600 PN 80 (MND, s.a.), který je zakreslen v koordinačním výkrese v</u></p>	<p><u>citovaného VTL plynovodu DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.</u></p> <p><u>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v zpracování podmínky zajištění předem písemného souhlasu provozovatele pro konkrétní záměry v zastavitelných plochách Z24, Z26 a Z28 a v koridoru KT2 zasahujících do bezpečnostního pásma plynárenského zařízení. Podmínky pro zastavitelné plochy budou doplněny do kap. 3.2.1 textové části návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p>	<p><u>spočívající ve vypuštění textu „VTL plynovodu Brumovice-Uherčice“ v kapitole 4.2.3.2</u></p> <p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v nahrazení označení VTL plynovodu DN 700 namísto chybného označení DN 600.</u></p> <p><u>Byla provedena úprava textové části úp, kap. 3.2.1, spočívající v zpracování podmínky zajištění předem písemného souhlasu provozovatele pro konkrétní záměry v zastavitelných plochách Z24, Z26 a Z28 a v koridoru KT2.</u></p>
--	--	--	--

souběhu s VTL plynovodem nad 40 barů DN 700 společnosti NET4GAS a vede ze severozápadu na jihovýchod, je ve skutečnosti VTL plynovod DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o. V souběhu jsou tedy dva VTL plynovody DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.

10. Upozorňujeme, že navrhované plochy výstavby Z24, Z26 a Z28, navrhované prvky ÚSES N2, N3, N7, N9, N10, N11, 112, 119, N20 a koridor KT2 pro zdvojení ropovodu Družba zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

11. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

12. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu Územního plánu máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Výstavba v navrhovaných plochách Z24, Z26 a Z28 (plochy smíšené obytné - venkovské) bude povolena pouze za hranicí bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a

	<p><u>bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách.</u></p> <p><u>Požadujeme do textové části ke koridoru KT2 uvést informaci o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatelem plynového zařízení.</u></p> <p><u>Odůvodnění připomínek:</u> <u>Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle 869 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.</u></p>		
<p><u>Vodovody a kanalizace Hodonín,a.s.</u></p> <p><u>Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín</u></p> <p><u>21.5.2021</u></p> <p><u>Ing. Gabriela Vlachovská</u></p>	<p><u>K veřejnému projednání návrhu ÚP sdělujeme následující:</u></p> <p><u>Nadále respektovat podmínky uvedené ve stanovisku zn. 2/T/19/4690 ze dne 18.12.2019.</u></p> <p><u>Současný stav ČOV umožňuje další rozvoj obce Čejč. Při nárůstu obyvatel obce Čejč o více jak 100 obyvatel bude nutno přistoupit k intenzifikaci ČOV. Toto číslo může být výrazně sníženo, a tím urychlena nutnost intenzifikace, v případě napojení provozů s produkcí většího množství znečištěných vod.</u></p> <p><u>Dále požadujeme:</u></p> <p><u>Lokalita Z 7</u> <input type="checkbox"/> <u>Pro plochu Z7 navrhnout prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor. Napojení na přírodní vodovodní řad PVC 160 mm není možné.</u></p> <p><u>Lokalita Z 8</u> <input type="checkbox"/> <u>V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor.</u> <input type="checkbox"/> <u>Pro výstavbu lokality Z8 požadujeme prodloužení</u></p>	<p><u>Stanovisko zn. 2/T/19/4690 ze dne 18.12.2019 bylo uplatněno k návrhu ÚP pro společné jednání podle § 50 stavebního zákona. Tedy pro předchozí fázi projednání návrhu ÚP. Výsledky společného jednání o návrhu ÚP byly zpracovány, návrhu ÚP byl dle těchto výsledků upraven a následně veřejně projednán.</u></p> <p><u>Informace k aktuálnímu stavu ČOV a podmínkám její případné intenzifikace vzaty na vědomí.</u></p> <p><u>Ad Lokalita Z 7)</u> <u>Zastavitelná lokalita Z 7 se nachází na okraji obce při silnici č. II/380 a je navržena pro rozvoj funkce pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VP).</u> <u>Poživatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace po hranici vymezené zastavitelné plochy Z7. Byla provedena úprava textové grafické části výroku, byla vymezena nová veřejně prospěšná stavba VT3.</u></p>

	<p>veřejného vodovodu na levé straně komunikace směrem na Karlín (nyní jsou 3 RD napojeny sdruženou vodovodní přípojkou, což nesplňuje současnou legislativu), a to pouze do místa, kde končí stávající zástavba. Po prodloužení vodovodu bude nutno stávající provizorní přípojky zrušit a přepojit na nový vodovod. Další prodlužování vodovodu bez osazení ATS již není možné.</p> <p>☐ S výstavbou 1, max. 2 RD v ul. Slavkovská souhlasíme. Zásobování vodou je však možno provést pouze z veřejného vodovodu, nikoli z vodovodní přípojky. Upozorňujeme, že v případě nedostatečných tlakových poměrů bude nutno vybudovat na vnitřním rozvodu vody v RD malou automatickou tlakovou stanici.</p> <p>☐ Umisťování další zastavitelné plochy nad plochou Z8 je podmíněno dalším prodloužením veřejného vodovodu a osazení ATS na veřejné vodovodní síti.</p> <p>☐ Tlakové poměry řešit v navazujících řízeních.</p> <p>☐ Zvážit prodloužení veřejné kanalizace. V případě výhledového pokračování lokality směrem na Karlín požadujeme posunout lapač splavenin a prodloužit kanalizaci.</p> <p>Lokalita Z 22</p> <p>☐ Nutno respektovat vodovodní přívaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních.</p> <p>Lokalita Z 28</p> <p>☐ Nutno respektovat vodovodní přívaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně</p>	<p>podstatná úprava, spočívající v doplnění koncepce technické infrastruktury po hranici vymezené zastavitelné plochy Z 7. Přitom nelze uvažovat zásobování lokality pitnou vodou z vodovodního přívaděče (PVC DN160).</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p>Ad Lokalita Z 8) Zastavitelná lokalita Z 8 se nachází na okraji obce při silnici č. II/419 a je navržena pro rozvoj funkce pro bydlení v rodinných domech (BR). Vzhledem ke skutečnosti, kdy plocha je vymezena v rozsahu části jednoho pozemku, předpokládá se výstavba pouze 1 rodinného domu. Rozšíření zastavitelné plochy s následnou možností zástavby severním směrem na další pozemky se nepředpokládá.</p> <p>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění koncepce technické infrastruktury po hranici vymezené zastavitelné plochy Z 8. Přitom bude prodloužení vodovodního řadu</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části úp, spočívající v prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace po hranici vymezené zastavitelné plochy Z8. Byla provedena úprava textové a grafické části výroku, byla vymezena nová veřejně prospěšná stavba VT4.</p>
--	--	---	---

	<p><u>přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních.</u></p> <p>☐ <u>V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení těchto sítí a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor.</u></p> <p>☐ <u>Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně – prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).</u></p> <p>☐ <u>Vodovodní řad přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.</u></p> <p>☐ <u>V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo potrubí.</u></p> <p>☐ <u>Umístění veřejného vodovodu a kanalizace bude řešeno v navazující dokumentaci pro územní řízení.</u></p> <p>☐ <u>V navazující dokumentaci musí být rovněž posouzena kapacita kanalizace a případně navrženo zkapacitnění stávajícího potrubí.</u></p> <p>☐ <u>Upřednostňovat oddílnou kanalizaci nebo zasakování v místě vzniku.</u></p> <p>Lokalita Z 26</p> <p>☐ <u>Zvážit prodloužení veřejné kanalizace. V případě výhledového pokračování lokality směrem na Hovorany požadujeme posunout lapač splavenin a prodloužit kanalizaci. Pro návrh bude nutno prověřit výškové poměry a posoudit, zda bude možno lokalitu odkanalizovat gravitačně.</u></p> <p>Lokalita Z 29</p> <p>☐ <u>V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení těchto sítí a vytvořit pro ně územní rezervu – koridor.</u></p> <p>☐ <u>Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně – prospěšné stavby, je</u></p>	<p><u>uvažováno vlevo ve směru na obec Karlín. Konkrétní technická řešení pro připojení staveb jsou pod rozlišovací schopnost ÚP a budou prověřena a navržena až v navazujících projektových dokumentacích.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p>Ad Lokalita Z 22) <u>Zastavitelná lokalita Z 22 se nachází v centru obce v sousedství křižovatky silnic II/380, II/422 a místní komunikace a je navržena pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech (BR). Požadavek na nutnost řešit střet s trasou vodovodu je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP, tento požadavek je nutné řešit v rámci navazujících projektových dokumentací a souvisejících správních řízení.</u></p> <p>Ad Lokalita Z 28) <u>Zastavitelná lokalita Z 28 se nachází na východním okraji obce v návaznosti na zastavěné území a je navržena pro rozvoj funkce bydlení v rodinných domech (BR). Inženýrské sítě jsou navrženy v poloze navržené plochy</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava textové části návrhu úp, v doplnění další podmínky respektování vodovodního přivaděče včetně ochranného</u></p>
--	--	--	---

	<p>nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).</p> <p>☐ <u>Vodovodní řad přednostně navrhnu v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.</u></p> <p>☐ <u>V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo potrubí.</u></p> <p>☐ <u>Umístění veřejného vodovodu a kanalizace bude řešeno v navazující dokumentaci pro územní řízení.</u></p> <p>☐ <u>V navazující dokumentaci musí být rovněž posouzena kapacita kanalizace a případně navrženo zkapacitnění stávajícího potrubí.</u></p> <p>☐ <u>Upřednostňovat oddílnou kanalizaci dle ÚP nebo zasakování v místě vzniku.</u></p> <p><u>V následných dokumentacích pro územní řízení musí být respektováno následující:</u></p> <p>☐ <u>Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně - prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem.</u></p> <p>☐ <u>Zejména je nutno respektovat přírodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí a měst (skupinový vodovod).</u></p> <p>☐ <u>Zásobování vodou a odkanalizování musí být v souladu s platným PRVK Jihomoravského kraje.</u></p> <p>☐ <u>Je nutno respektovat ochranná pásma dle zákona č.76/2006 Sb., kterým se mění zákon 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.</u></p> <p>☐ <u>Dále musí být respektován manipulační prostor nad přírodními řady (pruh o celk.</u></p>	<p>veřejných prostranství formou veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní poloha umístění sítí a posouzení kapacity potrubí budou řešeny až v navazujících projektových dokumentacích jednotlivých záměrů. Nutnost respektovat ochranná pásma vodohospodářských zařízení vyplývá přímo ze zvláštních právních předpisů. Požadavek na upřednostňování oddílného způsobu odkanalizování je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP.</p> <p>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění další podmínky pro předmětnou zastavitelnou plochu ve smyslu nutnosti respektování vodovodního přivaděče včetně ochranného pásma.</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p><u>Ad Lokalita Z 26)</u> <u>Zastavitelná lokalita Z 26 se nachází na východním okraji obce při silnici č. II/380 a je navržena pro rozvoj funkce pro bydlení</u></p>	<p>pásma.</p>
--	---	--	---------------

	<p>šířce 5,0 – 6,0 m nad trasou přívodního vodovodního a kanalizačního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, z důvodu provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí).</p> <p>☐ <u>Vodní plochy a protierozní prvky (poldry, biokoridory apod.) navrhnout mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma. Nové zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, výrobní a zemědělské plochy situovat mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.</u></p> <p>☐ <u>Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích.</u></p> <p>☐ <u>V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení vodovodu a vytvořit pro něho územní rezervu (lokalitu není možno řešit provizorními přípojkami).</u></p> <p>☐ <u>Vodovodní řad přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.</u></p> <p>☐ <u>V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu min. 1,5 m od vnějšího líce vodovodního potrubí v souladu s jeho ochrannými pásmy.</u></p> <p>☐ <u>Dešťové vody je nutno přednostně vsakovat na území v místě vzniku, tam, kde to umožní hydrologické podmínky, případně jímat do retenčních nádrží.</u></p> <p>☐ <u>Následnou dokumentaci s naší a.s. předem projednat a písemně odsouhlasit.</u></p>	<p>v rodinných domech (BR). Vzhledem ke skutečnosti, kdy se v tomto území nacházejí nejkvalitnější zemědělské půdy s nejvyšší třídou ochrany (I. a II. třída ochrany), které lze vyjmout ze ZPF pouze ve výjimečném případě a ve veřejném zájmu, který převyšuje zájem ochrany ZPF a nedaleko předmětné zastavitelné plochy se nachází stávající VTL plynovod (plocha Z 26 se celým svým rozsahem nachází v bezpečnostním pásmu plynovodu), se pokračování urbanizovaného rozvoje podél silnice II/380 ve směru na obec Hovorany nepředpokládá. Doporučení zvážit prodloužení veřejné kanalizace pro případnou zástavbu ve směru na obec Hovorany je tedy v tomto ohledu irelevantní.</p> <p><u>Ad Lokalita Z 29)</u> Zastavitelná lokalita Z 29 se nachází na jihozápadním okraji obce u vodoteče Čejčský potok a je navržena pro rozvoj funkce smíšené obytné (SO). Inženýrské sítě jsou navrženy v poloze stávající plochy veřejných prostranství (podél předmětné zastavitelné plochy) formou veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní poloha umístění sítí a posouzení kapacity</p>	
--	---	--	--

		<p>potrubí budou řešeny až v navazujících projektových dokumentacích jednotlivých záměrů. Nutnost respektovat ochranná pásma vodohospodářských zařízení vyplývá přímo ze zvláštních právních předpisů. Požadavek na upřednostňování oddílného způsobu odkanalizování je obsažen v kap. 3.2.1. textové části návrhu ÚP.</p> <p>Další požadavky obsažené v posledním odstavci vyjádření týkající se dokumentací pro územní řízení byly vzaty na vědomí. Je nutné je uplatnit zejména v rámci zpracování navazujících projektových dokumentací konkrétních záměrů. S použitím § 43 odst. 3 stavebního zákona ÚP ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.</p>	
<p>ČEPRO, a.s. Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 1.6.2021 Ivana Tvrzníková</p>	<p>Řešeným územím územního plánu Čejč v k.ú. Čejč prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), včetně doprovodného zařízení produktovodu (stanice katodové ochrany - SKAO s elektrickým vedením, anodovým uzemněním, přípojkou NN a dvěma armaturními šachtami Š 4 Terežín a Š 3 Čejč).</p> <p>Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v</p>	<p>Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Ad 1) V koordinačním výkresu je nutno opravit vymezení a popis ochranného pásma stávajícího produktovodu dle aktuálních ÚAP ORP Hodonín.</p> <p>Ad 2) Textová část odůvodnění návrhu ÚP bude doplněna o informace o existenci ochranného pásma produktovodu. Pro</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části odůvodnění úp, spočívající v opravě vymezení a popisu OP stávajícího produktovodu.</p> <p>Byla provedena úprava textové části výroku, byla doplněna informace o produktovou.</p>

	<p><u>digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti. V příloze zasíláme orientační zákres.</u></p> <p><u>V koordinační situaci návrhu územního plánu je trasa produktovodu včetně jejího ochranného pásma vyznačena chybně.</u></p> <p><u>K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání tyto připomínky a požadujeme aby byly zapracovány do územního plánu:</u></p> <p><u>4. Koordinační výkres musí obsahovat správný zákres a popis ochranného pásma produktovodu (300 m na každou stranu od osy potrubí) včetně doprovodného zařízení a jeho ochranného pásma. Pro opravu použijte data, která jsme předali v rámci nejnovější aktualizace ÚAP ORP. V lokalitě se nachází jak zařízení produktovodu společnosti ČEPRO, a.s., tak zařízení ropovodu společnosti MERO ČR, a.s.</u></p> <p><u>5. Textová část odůvodnění musí obsahovat informace o existenci ochranného pásma produktovodu. Požadujeme do odůvodnění doplnit, že podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst.7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.</u></p> <p><u>6. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204.</u></p>	<p><u>jednotlivé zastavitelné či přestavbové plochy, které jsou ve střetu s ochranným pásmem produktovodu, bude do kap. 3.2.1 textové části doplněna podmínka udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví související podmínky.</u></p> <p><u>Tyto úpravy budou předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Ad 3 a dále) Vzato na vědomí. Návrhem ÚP ovšem nejsou umísťovány žádné konkrétní stavby. Podmínku je nutné respektovat v rámci navazujících projektových dokumentací pro konkrétní stavební záměry.</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava textové části odůvodnění úp, spočívající v doplnění informace o existenci ochranného pásma produktovodu.</u></p> <p><u>Byla provedena úprava kap.3.2.1. textové části návrhu úp, spočívající v doplnění podmínky udělení souhlasu provozovatele produktovodu pro plochy Z1, Z2, KT2, KT3, KT4, P1, N4, N8, N14, N22 a N23</u></p>
--	---	---	---

	<p><u>Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 (platí i pro veškerá křížení staveb s dálkovodem).</u></p>		
<p><u>EG.D, a.s.</u> <u>Lidická 1873,36, 602 00 Brno</u> <u>1.6.2021</u> <u>Ing. Vladimír Kolář</u></p>	<p><u>V návrhu územního plánu Čejč je plocha technické infrastruktury „Z27“ nedostatečná pro řešení umístění výhledové transformovny TS 110/22kV Čejč (v rámci záměru TEE21 ,TS 110/22 kV; Čejč + napojení novým vedením na síť 110 kV“ dle ZÚR JMK).</u></p> <p><u>Tato plocha „Z27“ je také bez přístupu ke stávající dopravní komunikaci.</u></p> <p><u>Žádáme zachovat buď stav v dosud platném územním plánu nebo pro TS 110/22 kV Čejč vyčlenit v územním plánu plochu cca 100x100 m. Tuto je nutné mít v blízkosti koridoru KT1, ev. KT3 (TEE21, TEE10), stávající distribuční sítě 22kV a buď přímo u stávající dopravní komunikace nebo do návrhu řešit i obslužnou dopravní komunikaci až k této vyčleněné ploše.</u></p>	<p><u>Vyhodnocení vyjádření vyžaduje úpravu návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v úpravě vymezení zastavitelné plochy Z27 v požadovaném rozsahu pro budoucí umístění transformovny TS 110/22kV Čejč (v textové i grafické části návrhu ÚP).</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické i textové části návrhu úp, spočívající v úpravě rozsahu zastavitelné plochy Z27.</u></p>
<p><u>MERO ČR, a.s.</u> <u>Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou</u> <u>1.6.2021</u> <u>Mgr. David Třešňák</u></p>	<p><u>Na základě Vaší žádosti ze dne 23.4.2021 Vám, jako majitel ropovodu zasíláme stanovisko k výše uvedené akci.</u></p> <p><u>Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: DOK (dálkový optický kabel), el. přípojka NN, Armaturní šachta s technologickým zařízením, Ropovod DN 500</u></p> <p><u>Jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání tyto připomínky:</u></p>	<p><u>Vyhodnocení dílčí připomínky</u></p> <p><u>Ad 1)</u> <u>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v opravě zákresu ochranného pásma ropovodu ve všech dotčených výkresech grafické části návrhu ÚP. Je nutné graficky rozlišit stávající ropovod a produktovod (ve výkresech i příslušných legendách), neboť se jedná o 2 rozdílné</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické části odůvodnění úp, spočívající v opravě zákresu OP ropovodu a grafickém odlišení ropovodu a produktovodu. Byla provedena úprava textové části výroku, byla doplněna informace o ropovodu.</u></p>

	<p>5) <u>Do ÚPD požadujeme zakreslit ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) stanovené vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204. Zákres linie ropovodu a tím i ochranného pásma obsažený v koordinačním výkresu je chybný. Pro opravu použijte vektorová data, která jsme poskytli v rámci 5. úplné aktualizace ÚAP ORP. V legendě požadujeme rozlišit ropovod a produktovod.</u></p> <p>6) <u>Do Odůvodnění požadujeme doplnit informaci o ochranném pásmu ropovodu a povinnosti z něho vyplývajících, viz ustanovení § 3 zákona č. 189/1999 Sb.</u></p> <p>7) <u>Požadujeme všechny rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb. Týká se zejm. ploch Z1 a Z2 (minimální přípustná vzdálenost staveb v těchto plochách od linie ropovodu je 150 m, viz ČSN 65 0204).</u></p> <p><u>Koridor KT2 vymezený pro technickou infrastrukturu - zdvojení ropovodu Družba požadujeme vymezit v minimální šíři 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. Koridor ropovodu DV1 pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba dle č. (227) Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je zpřesňován, a to na základě konzultace s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu (konzultace proběhla dne 18. 7. 2019, v souvislosti se změnou č. 1 UP Moutnice). Oproti ZÚR JMK je</u></p>	<p><u>dálkovody v majetku a správě odlišných oprávněných investorů. Přitom budou závazným podkladem aktuální ÚAP ORP Hodonín.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Vyhodnocení dílčí připomínky</u></p> <p><u>Ad 2)</u> <u>Pořizovatel požaduje doplnit informace o ochranném pásmu ropovodu a v této souvislosti vyplývající povinnosti do příslušné kapitoly textové části odůvodnění (odůvodnění koncepce technické infrastruktury).</u></p> <p><u>Vyhodnocení dílčí připomínky</u></p> <p><u>Ad 3)</u> <u>Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v doplnění výčtu dalších podmínek vymezených pro jednotlivé zastavitelné plochy, resp. pro budoucí záměry v plochách doplnit podmínku projednání a odsouhlasení řešení s provozovatelem ropovodu.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava textové části odůvodnění úp, spočívající v doplnění informace o ochranném pásmu ropovodu a povinností, vyplývajících z OP.</u></p> <p><u>Byla provedena úprava textové části návrhu úp, spočívající v doplnění podmínky projednání a odsouhlasení řešení s provozovatelem ropovodu pro plochy Z1, Z2, KT2, KT3, KT4, P1, N4, N8, N14, N22 a N23</u></p>
--	--	---	---

	<p>šíře koridoru zužována ze 400 m na 200 m, tj. 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. Šířkové parametry zúžení vycházejí z obdobných zdvojení řešených společností MERO, prostorových požadavků na umístění ropovodu, doprovodného optického kabelu, katodové ochrany vycházejících z CSN a ochranného pásma. Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (2017), kap. 3.1, uvádí, že minimální šířka koridoru by měla být alespoň v rozsahu budoucího ochranného pásma. Ochranné pásmo zdvojeného ropovodu Družba bude 150 m, dle § 3, odst. (3) zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ovšem ochranné pásmo stávajícího ropovodu Družba je 300 m, a to dle přechodných ustanovení zákona č. 161/2013 Sb., koridor je tak vymezován ve stávajícím ochranném pásmu. V rámci koordinace záměru v území bude obdobně postupováno v rámci sousedních ÚPD obcí. Zásadně nesouhlasíme s vymezením v šíři 20 m tak, jak je obsaženo v návrhu územního plánu Čejč pro veřejné projednání.</p>	<p>opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p>Vyhodnocení dílčí připomínky</p> <p>Ad 4) Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v opravě rozsahu/ šířky koridoru KT2 vymezeného pro technickou infrastrukturu - zdvojení ropovodu Družba, tedy v šíři 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. V této souvislosti je potřeba úpravu komplexně promítnout do návrhu ÚP (včetně záboru ZPF apod.).</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	<p>Byla provedena úprava grafické a textové části návrhu úp, spočívající v opravě šířky koridoru KT2 na 100m na každou stranu od osy ropovodu Družba.</p>
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI			
<p>Ing. Renáta Škápíková Čejč 24, 696 14 Čejč 25.5.2021</p>	<p>Ve strategickém dokumentu Mikroregionu Hovoransko na období 2020-2025 je uveden "projektový záměr pro obec Čejč - Vytvoření nových stavebních míst v lokalitě Za hospodou". (strana 7).</p> <p>Tento strategický plán byl zpracován v lednu 2018.</p>	<p>K připomínce týkající se lokality Za hospodou a opomenutí priority pro urbanizovaný rozvoj bydlení:</p> <p>V lokalitě Za hospodou (pozn. někdy nazývaná jako lokalita Za školou) byla vymezena</p>	

	<p><u>Z jakého důvodu v návrhu nového územního plánu obce Čejč není uvedena lokalita Za hospodou jako zásadní plocha rozvoje bydlení obce Čejč ? (12 stavebních míst v první linii asi není dostačující počet pro obec Čejč.) Proč tedy nebude pokračovat další výstavba v lokalitě Za hospodou?</u></p> <p><u>Na základě jaké skutečnosti jsou navržena protierozní a protiodtoková opatření v lokalitě Za hospodou?</u></p> <p><u>Proč není v novém územním plánu zakreslen poldr na hranici katastrálního území s obcí Terezín (p.č. 2535 v k.ú. Čejč).</u></p>	<p><u>zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.</u></p> <p><u>V této souvislosti nebude nová zastavitelná plocha vymezena/ rozšířena – uplatněné připomínky se nevyhovují a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.</u></p> <p><u>K dotazu týkajícímu se návrhu protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou:</u></p> <p><u>Požadavek na prověření dopadů</u></p>	
--	--	---	--

		<p> <u>vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zapracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je </u> </p>	
--	--	--	--

		<p><u>možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic, které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednáváním návrhem ÚP Čejč vymežováno.</u></p> <p><u>K dotazu týkajícímu se absence vymezení poldru na pozemku parc. č. 2535 v k.ú. Čejč:</u></p> <p><u>Dle návrhu ÚP pro veřejné projednání nebyla plocha poldru v blízkosti společné katastrální hranice obcí Čejč a Terezín vymezena. Předmětný záměr realizace poldru je nadále aktuální a je nutné jej zohlednit, resp. vymežit odpovídající plochu v rámci úpravy návrhu ÚP. V této souvislosti bude vymezena odpovídající nová zastavitelná plocha – uplatněné připomínce se vyhovuje.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající ve vymezení nové plochy změny v nezastavěném území N26. Byla provedena úprava textové a grafické části, spočívající ve vymezení veřejně prospěšného opatření VU11.</u></p>
--	--	--	--

		<u>projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u>	
<p><u>Aleš Kalábek</u> <u>(zastoupen advokátem</u> <u>Mgr. Markem Fikrem)</u> <u>Včelín 770, 696 15</u> <u>Čejkovice</u> <u>25.5.2021</u></p>	<p><u>V zastoupení klienta pana Aleše Kalábka (plná moc zaslána včera datovou schránkou) pokládám následující dotazy týkající se pozemku č. 163 v k.ú. Čejč ve výlučném vlastnictví klienta:</u></p> <p>1) <u>Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlíte rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádání obce?</u></p> <p>2) <u>V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táží, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný uprostřed obce přechod do krajiny?</u></p> <p>3) <u>Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táží, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?</u></p> <p><u>Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?</u></p>	<p><u>AD 1) Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní úp navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanského vybavení (OV). Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v zahrnutí předmětného pozemku do stabilizovaných ploch veřejné zeleně (PZ)</u></p> <p><u>V textové části – výroku bylo upřesněno hlavní využití funkčních ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS)</u></p>

		<p> <u>zastupitelstvem obce dne 13.12.2017, v němž byly definovány požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliárem budou vnímány jako hodnota území a místo pro stekávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídlní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících,</u> </p>	
--	--	--	--

		<p>poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl kyslíku v ovzduší a dále omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územní plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymezovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje</p>	
--	--	---	--

		<p><u>limity využití území, respektuje a rozvíjí hodnoty území, respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod. Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Ad 2) Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Konkrétní podmínky využití této plochy (pozn. Tzv. funkční regulace předmětné plochy ZS) vyplývá z kap. 6.11 textové části úp, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl míněn taxativní výčet. Z tohoto důvodu bude provedena úprava formulace jednotlivých podmínek využití ploch sídelní zeleně/ zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), aby se předešlo nesprávné interpretaci jejich možného funkčního využití.</u></p>	
--	--	--	--

		<p><u>Ad 3) Navržené podmínky využití plochy sídelní zeleně-zeleně soukromá a vyhrazená ZS a příp. ani plochy veřejné zeleně PZ neumožňují využít pozemek k funkci bydlení. Návrh úp v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bydlení a další rozšiřování není žádoucí a z hlediska reálné potřeby odůvodněné.</u></p> <p><u>Ad 4) V případě řešení náhrady za změnu využití území bude postupováno podle §102 stavebního zákona.</u></p>	
<u>VYHODNOCENÍ NÁMITEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ</u>			
<p><u>ČEPS, a.s. / 25702556</u> <u>Ing. Vojtěch Mazura</u> <u>Vedoucí oddělení územní plánování</u> <u>Elektrárenská 774/2,</u> <u>101 52 Praha 10</u></p>	<p>Vážení,</p> <p>ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400KV, podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Čejč.</p> <p>Námitka se týká špatně převzatého ochranného pásma u vedení 400kV, které není vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany, jak ukládá energetický zákon (nikoliv od osy vedení).</p> <p>Vzhledem k této skutečnosti, žádáme o striktní přebírání dat dle aktuálních územně analytických podkladů, abychom předešli sporným situacím, zda</p>	<p><u>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</u></p> <p><u>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.</u></p> <p><u>Námitka byla vyhodnocena následovně:</u></p> <p><u>Námitce, která směřuje proti špatně převzatému ochrannému pásmu u vedení 400kV, se vyhovuje.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Trasa elektrické vedení 400kV bude opětovně převzata do návrhu ÚP dle aktuálních ÚAP ORP Hodonín, a to včetně ochranného pásma ve vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp. spočívající v opravě ochranného pásma vedení 400kV</u></p>

	<p>pozemek je či není dotčen dle energetického zákona.</p>	<p>na obě jeho strany, jak ukládá energetický zákon.</p> <p>Pořizovatel požaduje provést výše uvedenou úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava. Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	
<p>MND, a.s. / 28483006</p> <p>Mgr.Pavel Minařík</p> <p>Úprkova 807/6,, 695 01 Hodonín</p>	<p>K projednávání návrhu Územního plánu Čejč, s odkazem na dřívější vyjádření ze dne 23. 10. 2017, opakovaně sdělujeme, že celé katastrální území obce Čejč leží v průzkumném území Svahy Českého masívu.</p> <p>Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umístování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon) rozhodnutím o využití území.</p> <p>V souladu s výše uvedeným, v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a</p>	<p>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</p> <p>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.</p> <p>Námitka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námitce, která směřuje proti navrženému znění podmínek přípustného využití jednotlivých ploch vymezených v rámci nezastavěného území (pozn. plochy lesní (NL), plochy zemědělské (NZ), plochy zemědělské specifické, plochy smíšeného nezastavěného území (NS)) a zařazení „těžby nerostů“ do nepřípustného využití těchto ploch, se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Na základě připomínky formulované Ministerstvem</p>	<p>Byla provedena úprava textové části návrhu úp, spočívající v doplnění kap. 6.14, 6.15 a 6.15.1 výroku o podmíněně přípustné využití „stavby, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů“ pro plochy lesní NL, plochy přírodní NP a plochy smíšené nezastavěného území NS</p>

	<p><u>dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) uplatňujeme k návrhu územního plánu opakovaně námitku. S ohledem na stanovené průzkumné území nesouhlasíme, aby v textové části v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zemědělské specifické, plochy smíšeného nezastavěného území) byla jako nepřipustná obsažena také těžba nerostů. Navrhujeme, aby do textové části územního plánu Čejč byla zapracována možnost kdekoli v extravilánu obce umisťovat průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</u></p> <p><u>V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek@mnd.cz.</u></p>	<p><u>průmyslu a obchodu ve stanovisku k návrhu ÚP pro společné jednání z 20. 11. 2019 byly do podmíněně přípustného využití ploch smíšených nezastavěného území (NS) doplněny stavby a zařízení pro těžbu. Pro tento typ plochy s rozdílným způsobem využití tedy byla provedena úprava, která při splnění vymezených podmínek umožní v ploše umístit i stavby a zařízení pro těžbu.</u></p> <p><u>Dle předloženého návrhu ÚP plochy lesní (NL) vymezují stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů jako součást nepřipustného využití. Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v zařazení „staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů“ do podmíněně přípustného využití předmětné plochy a stanovení odpovídajících podmínek, které je nutné dodržet. Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Dle předloženého návrhu ÚP plochy zemědělské (NZ) vymezují stavby, zařízení a jiná opatření</u></p>	
--	--	---	--

		<p>pro těžbu nerostů jako součást podmíněn přípustného využití. Tento typ plochy s rozdílným způsobem využití tedy při splnění vymezených podmínek umožní v ploše umístit i stavby a zařízení pro těžbu.</p> <p>Dle předloženého návrhu ÚP nebyla plocha s rozdílným způsobem využití s názvem „plochy zemědělské specifické“ vymezena a proto se pořizovatel tímto dílčím požadavkem dále nezabývá. Přesto pořizovatel doporučuje prověřit a zvážit provedení úpravy textu podmíněně přípustného využití (tzn. doplnění možnosti umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů) i u ostatních ploch vymezených návrhem ÚP v rámci nezastavěného území. V takovém případě by se jednalo rovněž o úpravu, která by byla kvalifikovaná jako podstatná úprava a která by byla předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	
VYHODNOCENÍ NÁMITEK DOTČENÝCH OSOB			
<p><u>Jaroslav Koska</u> <u>Jana Kosková</u> <u>Čejč 213, 696 14 Čejč</u> <u>24.5.2021</u></p>	<p><u>Vážené Zastupitelstvo obce Čejč,</u> <u>tímto dopisem vyjadřujeme</u> <u>naprostý nesouhlas k návrhu změny</u> <u>územního plánu v obci Čejč, kde</u> <u>jsme majiteli soukromých pozemků</u> <u>LV č.1554, p.č.174, p.č.176, p.č.177,</u></p>	<p><u>VYHODNOCENÍ</u> <u>NÁMITKY</u> <u>Z hlediska věcného</u> <u>obsahu byla</u> <u>v předmětném podání</u> <u>formulována jedna</u></p>	<p><u>Byla provedena</u> <u>úprava grafické</u> <u>části návrhu úp,</u> <u>spočívající</u> <u>v zahrnutí</u> <u>pozemků p. č. 174,</u></p>

	<p><u>p.č.179/2, p.č.179/1, p.č.175/4, kde je Vámi navržena změna z orné půdy na zeleň (plochy krajinné zeleně).</u></p> <p><u>Důrazně žádáme o zachování původního stavu výše zmiňovaných pozemků, tj. ponechání ve stavu orné půdy a to z důvodu dalšího záměru využití těchto parcel. Prosíme o vyjádření Zastupitelstva obce, zdali o plánované změně v ÚP proběhla oficiální komunikace směrem k majitelům pozemků, a to v zákonné lhůtě.</u></p>	<p><u>námítka. Námítka je samostatně odůvodněna.</u></p> <p><u>Námítka byla vyhodnocena následovně:</u></p> <p><u>Námítce, která směřuje proti způsobu využití území v rozsahu pozemků parc. č. 174, 176, 177, 179/2, 179/1 a 175/4 v k.ú. Čejč (dle návrhu ÚP plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená – ZS), se vyhovuje částečně.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Výše citované pozemky jsou kromě pozemků parc. č. 174 a 175/4 (pro oba pozemky platí druh pozemku: ostatní plocha) vedeny jako orná půda v evidenci KN. V tomto smyslu se ovšem nic nemění, resp. pořízením a vydáním nového ÚP Čejč (pozn. nejedná se o pořízení změny dosavadního územního plánu) nedochází ke změně druhu pozemku v evidenci KN. Již dosavadní a platný územní plán předmětné pozemky nevymezuje jako součást ploch orné půdy, ale vymezuje v jejich rozsahu návrhovou (zastavitelnou) plochu pro sport a rekreaci (RS). Tedy bez ohledu na stávající využívání území jako plochu navrženou k budoucí urbanizaci. Vzhledem k poloze těchto pozemků v centru obce sevřených mezi sportovním areálem a stávající zástavbou z hlediska návrhu</u></p>	<p><u>176, 177, 179/2, 179/1 a 175/4 v k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (ZP)</u></p>
--	--	---	---

		<p>urbanistické koncepce není vhodné je uvažovat k zemědělskému využití. S přihlédnutím k charakteru území v centru obce a současného způsobu využití předmětného pozemku se navrhuje provedení úpravy návrhu ÚP spočívající v zahrnutí/ vymezení předmětného pozemku jako součást plochy sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP). Konkrétní podmínky využití plochy ZP jsou vymezeny v kap. 6.11 textové části návrhu ÚP.</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p>K dotazu, zda o plánované změně ÚP proběhla oficiální komunikace směrem k majitelům pozemků, pořizovatel sděluje:</p> <p>Dosavadní územní plán obce má ve smyslu přechodného ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona omezenou platnost a je potřeba jej nahradit novým ÚP, který bude pořízen a vydán dle současné právní úpravy. Přitom proces pořízení ÚP je podrobně upraven ustanoveními § 43 až § 54 stavebního zákona.</p>	
--	--	--	--

		<p><u>Jednotlivé fáze zpracování ÚP jsou průběžně projednávány s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněnými investory, příp. zástupci veřejnosti a s ostatními účastníky (včetně veřejnosti) a předkládány zastupitelstvu obce ke schválení, resp. vydání. Vzhledem k rozsahu a problematice řešení ÚP a počtu dotčených osob (mj. vlastníci pozemků a staveb na území obce, občané obce) se jednotlivé fáze projednávání oznamují veřejnou vyhláškou zveřejněnou v zákonné lhůtě na úřední desce obce a pořizovatele s informací, kde a v jaké lhůtě je možné do projednávané dokumentace nahlížet. Přitom dálkový přístup k elektronické verzi této dokumentace je vždy a po celou dobu projednávání zajištěn na webových stránkách obce. Technicky není možné o každé fázi projednávání ÚP adresně informovat každého účastníka projednávání zvlášť. Po procesní stránce je pořizovatel přesvědčen o tom, že ÚP Čejč je po celou dobu pořizován transparentně a v souladu s požadavky platné právní úpravy, aniž by byl některý účastník (skupina účastníků) projednávání, jakkoliv upřednostňován (upřednostňována) před jinými účastníky projednávání.</u></p>	
--	--	--	--

<p>B.B.P. s r.o. Stará Osada 60/29 615 00 Brno 31.5.2021</p>	<p>Společnost je vlastníkem pozemků a staveb na LV 1677 v k.ú. Čejč Na parcelách č.p. 797, 799/1, 799/2, 800 se nachází provozovna pekárny, tato skutečnost není popsána v textové části ÚP, zároveň není uvedena společnost podnikající na území obce Čejč.</p> <p>Předmětné pozemky byly vyřazeny z dosavadního způsobu využití OV do OK.</p> <p>V navazující lokalitě se nachází území pro bydlení BR, SO.</p> <p>Z výše uvedených skutečností žádám o zařazení výše uvedených parcel z dosavadního způsobu využití OV do kategorie BB.</p> <p>Jako příklad rozdílného přístupu k parcelám v dané lokalitě uvádím :</p> <p>Na parcele č.p. 783 a 808/2 se nachází rovněž provozovna a tato je zařazena do způsobu využití OV.</p> <p>Parcely č.p. 1315/15, 1315/53, 1315/63, 1315/60, a 1315/66 jsou do konce zařazeny do způsobu využití BR, na kterých je rovněž provozována výroba.</p>	<p><u>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</u></p> <p>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně zčásti odůvodněna.</p> <p>Námitka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemků parc. č. 797, 799/1, 799/2, 800 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy občanského vybavení – komerce (OK), kdy je požadováno zařazení citovaných pozemků z dosavadního způsobu využití OV (pozn. plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura) do kategorie BB (pozn. plocha bydlení v bytových domech), se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Citované pozemky parc.č. 797, 799/1, 799/2, 800 v k.ú. Čejč se nacházejí v centru obce a v nároží sevřeném silnicemi II/380 a II/419. Dle předloženého návrhu ÚP jsou pozemky navrženy jako součást stabilizované plochy občanského vybavení – komerce (OK). Přitom při návrhu využití plochy bylo přihlédnuto k dosavadnímu stavu v území. V této souvislosti pořizovatel uvádí, že ÚP nemusí obsahovat konkrétní</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v zahrnutí předmětných pozemků do stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO)</p>
--	--	---	--

		<p>informaci, že na <u>předmětných pozemcích</u> je <u>provozována pekárna</u> a už vůbec ne název <u>společnosti, která toto zařízení</u> <u>aktuálně provozuje</u>. Pro <u>podstatu územního plánování</u> to není nijak <u>relevantní</u> a není to <u>předmětem obsahu a řešení ÚP Čejč</u>.</p> <p><u>Dosavadní územní plán vymezoval pouze jeden druh občanského vybavení s názvem a označením plochy občanského vybavení (OV). Předložený návrh ÚP dříve přijatou koncepci nijak nemění. Pouze obecně plochy občanského vybavení člení dle svého charakteru do jednotlivých poddruhů (OV – veřejná infrastruktura, OS – tělovýchova a sport, OH - veřejná pohřebiště, OK – komerce) a každému poddruhu přiřazuje konkrétní regulaci, tzn. vymezuje podmínky využití těchto ploch. Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) jsou vymezeny primárně pro stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Pořizovatel se domnívá, že provozovnu pekárny lze kvalifikovat jako zařízení služeb a tedy jako součást komerčního</u></p>	
--	--	--	--

		<p><u>občanského vybavení. Způsob využití předmětné plochy tedy odpovídá skutečnému stavu v území a není objektivní důvod, proč v tomto smyslu návrh ÚP měnit.</u></p> <p><u>Současně pořizovatel upozorňuje, že namítatel neodůvodňuje požadovanou změnu z ploch občanského vybavení na funkci bydlení v bytových domech (BB). Předložený návrh ÚP navrhuje k bydlení v návrhovém období dostatečné množství ploch, které naplňují skutečnou potřebu i z pohledu demografického vývoje obyvatelstva v obci a byly z tohoto hlediska a rozsahu dohodnuty s dotčenými orgány.</u></p> <p><u>S přihlédnutím k obsahu námitky – požadavku na zahrnutí plochy do funkce BB, tedy pro bydlení v bytových domech a ke skutečnosti, kdy se zájmové pozemky nacházejí ve strategické poloze v zastavěné části centra obce, se navrhuje provedení úpravy návrhu ÚP spočívající v zahrnutí/ vymezení předmětných pozemků jako součásti plochy smíšené obytné (SO). Jedná se o plochu s polyfunkčním využitím, která umožňuje umístit funkci bydlení i občanského vybavení. Konkrétní podmínky využití plochy SO jsou vymezeny v kap. 6.4 textové části návrhu</u></p>	
--	--	---	--

		<p><u>ÚP.</u></p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst.</p>	
<p>František Bravenec</p> <p>Brněnská 204</p> <p>696 14 Čejč</p> <p>31.5.2021</p>	<p>Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1829/47 o výměře 1787 m² a pozemku parc. č. 1829/17 o výměře 7843 m², vše v kat. území Čejč [618942] v obci Čejč [586099], číslo LV 1179.</p> <p>Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke zmenšení plochy k bydlení v lokalitě Za školou, dále k vytvoření nové plochy k bydlení v lokalitě Pod lesíkem. Nově má být také v lokalitě Za školou protiodtokové opatření.</p> <p>Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky:</p> <p>5) Proti novému vymezení - zmenšení zastavitelných ploch v lokalitě Za školou (v návrhu územního plánu jako „Z21“)</p> <p>6) Proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Pod lesíkem</p> <p>7) Proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Za Heligou, Vodní („Z4“)</p> <p>8) Proti novému vymezení protiodtokových opatření v lokalitě Za školou a Hrubé vinohrady</p> <p>Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:</p> <p>1) V lokalitě Za školou má dle návrhu nového územního plánu dojít ke zmenšení zastavitelné</p>	<p>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</p> <p>Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány čtyři námitky. Všechny námitky jsou samostatně odůvodněny.</p> <p>Námitky byly vyhodnoceny následovně:</p> <p>Námitce č. 1, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za školou ve zmenšeném rozsahu, se nevyhovuje.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v redukci návrhu protierozních a protiodtokových opatření v rozsahu zastavitelné plochy Z21.</p>

	<p><u>plochy/plochy k bydlení. V této lokalitě se nachází také pozemek parc. č. 1829/47 (LV 1179), kterého se tato změna přímo dotýká a jehož jsem vlastníkem. Ve stávajícím územním plánu je v této lokalitě (a na tomto pozemku) vymezena plocha zastavitelná plocha k bydlení, dokonce se v něm počítá s rozšířením – zvětšením této plochy do budoucna. Jde o lokalitu v centrální části obce. S ohledem na tuto skutečnost, současný územní plán a plánovaný rozvoj obce v něm uvedený, mám legitimní očekávání, že tento pozemek bude využit pro výstavbu bydlení.</u></p> <p><u>Co se týče textové části návrhu nového územního plánu, tak ta výslovně stanoví, že ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu. Dále uvádí lokalitu Za školou jako stěžejní rozvojovou plochu pro bydlení. Dle textové části, která navazuje na platný územní plán, lze tedy dovodit, že je v zájmu obce tuto plochu k bydlení zachovat, případně rozšířit, jak naznačuje stávající územní plán. S tím koresponduje také odůvodnění územního plánu, které k urbanistické koncepci říká toto: „Je maximálně zachována (příp. zohledněna) urbanistická koncepce definovaná platným ÚP.“ V tomto případě ale urbanistická koncepce nebyla zachována. Za podstatné považuji také to, že zde není odůvodnění, co bylo důvodem k její změně a zmenšení plochy k bydlení. Dle mého názoru si textová a grafická část odporuje, když textová část stanoví lokalitu Za školou jako stěžejní rozvojovou plochu pro bydlení, přičemž z grafické části se dozvídáme, že došlo k jejímu zmenšení bez jakéhokoli odůvodnění, dokonce textová část její zmenšení ani nezmiňuje.</u></p> <p><u>Nad to uvádím, že obdobné dříve podané námítky týkající se stejné lokality byly vyhodnoceny takto: „Pozemek se nachází v centrální části obce. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako</u></p>	<p><u>ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.</u></p> <p><u>Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu (pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci</u></p>	
--	--	---	--

	<p><u>součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Po prověření možnosti využití pozemku k zástavbě nebyl zařazen do zastavitelných ploch z důvodu ochrany ZPF. Předmětný pozemek je součástí kvalitní zemědělské půdy a v tomto případě nelze prokázat veřejný zájem převyšující zájem ochrany ZPF.“ S tímto odůvodněním se nemohu ztotožnit, neboť plochy, které byly v návrhu ÚP nově vyznačeny jako plochy k bydlení (např. Z4) jsou taktéž ZPF označeny jako vysoce chráněné a není zde vyšší veřejný zájem na zástavbě než u ploch, které jsou současně jako plochy k bydlení vymezeny, což naznačuje i již zmíněná textová část, která za stěžejní pro urbanistický rozvoj obce zcela logicky považuje lokalitu Za školou, která se nachází v centrální části obce. Zmenšení této plochy pro bydlení by bylo nekoncepční, zvláště pokud by k němu mělo dojít z důvodu nově vymezených ploch, na kterých mimo jiné má své pozemky starosta obce, k čemuž si propůjčím část z odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové. „Územní plán je veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území.“</u></p> <p><u>Z výše uvedených důvodů proto nesouhlasím se změnou – zmenšením plochy k bydlení v lokalitě Za školou a domáhám se jejího zachování v rozsahu, který odpovídá současnému stavu, případně rozšíření, které naznačuje platný územní plán.</u></p>	<p><u>zpracování nového ÚP Čejč).</u></p> <p><u>Pořizovatel nesouhlasí s připomínkou namítatele, že dle textové části návrhu ÚP je lokalita Za školou stěžejní rozvojovou plochou pro bydlení. Tato formulace je částečně zkreslena a manipulována ve prospěch argumentace namítatele. Při tomto pojetí by se obecně dalo očekávat, že do lokality Za školou je směřován urbanizovaný rozvoj pro funkci bydlení s nejvyšší prioritou a tomu bude také odpovídat rozloha plochy s četnou nabídkou potenciálních stavebních pozemků. Předložený návrh ÚP ovšem uvádí lokalitu Za školou za „stěžejní“ ve spojení s dalšími lokalitami, kde je budoucí zástavba rodinných domů uvažována. V tomto kontextu se tedy význam štěpí mezi několika dílčími lokalitami v obci. Význam slova „stěžejní“ je u lokality Za školou potřeba chápat zejména s ohledem na předpokládaný horizont realizace – tedy skutečnou náplň předmětné plochy, která koresponduje s reálnou dostupností dopravní a technické infrastruktury, nikoliv rozsah plochy a počet stavebních pozemků. Větší potenciální množství stavebních pozemků by mohla nabídnout lokalita Pod lesíkem, která byla do</u></p>	
--	---	--	--

	<p><u>2) Námitku vznáším také proti nově vymezenému území k bydlení v lokalitě Pod lesíkem, byť v této lokalitě nevlastním pozemek, dle judikatury Nejvyššího správního soudu možnost podávat námitky není omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námitky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování.</u></p> <p><u>Námitku odůvodňuji následovně. Opět zde spatřuji rozpor grafické a textové části návrhu ÚP, kdy textová část tuto lokalitu označuje za méně významnou pro bydlení a není do ní směřován hlavní rozvoj. Naproti tomu v grafické části je tato lokalita v podstatě jako hlavní lokalitou pro zástavbu, to však neodpovídá dlouhodobému urbanistickému rozvoji obce, který by měl mít jistou kontinuitu. Nedává dobrý smysl, aby tato okrajová část obce (v jejíž blízkosti se mimo jiné nachází farma, na jejíž západě si obec dlouhodobě stěhuje) byla v takovém rozsahu změněna z nezastavěné plochy na plochu k bydlení, a to na úkor ploch k bydlení, které jsou v centrální části obce, a které jsou v souladu s dlouhodobým urbanistickým rozvojem obce označeny jako plochy k bydlení (konkrétně se jedná o lokalitu Za školou).</u></p> <p><u>Z výše uvedených důvodů se domáhám zmenšení plochy k bydlení v lokalitě Pod lesíkem.</u></p> <p><u>3) Další námitku podávám proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Za Heligou, Vodní („Z4“). Legitimaci k podání námitky opět dovozuji z judikatury Nejvyššího správního soudu, jak je uvedeno již u námitky pod bodem 2.</u></p> <p><u>Důvodem k jejímu podání je nedostatečné vypořádání se s ochranou zemědělského půdního fondu. Není zde dostatečně odůvodněno, proč zájem na zastavění těchto pozemků má</u></p>	<p><u>návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Zpracovateli byla zapracována a v textové části návrhu ÚP zahrnuta mezi lokality „významné“, i když minimálně svým rozsahem tato lokalita převyšuje lokalitu Za školou.</u></p> <p><u>Námitce č. 2, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, se nevyhovuje.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Jak sám namítatel uvádí, v citované lokalitě Pod lesíkem není vlastníkem žádných pozemků a staveb. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu není schopen doložit, jakým</u></p>	
--	--	---	--

	<p>převažovat nad ochranou půdy s vysokým stupněm ochrany ZPF, zvláště pokud tyto plochy nejsou stěžejní pro zástavbu. Proto se domáhám, aby tyto plochy byly vymezeny jako plochy nezastavěného území.</p> <p>4) Dále podávám námitku proti vymezení protiodtokových opatření v lokalitě Hrubé vinohrady a Za školou. Dle odůvodnění má opatření spočívat v ponechání zatravnění meziřadí vinic, problémem je, že v koordinačním nákrese jsou protiodtoková opatření vymezena nikoliv jen v lokalitě Hrubé vinohrady, ale také v lokalitě za školou (v odůvodnění textové části ovšem nikoliv), a to i na plochách k bydlení. Takto vymezené protiodtokové opatření nedává dobrý smysl, protože se vztahuje i na plochy, kde vinice nejsou.</p> <p>Z výše uvedených důvodů požaduji zmenšení vymezeného protiodtokového opatření tak, aby odpovídalo textové části - odůvodnění i reálnému stavu, a tedy se vztahovalo pouze na části, kde se vinice nachází.</p>	<p>způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v lokalitě Pod lesíkem. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 2 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoliv a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.</p> <p>Jak již bylo uvedeno v odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1, lokalita Pod lesíkem byla do návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Stejně tak byl popsán v odůvodnění vyhodnocení předchozí námítky význam obou zastavitelných ploch (pozn. Pod lesíkem a Za školou), kdy za stěžejní nelze považovat lokalitu výhradně dle rozsahu výměry. Předmětem projednávání je pořizovaný nový ÚP Čejč, který v jistých ohledech sice vychází z dosavadního územního plánu, ale neexistuje právní nárok na vymezení totožné koncepce (nově pořizovaný ÚP nemusí mít s tím dosavadním žádnou kontinuitu). Při pořizování ÚP se</p>	
--	--	---	--

		<p>zohledňují podmínky v daném čase platné legislativy, je nutné respektovat aktuální limity využití území, navrhuje se opatření k řešení aktuálních problémů a střetů v území, zapracovávají se aktuální požadavky a potřeby dle dosažených dohod řešení, které se mnohdy výrazně rozchází s řešením dosavadního územního plánu apod. Výsledkem řešení je koordinace veřejných a soukromých zájmů v území. Není objektivní důvod, aby rozvoj obce byl vázán výhradně na centrální část obce a nemohla být k urbanizaci prověřena i okrajová část obce. Naopak v lokalitě Pod lesíkem je vhodně navrhována možnost následné zástavby, která směřuje k postupnému propojení 2 rozevírajících se větví stávající ulicové zástavby podél ul. K Hovoránům a Pod Lesíkem.</p> <p><u>V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.</u></p> <p><u>Námitce č. 3, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 4 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za Heligou, Vodní zejména z důvodu ochrany ZPF, se nevyhovuje.</u></p>	
--	--	--	--

		<p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Zastavitelná lokalita Z 4 byla vymezena zčásti v kontinuitě s dosavadním územním plánem, který tuto lokalitu aktuálně vymezuje v daleko větším rozsahu pro smíšenou zástavbu. S ohledem na evidované riziko zaplavení jižní části území Čejčským potokem (pozn. návrh na vyhlášení záplavového území Q₁₀₀) byla v předloženém návrhu ÚP zastavitelná plocha redukována a navržena k urbanizaci pouze severní část lokality navazující na ul. Vodní s reálnou dostupností staveb dopravní a technické infrastruktury. Toto řešení bylo s příslušným orgánem ochrany ZPF projednáno a následně odsouhlaseno. Zábor předmětné části území v rozsahu zastavitelné plochy Z 4 pro nezemědělské využití byl tedy dostatečně odůvodněn.</u></p> <p><u>V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.</u></p> <p><u>Námítce č. 4, která směřuje proti vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitách Hrubé vinohrady a Za školou v rozsahu, kde se nenacházejí vinice, se vyhovuje částečně.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Požadavek na</u></p>	
--	--	--	--

		<p> <u>prověření dopadů</u> <u>vodní a větrné eroze na</u> <u>území obce a návrh</u> <u>odpovídajících</u> <u>protierozních opatření</u> <u>vyplývajících již ze zadání</u> <u>Územního plánu Čejč</u> <u>(dále jen „ÚP Čejč“),</u> <u> které bylo po</u> <u>projednání schváleno</u> <u>zastupitelstvem obce</u> <u>dne 13. 12. 2017 jako</u> <u>závazný podklad pro</u> <u>zpracování</u> <u>navazujícího stupně</u> <u>územního plánu, tedy</u> <u>návrh ÚP Čejč.</u> <u>Následně byl tento</u> <u>požadavek zohledněn</u> <u>na základě výsledků</u> <u>společného jednání o</u> <u>návrhu ÚP Čejč podle §</u> <u>50 zákona č. 183/2006</u> <u>Sb., o územním</u> <u>plánování a stavebním</u> <u>řádu, ve znění</u> <u>pozdějších předpisů</u> <u>(dále jen „stavební</u> <u>zákon“)</u> <u> v upraveném</u> <u>návrhu ÚP Čejč pro</u> <u>veřejné projednání ve</u> <u>smyslu § 52 stavebního</u> <u>zákona zapracováním</u> <u>výstupů oborové</u> <u>dokumentace s názvem</u> <u>„Studie proveditelnosti</u> <u>k realizaci přírodně</u> <u>blízkých</u> <u>protipovodňových a</u> <u>protierozních opatření</u> <u>v Mikroregionu</u> <u>Hovoransko“</u> <u>(zpracovatel: Ekotoxa</u> <u>s.r.o., Brno + Atelier</u> <u>Fontes s.r.o., Brno;</u> <u>březen 2015). Návrh</u> <u>protierozních a</u> <u>protiodtokových</u> <u>opatření vymezených</u> <u>dle návrhu ÚP Čejč</u> <u>v lokalitě Hrubé</u> <u>vinohrady (nebo Za</u> <u>hospodou či Za školou)</u> <u>tedy vyplýval z této</u> <u>studie. Studie je</u> <u>obsáhlý dokument</u> <u>zpracovaný pro území</u> <u>několika obcí a</u> </p>	
--	--	--	--

		<p>v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč.</p> <p><u>V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatrávnění meziřadí vinic, které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednáváním návrhem ÚP Čejč vymežováno.</u></p> <p><u>Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezit pouze na úroveň této zastavitelné plochy. V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části.</u></p>	
<p><u>Ing. Martin Bravenec</u> <u>Čejč 124, 696 14 Čejč</u> <u>31.5.2021</u></p>	<p><u>Námítka proti územnímu plánu</u> <u>1. Protierozní a protipovodňová opatření v lokalitě Za Hospodou</u></p> <p>Já, Ing. Martin Bravenec, jakožto vlastník pozemků p. č.1829/48, 1829/18 v lokalitě Za Hospodou nesouhlasím se zakreslením protierozních a protipovodňových opatření na svém pozemku a požaduji odstranění zakreslení z pozemku a znovu zakreslení</p>	<p><u>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</u></p> <p>Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány čtyři námítky. Námítky jsou samostatně odůvodněny.</p> <p>Námítky byly vyhodnoceny</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp. spočívající v redukci návrhu protierozních a protiodtokových opatření v rozsahu zastavitelné plochy Z21.</p>

	<p><u>stavebního pozemku na parcele č. 1829/48.</u></p> <p><u>Odůvodnění: Na pozemku p. č. 1829/18 mám 18 let vysazen vinohrad a za celou dobu obhospodařování nemám problém s půdní erozí ani se splavováním ornice.</u></p> <p><u>Státní pozemkový úřad ani Povodí Moravy protierozní a protipovodňové opatření nepožaduje, proto nevidím důvod je tam zakreslovat. Na pozemku hospodařím s péčí řádného hospodáře.</u></p> <p><u>Vinohrad jsem vysadil dle tehdy platného územního plánu tak, že vinohrad je na pozemku, který je k tomu určen. Zbytek pozemku jsem nechal bez vinohradu z důvodu, že zde bylo zakresleno stavební místo, abych mohl stavět.</u></p> <p><u>Požaduji zaslání dokumentu, ve kterém je výslovně napsáno, že na mých parcelách mají být protierozní a protipovodňová opatření a na základě čího návrhu, toho bylo na mém pozemku zakresleno. Zakreslovat protierozní a protipovodňová opatření na základě studie je scestné. O tom by snad měl rozhodnout tomu příslušný orgán. Na základě studie domu, taky nezačnu stavět, ale musím mít stavební povolení.</u></p> <p><u>V případě, že protierozní a protipovodňová opatření nebudou z mých parcel odkreslena, požaduji a trvám, na zakreslení protierozních a protipovodňových opatření i na ostatní svažité pozemky - u nově plánované ulice Pod Lesíkem a taky okolo a včetně areálu bývalého Zemasu a firmy Kornfeil s. r. o. až po Terezín.</u></p> <p><u>Dále požaduji znovuvybudování - obnovení lapače vody v nově vybudované ulici Za školou, který jste nesmyslně zrušili, i když máte studii na to, že tudy teče voda do obce a ohrozili jste tak majetky občanů.</u></p> <p><u>2. Námitka proti lokalitě Pod Lesíkem</u></p>	<p><u>následovně:</u></p> <p><u>Námitce č. 1, která směřuje proti vymezení protierozních a protipovodňových opatření v lokalitě Za hospodou v rozsahu pozemků parc. č. 1826/48 a 1829/18 v k.ú. Čejč a s požadavkem na opětovné vymezení stavebního pozemku na parcele č. 1829/48, se nevyhovuje.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zpracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a</u></p>	
--	--	--	--

	<p><u>Námitku podávám také proti záboru zemědělské půdy na stavební pozemky v takovém rozsahu v lokalitě Pod lesíkem. Bylo by logické, tak jako v lokalitě Za školu první vybudovat jednu řadu domů a pokud by byl stále zájem, tak může obec rozšířit zastavitelné území o další řadu. Současně by bylo spravedlivé vyhovět žádosti o stavební místa jednotlivcům, kteří chtějí stavět na svých vlastních pozemcích, takovýchto žádostí bylo na obec podáno několik, ale byly odmítnuty. Zřejmě kvůli potřebě dostat co nejvíce stavebních míst do lokality Pod lesíkem.</u></p> <p><u>Navíc není vůbec jisté, zda o tuto lokalitu z hlediska investorů bude zájem, protože se nachází v blízkosti prasečáků a jak dle studie, kterou obec Čejč zadala je zřejmé, že zápach z prasečáků a bioplynové stanice zasahuje do této lokality zásadně. Tudíž pro rozvoj obce lokalita ne příliš vhodná.</u></p> <p><u>3. Srovnání ulic Pod Lesíkem a Za Školou.</u></p> <p><u>Co se týče zrušení stavebního místa na parcele č. 1829/48 podávám námitku proti odkreslení stavebního místa z parcely č. 1829/48.</u></p> <p><u>Dále požaduji zaslání rozhodnutí odboru životního prostředí Jihomoravského kraje, kdy zamítá moji parcelu č. 1829/48 jako stavební z důvodů vysoké bonity půdy.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u> <u>V územním plánu byl můj pozemek veden jako stavební parcela a pro nikoho z dotčených orgánů nebyl problém ani bonita půdy (ta je pořád stejná) a eroze a splavování půdy. Pokud na pozemku 18 let hospodařím stejným způsobem nechápu, proč je najednou toto problém. Pokud byl pozemek jednou zapsán jako stavební, požaduji jeho zachování, protože lokalita Za Hospodou je pro výstavbu domů strategická.</u></p> <p><u>Na pozemek má přístup po cestě a napojení na inženýrské sítě, které</u></p>	<p><u>protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“</u> (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). <u>Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic, které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednáváním návrhem ÚP Čejč vymežováno.</u></p> <p><u>Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezit pouze na úroveň této zastavitelné plochy.</u></p>	
--	---	--	--

	<p>jsou v dosahu, taktéž není problém.</p> <p>4. Námitka proti cyklostezce</p> <p>Dále podávám námitku proti zakreslení cyklostezky v lokalitě Brněnka, z důvodu duplicity. Obec již vybudovala asfaltovanou cyklostezku na Terezín a musí ji mít v majetku. Podle smlouvy Obce Čejč a Šlechtitelské stanice CEZEA by tato cyklostezka měla být zpřístupněna veřejnosti, ale to se zatím nestalo. Takže nevidím důvod investovat do další souběžné cyklostezky. Stačí jen otevřít bránu. V opačném případě by, dle mého názoru, měla Šlechtitelská stanice CEZEA Čejč nahradit tuto investici obci Čejč ve stejné výměře asfaltové cesty v jiné lokalitě, třeba Brněnka.</p>	<p>V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části. Ovšem oba citované pozemky se nacházejí mimo zastavitelnou plochu Z 21, kde byla potřeba protierozních a protiodtokových opatření identifikována a z toho důvodu bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP.</p> <p>Návrh ÚP, v němž jsou protierozní opatření obsažena, byl opakovaně projednáván také s dotčenými orgány a žádný dotčený orgán věcně a místně příslušný k vydání stanoviska k této problematice navržené řešení nerozporoval a souhlasí s ním.</p> <p>Protierozní opatření byla do návrhu ÚP zapracována pro ty lokality, kde byla eroze zaznamenána výše uvedenou oborovou dokumentací. Bude-li obdobná potřeba zaznamenána (pozn. odborným posouzením a odpovídajícím stupněm dokumentace) i v jiných částech obce, je vhodné tyto lokality do územně plánovací dokumentace rovněž doplnit.</p> <p>Požadavek na znovuvybudování - obnovení lapače vody v nově vybudované ulici Za školou není předmětem řešení návrhu ÚP. ÚP se neumísťují konkrétní</p>	
--	---	---	--

		<p><u>stavební záměry, ale jedná se o základní koncepční dokument, na jehož podkladě se zpracovávají navazující stupně dokumentace jednotlivých záměrů k zahájení územních/stavebních řízení a následné realizace.</u></p> <p><u>V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.</u></p> <p><u>Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná</u></p>	
--	--	--	--

		<p> <u>plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu (pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci zpracování nového ÚP Čejč).</u> </p> <p> <u>Námítce č. 2, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, se nevyhovuje.</u> </p> <p> <u>Odůvodnění:</u> </p> <p> <u>Z výčtu pozemků ve vlastnictví namítatele, které jsou v podání uvedeny, není zřejmé, že by byl namítatel vlastníkem i dalších pozemků nebo staveb v lokalitě Pod lesíkem, k níž vztahuje svoji námitku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci</u> </p>	
--	--	---	--

		<p>pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v lokalitě Pod lesíkem. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 2 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoliv a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.</p> <p>Lokalita Pod lesíkem byla do návrhu ÚP zapracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Předmětem projednávání je pořizovaný nový ÚP Čejč, který v jistých ohledech sice vychází z dosavadního územního plánu, ale neexistuje právní nárok na vymezení totožné</p>	
--	--	---	--

		<p>koncepce (nově pořizovaný ÚP nemusí mít s tím dosavadním žádnou kontinuitu). Při pořizování ÚP se zohledňují podmínky v daném čase platné legislativy, je nutné respektovat aktuální limity využití území, navrhuje se opatření k řešení aktuálních problémů a střetů v území, zapracovávají se aktuální požadavky a potřeby dle dosažených dohod řešení, které se mnohdy výrazně rozchází s řešením dosavadního územního plánu apod. Výsledkem řešení je koordinace veřejných a soukromých zájmů v území.</p> <p>V lokalitě Pod lesíkem byla navržena zastavitelná plocha v rozsahu, aby bylo možné zahrady nové zástavby orientovat logicky zrcadlově k zahradám stávající zástavby podél ul. Pod Lesíkem, paralelně s touto ulicí byl vybudován nový koridor veřejného prostranství pro umístění jednotlivých staveb dopravní a technické infrastruktury, na niž bude možné oboustranně připojit novou zástavbu rodinných domů (pozn. za účelem efektivity vynaložených investičních nákladů do infrastruktury, která by v případě následné realizace jednostranné zástavby pokryla pouze poloviční nabídku stavebních pozemků).</p>	
--	--	--	--

		<p><u>K tvrzení o dotčení lokality Pod lesíkem zápachem z nedalekého zemědělského areálu a z provozu bioplynové stanice, který negativně ovlivní poptávku po stavebních pozemcích, se uvádí, že při zpracování návrhu ÚP bylo přihlédnuto rovněž ke správnému rozhodnutí vydanému příslušným stavebním úřadem dne 07. 04. 2020 pod č.j. SÚ/1075/2020/Št-Rozh-, kterým bylo vymezeno ochranné pásmo kolem areálu spol. Horáková farma, a.s.</u></p> <p><u>V této souvislosti se uplatněné připomínce nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.</u></p> <p><u>Námitce č. 3, která směřuje proti vymezení plochy v rozsahu pozemku parc. č. 1829/48 v k.ú. Čejč formou nezastavitelné plochy zemědělské (NZ) s doplněním požadavku o zaslání rozhodnutí odboru životního prostředí Jihomoravského kraje, kdy zamítá parcelu č. 1829/48 jako stavební z důvodů vysoké bonity půdy, se nevyhovuje.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Podrobnosti ke způsobu vymezení zastavitelné plochy Z21 navržené k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR) i důvody vedoucí k redukci předpokládaného</u></p>	
--	--	--	--

		<p>rozvoje v lokalitě Za školou jsou podrobně popsány již v odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1. Citovaný pozemek parc. č. 1829/48 v k.ú. Čejč o celkové výměře 1608 m² je tvořen zemědělskou půdou v rozsahu 88m² v BPEJ 0.22.10 (IV. třída ochrany), 552m² v BPEJ 0.01.00 (I. třída ochrany) a 968m² v BPEJ 0.08.10 (II. třída ochrany). Z daného rozboru je zřejmé, že pouze cca 5,5% z celkové výměry předmětného pozemku leží na zemědělské půdy IV. třídy ochrany a naproti tomu zbývajících cca 94,5% se nachází na zemědělských půdách s vysokým stupněm ochrany, které s použitím § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze vyjmout pro nezemědělské využití pouze ve výjimečných případech ve veřejném zájmu.</p> <p>K výše uvedenému se dále doplňuje, že případné náhrady za změnu využití území jsou upraveny v § 102 stavebního zákona.</p> <p>Námítce č. 4, která směřuje proti duplicitnímu vymezení cyklostezky v lokalitě Brněnka, se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z výčtu pozemků ve vlastnictví namítatele, které jsou v podání</p>	
--	--	---	--

		<p> <u>vedeny, není zřejmé, že by byl namítatel vlastníkem i dalších pozemků nebo staveb v trase cyklostezky v lokalitě Brněnka, k níž vztahuje svoji námitku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu ÚP mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupce veřejnosti. Přitom dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Namítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v trase navržené cyklostezky. Z tohoto důvodu není jeho námitka č. 4 klasifikována jako námitka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoliv a bez povinnosti dokládat její odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a dotčené území.</u> </p> <p> <u>V návaznosti na dílčí stanovisko odboru územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje vydaného v rámci veřejného projednání</u> </p>	
--	--	---	--

		<p><u>návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona pod č.j. JMK 79509/2021 ze dne 31. 05. 2021 bude provedena úprava, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající ve změně trasování krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín. Pro vedení koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude dočasně využita silnice II/380, která již slouží jako cyklotrasa, v budoucnu bude cyklotrasa přesunuta na těleso železniční trati Čejč – Terezín – Krumvíř – Klobouky u Brna, v souladu s koncepcí cyklodopravy v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna. Tuto dohodu je nutno promítnout do návrhu ÚP Čejč.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>K uvedenému se závěrem obecně uvádí, že i když jsou v územně plánovací dokumentaci obsaženy různé koridory cyklostezek/ cyklotras, k naplnění (k realizaci) některých konkrétních záměrů vůbec nemusí dojít. Fáze realizace je závislá dle priorit, požadavků a cílů obce, dle možností dostupnosti pozemků z hlediska</u></p>	
--	--	--	--

		majetkoprávních vztahů apod.	
<p><u>Aleš Kalábek</u> (zastoupen advokátem Mgr. Markem Fikrem) Včelín 770, 696 15 Čejkovice 31.5.2021</p>	<p><u>Vážení,</u></p> <p><u>převzal jsem zastoupení pana Aleše Kalábka, jakožto vlastníka pozemku č. 163 v k.ú. Čejč, což jsem Vám doložil dne 24.5.2021 plnou mocí. Tímto podávám jménem klienta tyto námitky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen (StavZ).</u></p> <p><u>3. Námitky proti upravenému a posouzenému návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) podávám jménem klienta, který je vlastníkem pozemku parc. č. 163, o výměře 1768 m2, zahrada, zapsaném na LV č. 1385 pro obec a k.ú. Čejč vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín (dále též jen „předmětný pozemek“). Předmětný pozemek je zasažen změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měl předmětný pozemek nově spadat do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené".</u></p> <p><u>4. Dne 25.5.2021 od 17.00 proběhlo vzdáleným přístupem veřejné projednání návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení VURÚ“), kterého jsem se jménem klienta zúčastnil. Jak mi bylo ze strany pořizovatele návrhu ÚP Čejč (dále je „Pořizovatel“) distančně potvrzeno, řádně a včas jsem podal dotazy následujícího znění:</u></p> <p><u>„1) Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlíte rozpor navrhované</u></p>	<p><u>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</u></p> <p><u>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna. Námitka byla vyhodnocena následovně:</u></p> <p><u>Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení části území v centru obce formou stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), jejíž součástí je také pozemek parc. č. 163 v k.ú. Čejč, a navrhuje zachování způsobu využití této plochy pro funkci občanského vybavení, se nevyhovuje.</u></p> <p><u>Ad 1) V daném odstavci je vymezen rozsah uplatněné námitky a konstatování způsobu využití dotčeného pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce a nově dle rozpracovaného návrhu ÚP, který je předmětem veřejného projednání. Formulace konkrétní námitky v odst. 1 není zřejmá.</u></p> <p><u>Ad 2) V daném odstavci je odkazováno na 4 dotazy, které byly vzneseny k pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč elektronickou formou v rámci distančního veřejného projednání uskutečněného dne 25. 05. 2021. Pořizovatel při veřejném projednání tyto dotazy</u></p>	<p><u>Byla provedena úprava grafické i textové části návrhu úp, spočívající v zahrnutí pozemku p.č.163 v k.ú. Čejč do stabilizovaných ploch veřejné zeleně (PZ)</u></p> <p><u>V textové části – výroku bylo upřesněno hlavní využití funkčních ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS)</u></p>

	<p><u>změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádání obce?</u></p> <p><u>2) V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táži, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný uprostřed obce přechod do krajiny?</u></p> <p><u>3) Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táži, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?</u></p> <p><u>4) Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?"</u></p> <p><u>3. Předmětný pozemek se nachází v centru obce. Dispozičně přináleží ke komunikaci II/380 ulice Brněnská, na které se nachází několik objektů služeb a bývalých průmyslových budov- obchodní centrum, mlýn, šlechtitelská stanice atd. ale též i zástavba rodinných domů. Na konci ulice Brněnská u křižovatky s komunikací II/422 ulice Nádražní se nachází kostel sv. Vendelína, který se však nedá označit za přirozenou dominantu obce. Tato sakrální stavba není více než 8m vysoká a je zasazena cca doprostřed parku blíže k silnici II/380. Park je ukončen alejí vzrostlých stromů lemujících cestu směřující ke hřišti. Tato alej je přirozenou bariérou a celý prostor urbanisticky ukončuje a odděluje jej od sousedních pozemků, které již jako park</u></p>	<p><u>řádně zaevidoval, ale z důvodu omezeného časového prostoru pro podávání a následné zodpovídání jednotlivých dotazů, jejich obsáhlost, ale zejména pro potřebu dohledání souvisejících informací v katastru nemovitostí a pro posouzení a vyhodnocení dotazovaného stavu ve smyslu dosavadní a zvláště projednávané územně plánovací dokumentace, k jejich zodpovězení v průběhu přímého přenosu veřejného projednání již nepřistoupil a k danému sdělil, že na dotazy bude reagováno dodatečně písemnou formou po nastudování všech relevantních podkladů v rámci návrhu vypořádání všech uplatněných připomínek. Všechny tyto uplatněné dotazy pořizovatel zahrnul v rámci zpracování návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Čejč pod označením PV08 s následujícím vypořádáním:</u></p> <p><u>Dotaz č. 1: Z jakých konkrétních objektivních důvodů je navrhováno, aby předmětný pozemek byl vyřazen z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené"; vysvětlete rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s</u></p>	
--	--	---	--

	<p>neslouží, ale využitím se prostor lomí do sektoru komerčního. Bezprostředně sousedícím pozemkem s touto alejí je právě předmětný pozemek č. 163. Doposud byl tento pozemek veden v územním plánu jako občanská vybavenost totožně jako dále sousedící pozemky 164, 165, 166, 167, 168 a 172/4. S tím jej klient pro budoucí využití dne 12.10.2020 zakoupil.</p> <p>8. V návrhu ÚP Čejč není nijak zdůvodněno, proč by mělo dojít ke změně způsobu využití na „zeleň soukromou a vyhrazenou“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny. Směrem od kostela žádná zástavba není. Zklidnění okolí kostela dostatečně zajišťuje stávající park rozkládající se na pozemku parc. č. 3/1 v k.ú. Čejč v majetku obce. Jak již bylo výše popsáno, tento park je od předmětného pozemku oddělen alejí, která tvoří přirozené ohraničení. Nyní je předmětný pozemek zatravněn a je prost zástavby a stromů. Rozhodně nevytváří jakýkoliv přechod mezi jednotlivými způsoby využití, spíše se jeví jako nevyužitá proluka. Navrhovaná úprava by majiteli pozemku nedovolila tento neutěšený stav změnit, ale spíše by jej zakonzervovala. Navrhovaná úprava proto v daném ohledu brání rozvoji obce a je v rozporu s jeho základní koncepcí uvedenou v čl. 2.1. návrhu ÚP Čejč, čímž se v daném ohledu dostává návrh do vnitřního rozporu. Klient přitom předmětný pozemek zakoupil s tím,</p>	<p><u>dosavadním uspořádání obce?</u></p> <p>Odpověď: Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní úp navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanského vybavení (OV). Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného zastupitelstvem obce dne 13.12.2017,</p>	
--	---	---	--

	<p>že se jej bude snažit v budoucnu jako občanskou vybavenost zvelebit.</p> <p>9. Navrhovanou změnou využití předmětného pozemku dojde zcela zřetelně k jeho znehodnocení. Doposud se jednalo o pozemek, na kterém by po vyřešení konfliktu s ochranou ZPF bylo za určitých podmínek možné stavět. Návrh ÚP Čejč toto fakticky blokuje. Klient se proto cítí být potencionálně poškozeným navrhovanými změnami.</p> <p>10. Návrh ÚP Čejč směřuje k vydání územního plánu, což je opatření obecné povahy, jenž musí být ze zákona řádně zdůvodněno (viz. § 53 odst. 5 písm. e) StavZ). Stávající rozsah písemné části návrhu ÚP Čejč, který by měl být podkladem pro pozdější zdůvodnění navrhovaných změn, je minimálně ve vytýkané části nepřezkoumatelný. Absentují konkrétní fakta vedoucí Pořizovatele k nutnosti změny režimu i předmětného pozemku. V obecné rovině se jeví návrh ÚP Čejč jako chaotický, když dosavadní celistvý díl výše specifikovaných pozemků v čl. 3. tohoto podání doposud vedených jako občanská vybavenost je nově rozdělen a je zcela nelogické, proč ve stejné lokalitě je jeden pozemek veden jako „ZS“ a vedlejší jako „OK“, další opět „ZS“. Navrhovaná změna svojí nelogičností nutně vyvolává otázku, zda se nemůže jednat o záměr některé pozemky znevýhodnit a jiným</p>	<p>v němž byly definovány požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliárem budou vnímány jako hodnota území a místo pro stekávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídlní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících, poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl</p>	
--	--	--	--

	<p>naopak poskytnout výhodu. Klient se zcela oprávněně ptá, komu je toto ku prospěchu? Procesní postup distančního veřejného projednání a následné nezodpovězení legitimně vznesených dotazů rozhodně nepřispívá k transparentnosti procesu pořizování nového územního plánu. Pořizovatel se zcela zjevně vyhýbá odpovědím na položené – zřejmě nepříjemné, ale zcela zákonné – dotazy. Procesní postup pořizovatele podle našeho názoru vyvolává riziko, že zatíží pořízení nového územního plánu zásadními vadami, které následně mohou vést k jeho kasaci.</p> <p>11. <u>Ze všech výše uvedených důvodů mám zato, že je na místě postupovat podle ust. § 53 odst. 2 StavZ, tedy aby Pořizovatel na základě dotazů vznesených u konaného kvazi-veřejného projednání dne 25.5.2021 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětný pozemek ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“, případně jej zařadí do režimu „OK – komerce“ jako sousední pozemek č. 165 a 164 q o provedených úpravách provede nové veřejné projednání, které nyní už bude opravdu veřejné.</u></p>	<p>kyslíku v ovzduší a dále omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp. zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymežovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje limity využití území, respektuje a rozvíjí</p>
--	---	---

		<p>hodnoty území, respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod.</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p>Dotaz č. 2: V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táži, jakým způsobem zajišťuje předmětný pozemek situovaný uprostřed obce přechod do krajiny?</p> <p>Odpověď: Předmětný pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Konkrétní podmínky využití této plochy (pozn. Tzv. funkční regulace předmětné plochy ZS) vyplývá z kap. 6.11 textové části úp, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu</p>	
--	--	---	--

		<p><u>využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl míněn taxativní výčet. Z tohoto důvodu bude provedena úprava formulace jednotlivých podmínek využití ploch sídelní zeleně/ zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), aby se předešlo nesprávné interpretaci jejich možného funkčního využití.</u></p> <p><u>Dotaz č. 3:</u> <u>Dle bodu 3.21. a 6.11 Návrhu není vyloučena výstavba na předmětném pozemku ani v novém návrhu ÚP, ale je omezena, s ohledem na to se konkrétně táži, zda bude možné na předmětném pozemku realizovat výstavbu budovy určené pro bydlení?</u></p> <p><u>Odpověď:</u> <u>Navržené podmínky využití plochy sídelní zeleně-zeleň soukromá a vyhrazená ZS a příp. ani plochy veřejné zeleně PZ neumožňují využít pozemek k funkci bydlení. Návrh úp v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bydlení a další rozšiřování není žádoucí a z hlediska reálné potřeby odůvodněné.</u></p> <p><u>Dotaz č. 4:</u> <u>Jak bude řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku nově přijímaným územním plánem?</u></p> <p><u>Odpověď:</u> <u>V případě</u></p>	
--	--	--	--

		<p><u>řešení náhrady za změnu využití území jsou upraveny v § 102 stavebního zákona.</u></p> <p>Ad 3) V daném odstavci je popis lokace předmětného pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč ve vztahu k urbanizaci centra obce s uvedením informace, že stávající vlastník pozemku jej zakoupil s vědomím, že je vymezen jako součást plochy pro občanské vybavení. Mimo zájem vlastníka pozemku o zachování způsobu využití předmětného pozemku v kontinuitě s dosavadní územně plánovací dokumentací (pozn. plocha občanského vybavení) není v tomto odstavci zřejmá formulace žádné další konkrétní námitky. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námitky formulované v odstavci 2, tedy plocha nebude vymezena v kontinuitě s dosavadním územním plánem pro funkci občanského vybavení, ale bude určena pro posílení veřejné zeleně v zastavěném území. V případě řešení náhrad za změnu využití území bude postupováno podle §102 stavebního zákona.</p> <p>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</p>	
--	--	--	--

		<p><u>Ad 4) + ad 5) Obsah obou odstavců po věcné stránce vychází z dotazů uplatněných již při distanční formě veřejného projednání a opětovně citovaných v odstavci 2. Rovněž návrh jejich vyhodnocení je vypořádán v rámci odstavce 2 a3.</u></p> <p><u>Ad 6) Pořizovatel k danému uvádí, že návrh ÚP se nachází nadále ve stádiu rozpracovanosti a probíhajícího projednávání. Přestože bylo ukončeno 1. veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP, bylo uplatněno mnoho připomínek a námitek, které je potřeba řádně vyhodnotit, navrhnout řešení a toto dohodnout s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem (ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona). Vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Návrh na vydání ÚP formou opatření obecné povahy pořizovatel předloží</u></p>	
--	--	---	--

		<p><u>Zastupitelstvu obce Čejč až po úplném dokončení projednávání návrhu ÚP – tedy po dosažení dohody výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem, přezkoumání souladu návrhu ÚP s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho provádějících právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a po doplnění odůvodnění návrhu územního plánu dle dohodnutých výsledků projednání návrhu.</u></p> <p><u>Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením namítatele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu i předmětného pozemku“. Pořizovatel není zpracovatelem územně plánovací dokumentace. Zpracování územně plánovací dokumentace, tedy mj. zpracování územního plánu patří dle § 158 stavebního zákona mezi tzv. vybrané činnosti ve výstavbě. Vybranými činnostmi ve výstavbě jsou činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě a mohou je vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění</u></p>	
--	--	---	--

		<p>k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, kterým je v tomto případě zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací). Naproti tomu pořizovatel zajišťuje obecnou (procesní) stránku pořízení územně plánovací dokumentace, ale neprojektuje ji.</p> <p>Ad 7) Jak pořizovatel již uvedl ve vypořádání námitky v předchozích odstavcích, vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Přitom forma opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP bude</p>	
--	--	---	--

		pořizovatelem zvolena dle aktuálního stavu pandemie koronaviru COVID-19 a aktuálních vládních nařízení týkajících se příp. omezení volného pohybu osob, resp. počtu osob v uzavřených prostorách a dalších souvisejících bezpečnostních opatření platných v den konání tohoto veřejného projednání.	
<p>Ing. Renáta Škápíková Čejč 24, 696 14 Čejč 31.5.2021</p>	<p>Námítky proti návrhu územního plánu Obce Čejč</p> <p>Jsem výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1829/22 o výměře 24 611 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1829/22 je zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín</p> <p>Výše uvedenou nemovitost v současné době využívám k zemědělské prvovýrobě.</p> <p>Dne 25.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změně v možnosti využití části výše uvedeného pozemku, a to ze stavu "plocha bydlení v rodinných domech" na "plochu změn v nezastavěném území". Dle návrhu tohoto územního plánu má také dojít k vyčlenění protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.</p> <p>Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání tímto podávám následující námítky:</p> <p>1) Změnou územního plánu dochází ke změně využití části pozemku, a to tak, že z "plochy bydlení v rodinných domech" se má stát</p>	<p>VYHODNOCENÍ NÁMÍTKY</p> <p>Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námítky. Obě námítky jsou samostatně odůvodněny.</p> <p>Námítky byly vyhodnoceny následovně:</p> <p>Námítce č. 1, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za školou ve zmenšeném rozsahu a zahrnutí zbývajících částí území, v níž se nachází zájmový pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč, do nezastavitelných ploch zemědělských (NZ), se nevyhovuje.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>V lokalitě Za školou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně</p>	<p>Byla provedena úprava grafické části návrhu úp, spočívající v redukci návrhu protierozních a protiodtokových opatření v rozsahu zastavitelné plochy Z21.</p>

	<p><u>"plocha změn v nezastavěném území". Požaduji, aby byl na pozemku p.č. 1829/22 zachován současný stav, tedy "plocha bydlení v rodinných domech".</u></p> <p><u>Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:</u></p> <p><u>Pozemek p. č. 1829/22 v katastrálním území Čejč zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín, jsem plánovala využít za účelem stavby. Proto požaduji, aby byl zachován současný stav, tedy "plocha bydlení v rodinných domech".</u></p> <p><u>Ve strategickém dokumentu Mikroregionu Hovoransko na období 2020-2025 je uveden "projektový záměr pro obec Čejč - Vytvoření nových stavebních míst v lokalitě Za hospodou" (strana 7). Tento strategický plán byl zpracován v lednu 2018.</u></p> <p><u>2) Nesouhlasím s návrhem protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.</u></p> <p><u>Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:</u></p> <p><u>V telefonickém hovoru ze dne 13.5.2021 Ing. arch. Kotásková sdělila, že vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou vyžadoval Státní pozemkový úřad, konkrétně Ing. Lopraisová.</u></p> <p><u>Státní pozemkový úřad dle vyjádření Ing. Lopraisové ze dne 13.5.2021 nepožaduje zakreslení ani vymezení protierozních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou, ani na pozemku p.č. 1829/22, tento požadavek nevyplývá ani z komplexní pozemkové úpravy obce Čejč. Povodí Moravy nepožaduje zakreslení ani vymezení protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.</u></p> <p><u>Vyjádření obce Čejč ze dne 14.5.2021, v němž se uvádí, že návrh protierozních a protiodtokových opatření v této</u></p>	<p><u>plánovací podklad. Její potenciální rozšíření do neurbanizované krajiny je směřováno na zemědělskou půdu s vyšší třídou ochrany (I. a II. třídy ochrany). Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nejedná o požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu. Proto byly z podnětu obce navrženy k prověření jiné lokality pro budoucí výstavbu rodinných domů.</u></p> <p><u>Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za školou navržena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech ve větším rozsahu, neexistuje právní nárok, aby toto vymezení bylo kontinuálně převzato v plném rozsahu i do nově pořizovaného ÚP Čejč. Dříve přijatá koncepce byla v tomto smyslu částečně přehodnocena, rozšíření budoucí zástavby rodinných domů se zde nadále uvažuje, pouze byla plocha nově navržena ve zmenšeném rozsahu</u></p>	
--	---	--	--

	<p><u>lokalitě vychází ze “Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protiodtokových opatření v Mikroregionu Hovoransko” není dostačující, neboť tato studie není dle mého právního zástupce závazným právním dokumentem pro změnu územního plánu v této lokalitě ve smyslu vyčlenění protieročních a protiodtokových opatření.</u></p> <p><u>Je všeobecné známo, že k této studii nebyla vypracována žádná další dokumentace.</u></p> <p><u>V případě, že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.</u></p>	<p><u>(pozn. zmenšením zastavitelné plochy v lokalitě Za školou se v minulosti zabývala již jedna změna dosavadního územního plánu. Ta byla následně zrušena a věcné řešení postoupeno k prověření v rámci zpracování nového ÚP Čejč).</u></p> <p><u>Citovaný pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč o celkové výměře 24611 m² je situován od hranice zastavitelné plochy Z 21 až po hranici území obce, tedy po katastrální hranici obcí Čejč a Hovorany. Dle dosavadního územního plánu je na zájmovém pozemku vymezena zastavitelná plocha pro bydlení v rozsahu cca 3000m², kde výrazně převažují zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany, které s použitím § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze vyjmout pro nezemědělské využití pouze ve výjimečných případech ve veřejném zájmu.</u></p> <p><u>Námitce č. 2, která směřuje proti vymezení protieročních a protiodtokových opatření v lokalitě Za hospodou v rozsahu pozemku parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč, se nevyhovuje.</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh</u></p>	
--	--	--	--

		<p>odpovídajících protierozních opatření vyplynul již ze zadání Územního plánu Čejč (dále jen „ÚP Čejč“), které bylo po projednání schváleno zastupitelstvem obce dne 13. 12. 2017 jako závazný podklad pro zpracování navazujícího stupně územního plánu, tedy návrh ÚP Čejč. Následně byl tento požadavek zohledněn na základě výsledků společného jednání o návrhu ÚP Čejč podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v upraveném návrhu ÚP Čejč pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona zpracováním výstupů oborové dokumentace s názvem „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (zpracovatel: Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015). Návrh protierozních a protiodtokových opatření vymezených dle návrhu ÚP Čejč v lokalitě Hrubé vinohrady (nebo Za hospodou či Za školou) tedy vyplynul z této studie. Studie je obsáhlý dokument zpracovaný pro území několika obcí a v případě zájmu je možné do jeho tištěného znění po</p>	
--	--	---	--

		<p>dohodě nahlédnout na Obecním úřadě Čejč. V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protiodtokové opatření spočívá v zachování současného způsobu hospodaření na zemědělské půdě, tzn. zatravnění meziřadí vinic, které bude bránit vodní erozi a splavování svrchní části ornice ve směru spádu terénu do zastavěné části. Jiné související opatření v dané lokalitě není projednáváním návrhem ÚP Čejč vymezováno.</p> <p>Neboť je v předmětné lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel navrhuje plochu protierozních a protiodtokových opatření vymezit pouze na úroveň této zastavitelné plochy, tj. pouze v rozsahu dotčené části nezastavěného území a po hranici zastavitelné plochy vymezené ve výkresech grafické části návrhu ÚP (protierozní a protiodtokové opatření nebudou vymezeny uvnitř této zastavitelné plochy Z 21). V tomto smyslu bude provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části. Ovšem citovaný pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč se nachází mimo zastavitelnou plochu Z 21, kde byla potřeba</p>	
--	--	---	--

		<p><u>protierozních a protiodtokových opatření identifikována a z toho důvodu bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Návrh ÚP, v němž jsou protierozní opatření obsažena, byl opakovaně projednáván také s dotčenými orgány a žádný dotčený orgán věcně a místně příslušný k vydání stanoviska k této problematice navržené řešení nerozporoval a souhlasí s ním.</u></p> <p><u>Protierozní opatření byla do návrhu ÚP zapracována pro ty lokality, kde byla eroze zaznamenána výše uvedenou oborovou dokumentací. Bude-li obdobná potřeba zaznamenána (pozn. odborným posouzením a odpovídajícím stupněm dokumentace) i v jiných částech obce, je vhodné tyto lokality do územně plánovací dokumentace rovněž doplnit.</u></p> <p><u>Argumentace namítatele ve znění: „... návrh protierozních a protiodtokových opatření v této lokalitě vychází ze “Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protiodtokových opatření v Mikroregionu Hovoransko” není dostačující, neboť tato studie není dle mého právního zástupce</u></p>	
--	--	---	--

		<p>závazným právním dokumentem pro změnu územního plánu v této lokalitě ve smyslu vyčlenění protierozních a protiodtokových opatření.“ je vágní. Lze souhlasit s názorem, že studie navrhuující protierozní a protiodtoková opatření sice není závazným právním dokumentem, ale naproti tomu je plnohodnotným podkladem pro potřeby územního plánování. Při zpracování územně plánovací dokumentace jsou podkladem nejrůznější (směrné nebo-li nezávazné) studie, generely, prognózy a jiné relevantní podklady zpracované v rámci problematiky ochrany životního prostředí, ochrany krajiny, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, v oblasti demografie apod. Jejich výstupy, závěry a doporučení se promítají do územně plánovací dokumentace a jsou zohledňovány při návrhu urbanistické koncepce, koncepce volné krajiny či koncepce veřejné infrastruktury. V takové podobě je územně plánovací dokumentace v jednotlivých fázích projednávána se všemi účastníky řízení, na závěr jsou výsledky projednání návrhu územně plánovací dokumentace dohodovány</p>	
--	--	--	--

		<p>s dotčenými orgány, které hájí zájmy z hlediska zvláštních právních předpisů a s krajským úřadem. Vydání územně plánovací dokumentace je poté v pravomoci příslušného zastupitelstva obce. Po nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace se tato stává závaznou pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí a pořízení regulačního plánu, a to včetně všech opatření, které byly do územně plánovací dokumentace zpracovány z jednotlivých (podkladových) oborových dokumentací.</p> <p>V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním náplně uvažovaného záměru z důvodu částečné změny koncepce území vydáním nové územně plánovací dokumentace je postup týkající se případné náhrady za změnu využití území upraven v § 102 stavebního zákona. Jedná se o samostatné řízení vedené mimo dobu pořizování návrhu nového ÚP pro obec Čejč (do doby vydání a nabytí účinnosti nového ÚP Čejč platí dosavadní územní plán ve znění následně schválených/ vydaných a účinných změn).</p>	
<p><u>Antonín Holešinský</u> (zastoupen advokátem</p>	<p><u>Vážení,</u> <u>převzal jsem zastoupení pana</u></p>	<p><u>VYHODNOCENÍ</u> <u>NÁMITKY</u></p>	<p><u>Byla provedena</u> <u>úprava grafické</u></p>

<p>Mgr.Markem Fikrem) Čejč 421, 696 14 Čejč 1.6.2021</p>	<p>Antonína Holešinského, jakožto vlastníka pozemků č. 166 a 167 a spoluvlastníka pozemku č. 168 v k.ú. Čejč, což dokládám přiloženou plnou mocí. Tímto podávám jménem klienta tyto námitky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen (StavZ).</p> <p>7. Námitky proti upravenému a posouzenému návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) podávám jménem klienta, který je vlastníkem pozemků parc. č. 166 o výměře 649 m², orná půda a parc. č. 167 o výměře 963 m², orná půda zapsaných na LV č. 1566 pro obec a k.ú. Čejč a spoluvlastníkem id. ½ pozemku parc. č. 168 o výměře 67 m², ostatní plocha zapsaný na LV č. 1835 pro obec a k.ú. Čejč to vše vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín (dále též jen „předmětné pozemky“). Předmětné pozemky tvoří ucelený blok a jsou zasaženy změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měly nově spadat do kategorie "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené".</p> <p>8. Předmětné pozemky se nachází v centru obce. Dispozičně přináležejí ke komunikaci II/380 ulice Brněnská, na které se nachází několik objektů služeb a bývalých průmyslových budov – obchodní centrum, mlýn, šlechtitelská stanice, atd., ale též i zástavba rodinných domů. Na konci ulice Brněnská u křižovatky s komunikací II/422 ulice Nádražní se nachází kostel sv. Vendelína, který se však nedá označit za přirozenou dominantu obce. Tato sakrální stavba není více než 8m vysoká a je zasazena cca doprostřed parku blíže k silnici II/380. Park je ukončen alejí vzrostlých stromů lemujících cestu směřující ke hřišti. Tato alej je přirozenou bariérou a celý</p>	<p>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna. Námitka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námitce, která směřuje proti způsobu vymezení části území v centru obce formou stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleně soukromá a vyhrazená (ZS), jejíž součástí je také pozemek parc. č. 166, 167 a 168 v k.ú. Čejč, a navrhuje zachování způsobu využití této plochy pro funkci občanského vybavení, se nevyhovuje.</p> <p>Ad 1) V daném odstavci je vymezen rozsah uplatněné námitky a konstatování způsobu využití dotčeného pozemku parc. č. 166, 167 168 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce a nově dle rozpracovaného návrhu ÚP, který je předmětem veřejného projednání. Námitka směřuje k odklonění navržené urbanistické koncepce od dosavadního územního plánu obce, kdy je formulován nesouhlas k navržené změně části území v centru obce v rozsahu výše uvedených pozemků, a to ze stávající plochy občanského vybavení nově na plochu sídelní zeleně – zeleně soukromá a vyhrazená (ZS).</p> <p>Předmětný pozemek</p>	<p>části návrhu úp, spočívající v zahrnutí předmětného pozemku do stabilizovaných ploch veřejné zeleně (PZ)</p> <p>V textové části – výroku bylo upřesněno hlavní využití funkčních ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS)</p>
--	---	---	---

	<p>prostor urbanisticky ukončuje a odděluje jej od sousedních pozemků, které již jako park neslouží, ale využitím se prostor lomí do sektoru komerčního. Bezprostředně sousedícím pozemkem s touto alejí je pozemek č. 163, který je nyní nevyužitou prolukou a je též dotčen navrhovanou změnou územního plánu. Následují pozemky č. 165 a 164, které jsou oploceny a je na nich umístěna hala sloužící k výrobě či skladování a přímo sousedí s předmětnými pozemky. Z opačné severozápadní strany jsou předmětné pozemky ohraničeny pozemky náležejícím k obchodnímu centru. Doposud byly předmětné pozemky vedeny v územním plánu jako občanská vybavenost totožně jako dále sousedící pozemky 163, 164, 165, a 172/4.</p> <p>9. V návrhu ÚP Čejč není nijak zdůvodněno, proč by mělo u předmětných pozemků dojít ke změně způsobu využití na „zeleň soukromou a vyhrazenou“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny, ani neslouží k rekreaci a doplňkově produkčnímu účelu, když tyto funkce by v kategorii ZS měl daný pozemek plnit kumulativně, což je vyloučeno. Nyní je předmětný pozemek zatravněn a je prost zástavby a stromů. Rozhodně nevytváří jakýkoliv přechod mezi jednotlivými způsoby využití, spíše se jeví jako nevyužitá proluka. Jako plocha zeleně jsou v návrhu ÚP Čejč zcela nesmyslně předmětné pozemky vklíněny mezi komerční plochy OK. Není zřejmé, čemu má posloužit tato diverzita, proč je dosavadní homogenní prostor takto nelogicky rozčleněn. Navrhovaná úprava by majiteli pozemku nedovolila stávající neutěšený stav změnit, ale spíše by jej zakonzervovala. Majitel pozemku by rád v budoucnu přenechal předmětné pozemky</p>	<p>parc. č. 166 167 a 168 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle předloženého návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přitom dosavadní platný územní plán navrhuje pozemek jako součást navržené plochy občanské vybavení (OV).</p> <p>Obec po dílčích projednáních v orgánech obce se z vlastní vůle rozhodla odklonit od urbanistické koncepce dosavadního územního plánu, která byla přijata jeho schválením již před 20 lety (pozn. 23.8.2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech úp ode dne 8.9.2002. Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce. Jedná se o plochu v blízkém sousedství kostela, snahou obce je zajistit související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou i nadále nezastavěné a navržené jako součást veřejné zeleně PZ s odstupem nejbližší zástavby. Koncepce řešení návrhu úp vychází zejména z jeho zadání schváleného zastupitelstvem obce dne 13.12.2017, v němž byly definovány</p>	
--	--	--	--

	<p>k výstavbě svým dětem. Navrhovaná úprava proto v daném ohledu brání rozvoji obce a je v rozporu s jeho základní koncepcí uvedenou v čl. 2.1. návrhu ÚP Čejč, kde se výslovně uvádí, že je cílem návrhu „vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj obce, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek ☐ podpořit stabilizaci počtu obyvatel a zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí“, čímž se v daném ohledu dostává návrh do vnitřního rozporu.</p> <p>10. Navrhovanou změnou využití předmětného pozemku dojde zcela zřetelně k jeho znehodnocení. Doposud se jednalo o pozemek, na kterém by po vyřešení konfliktu s ochranou ZPF bylo za určitých podmínek možné stavět. Návrh ÚP Čejč toto fakticky blokuje. Klient se proto cítí být potencionálně poškozeným navrhovanými změnami.</p> <p>11. Návrh ÚP Čejč směřuje k vydání územního plánu, což je opatření obecné povahy, jenž musí být ze zákona řádně zdůvodněno (viz. § 53 odst. 5 písm. e) StavZ). Stávající rozsah písemné části návrhu ÚP Čejč, který by měl být podkladem pro pozdější zdůvodnění navrhovaných změn, je minimálně ve vytýkané části nepřezkoumatelný. Absentují konkrétní fakta vedoucí Pořizovatele k nutnosti změny režimu u předmětných pozemků. V obecné rovině se jeví návrh ÚP Čejč jako chaotický, když dosavadní celistvý díl výše specifikovaných pozemků v čl. 3. tohoto podání doposud vedených jako občanská vybavenost je nově</p>	<p>požadavky na obsah návrhu úp (původní požadavky vymezené pořizovatelem a dále doplněné o požadavky dotčených orgánů na základě projednání návrhu zadání úp. V zadání úp byla zdůrazněna potřeba zachování a rozvoje zeleně v zastavěném území sídla. Konkrétně v rámci požadavků na řešení veřejných prostranství bylo mj. vymezeno, že úp vytvoří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj významných ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň ve veřejném prostranství) v rámci zastavěného území obce a dále plochy veřejných prostranství tvořené veřejnou zelení a mobiliářem budou vnímány jako hodnota území a místo pro stekávání obyvatel ÚP bude jeho pobytovou a společenskou funkci respektovat a vhodně rozvíjet. Zeleň je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků. Sídlní zeleň plní řadu funkcí. Jedná se především o funkci estetickou, přírodní a hygienickou, spočívající zejména ve zlepšení mikroklimatických a biologických podmínek i celkového životního prostředí tím, že pozitivně ovlivňuje kvalitu ovzduší, snižuje prašnost, teplotu v letních měsících, poskytuje stín, zvyšuje vlhkost vzduchu a podíl kyslíku v ovzduší a dále</p>	
--	--	--	--

	<p><u>rozdělen a je zcela nelogické, proč ve stejné lokalitě je jeden pozemek veden jako „ZS“ a vedlejší jako „OK“, další opět „ZS“. Navrhovaná změna svojí nelogičností nutně vyvolává otázku, zda se nemůže jednat o záměr některé pozemky znevýhodnit a jiným naopak poskytnout výhodu.</u></p> <p>12. <u>Ze všech výše uvedených důvodů mám zato, že je na místě postupovat podle ust. § 53 odst. 2 StavZ, tedy aby Pořizovatel na základě konaného kvazi-veřejného projednání dne 25.5.2021 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětné pozemky ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“ a o provedených úpravách provede nové veřejné projednání, které nyní už bude opravdu veřejné.</u></p>	<p><u>omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných a rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují. Při zpracování návrhu nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územní plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající ÚPD do poboby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním úp byla myšlena v základních principech, kdy např. došlo k revizi a prověření skutečné potřeby současných zastavitelných ploch a příp. převzetí ploch i do návrhu nového úp, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a na způsob využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími i vnitřními prostory staveb nejsou vymezovány v území s rizikem negativního vlivu hluku, vibrací (např. v bezprostředním sousedství průmyslových areálů), návrh úp respektuje limity využití území, respektuje a rozvíjí hodnoty území,</u></p>
--	---	---

		<p><u>respektuje a upřesňuje koridory technické infrastruktury apod.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Ad 2)</u> <u>V daném odstavci je popis lokace předmětného pozemku parc. č. 166, 167 a 168 v k.ú. Čejč ve vztahu k urbanizaci centra obce s uvedením informace o způsobu využití pozemku v dosavadním územním plánu obce. V tomto odstavci není zřejmá formulace žádné další konkrétní námitky.</u></p> <p><u>Ad 3) + ad 4)</u> <u>V daných odstavcích, mimo detailní popis aktuálního stavu, jsou zejména prohloubeny úvahy namítatele nad způsobem a důvody vymezení předmětné plochy v předloženém návrhu ÚP formou sídelní zeleně, dále odůvodnění uplatněné námitky a konstatování, že navrhovanou změnou dojde ke znehodnocení zájmového pozemku a znemožnění jeho potenciální zástavby. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námitky formulované v odstavci 1, tedy plocha nebude vymezena v kontinuitě s dosavadním územním plánem pro funkci</u></p>	
--	--	--	--

		<p><u>občanského vybavení, ale bude určena pro posílení veřejné zeleně v zastavěném území. V případě řešení náhrad za zmenu využití území bude postupováno podle §102 stavebního zákona.</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p><u>Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).</u></p> <p>Ad 5) <u>Požizovatel k danému uvádí, že návrh ÚP se nachází nadále ve stádiu rozpracovanosti a probíhajícího projednávání. Přestože bylo ukončeno 1. veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP, bylo uplatněno mnoho připomínek a námitek, které je potřeba řádně vyhodnotit, navrhnout řešení a toto dohodnout s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem (ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona). Vyhodnocení výsledků</u></p>	
--	--	--	--

		<p>veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Návrh na vydání ÚP formou opatření obecné povahy pořizovatel předloží Zastupitelstvu obce Čejč až po úplném dokončení projednávání návrhu ÚP – tedy po dosažení dohody výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem, přezkoumání souladu návrhu ÚP s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho provádějících právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a po doplnění odůvodnění návrhu územního plánu dle dohodnutých výsledků projednání návrhu.</p> <p>Pořizovatel důrazně nesouhlasí s tvrzením namítatele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu i</p>	
--	--	--	--

		<p><u>předmětného pozemku“.</u> Pořizovatel není zpracovatelem územně plánovací dokumentace. Zpracování územně plánovací dokumentace, tedy mj. zpracování územního plánu patří dle § 158 stavebního zákona mezi tzv. vybrané činnosti ve výstavbě. Vybranými činnostmi ve výstavbě jsou činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě a mohou je vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, kterým je v tomto případě zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací). Naproti tomu pořizovatel zajišťuje obecnou (procesní) stránku pořízení územně plánovací dokumentace, ale neprojektuje ji.</p> <p>Pořizovatel současně odmítá úvahy či mínění, že by návrhem urbanistické koncepce</p>	
--	--	---	--

		<p>v předloženém návrhu ÚP byl sledován jakékoliv postranní záměr vedoucí k nerovnému přístupu při návrhu řešení a zvýhodnění jednoho subjektu/ osoby před jiným/ jinou. Neboť je nepochybně předmětný pozemek nepatřičně zařazen do ploch sídelní zeleně (ZS), je navržena výše popsaná úprava návrhu ÚP.</p> <p>Ad 6) Jak pořizovatel již uvedl ve vypořádání námítky v předchozích odstavcích, vyhodnocení výsledků veřejného projednání směřuje k provedení úpravy návrhu ÚP, která je pořizovatelem kvalifikována jako podstatná a která bude předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Přitom forma opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP bude pořizovatelem zvolena dle aktuálního stavu pandemie koronaviru COVID-19 a aktuálních vládních nařízení týkajících se příp. omezení volného pohybu osob, resp. počtu osob v uzavřených prostorách a dalších souvisejících bezpečnostních opatření platných v den konání tohoto veřejného projednání.</p>	
--	--	--	--

