

ÚZEMNÍ PLÁN

ČEJČ



PŘÍLOHA TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ
– VÝSLEDKY PROJEKČNÍ NÁVRHU

OBSAH:

Výsledky společného jednání o návrhu

ve smyslu § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Výsledky veřejného projednání návrhu

ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Výsledky 1. opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu

(v rozsahu podstatných úprav provedených po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021)

ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dohoda výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem

ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ

Výsledky společného jednání o návrhu

ve smyslu § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel:

Obecní úřad Čejč
č.p. 430
696 14 Čejč

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Tomáš Konečný
(IČ: 06255060)

leden 2020

PŘEHLED ÚČASTNÍKŮ PROJEDNÁVÁNÍ, KTEŘÍ UPLATNILI STANOVISKO/ PŘIPOMÍNKY

č.	Název / jméno	Datum doručení
OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN		
1.	Obec Čejč	---
DOTČENÉ ORGÁNY		
2.	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Hodonín	20. 12. 2019
3.	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, územní pracoviště Hodonín	02. 12. 2019
4.	Krajská veterinární správa SVS pro Jihomoravský kraj, Brno	---
5.	Městský úřad Hodonín, obecný stavební úřad – státní památková péče	---
6.	Městský úřad Hodonín, odbor investic a údržby	17. 10. 2019
7.	Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí	02. 01. 2020
8.	Ministerstvo dopravy, Praha	---
9.	Ministerstvo obrany, Praha	02. 01. 2020
10.	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha	22. 11. 2019
11.	Ministerstvo životního prostředí, Praha	---
12.	Státní pozemkový úřad, pracoviště Hodonín	---
13.	Úřad pro civilní letectví ČR, Praha 6	---
KRAJSKÝ ÚŘAD		
14.	Krajský úřad Jihomoravského kraje v Brně	03. 01. 2020 03. 01. 2020 03. 01. 2020
SOUSEDNÍ OBECNÍ ÚŘAD ORP		
15.	Městský úřad Kyjov, odbor úřad územního plánování	---
SOUSEDNÍ OBCE		
16.	Obec Čejkovice	---
17.	Obec Hovorany	---
18.	Obec Kobylí	---
19.	Obec Mutěnice	---
20.	Obec Terezín	---
OSTATNÍ		
21.	Archeologický ústav AV ČR, Brno	06. 09. 2019 25. 11. 2019
22.	Centrum dopravního výzkumu, pracoviště Brno	---
23.	ČEPRO a.s., Praha	---
24.	ČEPS, a.s., Praha 10	---
25.	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. (CETIN), Praha 3	---
26.	České dráhy, a.s., Praha 1	---
27.	České radiokomunikace a.s., Praha 6	---
28.	E.ON Česká republika s.r.o., Brno	---
29.	GasNet, s.r.o., Brno	---
30.	Lesy ČR, s.p.	---
31.	Městský úřad Hodonín, obecný stavební úřad	---
32.	Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města	---
33.	Národní památkový ústav, Brno	---
34.	NET4GAS s.r.o., Praha 4 - Nusle	02. 01. 2020
35.	Povodí Moravy, s.p., Brno	---
36.	Správa železniční dopravní cesty, s.o., Praha 1	---
37.	Vodovody a kanalizace a.s. Hodonín	02. 01. 2020
38.	Stávek Robert, Čejč	17. 12. 2019
39.	Šestáková Zlata, Kyjov	27. 12. 2019
40.	Trávníková Ludmila, Čejč	27. 12. 2019

41.	Melkusová Milada, Čejč	02. 01. 2020
42.	Hlavinková Ludmila, Hlavinka Antonín st., Hlavinka Antonín ml., Čejč	02. 01. 2020

Pozn.

Dotčené orgány mohly uplatnit stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, tj. do 02. 01. 2020 (včetně). Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

Zvýrazněný text podání doručeno po uplynutí zákonné lhůty **Zvýrazněný text** pokyny pro zpracování úpravy návrhu ÚP

DOTČENÉ ORGÁNY

2.	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Územní odbor Hodonín Tř. bří Čapků 3 695 03 Hodonín	HSBM-4-120/2019 19. 12. 2019 por. Bc. Vojtěch Kölbl mjr. Ing. Jarmila Brázdová
STANOVISKO		VYHODNOCENÍ
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou oznámením ze dne 14. 11. 2019.		
K předmětné dokumentaci vydává HZS JMK souhlasné stanovisko.		Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.
Odůvodnění: Z předmětného návrhu ÚP Čejč je zřejmé, že budou naplněny požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, proto HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.		

3.	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně Jeřábkova 4 602 00 Brno	KHSJM 66212/2019/HO/HOK 02. 12. 2019 Ing. Jaroslava Švarcová
STANOVISKO		VYHODNOCENÍ
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 § 50 odst. 2 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“), vydává toto stanovisko:		
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s návrhem územního plánu Čejč a s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území souhlasí s tím, že s odkazem na ustanovení § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., dle něhož je KHS JmK dotčeným správním úřadem při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle tohoto zákona a zvláštních právních předpisů včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, na § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., dle něhož KHS JmK náleží uplatňovat stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, a § 18 odst. 3 stavebního zákona, dle něhož orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, požaduje upravit návrh územního plánu dle níže uvedených požadavků.		Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Návrh ÚP bude upraven ve smyslu uplatněných požadavků.
<p>1. V kapitole 2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ budou upraveny zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., a to v návaznosti na ustanovení § 30 odst. 1 a 2 a § 77 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., a to tak, že text</p> <ul style="list-style-type: none"> • Záměr na souběžné umístění dopravní stavby a stavby pro bydlení bude posouzen z 		

<p>hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované stavby bydlení s tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Záměr na umístění stavby pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. • záměr na umístění stavby pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a plochy smíšené obytné s tím, že nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb • pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského vybavení je nutno splnit podmínku – na plochách pro výrobu, komerční aktivity apod. lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy • záměr na umístění stavby pro bydlení a jiných chráněných venkovních prostor u stávající výrobní zóny bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy výroby s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy pro výrobu navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb • pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (plochy smíšené obytné...) bude s odkazem na platné právní předpisy respektována podmínka: nepřipustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž 	
---	--

<p>negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nově vymezené chráněné prostory, definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů • při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací • konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví <p>bude odstraněn a nahrazen textem</p> <ul style="list-style-type: none"> • využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“), které budou vymezovány v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, • využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístění chráněných prostor do území zatíženého zdroji hluku (tj. v blízkosti 	
--	--

<p>komunikace II/380, II/410, II/422, železnice a stacionárních zdrojů hluku) je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,</p> <ul style="list-style-type: none"> • využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností situovat zdroje hluku, a to včetně průzkumného a těžebního zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) v nezastavěném a v nezastavitelném území, je podmíněně přípustné s tím, že <ul style="list-style-type: none"> ▪ celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci, ▪ 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, ▪ při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti 	
--	--

<p>ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů,</p> <ul style="list-style-type: none"> • umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné pouze na plochách, u kterých je takto stanoveno právním předpisem, s tím, že <ul style="list-style-type: none"> ▪ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, ▪ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují, <p>2. v části 3.2. bude u ploch Z3, Z6, Z8, Z22, Z25, Z26, P2 a P3 doplněna další podmínka využití území, a to „řešit riziko negativních vlivů - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)“.</p>	
<p>DOPORUČENÍ</p> <p>1. KHS JmK doporučuje v kapitole 6. <i>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY</i> upravit text pro nepřipustné využití tak, že</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>2. Dále KHS JmK doporučuje v kapitole 6. <i>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY</i> upravit text „dosavadní způsob využití ploch s rozdílným</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Kap. 6 textové části návrhu ÚP (výrok) bude doplněn/upraven ve smyslu uplatněného požadavku. Přitom nebudou v textové části ÚP (výroku) uváděny odkazy na konkrétní § znění platných právních předpisů.</p> <p>Kap. 6 textové části návrhu ÚP (výrok) bude doplněn/upraven ve smyslu uplatněného požadavku. Přitom nebudou v textové části ÚP (výroku) uváděny odkazy na konkrétní § znění platných právních předpisů.</p>

způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud **nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou** a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví“.

K tomu KHS JmK s odkazem na § 18 odst. 3 stavebního zákona, dle něhož orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, podotýká, že **limitování vlivů nad míru přiměřenou místním poměrům nelze považovat za konkretizaci ochrany veřejných zájmů v oblasti ochrany veřejného zdraví**. Posouzení míry přiměřené místním poměrům je věcí soudcovského uvážení, jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005, v němž je jednoznačně uvedeno (cituji) **”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”**.

3. Pro plochy s možností umístit chráněné prostory situované v blízkosti silnice II/380 (P3, Z22, Z25 a Z26) KHS JmK doporučuje stanovit požadavek na prověření územní studii. Toto doporučení KHS JmK odůvodňuje tím, že dle ustanovení § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. musí mimo jiné žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě bytového a rodinného domu do území zatíženého zdrojem hluku předložit příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání závazného stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Vzhledem k tomu, že územní studie dle ustanovení § 30 odst. 1 stavebního zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí, považuje KHS JmK za účelné, aby požadavky stanovené § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. byly v odůvodněných případech naplněny společně pro celou plochu a aby byla případná protihluková opatření řešena komplexně.

Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.

Všechny citované zastavitelné plochy a plocha přestavby jsou malého plošného rozsahu s min. počtem uvažovaných bytových jednotek. Plocha přestavby P3 je vymezena za účelem možnosti výstavby bytových domů s celkovým počtem 16 bytových jednotek, zastavitelná plocha Z22 předpokládá umístění 1 rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, plocha Z25 umístění 3 rodinných domů se 3 bytovými jednotkami a Z26 umístění 2 rodinných domů se 2 bytovými jednotkami. Vzhledem k výše uvedenému pořizovatel nepovažuje vymezení požadavku na prověření těchto území územní studií za časově a finančně efektivní a navrhuje ověřit hlukovou situaci a příp. předložit návrh opatření k ochraně před hlukem příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví individuálně v rámci konkrétních záměrů řešených v těchto návrhových plochách.

ODŮVODNĚNÍ

KHS JmK bylo dne 29.08.2019 Obecním úřadem Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, jako pořizovatelem územního plánu Čejč (dále také „ÚP“), v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona doručeno oznámení o společném jednání o návrhu ÚP a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ze dne 27.08.2019, č. j. ČEJČ-0659/2019 (následně bylo oznámení doplněno dne 14.11.2019 s informací, kdy a kde je možno do dokumentace nahlížet).

Návrh ÚP Čejč zpracovala Ing. arch. Pavla Kotásková, Přívrat 14, 616 00 Brno, v říjnu 2019.

Současně bylo zpracováno „Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Čejč na udržitelný rozvoj území“ (dále také „VVURÚ“), zpracovatel Ing. arch. Pavla Kotásková, 11/2019 Brno, včetně „Posouzení vlivů na životní prostředí“

(SEA)“ (dále také „SEA“), zpracovatel RNDr. Zuzana Kadlecová, 11/2019, Zlín.

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.

Základní údaje

Zpracování ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1 až č.3; obec Čejč neleží v rozvojové ani specifické oblasti ani v rozvojové ose.

Návrh ÚP respektuje Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které mj. vymezují TEE21 TS 110/22kV+ napojení novým vedením na síť 110 kV, TED01 Zdvojení ropovodu Družba, TEE10 Vedení 110 kV Rohatec- Čejč- vazba na el.stanice 400/110 kV Rohatec, TEP04 Plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia- VTL plynovod, TEP07 VTL plynovod Brumovice- Uherčice, TEP08 VTL plynovod Brumovice- Trkmanský dvůr.

Zastavěné území vymezeno k 01.10.2019.

Vymezení ploch

- v návaznosti na areál LISI AUTOMOTIVE FORM a.s. v jihozápadní části obce vymezeny zastavitelné plochy výroby a skladování (Z1, Z2) a plocha přestavby výroby a skladování (P1)
- v blízkosti sirného pramene Heliga vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení (Z3)
- podél ulice Kovářská vymezena zastavitelná plochy bydlení (Z4) a na ni navazují plocha bydlení (Z5) včetně veřejného prostranství pro její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu; v návaznosti vymezena plocha přestavby pro funkci smíšenou výrobní (P2)
- směrem severozápadním od Z5 vymezena zastavitelná plocha bydlení (Z6) včetně veřejného prostranství pro její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- při příjezdu od Terezína navržena plocha výroby a skladování (Z7) a navazující plocha TI (Z27)
- při ulici Slavkovské v severním okraji oboustranně navrženy zastavitelné plochy bydlení (Z8, Z9)
- v severním okraji v lokalitě Pod Búdama navrženy zastavitelné plochy smíšené rekreace a výroby (Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18); v plochách je 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 navržena zastavitelná plocha bydlení (Z19) s plochou zeleně (Z20)
- v lokalitě Za školou vymezena plocha bydlení (Z21) a plocha přestavby bydlení (P3)
- plochy bývalého mlýna vymezeny jako plocha přestavby pro funkci smíšenou obytnou (P4)
- v blízkosti školy vymezena plocha přestavby (P5)
- v sousedství hřiště vymezena plocha přestavby pro občanské vybavení (P6)
- vymezena plocha přestavby pro rozšíření hřbitova (P7)
- při ulici K Hovoránům na okraji obce oboustranně vymezena plocha bydlení (Z25 a 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)

Zásobování vodou

- koncepce stabilizována
- stávající vodovodní řady budou v maximální možné míře zaokruhovány

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod stabilizováno (sít' dešťové kanalizace, splaškové kanalizace a jednotné kanalizace)
- splaškové vody splaškovou a jednotnou kanalizací odváděny do čistírny odpadních vod a po přečištění vypouštěny do Čejčského potoka
- pásmo ochrany prostředí kolem stávající ČOV – 100 m

Nakládání s odpady

- stávající systém nakládání s odpady respektován
- plochy pro nakládání s odpady jsou součástí ploch technické infrastruktury (TO)
- umístování sběrných dvorů přípustné v plochách výroby a skladování, smíšených výrobních, v plochách technické infrastruktury, podmíněně přípustné v plochách smíšených obytných

ÚP nevymezuje plochy územních rezerv, nestanoví etapizaci a vzhledem k jednoznačnosti uspořádání zastavitelných ploch není pro žádnou z ploch rozhodování v území podmíněno územní studií, podmíněno regulačním plánem není stanoveno.

Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)

- bylo provedeno zhodnocení vlivů návrhových ploch na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatelstva
- předmětem hodnocení byly především zastavitelné plochy, plochy přestavby a koridory pro technickou infrastrukturu, a to buď jednotlivě, případně jako logické soubory ploch sdružené na základě obdobného typu, polohy a obdobných předpokládaných vlivů
- plochy byly hodnoceny vzhledem k předpokládaným vlivům, které mohou nastat změnou funkčního využití ploch definovanou příslušnými regulativy územně plánovací dokumentace
- hodnocené charakteristiky životního prostředí a zdraví obyvatelstva jsou rozčleněny do tzv. souborných skupin charakteristik, a to obyvatelstvo a veřejné zdraví, ovzduší a klima, hluk, voda, půda, ochrana přírody a krajiny
- v rámci vyhodnocení vlivů 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
- v kapitole 8. *Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí navrženy podmínky, mj.*
 - k minimalizaci vlivů hluku z ploch výroby a skladování:
 - *Plochy výroby a skladování nejsou situovány v přímé návaznosti na plochy bydlení. Při umístění 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.*
 - 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:
 - *Umístění 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 studii. Při realizaci nových ploch výroby a skladování podpořit výsadbu zeleně s protiprašnou funkcí.*

Vyhodnocení vlivů na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území

- *koncepte 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 generací budoucích*

KHS JmK posoudila návrh ÚP a VVURÚ včetně SEA 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.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila 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 zabývala otázkou, zda a jakým způsobem byly při zpracování návrhu naplněny a zohledněny požadavky uvedené ve vyjádření k návrhu zadání ze dne 18.10.2017, číslo jednací KHSJM 57591/2017/HO/HOK.

Primárně se KHS JmK 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 pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky stanovené v návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení potenciálních zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Současně bylo ze strany KHS JmK s odkazem na ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) a t) 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 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.

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. Přitom KHS JmK dospěla k závěru, že návrh sice nevymezuje plochy a koridory v dimenzích zcela zásadně vylučujících řešení případných střetů zájmů v navazujících řízeních, ale současně není zcela přesně stanoveno, jakými opatřeními bude při vlastním uplatňování ÚP zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Proto KHS JmK po zvážení všech aspektů v závazné části tohoto stanoviska specifikovala požadavky na úpravu částí textu návrhu směřující ve spojení s § 77 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. k hodnocení a řízení zdravotních rizik dle ustanovení § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., tj. k nutnosti 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. a ve svém důsledku pak k vytváření a zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území dle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a které konkretizují ochranu veřejného zdraví jako jednoho z veřejných zájmů dle § 18 odst. 3 stavebního zákona, a to s odkazem na ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), e), i) a m) stavebního zákona.

KHS JmK uzavírá, že za předpokladu respektování požadavků uvedených v závazné části tohoto stanoviska lze důvodně předpokládat, že uplatňováním územního plánu 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.

6.	Městský úřad Hodonín odbor investic a údržby Národní třída 25 695 35 Hodonín	MUHOCJ 72816/2019 16. 10. 2019 Ing. Ludmila Živná
STANOVISKO		VYHODNOCENÍ
Odbor investic a údržby Městského úřadu Hodonín jako místně a věcně příslušný orgán státní správy podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích), pověřený výkonem působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy s výjimkou věcí, ve kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo orgán kraje v přenesené působnosti, dává k shora uvedené žádosti toto vyjádření:		
K předloženým návrhům Územního plánu obce Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území – z hlediska silničních zájmů, podle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, neuplatňujeme žádné požadavky a připomínky a s návrhy pořizovatele (vyhodnocení a vypořádání stanovisek, připomínek a konzultací) souhlasíme.		Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Pozn. Předmětem projednání je návrh ÚP pro společné jednání podle § 50 stavebního zákona a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. Nikoliv závěry pořizovatele, resp. vyhodnocené výsledky projednání návrhu ÚP ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

7.	Městský úřad Hodonín odbor životního prostředí Národní tř. 25 695 35 Hodonín	MUHOCJ 88770/2019 27. 12. 2019 Ing. Jarmila Kotrlová
----	--	--

STANOVISKO	VYHODNOCENÍ
<p>Podáním ze dne 18.11.2019 byla Městskému úřadu Hodonín, odboru ŽP oznámeno sdělení ve věci „společné jednání o návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území“ Žadatelem a adresátem je: Obecní úřad Čejč, IČO: 00284815 Pořizovatelem dokumentace je: Obecní úřad Čejč Obsahem předložené dokumentace je: návrh ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. V rámci ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby a jsou pro ně stanoveny podmínky využití území.</p>	
<p>PLOCHY BYDLENÍ</p>	
<p>Stabilizované plochy bydlení zahrnují převážnou část zastavěného území. Hlavní rozvoj je situován v lokalitě Brněnky a Za školou, další plochy jsou navrženy ve východní části obce.</p>	
<p>PLOCHY REKREACE</p>	
<p>V zastavěném území se nachází jediná plocha individuální rekreace. Nové rozvojové plochy nejsou navrženy.</p>	
<p>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</p>	
<p>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.</p>	
<p>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</p>	
<p>Stávající plochy smíšené obytné jsou respektovány a stabilizovány. V centrální části obce je navržena přestavbová plocha smíšená obytná.</p>	
<p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</p>	
<p>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.</p>	
<p>PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA</p>	
<p>Stávající plochy smíšené rekreace a výroby jsou respektovány a stabilizovány. V severním okraji, ve vazbě na stávající vinné sklepy jsou navrženy rozvojové plochy.</p>	
<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>	
<p>Stávající plochy veřejných prostranství jsou respektovány a stabilizovány, rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na rozvojové plochy bydlení v lokalitách Za školou a Brněnky.</p>	
<p>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ</p>	
<p>Stávající plochy sídelní zeleně jsou respektovány a stabilizovány.</p>	
<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</p>	
<p>o lehký průmysl – stávající areály jsou respektovány, stabilizovány a rozvíjeny na plochách v lokalitách v severozápadním okraji sídla a v lokalitě Za Heligou</p>	
<p>- zemědělská výroba – stávající areály jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy</p>	
<p>- výroba energie z obnovitelných zdrojů – stávající stabilizovaná plocha fotovoltaické elektrárny jižně od sídla je respektována, nové plochy nejsou navrženy</p>	
<p>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</p>	
<p>Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro průchod systému dopravní obsluhy v řešeném území a pro zajištění prostupnosti území.</p>	
<p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</p>	
<p>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.</p>	
<p>Odbor ŽP MěÚ Hodonín posuzuje dokumentaci (dále jen záměr) podle následujících hledisek:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Z hlediska ochrany přírody a krajiny - zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 2. Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění novel (dále jen 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). 3. Z hlediska odpadového hospodářství – dle § 79 odst. 1 písm. k) dle § 79 odst. 4 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. 4. Z hlediska ochrany ovzduší – podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. 5. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. 6. 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. 	
<p>Stanovisko:</p>	
<p>ad 1) Z hlediska ochrany přírody a krajiny a v návaznosti na zpracované Posouzení vlivu záměru na životní prostředí (SEA)</p>	

požadujeme:	
<p>a) <i>Územní systém ekologické stability:</i></p> <p>a) Neakceptovat biokoridory a biocentra obsahující převážně 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. Jedná se zejména o LBC Čejčské jezero a navazující LBK8 a LBK7.</p> <p>b) Rozšířit koncepci ÚSES o interakční prvky, což je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území (dle ZÚR).</p> <p>b) <i>Krajinný ráz:</i></p> <p>c) U stávajících a navrhovaných výrobních ploch doplnit regulativ pro obvodovou zeleň, která by zmírňovala vizuální efekt a zároveň zlepšovala mikroklima.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>ÚSES lokální úrovně bude upraven ve smyslu uplatněných požadavků a rozšířen o interakční prvky.</p> <p>Předmětný požadavek bude vymezen jako specifická podmínka pro nově navrhované zastavitelné plochy výrobního charakteru.</p>
ad 2) Stanovisko vodoprávního úřadu MěÚ Hodonín:	
<p>k předloženému návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, nemáme připomínek, avšak požadujeme respektovat následující:</p> <p>1) Koncepce odkanalizování a zásobování vodou obce Čejč bude respektovat PRVKUC Hodonín (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku Hodonín). V rámci této koncepce musí být vyřešen způsob a proveditelnost odvedení nejen splaškových vod, ale také vod srážkových.</p> <p>2) V maximální míře je nutno klást důraz na zadržování srážkových vod v rámci jednotlivých pozemků s využitím zasakování, pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní. DOPORUČUJEME již před výstavbou samotnou pro účely územního plánování pro návrhy ploch BR, BB, SO, OV, VP, VD, RS a T provést zpracování hydrogeologického posudku oprávněnou osobou, který zhodnotí možnost zasakování dešťových vod pro celou danou lokalitu navržených ploch. HG posudek by měl také zvážit, do jakého stupně zastavitelnosti území lze dešťové vody ještě zasakovat, s ohledem na bezpečnost staveb, kdy zasakované vody nesmí nezpůsobovat škody, jak na stavbě samotné, z níž jsou odváděny, tak také žádným dalším subjektům.</p> <p>3) Při vymezení nových zastavitelných ploch a výstavbách nových úseků kanalizačních stok upřednostňovat oddílnou kanalizaci.</p> <p>4) Realizace nové zástavby je podmíněna napojením do stávající splaškové kanalizace se zaústěním na vyhovující stávající centrální čistírnu odpadních vod.</p> <p>5) Respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok v souladu s ustanovením § 23 zákona o vodovodech a kanalizacích.</p> <p>6) Ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 – 8 m od</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Nutno prověřit koncepci odkanalizování a zásobování vodou ve smyslu uplatněného požadavku, v případě potřeby provést úpravu a doplnit soulad navržené koncepce s PRVKUC Hodonín do kap. 10.3. „Koncepce technické infrastruktury“ textové části odůvodnění ÚP.</p> <p>Požadavek je naplněn v kap. 4.2.2. „Vodní hospodářství“ textové části návrhu ÚP (výrok) a kap. 10.3. „Koncepce technické infrastruktury“ textové části odůvodnění ÚP.</p> <p>Doporučuje se požadavek řešit před zahájením výstavby konkrétních záměrů v zastavitelných plochách, ovšem mimo proces pořízení ÚP.</p> <p>Bude doplněno pro nové zastavitelné plochy do textové části návrhu ÚP (výroku) a zároveň popsáno (zdůvodněno) v kap. 10.3. „Koncepce technické infrastruktury“ textové části odůvodnění návrhu ÚP.</p> <p>Požadavek je naplněn v kap. 4.2.2. „Vodní hospodářství“ textové části návrhu ÚP (výrok) a kap. 10.3. „Koncepce technické infrastruktury“ textové části odůvodnění ÚP.</p> <p>Ochranná pásma vodohospodářských zařízení jsou pro zpracování ÚP limitem využití území a při návrhu koncepce odkanalizování a zásobování vodou jsou respektována (viz kap. 10.3. „Koncepce technické infrastruktury“ textové části odůvodnění ÚP).</p> <p>Požadavek je naplněn v kap. 10.4. „Koncepce uspořádání krajiny, ochrany přírody a ÚSES“ textové části odůvodnění</p>

břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby, včetně oplocení, atd., které by zamezily volnému přístupu k vodoteči.	ÚP.
ad 3) Z hlediska odpadového hospodářství:	
není připomínek.	Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.
ad 4) Z hlediska ochrany ovzduší sdělujeme:	
Stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořízování 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).	Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí byl vyzván k uplatnění stanoviska ve smyslu § 50 stavebního zákona.
ad 5) Z hlediska ochrany ZPF sdělujeme:	
Ke stanovisku k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů kompetentní Krajský úřad (v tomto případě Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor ŽP).	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí byl vyzván k uplatnění stanoviska ve smyslu § 50 stavebního zákona.
<i>MěÚ Hodonín orgán ochrany ZPF, v jehož správní působnosti je k.ú. Čejč k předloženému uvádí:</i> Způsob využití nezastavěného území je v rozporu s § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kdy podle uvedeného ustanovení lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. <u>Podmínečně přípustné stavby v plochách zemědělských NZ (vinné sklepy, přístavby stávajících trvalých staveb) a v plochách smíšených nezastavěného území NS (přístavby stávajících trvalých staveb) jsou tedy v rozporu s výše uvedeným ustanovením.</u>	Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Podmínky přípustného využití ploch v nezastavěném území je nutno upravit v návaznosti na uvedené upozornění.
ad 6) Z hlediska ochrany PUPFL a hospodaření v lesích:	
Není připomínek.	Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.

9.	Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany Odbor ochrany územních zájmů Tychonova 1 160 01 Praha 6	96692/2019-1150-OÚZ-BR 1871-1151/2019-1150 31. 12. 2019 Ing. Eva Ustohalová
STANOVISKO		VYHODNOCENÍ
Odbor ochrany územních zájmů, 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		

<p>zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.</p>	
<p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p>- 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.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části - koordinačního výkresu formou textové poznámky pod legendou : „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.</p> <p>V textové části návrhu územního plánu v odůvodnění, kapitole 5.1.2. Požadavky na obrany státu je zájmové území zmíněno textem cit. „Požadavek na předběžné projednání ... radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“, tento text požadujeme nahradit výše uvedeným podtrženým textem.</p> <p>- 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)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Citovaný text bude doplněn formou textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Kap. 5.1.2. „Požadavky na obrany státu“ textové části odůvodnění návrhu ÚP bude upravena nahrazením textu ve smyslu uplatněného požadavku. V této souvislosti bude přiměřeně upravena i kap. 6.16. „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ ve smyslu „výstavba a rekonstrukce výškových staveb... musí být projednána a odsouhlasena Ministerstvem obrany“.</p> <p>Návrh ÚP pro veřejné projednání podle § 52 stavebního</p>

<p>vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. 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“.</p> <p>Upozorňujeme, že VUSS Brno jako bezsubjektivní součást Ministerstva obrany zanikla k datu 31.12. 2013. V důsledku reorganizace Ministerstva obrany byla kompetence uvnitř dotčeného orgánu z Vojské ubytovací a stavební správy Brno přenesena nejprve na Agenturu hospodaření s nemovitým majetkem, následně na Sekci ekonomickou a majetkovou, Oddělení ochrany územních zájmů Brno a nyní na Sekci nakládání s majetkem, Oddělení ochrany územních zájmů Morava. Požadujeme proto vypustit z textu návrhu územního plánu text „ VUSS Brno “ a navrhuje v návrhu územního plánu s ohledem na dlouhodobou platnost územně plánovací dokumentace nadále uvádět pouze Ministerstvo obrany.</p>	<p>zákon bude upraven ve smyslu uplatněných požadavků.</p>
<p>Odůvodnění:</p> <p>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany 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.</p> <p>Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.</p> <p>Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.</p> <p>Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zpracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO, ohrožení bezpečnosti letového provozu vojenského letectva a ohrožení možnosti plnění úkolů vojenské dopravy.</p> <p>Kontaktní osoba: Ing. Eva Ustohalová, tel. 973 445 707, fax. 973 445 060</p>	

<p>10.</p>	<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu odbor hornictví Na Františku 32 110 15 Praha 1</p>	<p>MPO 87094/2019 20. 11. 2019 RNDr. Zdeněk Tomáš</p>
<p>STANOVISKO</p>		<p>VYHODNOCENÍ</p>
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k návrhu Územního plánu Čejč toto stanovisko:</p>		
<p>S návrhem Územního plánu Čejč souhlasíme za podmínky zařazení staveb a zařízení pro těžbu do přípustného využití u ploch smíšených nezastavěného území a dále za podmínky opravy textu na str. 21 odůvodnění.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Podmínky přípustného využití ploch v nezastavěném území vymezené v textové části návrhu ÚP (výroku) budou doplněny ve smyslu uplatněného požadavku. Kap. 5.1.4. „Ochrana ložisek nerostných surovin“ textové části odůvodnění návrhu ÚP bude upravena ve smyslu uplatněného požadavku (na území obce nezasahuje výhradní ložisko, ale nebilancovaný zdroj).</p>	
<p>Odůvodnění: Do východního okraje řešeného území zasahuje chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 09090000 Čejč (včetně nebilancovaného zdroje sklářských a slévarenských písků č. 5268800 Čejč-Hovorany), které je územním plánem</p>		

respektováno v tom, že sem navrhovány žádné rozvojové plochy. Celé řešené území se dále nachází v průzkumném území pro ropu a hořlavý zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které ovšem není limitem využití území. Požadujeme však zařadit do podmíněně přípustného využití stavby a zařízení pro těžbu nerostů u ploch smíšených nezastavěného území, které se částečně v CHLÚ vyskytují, podobně jako u ploch zemědělských. Dále upozorňujeme na to, že v kapitole 5.1.4. „Ochrana ložisek nerostných surovin“ v textové části odůvodnění je uvedeno, že do části katastru zasahuje výhradní ložisko. Nejedná se o výhradní ložisko, ale o nebilancovaný zdroj – prosíme opravit.

KRAJSKÝ ÚŘAD

14.	Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu Žerotínovo nám. 3/5 691 82 Brno	JMK 332/2020 02. 01. 2020 Ing. Stanislav Lunga
<p>Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje (OÚPSŘ) obdržel dne 29.08.2019 oznámení o společném jednání o „Návrhu územního plánu (ÚP) Čejč“ a „Vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území“ ve smyslu § 50 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 02.12.2019 v budově Obecního úřadu Čejč. V předmetné věci bylo předpokládáno vydání koordinovaného stanoviska ze strany krajského úřadu.</p> <p>Dle § 4 odst. 7 stavebního zákona lze koordinované stanovisko vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, s návrhem ÚP Čejč (nesouhlas s návrhovými plochami Z2, Z4, Z6, Z8, Z25, Z26, Z27, neboť v případě jejich navrhovaného využití nebyla řádně prokázána dikce ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zdůvodnění navrhovaného nezemědělského využití u ploch Z6 a Z25 je z hlediska zájmů ochrany ZPF nedostatečné) však OÚPSŘ nemůže za krajský úřad k „Návrhu ÚP Čejč“ vydat koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona.</p> <p>Stanoviska příslušných dotčených orgánů v rámci krajského úřadu proto obdržíte jednotlivě.</p>		

14.	Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor dopravy Žerotínovo nám. 3/5 691 82 Brno	JMK 329/2020 02. 01. 2020 Ing. Michal Černošek
<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) následující stanovisko k návrhu územního plánu a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:</p> <ol style="list-style-type: none"> V návrhu ÚP bude uváděno správné označení silnic II. a III. třídy. V návrhu ÚP bude z hlediska řešení silnic II. a III. třídy v textové části doplněno/upřesněno, že průjezdní úseky silnic II. a III. třídy prochází plochami veřejného prostranství (PV). Hlavní využití ploch dopravní infrastruktury silniční DS bude opraveno na „Silniční doprava“ a původní text hlavního využití bude přesunut do Přípustného využití. Plochy veřejných prostranství (PV), ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy v zastavěném území, budou v přípustném využití ploch zahrnovat funkční využití „průjezdní úseky silnic“. Dopravní obsluha a napojení návrhových ploch Z1 a Z7 pro výrobu a skladování (VP) bude podmíněno jediným 		
<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Návrh ÚP (textová i grafická část) bude opravena ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Textová část návrhu ÚP bude opravena ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Textová část návrhu ÚP (výrok) bude v rámci podmínek využití ploch dopravní infrastruktury silniční (DS) opravena ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Textová část návrhu ÚP (výrok) bude v rámci podmínek využití ploch veřejných prostranství (PV) opravena ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Pro obě zastavitelné plochy bude vymezena specifická podmínka ve smyslu uplatněného požadavku.</p>		

<p>dopravním napojení plochy na silnice II. třídy.</p> <p>6. Dopravní obsluha a napojení ploch přestavby P3 a P4 na veřejnou dopravní infrastrukturu bude řešeno s omezením přímého napojení na silnici II/380.</p> <p>7. Dopravní připojení návrhové plochy Z25 pro bydlení (BR) na silnici II/380 bude podmíněno jediným dopravním napojením plochy na silnici II/380.</p> <p>8. V návrhu ÚP bude doplněno prověření možnosti převedení silnice III/42220 do sítě místních komunikací.</p> <p>9. Dostupnost autobusových zastávek pro vymezené návrhové plochy bude prověřena izochronou dostupnosti o poloměru R=500 m.</p> <p>10. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnicím II. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.</p>	<p>Pro obě plochy přestavby bude vymezena specifická podmínka ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Pro zastavitelnou plochu bude vymezena specifická podmínka ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Bude prověřeno a příp. doplněno do návrhu ÚP v rámci jeho úpravy pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.</p> <p>Bude prověřeno a popsáno v textové části odůvodnění návrhu ÚP.</p> <p>V rámci úpravy návrhu ÚP pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona bude respektováno.</p>
<p>Odůvodnění</p> <p>KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> V návrhu ÚP musí být uváděno správné označení silnic II. a III. třídy v souladu se silničním pasportem. Silnice označená v grafické části popisem II/422 Zlechov – Kyjov – Podivín – Valtice je v uvedeném úseku mezi křižovatkami silnic II/380 a II/422 dle silničního pasportu silnicí II/380. Průběh silnice II/422 je na správním území obce Čejč v úseku mezi křižovatkami přerušen (jedná se o tzv. peáž). Jako silnici II/422 je možné popisem označit komunikaci až za silniční křižovatkou u směru/šipky Hovorany. Rovněž se doporučuje popisně doplnit směr/šipku Mutěnice označením jako silnici II/380. V grafické části návrhu ÚP musí být opraven zákres příjezdné pozemní komunikace k vlakové stanici Čejč typem čáry jako silnice, protože se o silnici nejedná. Původní silnice III/42221 byla v roce 2012 vyřazeno rozhodnutím KrÚ JMK OD ze silniční sítě. Tato skutečnost byla uvedena ve vyjádření KrÚ JMK OD k návrhu zadání ÚP. V odůvodnění návrhu ÚP bude v kapitole Koncepce dopravní infrastruktury uváděno správné označení silnice III/42220, které je uváděno nesprávně jako silnice III/4220. Dle grafické části návrhu ÚP prochází stávající silnice II. a III. třídy mimo průjezdní úseky silnic stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury (DS) a v průjezdním úseku stabilizovanými plochami veřejných prostranství (PV). V textové části je v kapitole Silniční doprava pro silnice pouze uvedeno, respektovat stabilizované plochy DI (silniční doprava DS) vymezené pro průchod silnic II. a III. třídy. V textové části je opomenut průchod silnic II. a III. třídy v průjezdním úseku v zastavěném území. Hlavní využití ploch dopravní infrastruktury silniční DS je pro silniční dopravu pro průchod stávajících silnic II. třídy řešeným územím. Stávající silnice II. třídy procházející řešeným územím mají dle Generelu krajských silnic JMK převažující dopravní funkci. Vzhledem k vymezení ploch DS pouze mimo zastavěné území nelze jako hlavní využití uvádět dopravní dostupnost a obsluhu řešeného území. Tyto funkce budou plnit průjezdní úseky silnic vymezené ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství (PV), ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy v zastavěném území, musí umožňovat případné úpravy silnic II. a III. třídy vedených jako průjezdní úseky silnic a rovněž případné úpravy křižovatek umístěných na těchto silnicích. Průjezdní úseky silnic tvoří hlavní dopravní trasy v zastavěném území města a nelze je svou dopravně urbanistickou funkcí v území řadit do žádné z vyjmenovaných skupin pozemních komunikací ve funkčním využití ploch PV. Silnice II/380 je dle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu krajského významu a silnice II/422 je dle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu oblastního významu. Uvedené silnice II. třídy mají v průjezdním úseku z hlediska dopravně urbanistické funkce charakter sběrné komunikace, na které lze omezit dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací přímé dopravní napojení jednotlivých nemovitostí. V souladu s podmínkami pro připojování sousedních nemovitostí na silnice a MK definovanými v § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o PK, v platném znění, je vhodné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu omezit počet jednotlivých připojení na dopravně zatížené silnice II. třídy. Podmínka z hlediska dopravního připojení na silnice II. třídy musí být doplněna v dalších podmínkách využití území pro návrhové plochy Z1 a Z7. Plochy přestavby P3 a P4 vymezené podél silnice II/380 jsou z jedné strany lemovány plochami veřejného prostranství (PV) s vedením stávajících obslužných komunikací. Vzhledem k možnosti dopravního napojení ploch přestavby P3 a P4 na veřejnou dopravní infrastrukturu s funkcí obslužnou (místní komunikace) bude dalšími podmínkami využití ploch P3 a P4 omezeno přímé připojení jednotlivých nemovitostí na silnici II/380. Silnice II/380 je dle Generelu krajských 	

<p>7. Silnice II/380 je dle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu krajského významu. Silnice II/380 má v průjezdním úseku z hlediska dopravně urbanistické funkce charakter sběrné komunikace, na které lze omezit dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací přímé dopravní napojení jednotlivých nemovitostí. Podmínka z hlediska dopravního připojení na silnici II/380 musí být doplněna v dalších podmínkách využití území pro plochy přestavby P3 a P4.</p> <p>8. Dle GKS JMK je silnice III/42220 označena jako zbytný úsek silnice neplnící funkci silnice III. třídy podle zákona o PK. Silnice III/42220 se nachází v centrální části zastavěného území obce a dle své urbanisticko-dopravní funkce zajišťuje zejména dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí, její dopravní význam i využití odpovídá kategorii místní komunikace. Požadavek na prověření možnosti převedení silnice III/42220 ze silniční sítě do sítě místních komunikací byl uveden ve vyjádření KrÚ JMK OD k návrhu zadání ÚP, ale v předloženém návrhu ÚP není řešen.</p> <p>9. Dostupnost návrhových ploch na stávající autobusové zastávky bude prověřena izochronou dostupnosti o poloměru R=500 m. Dle příslušné ČSN 736425-1 Autobusové, trolejbusové a tramvajové zastávky, přestupní uzly a stanoviště, Část 1: Navrhování zastávek, se docházková vzdálenost z výchozích a cílových míst v obci prověřuje na vzdálenost menší než 500 m. Navržená izochrona dostupnosti v návrhu ÚP o poloměru 300 m představuje zhruba 60 % uvedené vzdálenosti.</p> <p>10. Využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k dopravně zatíženým silnicím II. třídy, tj. II/380 a II/422, musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích. Návrh ÚP správně uvádí „Záměr na umístění stavby pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření“.</p>	<p>silnic JMK tahem krajského významu. Silnice II/380 má v průjezdním úseku z hlediska dopravně urbanistické funkce charakter sběrné komunikace, na které lze omezit dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací přímé dopravní napojení jednotlivých nemovitostí. Podmínka z hlediska dopravního připojení na silnici II/380 musí být doplněna v dalších podmínkách využití území pro plochy přestavby P3 a P4.</p>
<p>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.</p>	
<p>KrÚ JMK OD z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území JMK upozorňuje na záměr vyplývající ze ZÚR JMK neuvedený v návrhu ÚP. Z hlediska koncepce cyklistické dopravy se jedná o vedení cyklistického koridoru krajské sítě Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín viz čl. 178 ZÚR JMK. Dle požadavků na uspořádání území a úkolů pro územní plánování viz čl 179 ZÚR JMK je v návrhu ÚP nutné prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajského cyklistického koridoru v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahu krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. Silnice II/380, II/419 a II/422 jsou na řešeném území obce Čejč součástí tahu krajského významu.</p>	

14.	<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor životního prostředí Žerotínovo nám. 3/5 691 82 Brno</p>	<p>JMK 414/2020 02. 01. 2020 Ing. Jana Marvanová</p>
STANOVISKO		VYHODNOCENÍ
<p>Návrh územního plánu Čejč navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. 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 územního plánu Čejč uplatňuje následující stanoviska:</p>		
<p>1.) Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</p>		
<p>Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Hodonín, OŽP.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí byl vyzván k uplatnění stanoviska ve smyslu § 50 stavebního zákona.</p>	
<p>2.) Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:</p>		
<p>OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů. Dotčeným a věcně i místně příslušným orgánem státní</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>	

<p>správy lesů k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obcí je dle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Hodonín.</p>	<p>Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí byl vyzván k uplatnění stanoviska ve smyslu § 50 stavebního zákona.</p>
<p>3.) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</p>	
<p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z2, Z4, Z6, Z8, Z25, Z26, Z27 a dále souhlasné stanovisko ke zbývajícím plochám „Návrhu územního plánu Čejč“.</p> <p>K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF krajského úřadu stanovisko neuplatňuje, neboť dle ust. § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability ustanovení o ochraně ZPF nevztahují.</p> <p>Převážná část návrhových ploch je převáděna z dosud platné územně plánovací dokumentace. K těmto plochám nemá orgán ochrany ZPF krajského úřadu připomínky, neboť tyto plochy byly již jednou projednány a ani při jejich opětovném posouzení u nich nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu vyplývajícími z ust. § 4 zákona.</p> <p>K nově navrhovaným plochám Z2 (VP – plocha výroby a skladování – lehký průmysl), Z4, Z6, Z8, Z25, Z26 (BR - plochy bydlení v rodinných domech) a Z27 (TI – plocha technické infrastruktury) nelze souhlasné stanovisko ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona z hlediska zájmů ochrany ZPF uplatnit, neboť v případě jejich navrhovaného nezemědělského využití nebyla řádně splněna dikce ust. § 4 odst. 3 zákona, dle kterého „Ize zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“. Veřejné zájmy nejsou popsány a porovnány s veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Zdůvodnění navrhovaného nezemědělského využití u ploch Z6 a Z25 je z hlediska zájmů ochrany ZPF nedostatečné - nebyla řádně prokázána nezbytnost nezemědělského využití s ohledem na rozsah řešeného sídla, jeho skutečné potřeby v návaznosti na demografický vývoj, na čerpání zastavitelných ploch, dále vymezením těchto ploch dochází k narušení organizace a obhospodařování přiléhajících pozemků zemědělského půdního fondu, vznikají zbytkové plochy.</p> <p>Ostatní nově navrhované plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, svým tvarem a lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků zemědělského půdního fondu. Rozsahem plochy odpovídají velikosti a potřebám sídla.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Návrhem zastavitelné plochy Z27 (Plocha technické infrastruktury TI) je upřesněna poloha záměru vyplývajícího z nadřazené ÚPD vydané krajem, tzn. Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (viz koridor TEE21 + TS 110/22 kV; Čejč + napojení novým vedením na síť 110 kV). Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou s použitím § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro pořízení ÚP Čejč.</p> <p>V případě zastavitelných ploch Z6 a Z25 nutno řádně odůvodnit potřebu a nezemědělské využití.</p>
<p>4.) Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody):</p>	

<p>OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4) písm. n) výše uvedeného zákona uplatnil k návrhu zadání ÚP Čejč stanovisko podle § 45i výše uvedeného zákona ve smyslu, že pro daný návrh zadání nevyloučil jeho významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost ptačí oblasti (dále jen PO) Hovoransko-Čejkovicko (CZ0621026) a evropsky významné lokality (dále jen EVL) Špidlázky (CZ0624116) a EVL Kobylská skála (CZ0620417), které se nachází na k. ú. Čejč, a proto v tomto směru bylo provedeno jeho hodnocení ve smyslu § 45i zákona, které zpracoval RNDr. Marek Banaš, Ph.D. (listopad, 2019).</p> <p>Ze závěrů hodnocení vyplývá, že „Návrh územního plánu Čejč“ nebude mít významný negativní vliv jak na předměty ochrany, tak na celistvost lokalit soustavy Natura 2000, konkrétně na EVL Bílý Kopec u Čejče (CZ0623035), EVL Kobylská skála (CZ0620417) a PO Hovoransko-Čejkovicko (CZ0621026), za předpokladu dodržení zmírňujících opatření shrnutých v kapitole 11 (str. 48-49). Správní orgán konstatuje, že s tímto závěrem je možno se ztotožnit.</p> <p>Tato zmírňující opatření požadujeme doplnit v plném znění pro jednotlivé plochy i ve výrokové části „Návrhu územního plánu Čejč“ - textová část, kap. 3. 2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, část 3.2.1. Zastavitelné plochy, do odstavců – další podmínky využití území, a to zejména u ploch Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17 a Z18.</p> <p>Správní orgán dále uplatňuje k „Návrhu územního plánu Čejč“ tyto připomínky:</p> <p>Na k. ú. Čejč se nachází tři zvláště chráněná území– PP Špidlázky, PP Bílý kopec u Čejče a PP Výchoz. V koordinačním výkrese je chybně uveden název PP Bílý kámen, správný název je PP Bílý kopec u Čejče. V názvu PP Špidlázky je pojmenována pouze jedna část, chybí zde pojmenování zaznačených zbývajících dvou částí. Zcela zde chybí vymezení a pojmenování PP Výchoz (poskytovatelem podkladových dat jako ÚAP je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR). Rovněž chybí uvedení vymezení všech tří EVL, tj. EVL Kobylská skála, EVL Špidlázky a zejména EVL Bílý kopec u Čejče, včetně jejich názvů.</p> <p>Dle požadavků vyplývajících ZÚR JmK je na k. ú. Čejč vymezen a upřesněn nadregionální biokoridor K 157T. „Návrh územního plánu Čejč“ v souladu s tímto vymezením přebírá a dle měřítko územního plánu zpřesňuje tento prvek ÚSES.</p> <p>Dále je v textové části odůvodnění uvedena neúplná charakteristika ptačí oblasti Hovoransko-Čejkovicko (CZ0621026). Předmětem ochrany není pouze strnad zahradní (<i>Emberiza hortulana</i>), ale také pěnice vlašská (<i>Sylvia nisoria</i>) a strakapoud jižní (<i>Dendropocos syriacus</i>).</p> <p>Jiné připomínky nejsou.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Textová část návrhu ÚP (výrok) bude pro jednotlivé plochy v plném znění doplněna ve smyslu uplatněného požadavku.</p> <p>Zvláště chráněná území PP Špidlázky, PP Bílý kopec u Čejče a PP Výchoz a dále všechny evropsky významné lokality EVL Kobylská skála, EVL Špidlázky a zejména EVL Bílý kopec u Čejče budou upravena/ doplněna ve smyslu uplatněných požadavků v textové části návrhu ÚP (výrok), textové části odůvodnění návrhu ÚP, koordinačním výkresem a výkresem ochrany přírody, ÚSES.</p> <p>Kap. 3.1. „Ochrana a rozvoj hodnot území“ textové části odůvodnění návrhu ÚP bude doplněna ve smyslu uvedeného upozornění.</p>
<p>5.) Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</p>	
<p>OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu územního plánu Čejč“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace nemá k předloženému návrhu připomínky.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>
<p>6.) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:</p>	
<p>OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona v této fázi projednávání předloženého návrhu územního plánu konstatuje, že nemá k návrhu</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska dosud nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>

<p>územního plánu Čejč ani k vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území připomínky. Stanovisko k vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Čejč na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.</p>	
<p>Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k předloženému návrhu připomínky.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>
<p>OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od společného jednání v textové části zřetelně vyznačeny; v tabelárních přehledech záborů ZPF a PUPFL doporučujeme vyznačit změny formou rozšíření původní tabulky o sloupec označený v záhlaví „Úpravy po společném jednání“.</p>	<p>Z vyhodnocení stanoviska vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Úprava návrhu ÚP pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona bude provedena ve smyslu uplatněného požadavku. Veškeré úpravy obou textových částí návrhu ÚP budou od původního textu graficky odlišeny (formou srovnávacího textu s vyjádřením provedených změn) a zároveň výčet všech provedených úprav v textové i grafické části návrhu ÚP bude uveden v samostatné kapitole textové části odůvodnění návrhu ÚP pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.</p>

OSTATNÍ

21.	<p>Archeologický ústav Akademie věd České republiky, Brno, v.v.i. Čechyňská 363/19 602 00 Brno</p>	<p>ARUB/4497/19 DS 30. 08. 2019 Mgr. Jana Hanušová</p> <p>ARUB/5899/19 DS 20. 11. 2019 Mgr. Jana Hanušová</p>
VYJÁDŘENÍ		VYHODNOCENÍ
<p>Archeologický ústav AV ČR v Brně, v.v.i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21 odst. 1 zákona č. 20/1978 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, Vás tímto upozorňuje, že celé řešené území je <u>územím s archeologickými nálezy</u> a jako takové je chráněno podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1978 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, tzn.: Má-li dojít na území s archeologickými nálezy k jakýmkoliv zásahům pod povrch terénu (hloubení výkopů při výstavbě protierozních a protipovodňových opatření, komunikací apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odhalení archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Stavebník je dle § 22 zákona č. 20/1978 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby Archeologickému ústavu AV ČR, Brno, v.v.i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území.</p>		<p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Je obsaženo v kap. 3.1. „Ochrana a rozvoj hodnot území“ textové části odůvodnění návrhu ÚP a graficky vyjádřeno v koordinačním výkresu.</p>

V elektronické podobě je možné podklady s vyznačenými pozitivně prokázanými archeologickými lokalitami získat u správce Státního archeologického seznamu, tj. na Oddělení památkové archeologie Generálního ředitelství Národního památkového ústavu.	Vzato na vědomí.
---	------------------

34.	NET4GAS, s.r.o. Na Hřebenech II 1718/8 140 21 Praha 4 - Nusle	7364/19/OVP/Z 19. 12. 2019 Mgr. Anna Tkáčová
------------	--	--

VYJÁDRĚNÍ	VYHODNOCENÍ
------------------	--------------------

Dotčené sítě: <u>Plynárenská zařízení:</u> Elektropřípojka Stanice katodové ochrany Čejč, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody Stanice katodové ochrany Terezín, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody Kabel protikorozní ochrany 3x VTL plynovod nad 40 barů DN 700 Zrušený úsek plynovodu, VVTL, 700mm <u>Plynárenská telekomunikační zařízení:</u> Optický kabel Na základě Vašeho oznámení o „společném jednání o návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území“ ze dne 14. 11. 2019 Vám sdělujeme následující:	
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 .	Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4m a bezpečnostní pásmo na 200m 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 1m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100m na všechny strany.	Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.	Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.
Potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy „Moravia – VTL plynovod Tvrdonice - Libhošť“. Linie trasy připravovaného plynovodu je v přiložené situaci vyznačena čárkovanou čarou hnědé barvy.	Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Koridor pro umístění stavby VTL plynovodu Moravia je v návrhu ÚP zapracován (v textové i grafické části návrhu ÚP).
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.	Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. Viz výše k předchozímu bodu.
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 1m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon) je 4m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo je široké 160m na	Vzato na vědomí.

<p>obě strany od plynovodu.</p> <p>Koridor VTL plynovod PS116 Uhřice (Brumovice) – TS (Trkmanec) je stále veden v územně plánovací dokumentaci, avšak provozovatel přepravní soustavy tento záměr nebude realizovat.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Návrhem koridoru pro umístění stavby VTL plynovodu Brumovice- Trkmanský dvůr je upřesněna poloha záměru vyplývajícího z nadřazené ÚPD vydané krajem, tzn. Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (viz koridor TEP08). Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou s použitím § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro pořízení ÚP Čejč.</p>
<p>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 portále 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.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Upozorňujeme, že zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod nad 40 barů.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Označení plynovodu bude v textové části odůvodnění návrhu ÚP opraveno ve smyslu uvedeného upozornění.</p>
<p>Upozorňujeme, že plochy P7, Z24, Z25 a Z26 zasahují do bezpečnostního nebo ochranného pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 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 našim útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Plocha přestavby P7 je navržena pouze pro rozšíření stávající plochy hřbitova, plocha Z24 je navržena formou zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech v proluce mezi stávající zástavbou. Pro konkrétní budoucí záměry řešené v obou navržených plochách bude do návrhu ÚP doplněna podmínka ve smyslu uvedeného upozornění.</p> <p>Vymezení dalších zastavitelných ploch Z25 a Z26 navržených k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech bylo zamítnuto orgánem ochrany ZPF (KrÚ JMK, OŽP) a tyto budou z další fáze pořizování ÚP vyloučeny.</p>
<p>Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>ÚP nedochází k umístování žádných konkrétních záměrů (staveb). Konkrétní záměry (stavby) budou řešeny až navazujícími projektovými dokumentacemi, resp. povolovány samostatným správním řízením v souladu s platným ÚP (předmětné upozornění lze tedy uplatnit až ke konkrétním záměrům).</p> <p>Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. <u>Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).</u></p>
<p>V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NETGAS, s.r.o.</p> <p>Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/ neprovozovaná.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Návrh ÚP je zpracován na základě aktuálních ÚAP ORP Hodonín (4. aktualizace z r. 2016), resp. na základě dat poskytovatelů údajů o území (např. vlastníků technické infrastruktury).</p>
<p>Připomínky:</p> <p>Tyto připomínky jsou uplatňovány v rámci § 50 zákona č.</p>	<p>Z vyhodnocení vyjádření vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Plocha Z24 je navržena formou zastavitelné plochy bydlení</p>

<p>183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: Upozorňujeme, že dle Koordinačního výkresu územního plánu Čejč zasahují do bezpečnostního pásma mimo jiné návrhové plochy Z24, Z 25 a Z26. V textové části ÚP Čejč v kapitole 3.2.1. zastavitelné plochy není v podmínkách pro využití ploch uvedeno omezení vyplývající z umístění staveb do bezpečnostního nebo ochranného pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme do této části doplnit informace o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatele plynového zařízení.</p>	<p>v rodinných domech v proluce mezi stávající zástavbou. Pro konkrétní budoucí záměry řešené v navržené plošce bude do návrhu ÚP doplněna podmínka ve smyslu uvedeného upozornění. Vymezení dalších zastavitelných ploch Z25 a Z26 navržených k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech bylo zamítnuto orgánem ochrany ZPF (KrÚ JMK, OŽP) a tyto budou z další fáze pořizování ÚP vyloučeny.</p>
<p>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 § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Šíři ochranných a bezpečnostních pásem stanoví též Energetický zákon.</p>	

<p>37.</p>	<p>Vodovody a kanalizace Hodonín a.s. Purkyňova 2933/2 695 11 Hodonín</p>	<p>2/T/19/4690 18. 12. 2019 Ing. Trávníčková</p>
<p>VYJÁDRĚNÍ</p>		<p>VYHODNOCENÍ</p>
<p>Ke společnému návrhu ÚP sdělujeme následující:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Nové lokality zástavby Z4, Z5 a Z6 situovat mimo ochranné pásma ČOV. Upozorňujeme, že plocha zástavby Z6 zasahuje do ochranného pásma, plochu je nutno zkrátit nebo posunout. • Výrobní areál Z1 a Z2 situovat mimo přírodní vodovodní řad. V místě navrhované změny se nachází přírodní vodovodní řad z PVC ø 315mm v majetku a provozování naší a.s. Požadujeme respektovat ochranné a manipulační pásmo (viz níže). Vodovodní řad musí zůstat i nadále na veřejně přístupném pozemku. Případné přeložení vodovodního řadu je nutno s naší a.s. předem projednat a odsouhlasit. Zda je přeložka reálná, není možno posoudit na úrovni územního plánu, ale v následné podrobnější dokumentaci, kde musí být zohledněny pozemky, tlakové poměry, niveleta terénu apod. • S výstavbou Z8 (1 nebo 2 RD) v ul. Slavkovská souhlasíme, v případě další výstavby směrem na Karlín by bylo nutno z důvodu výškových poměrů umístit ATS na zvýšení tlaku ve vodovodní síti. • U stávající ČOV Čejč ponechat územní rezervu pro možnou intenzifikaci ČOV (pokud by obec Terezín uvažovala s odvedením odpadních vod na ČOV Čejč). 		
<p>Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně-prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem. Zejména je nutno respektovat přírodní 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 přírodní řady jsou dle limitů řady 1. kategorie. 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</p>		

<p>přívodními řady (pruh o celk. šířce 5,0-6,0m 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.) navrhnout mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.</p>	
<p>Požadavky na zásobování vodou a odkanalizování: Textovou část ÚP doplnit o následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pro všechny plochy změn v ÚP bude posouzena bilance nároků na zásobování vodou a odkanalizování a podle potřeby zkapacitněno potrubí. • 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 navrhnout v zeleni, příp. chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy. • V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo potrubí. • Vodovodní řady jsou dimenzovány prioritně na dopravu pitné vody. Hydranty umístěné na veřejném vodovodu jsou určeny k zabezpečení hygienických a provozních podmínek a kvality vody v potrubí. Navrhované podzemní hydranty (osazené na vodovodním potrubí) však mohou být použity se souhlasem jejich provozovatele a za předpokladu, že to budou umožňovat technické podmínky vodovodního systému, i pro hasební zásah. Zabezpečení navrhovaných lokalit je však nutno řešit i jiným způsobem (např. požární nádrží). • Následnou dokumentaci s naší a.s. předem projednat a písemně odsouhlasit. 	

38.	<p>Stávek Robert Čejč 369 696 14 Čejč</p>	<p>e-mail 17. 12. 2019</p>
VYJÁDRĚNÍ		VYHODNOCENÍ
<p>Žádám o zahrnutí části parcely 1425 v k.ú. Čejč do územního plánu pro výstavbu. Jedná se o 20m této parcely, měřeno od hranice mezi parcelami 1424 a 1425. Do přílohy tohoto emailu přikládám situační náčrt mnou zamýšlené stavby.</p>		<p>Pozemek se nachází severně od obce v lokalitě vinných sklepů. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ).</p> <p>Z vyhodnocení vyjádření vyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP. V rámci úpravy návrhu ÚP pro veřejné projednání bude prověřena možnost rozšíření zastavitelné plochy Z13 o část pozemku parc. č. 1425 v k.ú. Čejč za účelem urbanizovaného rozvoje plochy smíšené rekreace a výroby (RV).</p>

39.	<p>Šestáková Zlata Brandlova 92/1 697 01 Kyjov</p>	<p>27. 12. 2019</p>
VYJÁDRĚNÍ		VYHODNOCENÍ

<p>Žádám obecní úřad o změnu stavu pozemku p.č. 676/1 ze stavu „orná půda“ na „stavební pozemek“.</p>	<p>Pozemek se nachází na severním okraji obce nedaleko stávající zástavby rodinných domů. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nelze uplatněnému požadavku z hlediska zájmů ochrany ZPF vyhovět, neboť v případě jeho navrhovaného nezemědělského využití není splněna dikce ust. § 4 odst. 3 zákona, dle kterého „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“. Vzhledem k účelu a charakteru požadavku (změna pozemku na stavební pozemek) nelze v tomto konkrétním případě jakkoliv prokázat veřejný zájem.</p> <p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>
---	--

40.	<p>Trávníková Ludmila Čejč 389 696 14</p>	27. 12. 2019
VYJÁDŘENÍ		VYHODNOCENÍ
<p>Žádám obecní úřad o změnu stavu pozemku p.č. 676/2 ze stavu „orná půda“ na „stavební pozemek“.</p>		<p>Pozemek se nachází na severním okraji obce nedaleko stávající zástavby rodinných domů. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nelze uplatněnému požadavku z hlediska zájmů ochrany ZPF vyhovět, neboť v případě jeho navrhovaného nezemědělského využití není splněna dikce ust. § 4 odst. 3 zákona, dle kterého „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“. Vzhledem k účelu a charakteru požadavku (změna pozemku na stavební pozemek) nelze v tomto konkrétním případě jakkoliv prokázat veřejný zájem.</p> <p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>

41.	<p>Melkusová Milada Čejč 233 696 14</p>	e-mail 01. 01. 2020
VYJÁDŘENÍ		VYHODNOCENÍ
<p>Prosím o doplnění nového územního plánu o zařazení a změnu parcely č. 2503 v k.ú. Čejč (vlastník: Jan Melkus) na parcelu k bydlení BR. Jedná se o parcelu vedle pana Esterky, které se změna dotýká. Parcela se nachází na levé straně směrem na Karlák.</p>		<p>Pozemek se nachází na severním okraji nedaleko stávající zástavby rodinných domů v návaznosti na silnici II/419 Žarošice-Čejč. V návrhu ÚP pro společné jednání je vymezen jako součást nezastavěného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nelze uplatněnému požadavku z hlediska zájmů ochrany ZPF vyhovět, neboť v případě jeho navrhovaného nezemědělského využití není splněna dikce ust. § 4 odst. 3 zákona, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy</p>

	<p><i>jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.</i> Vzhledem k účelu a charakteru požadavku (změna pozemku na stavební pozemek pro bydlení) nelze v tomto konkrétním případě jakkoliv prokázat veřejný zájem.</p> <p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>
--	--

42.	<p>Hlavinka Antonín st. Hlavinka Antonín ml. Hlavinková Ludmila Čejč 128 696 14</p>	02. 01. 2020
VYJÁDŘENÍ		VYHODNOCENÍ
K dílčí změně č. 4 nebo 5.4 (bývalé zahradnictví Čejč):		
<p>Žádáme o změnu územního plánu bývalého zahradnictví tak, aby se sem už nenavážely stavební materiály a nebyla tudy žádná výroba, protože celá oblast je tak už rušná. Nechceme kolem domu, aby jezdily nákladní vozy a další stavební stroje. Tímto Vás zdvořile vyzývám k opětovnému řešení situace tak, aby byl obnoven předešlý pokojný stav, protože naše kvalita bydlení byla by podstatným způsobem narušována hlukem, prachem a neposlední řadě také vibracemi, kde dochází k fyzickému poškození domu a to vše působí negativně na naše zdraví.</p>		<p>Areál bývalého zahradnictví nacházející se v jižní části obce je v návrhu ÚP pro společné jednání o návrhu ve smyslu § 50 stavebního zákona navržen k transformaci formou plochy přestavby P2 na návrhovou plochu smíšenou výrobní (SV).</p> <p>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 umístování 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.</p> <p>Lze tedy konstatovat, že návrh ÚP vyhovuje uplatněnému požadavku.</p> <p>Z vyhodnocení vyjádření nevyplývá požadavek na úpravu návrhu ÚP.</p>

Pozn.

V části „STANOVISKO/ VYJÁDŘENÍ“ je uveden doslovný přepis (příp. je obsah zkrácen, aniž by tím byla jakkoliv ovlivněna podstata) uplatněného stanoviska/ vyjádření (včetně pravopisných chyb, překlepů apod.).

Vlastní požadavky pořizovatele:

- Požadavkem zadání ÚP bylo navrhnout protipovodňová a protierozní opatření. Zapracovat do návrhu ÚP pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona oborovou dokumentaci „Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“ (Ekotoxa s.r.o., Brno + Atelier Fontes s.r.o., Brno; březen 2015).
- Na Povodí Moravy s.p. prověřit stav evidovaných meliorovaných ploch na území obce.
- Zohlednit plochy suchých poldrů na základě dříve provedených pozemkových úprav, které jsou závazným podkladem pro pořízení ÚP.
- Upravit v příslušných výkresech grafické znázornění koridorů pro jednotlivé stavby technické infrastruktury (odlišit jednotlivé druhy staveb). Pozn. je vymezen zastavitelný koridor šrafováním např. pro VTL plynovod, ale v legendě je pouze značení stabilizované trasy („návrh“ chybí).
- Ve výkresech grafické části je na severním okraji katastrálního území (nedaleko lokality vinných sklepů) uveden kód „NSV“, který není v ÚP nijak vymezen a tomuto označení neodpovídá žádná plocha s rozdílným způsobem využití. Nutno opravit. V této souvislosti bude provedena detailní (komplexní) kontrola návrhu ÚP – označení, kódy a názvy

jednotlivých navržených ploch/ koridorů a ploch s rozdílným způsobem využití, a to v obou textových i grafických částech včetně legend k výkresům.

6. Prověřit a v případě potřeby zajistit, aby grafická data byla topologicky čistá (topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony – např. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb – např. sítě dopravní a technické infrastruktury, vyvarovat e duplicitě dat, pokud k tomu není důvod apod.).
7. Jednotlivé výkresy grafické části jsou rozděleny svisle na dvě samostatné části. Aby nebylo takto (pro praktické použití) rozděleno zastavěné území obce, v případě zachování dělení výkresů na dvě části pořizovatel požaduje vodorovné rozdělení výkresů tak, aby celé zastavěné území a zastavitelné plochy byly umístěny na jedné části výkresu.



ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ

Výsledky veřejného projednání návrhu

ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel:

Obecní úřad Čejč
č.p. 430
696 14 Čejč

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Tomáš Konečný

Ve spolupráci s učeným členem
zastupitelstva obce:

Ing. Jan Koutný, starosta obce Čejč

prosinec 2022

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky 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 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. 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 námítkám se nepřihlíží.

Ke stanoviskům, námítkám 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, námítky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje.

Obecní úřad Čejč, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, jako pořizovatel ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona, podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, **ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čejč**

Obsah kapitoly:

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

- S01a Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- S01b Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- S02 Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí, Národní třída 25, 695 35 Hodonín
- S03a Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- S03b Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- S04 Městský úřad Hodonín, odbor investic a údržby, Národní třída 25, 695 35 Hodonín
- S05 Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- S06 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Vyhodnocení připomínek oprávněných investorů

- P01 NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle
- P02 Vodovody a kanalizace Hodonín a.s., Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín
- P03 ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7
- P04 EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
- P05 MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Vyhodnocení připomínek veřejnosti

- PV01 Horákova farma, a.s., Čejč 1, 696 14 Čejč
- PV02a Horák Vít, Čejč 442, 696 14 Čejč
- PV02b Horák Vít, Čejč 442, 696 14 Čejč
- PV02c Horák Vít, Čejč 442, 696 14 Čejč
- PV03 Malík Jiří, Čejč 348, 696 14 Čejč
- PV04 Horák Oldřich, Ing., Hovorany 727, 696 12 Hovorany
- PV05 Neduchalová Marie, Čejč 168, 696 14 Čejč
- PV06a Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč
- PV06b Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč
- PV07 Drdácká Svatava, Čejč 157, 696 14 Čejč
- PV08 Kalábek Aleš, Včelín 770, 696 15 Čejkovice (v zastoupení advokátem Mgr. Markem Fikrem, se sídlem Příkop 2a, 602 00 Brno)

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Pořad. Číslo	S01a	Datum doručení	22. 03. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Ministerstvo průmyslu a obchodu			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Zbyšek Sochor, Ph.D. ředitel odboru hornictví			
	Působnost na úseku:	Ochrana ložisek nerostného bohatství Energetika			
Adresa / sídlo	Na Františku 32, 110 15 Praha 1				
<p>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:</p> <p>S návrhem ÚP Čejč souhlasíme za podmínky zařazení staveb a zařízení pro průzkumné a těžební práce u ploch v nezastavěném území.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ 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.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ STANOVISKA Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP. Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, 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 (pozn. obdobně jako tomu bylo u ploch smíšeného nezastavěného území). 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>					

Pořad. Číslo	S01b	Datum doručení	04. 05. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Ministerstvo průmyslu a obchodu			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Zbyšek Sochor, Ph.D. ředitel odboru hornictví			
	Působnost na úseku:	Ochrana ložisek nerostného bohatství Energetika			
Adresa / sídlo	Na Františku 32, 110 15 Praha 1				
<p>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, uplatňujeme k návrhu územního plánu Čejč toto stanovisko:</p> <p>S návrhem ÚP Čejč souhlasíme bez připomínek.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ Změny, k nimž došlo od společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na území obce. Také v návrhu pro veřejné projednání respektuje územní plán chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 09090000 Čejč i nebilancovaný</p>					

zdroj sklářských a slévárenských písků č. 5268800 Čejč-Hovorany, zasahující do východní části katastru a nenavrhuje sem žádné zastavitelné plochy (pouze sem sahá navržená plocha pro poldr). Na základě naší připomínky ze stanoviska k návrhu pro společné jednání z 20. 11. 2019 byly do podmíněně přípustného využití ploch smíšených nezastavěného území doplněny stavby a zařízení pro těžbu a v kapitole 5.1.5. „Ochrana ložisek nerostných surovin“ na str. 47 odůvodnění bylo opraveno označení nebilancovaného zdroje. Jinak leží celý katastr obce v průzkumném území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které ovšem není limitem využití území.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořad. Číslo	S02	Datum doručení	30. 03. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Městský úřad Hodonín odbor životního prostředí			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Jarmila Kotrlová vedoucí odboru			
	Působnost na úseku:	Ochrana přírody a krajiny Vodní hospodářství Odpadové hospodářství Ochrana ovzduší Ochrana zemědělského půdního fondu Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa			
Adresa / sídlo	Národní třída 25, 695 35 Hodonín				

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**“.

Žadatelem a adresátem je: Obecní úřad Čejč, 696 14 Čejč

Pořizovatelem dokumentace je: Obecní úřad Čejč, 696 14 Čejč

Zhotovitel: Ing. arch. Pavla Kotásková, IČ 61443344, Ing. arch. Michal Kotásek, IČ 42680883

Obsahem předložené dokumentace je: návrh ÚP Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. V rámci ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby a jsou pro ně stanoveny podmínky využití území.

PLOCHY BYDLENÍ

Stabilizované plochy bydlení zahrnují převážnou část zastavěného území. Hlavní rozvoj je situován v lokalitě Brněnky a Za školou, další plochy jsou navrženy ve východní části obce.

PLOCHY REKREACE

V zastavěném území se nachází jediná plocha individuální rekreace. Nové rozvojové plochy nejsou navrženy.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Stávající plochy smíšené obytné jsou respektovány a stabilizovány. V centrální části obce je navržena přestavbová plocha smíšená obytná.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

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.

PLOCHY SMÍŠENÉ REKREACE A VÝROBA

Stávající plochy smíšené rekreace a výroby jsou respektovány a stabilizovány. V severním okraji, ve vazbě na stávající vinné sklepy jsou navrženy rozvojové plochy.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stávající plochy veřejných prostranství jsou respektovány a stabilizovány, rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na rozvojové plochy bydlení v lokalitách Za školou a Brněnky.

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající plochy sídelní zeleně jsou respektovány a stabilizovány.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

o **lehký průmysl** – stávající areály jsou respektovány, stabilizovány a rozvíjeny na plochách v lokalitách v severozápadním okraji sídla a v lokalitě Za Heligou

- **zemědělská výroba** – stávající areály jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy
- **výroba energie z obnovitelných zdrojů** – stávající stabilizovaná plocha fotovoltaické elektrárny jižně od sídla je respektována, nové plochy nejsou navrženy

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro průchod systému dopravní obsluhy v řešeném území a pro zajištění prostupnosti území.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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.

Odbor ŽP MěÚ Hodonín posuzuje dokumentaci (dále jen záměr) podle následujících hledisek:

1. Z hlediska ochrany přírody a krajiny - zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
2. Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění novel (dále jen 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).
3. Z hlediska odpadového hospodářství – dle § 146 zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).
4. Z hlediska ochrany ovzduší – podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.
5. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.
6. 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.

Stanovisko:

ad 1) Z hlediska ochrany přírody a krajiny: nejsou připomínky.

ad 2) 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 turisty, a tím dochází k významně větší potřebě území na zásobování pitnou vodou a odvádění splaškových vod (odkanalizování).

ad 3) Z hlediska odpadového hospodářství: nemáme připomínek.

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).

ad 5) Z hlediska ochrany ZPF sdělujeme: nejsou připomínky.

ad 6) Z hlediska ochrany PUPFL a hospodaření v lesích: nejsou připomínky.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Ad 1) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 2) Vyhodnocení dílčího stanoviska vodoprávního úřadu vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Dle návrhu ÚP není do lokality vinných sklepů, kde jsou navrženy k dostavbě proluky mezi stávajícími 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“.

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). **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 vyvážení, pokud napojení předmětné lokality na veřejnou kanalizaci s vyústěním na obecní ČOV je technicky náročné nebo neekonomické.**

Poživatel požaduje provést výše uvedenou úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v návrhu koncepce odkanalizování lokality vinných sklepů a současně doplnění dalších podmínek využití území pro jednotlivé zastavitelné plochy smíšené rekreace a výroby ve smyslu navrženého doporučení.

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 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska odpadového hospodářství nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 4) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ovzduší nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Krajský úřad byl vyzván k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP jako dotčený orgán.

Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ZPF nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 4) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany PUPFL a hospodaření v lesích nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořad. Číslo	S03a	Datum doručení	01. 04. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Jaroslava Švarcová vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín			
	Působnost na úseku:	Ochrana veřejného zdraví			
Adresa / sídlo	Jeřábkova 4, 602 00 Brno				

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:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s částmi řešení návrhu územního plánu Čejč, které byly od společného jednání změněny.

Současně však KHS JmK navrhuje vypustit text v kapitole 6. *STANOVENÍ PODMÍNEK PRO 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.”**

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 důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví“* navrhuje KHS JmK upravit takto

- *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 důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví*

ODŮVODNĚNÍ

KHS JmK bylo dne 08.03.2021 Obecním úřadem Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, jako pořizovatelem územní 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.

Návrh ÚP Čejč upravila Ing. arch. Pavla Kotásková, Přívrat 14, 616 00 Brno, v listopadu 2020. Současně bylo zveřejněno „Vyhodnocení 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.

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 jednací 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.

Vybrané změny provedené po společném jednání

- úprava textu v kapitole 2.2.2. textové části dle požadavku KHS JmK
- vymezeny plochy Z28 - plocha bydlení a Z29 - plocha smíšená obytná
- 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
- plochy Z6 a Z25 byly z dalšího projednávání vyloučeny
- upraven text pro nepřipustné využití
- pro lokalitu Z8 doplněna podmínka nutnosti instalace ATS

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.

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 uvážila 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.

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 pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

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.

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.

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.

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.

Současně však KHS JmK navrhla úpravu textu v kapitole 6. **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY.**

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.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požizovatel 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 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.**“

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	S03b	Datum doručení	13. 05. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Krajská hygienická stanice JMK se sídlem v Brně			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Jaroslava Švarcová vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín			
	Působnost na úseku:	Ochrana veřejného zdraví			
Adresa / sídlo	Jeřábkova 4, 602 00 Brno				

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:

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.

Současně zůstává v platnosti stanovisko KHS JmK ze dne 01.04.2021, číslo jednací KHSJM 17396/2021/HO/HOK.

ODŮVODNĚNÍ

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.

Současně byl zveřejněn doplněk „Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)“ (dále také „SEA“), zpracovatel RNDr. Zuzana Kadlecová, ze dne 20.04.2021.

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.

Předmětem doplnění SEA (kapitola 6.1) je vyhodnocení těchto řešení návrhu ÚP, která se liší od původního předloženého a posouzeného návrhu ÚP (tj. verze 09/2019), a to především

- rozšíření plochy bydlení Z26 (BR)
- odůvodnění vymezení ploch Z28 (BR) a Z29 (SO)

Dle závěru doplnění SEA nejsou deklarované změny řešení návrhu ÚP takového charakteru a rozsahu, aby zaváděly důvod k požadavku na zcela nové posouzení vlivů nově předkládaného návrhu ÚP na životní prostředí.

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.

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 uvážila 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 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 zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

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 následně 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 opatřnosti a obezřetnosti. 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.

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.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

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).

Poživatel 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 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.**“

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	S04	Datum doručení	16. 04. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Městský úřad Hodonín odbor investic a údržby			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Ludmila Živná referent odboru investic a údržby			
	Působnost na úseku:	Dopravní infrastruktura			
Adresa / sídlo	Národní třída 25, 695 35 Hodonín				
<p>Odbor investic a údržby Městského úřadu Hodonín jako místně a věcně příslušný orgán státní správy podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích), pověřený výkonem působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy s výjimkou věcí, ve kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo orgán kraje v přenesené působnosti, dává k shora uvedené žádosti toto vyjádření:</p> <p>K předloženým návrhům vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Čejč (dále jen "návrh ÚP Čejč") a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen "vyhodnocení VURÚ") – sdělujeme, že z hlediska silničních zájmů podle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, neuplatňujeme žádné požadavky a připomínky a s návrhy pořizovatele souhlasíme.</p>					
VYHODNOCENÍ STANOVISKA					

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pozn.

Předmětem projednání a obsahem stanoviska dotčeného orgánu je vyjádření se k upravenému a posouzenému návrhu ÚP projednávanému v rámci řízení o ÚP ve smyslu § 52 stavebního zákona. Nejedná se o stanovisko dotčeného orgánu k výsledkům veřejného projednání (viz dohoda dle § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Pořad. Číslo	S05	Datum doručení	27. 05. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Eva Ustohalová ministrský rada oddělení ochrany územních zájmů			
	Působnost na úseku:	Obrana státu			
Adresa / sídlo	Tychonova 1, 160 01 Praha 6				

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.

I. souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

II. uplatňuje připomínku

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.**

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“.

- **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 umístít 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)

Uvedené vymezené území je správně zapracováno v textové části návrhu - Odůvodnění, kapitole 5.3.1. Požadavky na obranu státu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

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.

Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u části řešení, které byly od společného jednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD.

Ad II - Ministerstvo obrany požadovalo zapracování 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 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.

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.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořizovatel požaduje upravit formulaci textové poznámky uvedené pod legendou koordinčního výkresu do následujícího znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Pořad. Číslo	S06	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Krajský úřad Jihomoravského kraje			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. arch. Eva Hamrlová vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu			
	Působnost na úseku:	Ochrana přírody a krajiny Ochrana vod Ochrana lesa Odpadové hospodářství			
Adresa / sídlo	Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno				

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.

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.**

OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

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.

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.

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.

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.

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:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

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).

Od společného jednání došlo k změnám u části ploch, celkový dopad všemi návrhovými plochami na ZPF je nově vyčíslen v rozsahu 18,82 ha.

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.

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.

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.

Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:

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.

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

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.

Správní orgán však považuje za nutné zažádat před realizací naplně jednotlivých ploch Z10 – Z18 zdejší orgán ochrany přírody o stanovisko dle § 45i ZOPK, vždy samostatnou 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.

3. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:

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).

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.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k veřejnému projednání připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy

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 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:**

1. Návrh vedení krajského cyklistického koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude z hlediska řešení silnice II/419 bude upraven.

Odůvodnění

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.

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 vymezení krajských cyklistických koridorů je v ZÚR JMK stanoven mj. úkol „*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*“. Silnice II/419 je na správním území obce Čejč dle Generelu krajských silnic JMK tahem krajského významu. ZÚR JMK vymezují v souladu s Generelem krajských silnic JMK 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.

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.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

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 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

OÚPSŘ, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z 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 nekorresponduje s koncepcí cyklopropravy na území JMK. S odborem dopravy a odborem regionálního rozvoje (jako garantem cyklopropravy 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 cyklopropravy v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna. Tuto dohodu je nutno promítnout do „Návrhu ÚP Čejč“.

Z hlediska zajištění koordinace 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 „Návrhu 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.

OÚPSŘ k předloženému „Návrhu ÚP Čejč“ nemá další připomínky.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ad 1) **Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ZPF nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.**

Ad 2) **Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.**

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.

Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU DOPRAVY

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

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 III/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 cyklo dopravy 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.

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 STANOVISKA ODBORU KULTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požizovatel požaduje 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).

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).

POŽADAVKY POŘIZOVATELE

- 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,
- 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),
- plochu v jižní části obce při ul. Nádražní (v sousedství navržené plochy přestavby „P6“) vymežit 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 o 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),
- z podnětu obce upravit podmínku možnosti přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu v plochách smíšené rekreace a výroby (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 tato výměra se nezahrne do výměry 100 m² stanovené pro nadzemní část stávajících staveb,
- jasně specifikovat definici pojmu „koeficient zastavění“, resp. „maximální zastavěnost ploch“.

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				
<p>Dotčené sítě: Plynárenská zařízení: kabel protikorozní 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</p> <p>Plynárenská telekomunikační zařízení: Optický kabel</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 sítě a kabel protikorozní 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 portále 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 zpracování 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 přiložené 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 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. 8. Koridor ze ZUR TEP07 (v ÚP Čejč jako KT5) pro plánovaný plynovod Uhřice (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 hranici 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 společností NET4GAS, s.r.o.

Požizovatel 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

Adresa / sídlo	Odkanalizování
Adresa / sídlo	Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín
<p>K veřejnému projednání návrhu ÚP sdělujeme následující:</p> <p>Nadále respektovat podmínky uvedené ve stanovisku zn. 2/T/19/4690 ze dne 18.12.2019.</p> <p>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.</p> <p>Dále požadujeme:</p> <p>Lokalita Z 7</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Lokalita Z 8</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 prodlužování 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. ➤ Umísťování 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. <p>Lokalita Z 22</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nutno respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné a manipulační pásmo, vodovodní řad musí zůstat na veřejně přístupném pozemku, řešit v navazujících řízeních. <p>Lokalita Z 28</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 navrhnu 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. <p>Lokalita Z 26</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Lokalita Z 29</p>	

- 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 přírodní 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 přírodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 – 6,0 m nad trasou přírodního 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.) 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.**
- **Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích.**
- V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení vodovodu a vytvořit pro něho územní rezervu (lokalitu není možno řešit provizorními přípojkami).
- Vodovodní řad přednostně navrhnou 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 PŘIPOMÍNKY

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 zapracovány, 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).

Poživatel 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.

Poživatel 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 řádu uvažováno vlevo ve směru na obec Karlín. Konkrétní technická řešení pro připojení staveb jsou pod rozlišovací schopnost ÚP a budou provedena 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.

Poživatel 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 (identifikační údaje)	Název:	ČEPRO, a.s.			
	Osoba oprávněná jednat:	Ivana Tvrzníková Specialista ESN			
	Druh dotčeného práva:	vlastník a provozovatel energetických zařízení			
	Veřejná D/ T infrastruktura:	Energetika (produktovody)			
Adresa / sídlo	Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7				
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 Terezin 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 zapracovány 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 umístěovány 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.

Poživatel 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).

Pořad. Číslo	P05	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název / IČ:	MERO ČR, a.s. / 60193468			
	Osoba oprávněná jednat:	Mgr. David Třešňák Vedoucí technické podpory a integrity			
	Druh dotčeného práva	Vlastník a provozovatel energetických zařízení			
	Veřejná D/ T infrastruktura	Energetika (ropovody)			
Adresa / sídlo	Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou				

Na základě Vaší žádosti ze dne 23.4.2021 Vám, jako majitel ropovodu zasiláme 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 vymežit 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 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.

VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

Vyhodnocení dílčí připomínky

Ad 1) Poživatel 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.

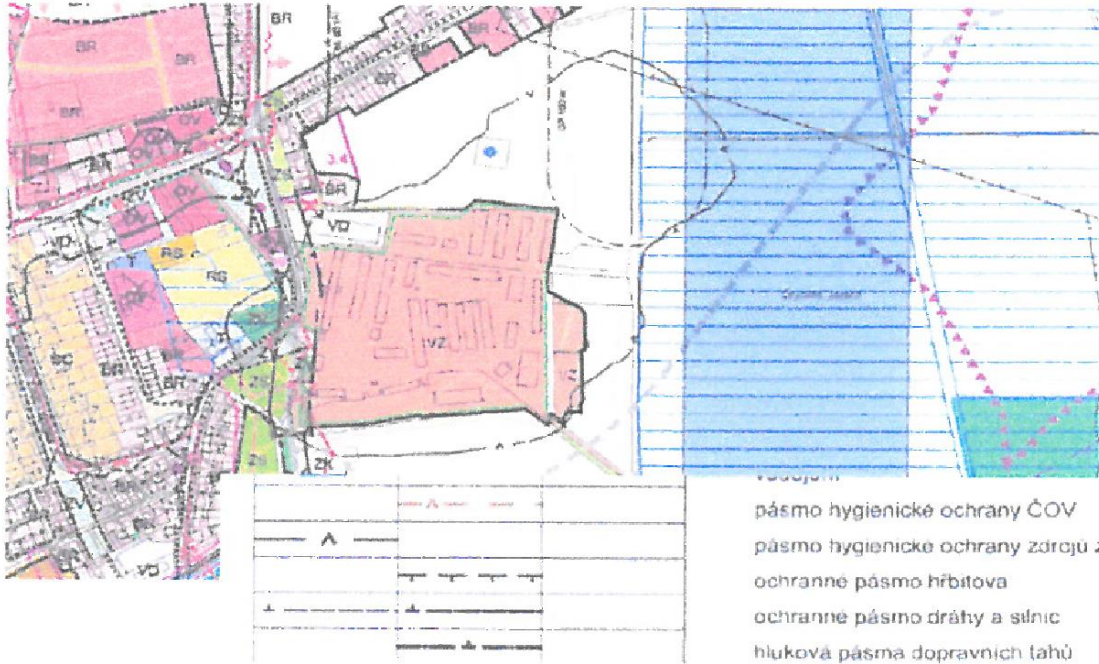
Tato úprava bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rozsahu těchto úprav provedených na základě vyhodnocení výsledků 1. veřejného projednání návrhu ÚP (§ 53 odst. 2 stavebního zákona).

Vyhodnocení dílčí připomínky

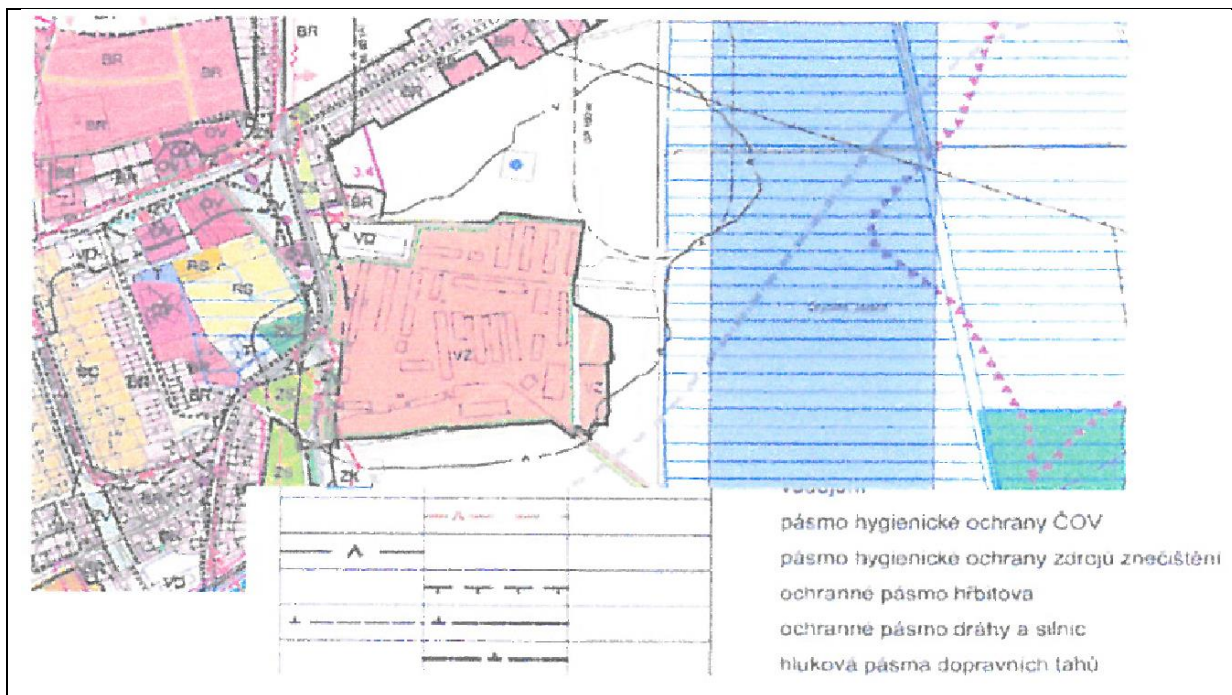
Ad 4) Pořizovatel požaduje provést úpravu, která je kvalifikovaná jako podstatná úprava, spočívající v opravě rozsahu/ šířky koridoru KT2 vymezeného pro technickou infrastrukturu - zdvojení ropovodu Družba, tedy v šíři 100 m na každou stranu od osy stávající linie ropovodu Družba. V této souvislosti 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>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. 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.</p> <p>Žádáme o zachování Pásma hygienické ochrany živočišné výroby i v aktualizacích územního plánování.</p>					
					
<p>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY</p> <p>Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Požadavek je obsažen v návrhu ÚP. Ochranné pásmo zemědělského areálu je zapracováno v koordinačním výkresu ve smyslu správního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem dne 07. 04. 2000 pod č.j. SÚ/1075/2000/Št-Rozh-.</p>					

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				
<p>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.</p>					



VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

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 nejšířší 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 opravdově 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 PŘIPOMÍNKY					
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 (opravné) 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.					

Pořad. Číslo	PV03	Datum doručení	18. 03. 2021	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Jiří Malík	
Adresa		Čejč 348, 696 14 Čejč			
V návaznosti na zpracováváný 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 m ² , orná půda a p. č. 1872/2 o celkové výměře 887 m ² , 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				
Vážení 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) .					
Jsme 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 příloženého dokumentu, přehodnotíte své stanovisko a naši 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 <i>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 veřejně</i>					

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 doručenu 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 využíval 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				
<p>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:</p> <p>1) Na základě čeho jsou na pozemku p.č. 1829/22 navržena "protierozní a protiodtoková opatření"?</p> <p>2) Jaká konkrétní "protierozní a protiodtoková opatření" obec Čejč plánuje provést na tomto pozemku, resp. v celé lokalitě Za školou?</p> <p>Žádám o písemnou odpověď do tří pracovních dnů (vzhledem k termínu veřejného projednání návrhu územního plánu 22.5.2021).</p>					
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 přírodě 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 projednáváním návrhem ÚP Čejč vymezováno.

Ad 2) Vzhledem k charakteru navrženého protierozního/ protiodtokového opatření a také majetkoprávním poměrům nebude tuto realizaci zajišťovat obec, ale vlastníků 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 nevyhovuje a návrh ÚP zůstane v tomto ohledu beze změn.

K dotazu týkajícímu se návrhu protierozních a protiodtokových 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 přírodě 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.

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 připomínce se vyhovuje.**

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 požizovatel 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 vylučném 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 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 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 parc. 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 platný územní plán 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. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 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 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. 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 omezuje hlučnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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/ vnitřními prostory staveb nejsou vymezeny 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 parc. 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 sídlní 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 návrhu ÚP, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl myšlen taxativní výčet. Z tohoto důvodu bude provedena úprava formulace jednotlivých podmínek využití ploch sídlní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), aby se předešlo nesprávné interpretaci jejich možného funkčního využití.

Ad 3) Navržené podmínky využití plochy sídlní 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) V případě řešení náhrady za změnu využití území bude postupováno podle § 102 stavebního zákona.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ

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 Holešinský 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>Vážení, 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. Námitka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námitce, která směřuje proti špatně převzatému ochrannému pásmu u vedení 400kV, se vyhovuje.</p> <p>Odůvodnění: 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. 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 Právník MND a.s.			
	Druh dotčeného práva				
	Veřejná D/ T infrastruktura	Energetika a plynárenství, těžba nerostů			
Adresa / sídlo	Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín				
<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 masivu.</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 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 kdekoliv 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. Pořízovatel 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 pořízovatel tímto dílčím požadavkem dále nezabývá. Přesto pořízovatel 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

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

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám jako vlastník pozemků a staveb uvedených na – LV 1280, pro Ing. Pavel Bıza, 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:

Námitka 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. Pořízovatel 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.

Námitka 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 námítkatele 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 menšinou část. Pořízovatel vychází z úvahy, kdy v rámci dosavadního průběhu pořizování žádný z ostatních vlastníků pozemků v předmětných zastavitelných plochách Z 7 a Z 27 neuplatnil námitku nebo připomínku proti navrženému řešení, tedy k návrhu vymezení zastavitelných ploch a pořizovatel má zato, že s tímto řešením souhlasí. Pořízovatel 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/ námitky 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 uplatněné námitky 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 nevyomezit. 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).

Pořad. Číslo	NV02	Datum doručení	24. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0497/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Jaroslav Koska Jana Kosková	
		Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo		Čejč 213, 696 14 Čejč			

Vážené Zastupitelstvo obce Čejč,

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).

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.

YHODNOCENÍ 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 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**.

Odůvodnění:

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 nevyomezuje 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 současnému 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.

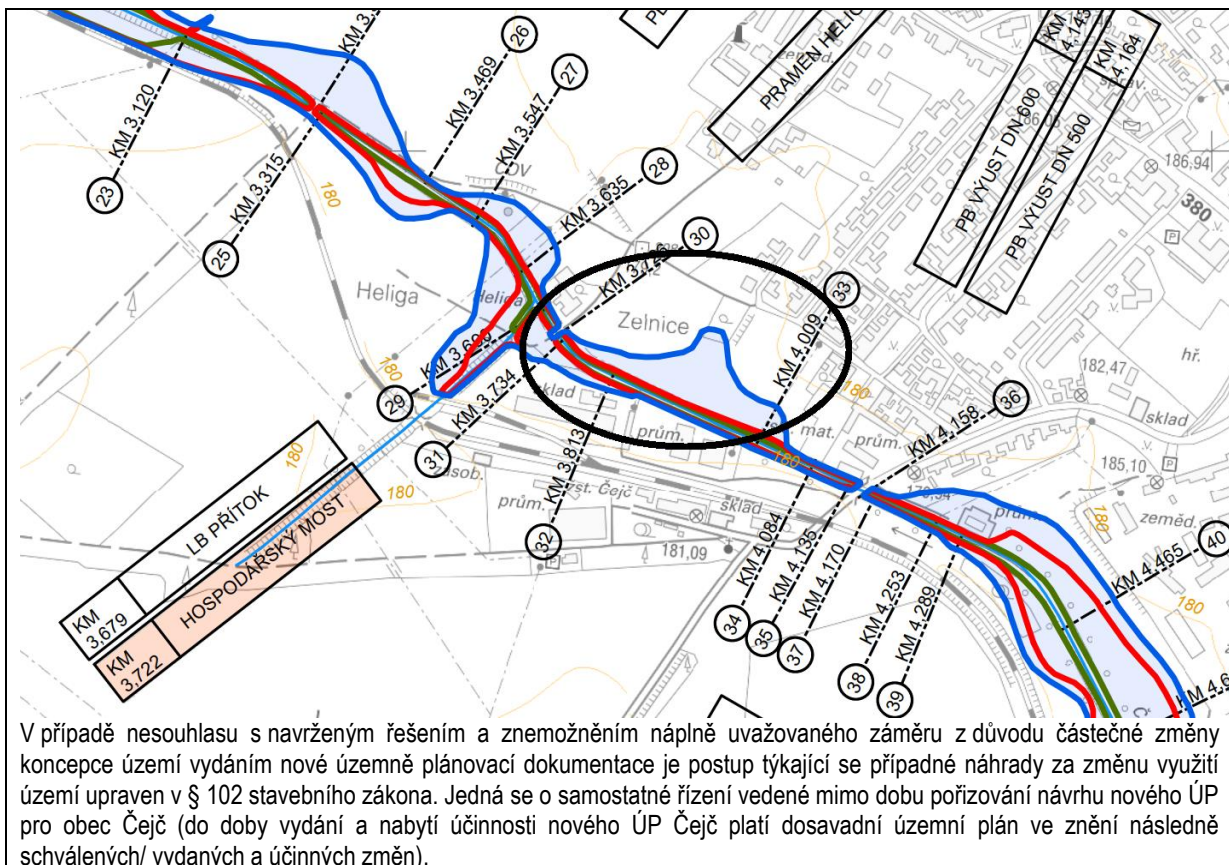
VYHODNOCENÍ NÁMITKY

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 pořizené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



Pořad. Číslo	NV04	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Název subjektu		B.B.P.s.r.o.		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo		Stará Osada 60/29, 615 00 Brno			
<p><u>Identifikace podavatele :</u> B.B.P.s.r.o. Stará Osada 60/29 615 00 Brno IČ: 255 72 091 Společnost je vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Čejč par.č. 797, 799/1, 799/2, 800.</p> <p><u>Upřesnění námítky:</u> Obec: 586099 Čejč Kat. území: 618942 Čejč Parcelní čísla : 797, 799/1, 799/2, 800, 164</p> <p><u>Text námítky:</u> 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.</p>					
VYHODNOCENÍ NÁMÍTKY					

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 informace, 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 provozovnu 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 součástí 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 m ² a pozemku parc. č. 1829/17 o výměře 7843 m ² , 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 protiotokové 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:					
<ol style="list-style-type: none"> 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 protiotokových 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 UP 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 přetrvávají 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) Námítku 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 námítky není omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námítky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování.

Námítku 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 stěžuje) 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 námítku podávám proti novému vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Za Heligou, Vodní („Z4“). Legitimaci k podání námítky opět dovozuji z judikatury Nejvyššího správního soudu, jak je uvedeno již u námítky 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 námítku 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 požadují 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:

Námitka 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).

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 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 zpracována dodatečně na základě vyhodnocení výsledků předchozího stupně projednání návrhu ÚP (pozn. společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona). Zpracovatelé byla zpracována a v textové části návrhu ÚP zahrnuta mezi lokality „významné“, i když minimálně svým rozsahem tato lokalita převyšuje lokalitu Za školou.

Námitka 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 kdokoliv a bez povinnosti dokladat 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 zpracována 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, zpracovávají 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 rozevřajících se větví stávající ulicové zástavby podél ul. K Hovoránům a Pod Lesíkem.

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

Námítka 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. Zábor předmětné části území v rozsahu zastavitelné plochy Z 4 pro nezemědělské využití byl tedy dostatečně odůvodněn.

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

Námítka 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 vymežit 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				

Námítka 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 svažitě 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

Námítku 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. Tudiž 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 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.

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 přírodě 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).

Námítka 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 námítatele, které jsou v podání uvedeny, není zřejmé, že by byl námítatel vlastníkem i dalších pozemků nebo staveb v lokalitě Pod lesíkem, k níž vztahuje svoji námítku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky 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 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Námítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v lokalitě Pod lesíkem. Z tohoto důvodu není jeho námítka č. 2 klasifikována jako námítka 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 rozcházejí 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.

Námítka 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 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 půdě 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.

Námítka 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 námítku. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky 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 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Namítatel v tomto ohledu nedoložil, jakým způsobem jsou dotčena jeho vlastnická práva v trase navržené cyklostezky. Z tohoto důvodu není jeho námítka č. 4 klasifikována jako námítka a pořizovatel bude s touto dílčí částí podání pracovat jako s připomínkou, kterou může uplatnit v zákonné lhůtě kdokoliv a bez povinnosti dokladat 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 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.

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.

Pořad. Číslo	NV07	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení	Aleš Kalábek (zastoupen advokátem Mgr. Markem Fikrem)		
	Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Včelín 770, 696 15 Čejkovice			

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 námítky 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 zasazen 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 uspořádání obce?
 - 2) V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkové 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?“

Tyto dotazy nebyly ze strany Pořizovatele zodpovězeny při veřejné rozpravě, ale údajně pro obsáhlost si Pořizovatel vyhradil právo je zodpovědět následně e-mailem. Ačkoliv zítřejšího dne končí lhůta k podání námitek, do dnešního dne nebyly tyto dotazy zodpovězeny. Proto je na místě trvat na vyhodnocení položených dotazů a problémů, na které se v nich naráží, v rámci podaných námitek, neboť ve veřejném projednání nedošlo k vysvětlení uváděných rozporů.
3. Předmětný pozemek 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 právě předmětný pozemek č. 163. Doposud byl tento pozemek veden v územním plánu jako občanská vybavenost tožně 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 „zeleně 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 zatrávněn 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 potenciaálně 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 následně nezodpovězení legitimně vznesených dotazů rozhodně nepřispívá k transparentnosti procesu pořizování nového územního plánu. Pořizovatel se zcela zjevně vyhýbá odpovědím na položené – zřejmě nepřijemné, 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 q 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 následně 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"; vysvětlíte rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádáním obce?*

Odpověď:

Předmětný pozemek parc. 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 platný územní plán 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. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 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 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 hluchost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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/ 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 parc. 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 návrhu ÚP, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovést, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl myšlen 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. 4: 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 pozemek využít k funkci bydlení. Jiné varianty bydlení nejsou v těchto plochách umožněny. Návrh ÚP v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bydlení 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 bude postupováno podle § 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 a 3.

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 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.

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 (procení) 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 prostorech 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				

Námítka proti návrhu územního plánu Obce Čejč

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.

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.

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:

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.

Výše uvedenou námítku odůvodňujeme 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.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

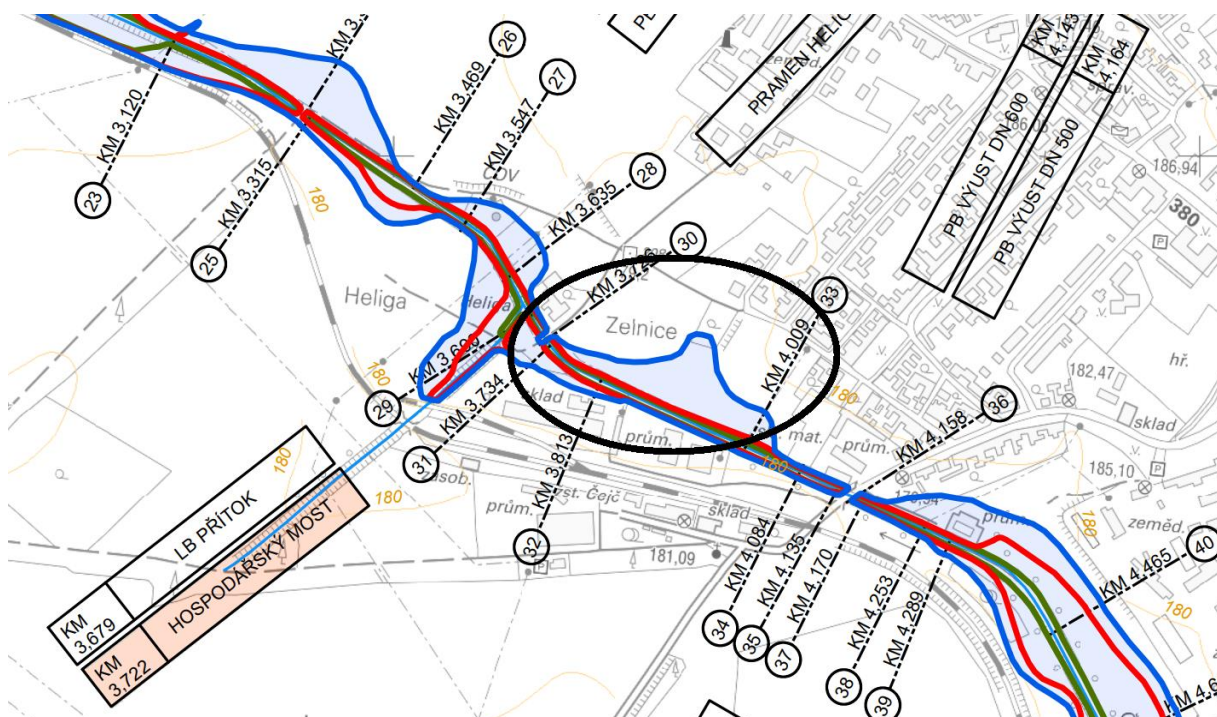
Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka. Námítka je samostatně odůvodněna. Námítka byla vyhodnocena následovně:

Námítce, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu 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 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).

Pořad. Číslo	NV09a	Datum doručení	31. 05. 2021	Č.j.	Čejč-0522/2021
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				
Námítka proti návrhu územního plánu Obce Čejč					
<p>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</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 výše uvedeného pozemku, a to ze stavu "plocha se smíšenou zástavbou" na "zeleň soukromá a vyhrazená".</p> <p>Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb.,</p>					

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 námítku 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.

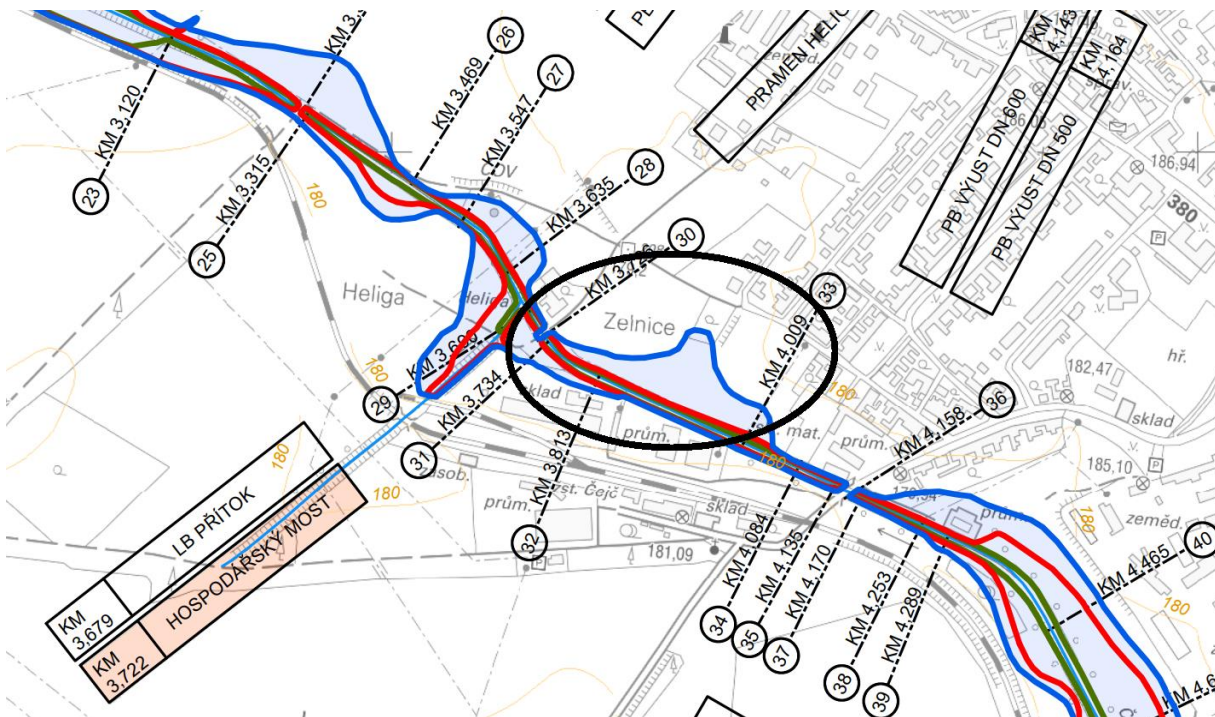
VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka. Námítka je samostatně odůvodněna. Námítka byla vyhodnocena následovně:

Námítce, 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 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).

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					
<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 "plocha změn v nezastavěném území". Požaduji, aby byl na pozemku p.č. 1829/22 zachován současný stav, tedy "plocha bydlení v rodinných domech".</p> <p>Výše uvedenou námitku 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.</p>					
<p>2) Nesouhlasím s návrhem protierozních a protiodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.</p> <p>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 všeobecně známo, že k této studii nebyla vypracována žádná další dokumentace.</p>					
<p>V případě, že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.</p>					
VYHODNOCENÍ NÁMITKY					
<p>Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námítky. Obě námítky jsou samostatně odůvodněny. 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 zbývající části 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>					

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.

Námítka 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 přírodě 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 vymezeno.**

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 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 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.

Argumentace namítatele ve znění: „... návrh protierozních a protiodtokových opatření v této lokalitě vychází ze „Studie proveditelnosti k realizaci přírodě 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 nejruznější (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 zapracovány z jednotlivých (podkladových) oborových dokumentací.

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 pořízení 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.

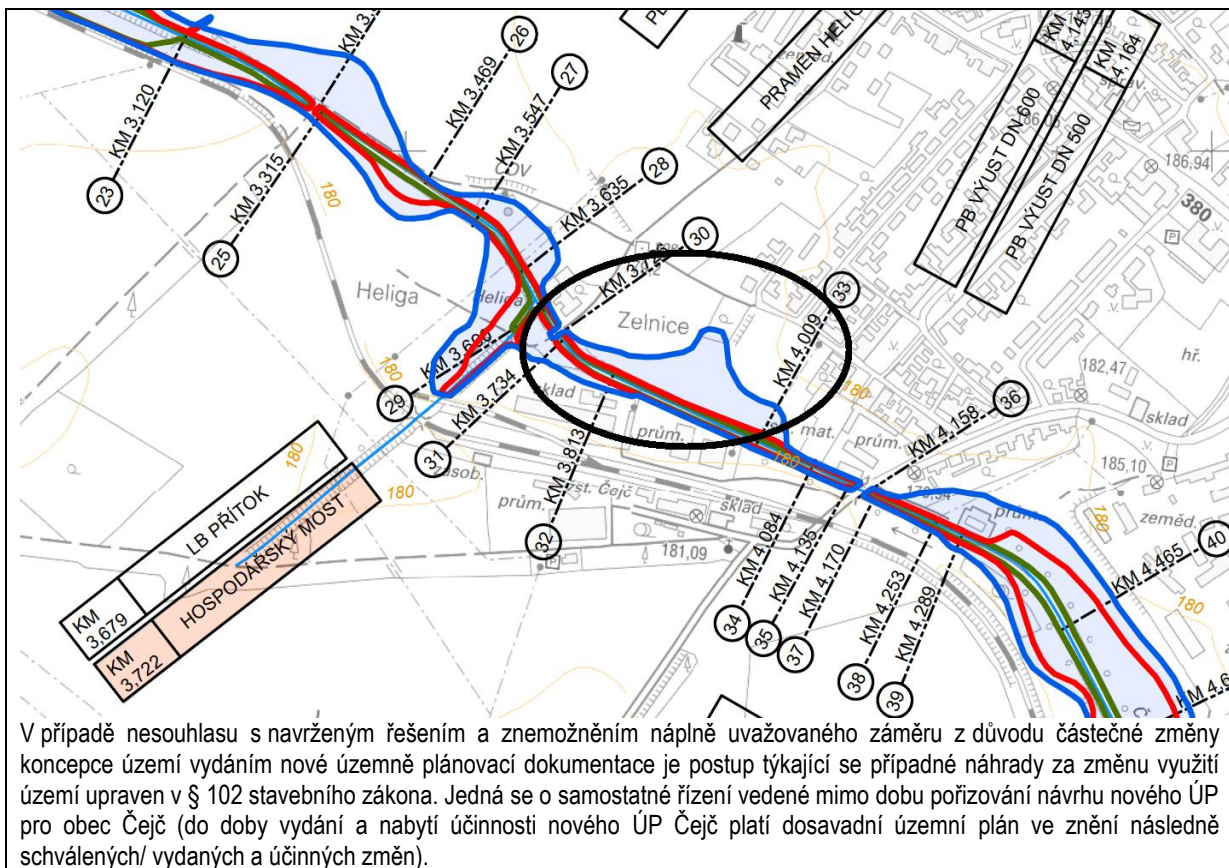
VYHODNOCENÍ NÁMITKY

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 pořízené Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016).



Pořad. Číslo	NV11	Datum doručení	01. 06. 2021	Č.j.	Čejč-0544/2021
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení			Antonín Hlavinka	
	Druh dotčeného práva			vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo	Čejč 128, 696 14 Čejč				
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 VINOPOL (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 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 současného 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 provozem 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 umístování 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 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.

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 nějž by byla nevhodně „vklíněna“ 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 Holešinský (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 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 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 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".
- 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.
- 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 vytykané 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 svoji 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 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. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 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 nadále nezastavěné a navržené jako součást **veřejné zeleně (PZ)**. 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 i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možností prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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/ 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 námítky.

Ad 3) + ad 4) V daných odstavcích, mimo detailní popis aktuálního stavu, jsou zejména prohloubeny úvahy namítené nad způsobem a důvody vymezení předmětné plochy v předloženém návrhu ÚP formou sídelní zeleně, dále odůvodnění uplatněné námítky a konstatování, že navrhovanou změnou dojde ke znehodnocení zájmového pozemku a znemožnění jeho potenciální zástavby. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námítky 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).

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 nadřazeným 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 namítené, 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 krajinařská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací). Naproti tomu pořizovatel zajišťuje obecnou (procení) 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 nepatříčně zařazen do ploch sídelní zeleně (ZS), je navržena výše popsaná 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 Vlastník pozemků a staveb v k.ú. Čejč, parc. č. 365, to vše zapsané na LV 219. 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> <p>Text připomínky vč. zdůvodnění:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 VINOPOLE (Poláček 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 nepřijemné 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.</p> <p>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 obyvatelů. Hygienické limity jsou poměrně mírné a jejich vynuocování je obtížné.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	
<p>VYHODNOCENÍ NÁMITKY</p> <p>Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka. Námítka je samostatně odůvodněna. Námítka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námítce, 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.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> 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,</p>	

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 umístování 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 souhru 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 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.

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 převažujícího obdélníkového tvaru, do něž by byla nevhodně „vklíněna“ 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
ve spolupráci s Ing. Janem Koutným, starostou obce Čejč, jako určeným zastupitelem



ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ

Výsledky 1. opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu (v rozsahu podstatných úprav provedených po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021)

ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel:

Obecní úřad Čejč
č.p. 430
696 14 Čejč

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Tomáš Konečný

Ve spolupráci s učeným členem
zastupitelstva obce:

Ing. Jan Koutný, starosta obce Čejč

září 2023

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K UPRAVENÉMU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ (RESP. K PODSTATNÉ ÚPRAVĚ NÁVRHU PROVEDENÉ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ KONANÉM DNE 25. 05. 2021)

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 53 odst. 2 stavebního zákona námitky proti upravenému návrhu územního plánu (v rozsahu podstatných úprav provedených po veřejném projednání) 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 s použitím § 53 odst. 2 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání (tj. do 06. 04. 2023 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 veřejného projednání (§ 52 stavebního zákona) 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.

Obecní úřad Čejč, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, jako pořizovatel ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona, podle § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona, **ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu územního plánu a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k upravenému návrhu Územního plánu Čejč**

Obsah kapitoly:

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

- S01 Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Hodonín, Bratislavská 1/3, 695 01 Hodonín
- S02 Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad – památková péče, Horní Valy 2, 695 35 Hodonín
- S03 Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- S04 Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- S05 Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- S06 Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav, Nám. TGM 2957/9a, 690 02 Břeclav
- S07 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno
- S08 Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Hodonín, tř. brí. Čapků 3, 695 03 Hodonín

Vyhodnocení připomínek oprávněných investorů

- P01 NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle
P02 MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín
P03 České dráhy a.s., Generální ředitelství, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Vyhodnocení připomínek veřejnosti

- PV01 Horák Vít, Čejč 442, 696 14 Čejč
PV02 Horáková farma, a.s., Čejč 1, 696 14 Čejč
PV03 Horáková Alena MVDr., Čejč 466, 696 14 Čejč
PV04 Damborská Klára, Slunečná 3701/11, 695 01 Hodonín
PV05 Hrabec Bronislav a Hrabcová Marie, oba Čejč 290, 696 14 Čejč
PV06 Paulmichl Zdeněk, Čejč 293, 696 14 Čejč
PV07 Procházka Radek, Čejč 273, 696 14 Čejč
PV08 Vaňková Naděžda Ing., Čejč 358, 696 14 Čejč

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Pořad. číslo	S01	Datum doručení	02. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Hodonín			
	Osoba oprávněná jednat:	Mgr. Bc. Milan Večeřa vedoucí Pobočky Hodonín			
	Působnost na úseku:	Pozemkové úpravy			
Adresa / sídlo	Bratislavská 1/3, 695 01 Hodonín				
<p>Vážení,</p> <p>reagujeme na Oznámení o opakovaném veřejném projednání Návrhu územního plánu Čejč. V katastrálním území Čejč byly realizovány jednoduché pozemkové úpravy a komplexní pozemkové úpravy. Jejich výsledky byly zapsány do katastru nemovitostí:</p> <p>Jednoduchá pozemková úprava „2534 89 Za hospodou“ – zapsána do katastru nemovitostí ke dni 8. 4. 1997 Jednoduchá pozemková úprava „2535 160 Závistě“ – zapsána do katastru nemovitostí ke dni 30. 12. 1997 Jednoduchá pozemková úprava „2536 173 Ždánský“ – zapsána do katastru nemovitostí ke dni 30. 7. 1999 Jednoduchá pozemková úprava „2537 243 Brněnky-vinice“ – zapsána do katastru nemovitostí ke dni 2. 4. 2004 a Komplexní pozemková úprava „KPÚ Čejč“ - zapsána do katastru nemovitostí ke dni 5. 3. 2007.</p> <p>Podle ustanovení § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění (dále jen zákon) slouží výsledky pozemkových úprav jako nezbytný podklad pro územní plánování.</p> <p>V dokumentu čj: ČEJČ-0258/2023 ze dne 28. 2. 2023 je zaznamenána na straně č. 4 připomínka občana, že v návrhu nového územního plánu není zakreslen poldr na hranici k.ú. s obcí Terezín. Na základě této připomínky byla provedena úprava Návrhu a bylo nově vymezeno veřejně prospěšné opatření VU11.</p> <p>Státnímu pozemkovému úřadu, Pobočce Hodonín, dotčenému správnímu orgánu, vzniklo důvodné podezření, že nebyl do územně plánovací dokumentace řádně zakomponován plán společných zařízení. Z tohoto důvodu požadujeme překontrolovat a zpracovat do Návrhu územního plánu obce Čejč všechny schválené plány společných zařízení (dále jen „PSZ“) výše uvedených pozemkových úprav a respektovat vydaná územní rozhodnutí prostřednictvím pozemkových úprav.</p> <p>Podrobnější informace o PSZ jsou k dispozici u SPÚ Pobočka Hodonín v tištěné a datové podobě, stejně tak u Městského úřadu Hodonín.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ STANOVISKA</p> <p>Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP. Pozemkové úpravy jsou v plném rozsahu zpracovány do návrhu ÚP.</p>					

Pořad. číslo	S02	Datum doručení	02. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Městský úřad Hodonín odbor stavební úřad – památková péče			
	Osoba oprávněná jednat:	Kateřina Kurdíková referent odboru stavebního úřadu			
	Působnost na úseku:	Památková péče			
Adresa / sídlo	Horní Valy 2, 695 35 Hodonín				
<p>Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o státní památkové péči"), obdržel dne 28.02.2023 oznámení o veřejném projednávání věci: „opakovaném veřejném projednání upraveného územního plánu Čejč“.</p> <p>Dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2</p>					

písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území.
Z hlediska státní památkové péče k projednávané věci **nemáme připomínky.**

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořad. číslo	S03	Datum doručení	07. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Krajská hygienická stanice JMK se sídlem v Brně			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Luďka Jančarová vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální územního pracoviště Břeclav a Hodonín			
	Působnost na úseku:	Ochrana veřejného zdraví			
Adresa / sídlo	Jeřábkova 4, 602 00 Brno				

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví 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.“), podle ustanovení § 82 odst. (2) písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. (2) písm. b) a § 52 odst. (1) a § 53 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“), v souladu s ustanovením § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), k opakovanému veřejnému projednání upraveného návrhu Územního plánu Čejč a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož pořizovatelem je Obecní úřad Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, uplatňuje toto stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s upraveným návrhem Územního plánu Čejč a vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, zveřejněným pro opakované veřejné projednání, a to na internetových stránkách obce Čejč: <http://www.cejc.cz/text/uzemni-plan>, souhlasí.

ODŮVODNĚNÍ

KHS JmK bylo dne 28.02.2023 Obecním úřadem Čejč, Čejč 430, 696 14 Čejč, IČO 00284815, jako pořizovatelem Územního plánu Čejč, v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. doručeno oznámení o konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení VURÚ“), v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. Termín veřejného projednání je stanoven na den 30.03.2023, lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů je stanovena do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

KHS JmK vydala k návrhu územního plánu Čejč upravenému pro veřejné projednání konaného dne 25.05.2021 včetně doplnění Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) souhlasné stanovisko dne 12.05.2021 pod č.j. KHSJM 26794/2021/HO/HOK, spis.zn. S-KHSJM 12667/2021.

Na základě výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Čejč konaného dne 25. 05. 2021 byly podle § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona provedeny úpravy návrhu územního plánu, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání.

Zhotovitelem návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení VURÚ jsou Ing. arch. Pavla Kotásková (IČ: 61443344) a Ing. arch. Michal Kotásek (IČ: 42680883), autorizovaný architekt ČKA (č. autorizace 02 385), oba se sídlem Přívrat 14, 616 00 Brno.

Předmětný návrh ÚP Čejč a vyhodnocení VURÚ pro opakované veřejné projednání byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 odst. (2) správního řádu a § 4 odst. (2) písm. b) a § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Primárně se KHS JmK zabývala zejména otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování územního plánu v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

Při posuzování KHS JmK dále postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a dále ve smyslu ustanovení § 6 odst. (2) a § 50 odst. (1) správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50

odst. (4) správního řádu dle své úvahy.

Na základě uvedených skutečností a po zhodnocení zdravotních rizik mohlo být vydáno souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu ÚP Čejč a vyhodnocení VURÚ pro opakované veřejné projednání.

Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji neúčast na opakovaném veřejném projednání návrhu.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Pořad. číslo	S04	Datum doručení	08. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Ministerstvo průmyslu a obchodu			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Zbyšek Sochor, Ph.D. ředitel odboru hornictví			
	Působnost na úseku:	Ochrana ložisek nerostného bohatství Energetika			
Adresa / sídlo	Na Františku 32, 110 15 Praha 1				

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k návrhu územního plánu Čejč toto stanovisko:

S návrhem ÚP Čejč souhlasíme za podmínky vypuštění chráněného ložiskového území (CHLÚ) Čejč z Koordinačního výkresu a z kapitoly 5.7. „Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území“ výrokové části a kapitoly 5.1.5. „Ochrana ložisek nerostných surovin“ odůvodnění.

ODŮVODNĚNÍ

Na území obce Čejč se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Pouze do východní části katastru zasahuje nebilancovaný zdroj sklářských a slévarenských písků č. 5268800 Čejč-Hovorany, který ovšem není limitem využití území, stejně jako průzkumné území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy českého masivu, v němž obec leží. Nicméně do nebilancovaného zdroje stejně územní plán nenavrhuje žádné zastavitelné plochy. Upozorňujeme však na to, že CHLÚ č. 09090000 Čejč bylo rozhodnutím Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy VII Brno (č.j. MZP/2022/560/261) dne 21. 03. 2022 zrušeno, požadujeme jej tedy vypustit jak z Koordinačního výkresu, tak z kapitoly 5.7. „Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území“ na str. 27 výrokové části a z kapitoly 5.1.5. „Ochrana ložisek nerostných surovin“ na str. 24 odůvodnění.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Návrh ÚP je nutné upravit dle uplatněného požadavku dotčeného orgánu, tedy bude vyloučeno chráněné ložiskové území „Čejč“ z kompletního návrhu ÚP (z grafické i textové části – výroku i odůvodnění).

Tato úprava nebyla pořizovatelem vyhodnocena jako podstatná, kterou by bylo nutné projednat na opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořad. číslo	S05	Datum doručení	20. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru			
	Osoba oprávněná jednat:	Bc. Martin Sedlák ministrský rada oddělení ochrany územních zájmů			
	Působnost na úseku:	Obrana státu			

Adresa / sídlo	Tychonova 1, 160 01 Praha 6
<p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, 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, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>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.</p> <p>Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.</p> <p>Kontaktní osoba: Bc. Martin Sedlák, tel. 601 579 735</p>	
<p>VYHODNOCENÍ STANOVISKA Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p>	

Pořad. číslo	S06	Datum doručení	27. 03. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)		Název:	Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav		
		Osoba oprávněná jednat:	Ing. Pavel Zajíček vedoucí Pobočky Břeclav		
		Působnost na úseku:	Pozemkové úpravy		
Adresa / sídlo		Nám. TGM 2957/9a, 690 02 Břeclav			
<p>Vzhledem k dotčení vodních děl – HOZ v majetku státu a v příslušnosti hospodařit SPÚ, Vám zasiláme dílčí stanovisko.</p> <p>Dílčí stanovisko Státního pozemkového úřadu, odboru vodohospodářských staveb kontaktní osoba Mgr. Bc. Miroslav Říčař, tel.: +724 614 032, e-mail: m.ricar@spucr.cz</p> <p>Tímto Vám sdělujeme, že v dotčeném zájmovém území se nachází stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státní pozemkový úřad (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené přehledné situaci. Jedná se o stavby HOZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HOZ ČEJČSKÉ JEZERO I. STAVBA, ID 5030000004-11201000, trubní kanál DN 600 a 800 celková délka 1,110 km, rok pořízení 2000, • HOZ ČEJČSKÉ JEZERO I. STAVBA, ID 5020000005-11201000, trubní kanál DN 600, celková délka 0,387 km, rok pořízení 2000. • HOZ ČEJČSKÉ JEZERO I. STAVBA, ID 5020000006-11201000, trubní kanál DN 500, celková délka 0,550 km, rok pořízení 2000. <p>Tyto stavby vodního díla HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.</p> <p>Na uvedených vodních dílech HOZ je dle potřeby zajišťována běžná údržba, např. opravy kontrolní šachtice, údržba vtokového objektu apod.</p>					

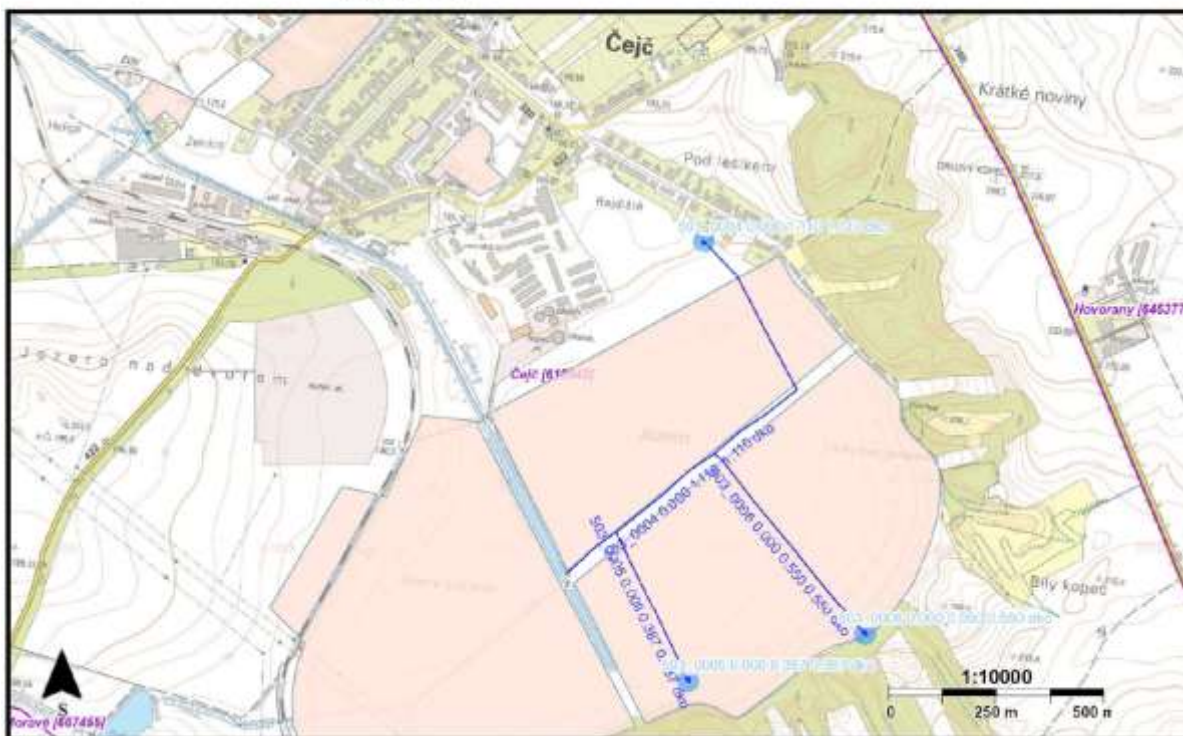
Doporučujeme, aby průběh výše uvedených staveb HOZ byl pořizovatelem územního plánu vzat na vědomí a zejména aby **trasy HOZ byly zpracovatelem územního plánu doplněny do koordinačního výkresu, případně do výkresu Vodního hospodářství.**

Pro informaci sdělujeme, že se dle dostupných podkladů na části zájmového území mohou nacházet také stavby vodního díla – podrobná odvodňovací zařízení (POZ).

Údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1:10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Toto stanovisko je vydáno za SPÚ, odbor vodohospodářských staveb z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím).

**PŘEHLEDNÁ SITUACE
HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ (HOZ)
k. ú. ČEJČ**



VYHODNOCENÍ STANOVISKA

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státní pozemkový úřad jsou v návrhu ÚP zapracovány.

Pořad. číslo	S07	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Krajský úřad Jihomoravského kraje			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. arch. Eva Hamrlová vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu			

	Působnost na úseku:	Ochrana přírody a krajiny Ochrana ZPF Památková péče Doprava na pozemních komunikacích
Adresa / sídlo	Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno	
<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 28.02.2023 oznámení o konání opakovaného veřejného projednání upraveného a posouzeného „Návrhu územního plánu (ÚP) Čejč“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ve smyslu § 53 odst. 2 a 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 30.03.2023 v sále sokolovny v Čejči.</p>		
<p>Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny.</p>		
<p>OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:</p>		
<p>A. stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)</p>		
<p>OŽP vydal k „Návrhu ÚP Čejč“ stanovisko v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona pod č. j.: JMK 414/2020 dne 02.01.2020 a doplnění stanoviska č. j.: JMK 63943/2020 dne 07.05.2020.</p>		
<p>OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vydal dne 29.06.2020 pod č. j.: JMK 87832/2020 k „Návrhu ÚP Čejč“ stanovisko k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí 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 (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).</p>		
<p>OŽP dne 26.01.2023 pod č. j.: JMK 4736/2023 vydal stanoviska k podstatné úpravě návrhu ÚP Čejč po veřejném projednání.</p>		
<p>Dne 10.03.2023 obdržel OŽP od OÚPSŘ informaci o konání opakovaného veřejného projednání upraveného „Návrhu ÚP Čejč“.</p>		
<p>Úpravy „Návrhu ÚP Čejč“, které byly od prvního veřejného projednání provedeny, jsou zřejmé z přílohy „Úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání“.</p>		
<p><u>Na základě výsledků veřejného projednání „Návrhu ÚP Čejč“ konaného dne 25.05.2021 byly podle § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona provedeny následující úpravy návrhu územního plánu, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání:</u></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu byla provedena úprava textové části výroku, spočívající v doplnění specifikace podmínek podmíněné 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. - 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“. - 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.“ - Na základě požadavku Ministerstva obrany 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“. - 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.

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

- 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 „Terežín“ na „Karlín“.

- 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 součásti stabilizované plochy smíšené obytné SO namísto plochy občanského vybavení OV.

- 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. 100 m², přípustné jsou v plochách RV související doplňkové stavby, např. přístřešky, pergoly, zpevněné plochy (parkovací plochy, manipulační plochy, terasy apod.) o max. souhrnné výměře 50 m², přičemž tato výměra se nezahrne do výměry 100 m², stanovené pro nadzemní části stávajících staveb. Byl vypuštěn text „přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu“.

- 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.

- 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 části odůvodnění, kap. 2.1.4, kap. 7 a kap. 13.1. spočívající ve vyloučení koridoru KT5.

- 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 – koordinační výkres, spočívající v úpravě a označení VTL plynovodu DN 700 společnosti NET4GAS, s.r.o.

- Na základě připomínky oprávněného investora NET4GAS, s.r.o. byla provedena úprava textové části výroku, kap. 3.2.1, spočívající v 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.

- 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.

- 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“.

- 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 odsouhlasení s provozovatelem produktovodu pro plochy Z1, Z2, KT2, KT3, KT4, P1, N4, N8, N14, N22 a N23.

- 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.

- 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 odsouhlasení 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 v 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.

- Na základě připomínky občana obce, proč není v novém územním plánu zakreslen poldr na hranici k. ú. s obcí Terežín, 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.

- Na základě požadavku pořizovatele (vyplývajícího z připomínky občana obce) a na základě námítky občana obce byla provedena úprava grafického 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).

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

- 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 „těžba 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“.

- Na základě námítky občanů obce 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).

- Na základě námítky právnické osoby 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).

- Na základě námítky občanů obce byla provedena úprava grafické části ÚP, spočívající v redukci návrhu protierozních a protiodtokových opatření v rozsahu zastavitelné plochy Z21.

- Na základě námítky občana obce 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).

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 prvního veřejného projednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

Z27	zastavitelné plochy	Čejč	Tl. inženýrských sítí	0,738 0,696	0	0,738 1,536	orná půda	0,738 1,536	0	0,06.10 0,01.00	II. L	0,841 0,855	zastavitelná plocha byla získána
-----	---------------------	------	-----------------------	----------------	---	----------------	-----------	----------------	---	--------------------	----------	----------------	----------------------------------

Orgán ochrany ZPF jakožto dotčený správní orgán dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje **souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Čejč“ se změnami zapracovanými po prvním veřejném projednání.**

Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:

V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že předložená úprava „Návrhu ÚP Čejč“ po prvním veřejném projednání (zvětšení návrhové plochy Z27 – plochy technické infrastruktury, plochy pro umístění transformovny TS 100/22 kV Čejč) není v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona a lze ji tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4 písm. o) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návrhu ÚP Čejč“ připomínky.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje správní orgán k „Návrhu ÚP Čejč“ tuto připomínku:

Do výroku ÚP v kapitole 3.2.1 specifikovat pro koridor zdvojení ropovodu Družba (KT2), aby trasa byla vedena mimo PP Bílý kopec u Čejče.

3. 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 (dále jen „zákon o posuzování vlivů“):

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 veřejném projednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k opakovanému veřejnému projednání připomínky.

B. stanovisko odboru dopravy

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 o PK) uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od předchozího veřejného projednání změněny a **souhlasí** s řešením silnic II. a III. třídy **bez požadavků**.

Odůvodnění

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.

Změny řešení provedené v upraveném „Návrhu ÚP Čejč“ pro opakované veřejné projednání respektují z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavek KrÚ JMK OD uplatněný v předchozím veřejném projednání „Návrhu ÚP Čejč“.

C. stanovisko odboru kultury a památkové péče

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 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

D. stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

OÚPSŘ, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Části řešení, které byly od prvního veřejného projednání 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“ vyhodnotil soulad územního plánu s PÚR ČR, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5. OÚPSŘ upozorňuje, že Aktualizace č. 4 PÚR ČR, která nabyla účinnosti dne 01.09.2021, nově vymezuje specifickou oblast SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. **V „Návrhu ÚP Čejč je nutné doplnit zohlednění vymezení SOB9, včetně vyhodnocení naplnění úkolů pro územní plánování vztahujících se ke specifické oblasti SOB9.**

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 „Návrh ÚP Čejč“ zohledňuje. OÚPSŘ ve svém stanovisku vydaném k „Návrhu ÚP Čejč“ pro společné jednání dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona ze dne 30.06.2020 i v koordinovaném stanovisku vydaném v rámci veřejného projednání „Návrhu ÚP Čejč“ ze dne 31.05.2021 upozornil na nedostatky 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 v souladu s dohodou mezi odborem dopravy a odborem regionálního rozvoje (jako garantem cyklotransportu na území Jihomoravského kraje) cyklotrasa přesunuta k železniční trati Čejč – Terezín – Krumvíř – Klobouky u Brna, v souladu s koncepcí cyklotransportu v ÚP Krumvíř a Klobouky u Brna s tím, že pro vedení koridoru Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín bude dočasně využita silnice II/380, která již slouží jako cyklotrasa. Dle požadavku NET4GAS uplatněného v rámci veřejného projednání „Návrhu ÚP Čejč“ je upřesněna (zkrácena) trasa koridoru vymezeného v platných ZÚR JMK pod označením koridor TEP07 VTL plynovod Brumovice – Uherčice.

Další úpravy návrhu územního plánu provedené po prvním veřejném projednání se nedotýkají výše uvedených kompetencí OÚPSŘ. OÚPSŘ proto k předloženému „Návrhu ÚP Čejč“ nemá další připomínky.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ad 1) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany ZPF nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Ad 2) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Návrh ÚP je nutné upravit dle uplatněného požadavku dotčeného orgánu, tedy v kapitole 3.2.1 textové části (výroku) bude v části „další podmínky využití území“ pro koridor zdvojení ropovodu Družba (KT2) specifikováno, že trasa bude vedena mimo PP Bílý kopec u Čejče.

Tato úprava nebyla pořizovatelem vyhodnocena jako podstatná, kterou by bylo nutné projednat na opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Ad 3) Vyhodnocení dílčího stanoviska z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU DOPRAVY

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU KULTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

VYHODNOCENÍ STANOVISKA ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Vyhodnocení stanoviska vyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Návrh ÚP je nutné upravit dle uplatněného požadavku, tedy v návrhu ÚP bude doplněno zohlednění vymezení specifické oblasti SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem), včetně vyhodnocení naplnění úkolů pro územní plánování vztahujících se ke specifické oblasti SOB9.

Tato úprava nebyla pořizovatelem vyhodnocena jako podstatná, kterou by bylo nutné projednat na opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořad. číslo	S08	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Územní odbor Hodonín			
	Osoba oprávněná jednat:	Por. Bc. Hana Heinigová referent			
	Působnost na úseku:	Civilní ochrana			
Adresa / sídlo	tř. bří. Čapků 3, 695 03 Hodonín				
<p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou oznámením č.j.: ČEJČ-0258/2023 ze dne 28. 02. 2023.</p> <p>K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM souhlasné stanovisko.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>z upraveného návrhu Územního plánu Čejč je zřejmé, že v procesu pořizování dokumentace nedošlo k rozhodným úpravám, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedené skutečnosti HZS JHM rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ STANOVISKA Vyhodnocení stanoviska nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p>					

POŽADAVKY POŘIZOVATELE

- v rámci výsledného návrhu ÚP pro vydání zastupitelstvem obce zohlednit schválení aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR (schválení aktualizace PÚR ČR bylo zveřejněno dne 31. 08. 2023 ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 121 pod číslem 263/2023), dnem 01. 09. 2023 je Aktualizace č. 6 PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání navazujících ÚPD. Tato aktualizace nemá věcný dopad na řešení ÚP Čejč. **Tato úprava nebyla pořizovatelem vyhodnocena jako podstatná, kterou by bylo nutné projednat na opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona,**

- v rámci výsledného návrhu ÚP pro vydání zastupitelstvem obce **vyloučit z textové části (výroku) u jednotlivých zastavitelných ploch a koridorů procesní podmínky, jejichž vymezení v ÚP je dle dříve vydaných a veřejně dostupných judikátů nepřipustné.** V ÚP by se tak jednalo o duplicitní vymezení, které jinak vyplývá z příslušného zvláštního právního předpisu. Tyto skutečnosti budou u jednotlivých ploch a koridorů blíže okomentovány v textové části odůvodnění, která je nedílnou částí ÚP.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Pořad. číslo	P01	Datum doručení	28. 03. 2023	Č.j.	
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 síť:					
Plynárenská zařízení:					
3x VTL plynovod nad 40 barů DN 700					
Stanice katodové ochrany Terezín, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody					
Stanice katodové ochrany Čejč, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody					
Kabel protikorozní ochrany					
Zrušený úsek VTL plynovod nad 40 barů DN 700					
Plánovaný úsek plynovodu VTL plynovod nad 40 barů DN 1000					
Elektropřípojka					
Plynárenská telekomunikační zařízení:					
Optický kabel					
Na základě Vašeho OZNÁMENÍ OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ A VYHODNOCENÍ JEHO VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ zn. ČEJČ-0258/2023 ze dne 28.2.2023 Vám sdělujeme následující:					
<ol style="list-style-type: none"> 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 DN 700 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. 3. Upozorňujeme na probíhající výstavbu plynovodu "Moravia - VTL plynovod Tvrdonice - Libhošť". Linie trasy připravovaného plynovodu je v přiložené situaci vyznačena čárkovanou čarou hnědé barvy. Veškeré stavební činnosti v místech stavby musí být koordinovány. 4. Ochranné pásmo a bezpečnostní pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon) vzniklo nabytím právní moci územního rozhodnutí. Ochranné pásmo je 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo je široké 160 m na obě strany od plynovodu. 5. 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 portále 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. 6. Upozorňujeme, že navrhované zastavitelné plochy Z24, Z26 a Z28, plocha přestavby P7, koridory KT2, KT3 a KT6, plochy změn v nezastavěném území N2, N3, N7, N9, N10, N11, N12, N19, N20, N21, N23 a interakční prvky IP1, IP2, IP3, IP4, IP5, IP6, IP7, IP8, IP9, IP10, IP16, IP17, IP19, IP20, IP22, IP26, IP28, IP29, IP37, IP38 zasahují do ochranného/ bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. 7. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy. 8. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle § 69 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. 					

9. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
10. V textové části návrhu územního plánu v části 4.2. Koncepce technické infrastruktury doporučujeme doplnit informace o průběhu uvedených stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.
11. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

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 Čejč 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:

- Požadujeme do textové části ke koridorům KT3 a KT6, stejně jako u koridoru KT2, doplnit informaci o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatelem plynového zařízení.
- V koordinačním výkresu požadujeme doplnit zákres umístění katodové ochrany Terezín a Čejč včetně jejich ochranného pásma. Digitální data všech uvedených stávajících i plánovaných zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem jsou ke stažení na portálu ÚAP: <https://portal.geostore.cz/uap/>. Geografická data Vám budou rovněž zaslána na žádost na adrese data@net4gas.cz.

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 § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP – připomínce se nevyhovuje.

Pozn.

Návrh ÚP Čejč je ve fázi 1. opakovaného veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona. Ve vyjádření je odkazováno na § 50 stavebního zákona, což je dřívější a dnes už uzavřený stupeň pořizované územně plánovací dokumentace (tzv. společné jednání o návrhu ÚP).

K požadavku pro koridory KT3 a KT6 na doplnění podmínky do textové části zajistit souhlas se stavbou provozovatelem plynového zařízení se uvádí, že se jedná o tzv. procesní podmínku, jejíž vymezení je v textové části ÚP (výroku) nepřipustné (viz již dříve vydané a veřejně dostupné judikáty). V ÚP by se tak jednalo o duplicitní vymezení, které jinak vyplývá z příslušného zvláštního právního předpisu. Z toho důvodu nebude daný požadavek v textové části návrhu ÚP (výroku) zohledněn a stejně tak budou z textové části návrhu ÚP (výroku) vyloučeny všechny obdobné procesní podmínky. Tyto skutečnosti budou u jednotlivých ploch a koridorů blíže okomentovány v textové části odůvodnění, která je nedílnou částí ÚP.

Požadavek na zapracování umístění katodové ochrany Terezín a Čejč včetně jejich ochranného pásma do koordinačního výkresu je již zohledněn v předloženém návrhu ÚP. Nad rámec koordinačního výkresu je tento jev znázorněn i ve výkresu technické infrastruktury – energetika a spoje.

Pořad. číslo	P02	Datum doručení	31. 03. 2023	Č.j.	
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název:	MND a.s.			
	Osoba oprávněná jednat:	Mgr. Pavel Minařík právnik			
	Druh dotčeného práva:	vlastník a provozovatel staveb technické infrastruktury, těžba ropy a zemního plynu			
	Veřejná D/ T infrastruktura:	Energetika			
Adresa / sídlo	Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín				

K Vašemu Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu Čejč a

vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání konaném dne 25.5.2021) sdělujeme, že k upravenému návrhu Územního plánu nemáme připomínek.

Nad rámec našeho stanoviska si Vás dovoluujeme upozornit, že v dodané mapové dokumentaci chybí zakres VVTL plynovodu DN600 PN80 MS Brumovice – MS Dolní Bojanovice společnosti MND Energy Storage, kterou je třeba požádat o vyjádření.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP – připomínce se nevyhovuje.

Připomínka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že připomínky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neevokuje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna připomínka k řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Připomínka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné připomínce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Návrh ÚP je zpracován na základě aktuálních ÚAP a v tomto ohledu byla zpracována koncepce technické infrastruktury dle aktuálně dostupných podkladů. Přesto pořizovatel průběh trasy VVTL plynovodu DN600 PN80 MS Brumovice – MS Dolní Bojanovice ověří, tzn. vyzve spol. MND Energy Storage k poskytnutí odpovídajícího mapového podkladu v danému VVTL plynovodu.

Pořad. číslo	P03	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	
Oprávněný investor (identifikační údaje)	Název:	České dráhy a.s. Generální ředitelství			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Pavel Vrchota ředitel odboru správy a rozvoje majetku			
	Druh dotčeného práva:				
	Veřejná D/ T infrastruktura:	Drážní doprava			
Adresa / sídlo	Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1				

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkových vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- **Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č.981/19, 981/22 a 1000, k.ú. Čejč z funkce dopravní na funkci výrobní;**
- **Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění vybavenosti v plochách drážní dopravy;**
- **Připomínka č. 3: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.**

Pořizovatel předkládá upravený Návrh Územního plánu Čejč k opakovanému veřejnému projednání. Obec v současné době nemá vydanou platnou územně plánovací dokumentaci.

Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č.981/19, 981/22 a 1000, k.ú. Čejč z funkce dopravní na funkci výrobní

Stávající stav:

Dle návrhu územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována plocha *Dopravní infrastruktury drážní (DD)*, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Navrhované funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkových vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byl předmětný pozemek využíván pro zajišťování provozních potřeb přilehlé železniční zastávky.

S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního účelu. Pozemek je součástí zastavěného území.

Poloha pozemků a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území jsou pozemky částečně zpevněné a nachází se na nich skupina vzrostlé zeleně. Jejich součástí nejsou žádné stavby ani zařízení.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DD na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemků se jedná o vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem rozvoje výroby v území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje tři plochy s rozdílným způsobem využití a to plochy *Výroby a skladování – zemědělské výroby (VZ)*, *Výroby a skladování – lehkého průmyslu (VP)* a *Výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE)*. Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení plochy *Výroby a skladování – lehkého průmyslu (VP)*.

Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o rozšíření stabilizované plochy výroby totožného charakteru (VP) na sousedních pozemcích.

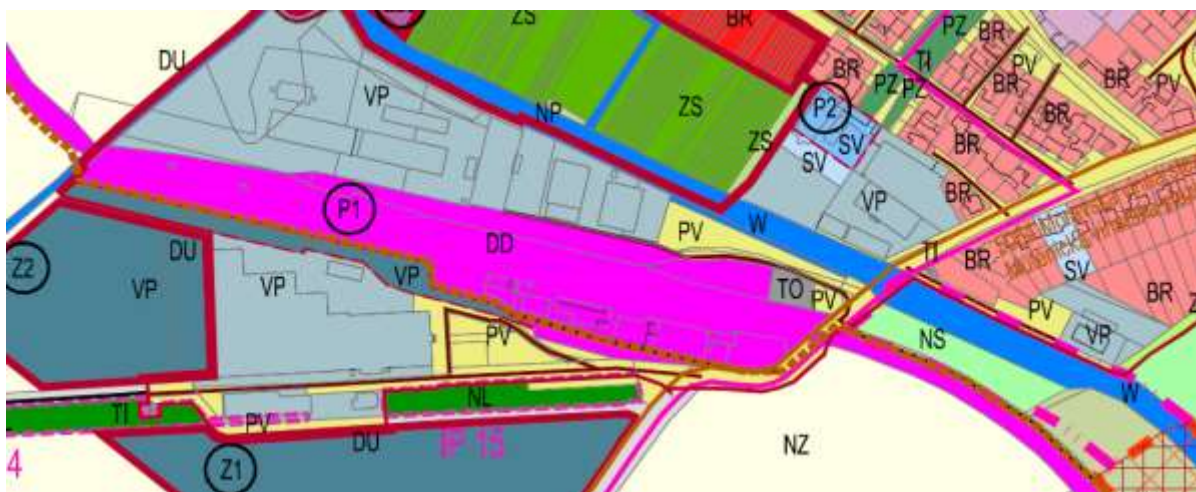
S ohledem na stanovené regulativy plochy VP je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu OK nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezování nových rozvojových ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových rozvojových ploch. Ve vazbě na vymezování nových rozvojových ploch v periferních oblastech urbanizovaného území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Na části pozemků se v současnosti nachází vzrostlá zeleň. S ohledem na její charakter lze konstatovat, že se z hlediska širších územních vazeb nejedná o segment zelené infrastruktury, jež by byl z hlediska svých funkčních či kompozičních

průmětů do území pro systém sídelní zeleně jakkoliv zásadní či nepostradatelný. Z hlediska systému sídelní zeleně se jedná o funkčně a prostorově segregovanou entitu partikulárního charakteru nacházející se mimo plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavním způsobem využití by bylo ochrana a rozvoj zeleně.

Napojení pozemků na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativch prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

Přípomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění vybavenosti v plochách drážní dopravy;

Stávající stav:

ÚP řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Pro plochy *Dopravní infrastruktury drážní (DD)*, jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

DD	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA DRÁŽNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající železniční těleso –násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. – účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – zařízení technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně, ÚSES, krajinná zeleň – nezbytné asanační úpravy
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci záměrů posilující vybavenost území.

Nádraží a navazující území v rámci urbanizovaných území a strukturách obvykle tvoří významný dopravní uzel a funkční jádro, jejichž význam je přímo úměrný velikosti a významu města, popř. obce, v mezi sídelní strukturu. Ve vazbě na relevantní podklady a úzus skladby urbanizovaných území je účelné v těchto územích vytvářet polyfunkční podmínky pro realizaci a rozvoj co nejširší škály záměrů, funkcí a činností – a tím území rozvíjet jako smíšené, neboť je tak dále posilován význam a identita daného území a jeho celkový rozvojový potenciál v měřítku lokality, sídla i širšího území.

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravní plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

Rozvoj vybavenosti je účelné podněcovat zejm. v oblastech funkčních a dopravních jader území, jakým je např. vlakové nádraží (budova nádražní budovy) a navazující území.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení vybavenosti a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely vybavenosti a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DD).

S ohledem na výše uvedené argumenty žádáme o doplnění nové páte odrážky skupiny Přípustného využití s následujícím sdělením:

„- stavby a zařízení související vybavenosti.“

Připomínka č. 3: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení

Stávající stav:

ÚP řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Mimo to jsou v kap. 6. **STANOVENÍ PDOMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY** stanoveny obecně platné podmínky funkčního využití území, jež jsou vázány na celé řešené území bez ohledu na konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití.

Dle platného ÚP jsou vybrané stabilizované plochy a rozvojové plochy určené k rozvoji obytných funkcí území (plochy BR a plochy smíšené) vymezeny v přímé, popř. těsné návaznosti na vedení železnice. Mimo plochy, ve kterých je rozvoj bydlení hlavní funkcí dané plochy, je bydlení, popř. jeho forma integrováno do další ploch s rozdílným způsobem využití ve formě přípustného, popř. podmíněně přípustného využití (např. OK, SV aj.).

S ohledem na posilování funkčních a dopravních vazeb města z hlediska širších územních vztahů je železnice jednoznačnou hodnotou území. Naopak s ohledem na její územní průmět a její provozní průměty do území se mj. jedná o mentální i fyzickou bariéru a významný hlukový zdroj, jež omezuje způsob a míru využití přilehlého, popř. širšího území. Rozvoj některých funkcí, zejm. bydlení, je z těchto území buď značně omezen, nebo zcela vyloučen.

Navrhovaný stav:

Za účelem jednoznačného výkladu ÚP v souvislosti se způsoby financování stavebních a jiných nákladů při realizaci protihlukových staveb a opatření ve vazbě na stavby a zařízení pro bydlení v těsné blízkosti železnice žádáme do textové části územního plánu doplnit obecně platnou podmínku následujícího sdělení:

„Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavby. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.“

Stanovení uvedeného funkčního regulativu v obecně závazné formě pro celé území – nikoliv pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, vychází zejm. ze skutečnosti vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení, popř. vymezení ploch s umožněním bydlení v jiných formách, v přímé nebo širší vazbě na železnici, v rámci kterých musí být rovněž trvale zajištěny podmínky odpovídající hygienickým nárokům na bydlení.

Mj. by v rámci budoucích změn mohlo dojít k umožnění různých forem bydlení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, v rámci nichž je bydlení v současné době nepřipustné, nebo k vymezení nových rozvojových ploch ve vazbě na železnici.

Oproti stanovení výše uvedené podmínky, jež by se vázala pouze ke konkrétní ploše – ploše změny nebo ploše s rozdílným způsobem využití, zajistí její obecná forma působnost i ve výše uvedených případech, tj. úprava funkčních regulativů nebo vymezení nových ploch změn.

Podmínka by měla být doplněna jako obecně platná podmínka na začátek kap 6. **STANOVENÍ PDO-MÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY** ve formě čtvrté odrážky.

Primárním rozvojovým zájmem ČD, jakožto vlastníka a provozovatele dopravní infrastruktury v oblasti železniční dopravy, není rozvoj funkce bydlení v přímé prostorové návaznosti na železniční trať, jež je významným limitem a hlukovým zdrojem území.

V souvislosti se zajištěním dostatečných obytných kvalit prostředí, zejm. akustická pohoda, by v souvislosti s rozvojem bydlení ve vazbě na železnici ze strany investora mohlo na základě zkušeností docházet k dodatečnému nárokování finančních výloh spojených se zřízením protihlukových staveb a opatření po ČD, jakožto vlastníka dopravní infrastruktury – železniční tratě.

Klíčovým účelem naší připomínky je jednoznačným stanovením finančních závazků a povinností spojených s budováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení předcházet a eliminovat vznik možných nepříjemností spojených s rozvojem daného území.

Naše připomínky se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 12. Ovšem s ohledem na charakter obsahu, kdy není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny, se dle výkladu MMR jedná o nepodstatnou úpravu změny územního plánu. V takových případech na základě dosavadních zkušeností může za určitých podmínek dojít k zohlednění podaných připomínek i v rámci předmětné změny. V takovém případě by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny ÚP vyvolané výše uvedenými připomínkami.

Připomínky lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Připomínky nekolidují se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP – připomínce se nevyhovuje.

Spol. České dráhy a.s. ve svém vyjádření formuluje 3 samostatné připomínky, které jsou podrobně odůvodněny. První připomínka navrhuje prověřit změnu využití území v rozsahu vybraných pozemků ze stávající plochy dopravní infrastruktury drážní na plochu výroby a skladování. Druhou připomínkou je navrhována změna, resp. doplnění podmínek využití ploch dopravní infrastruktury drážní o stavby a zařízení související vybaveností. Třetí připomínka směřuje k doplnění jednoznačného výkladu ÚP v souvislosti se způsoby financování stavebních a jiných nákladů při realizaci protihlukových staveb a opatření ve vazbě na stavby a zařízení pro bydlení v těsné blízkosti železnice.

Přestože se v daném vyjádření uvádí, že připomínky jsou uplatněny na základě § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že **aktuálně se návrh ÚP nachází ve fázi provedené podstatné úpravy návrhu ÚP, která byla v rozsahu provedených úprav opakovaně veřejně projednána ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.** Nejedná se tedy o tzv. společné jednání o návrhu ÚP podle § 50 stavebního zákona. **Připomínky tedy mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP konaném dne 25. 05. 2021.** V daném případě ovšem spol. České dráhy a.s. uplatňuje nové připomínky, resp. nové požadavky k prověření změn a ty věcně nesouvisí s projednávanou podstatnou úpravou návrhu ÚP. **Nad to připomínkou č. 3 požaduje zapracování podmínky týkající se nositele nákladů na realizaci protihlukových opatření, jejíž zohlednění v ÚP je nepřipustné – daná problematika není předmětem řešení územně plánovací dokumentace. Proto s ohledem na výše uvedené se žádné z uplatněných připomínek nevyhovuje.**

Po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pozn.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že každou fázi/ stupeň projednávání ÚP Čejč oznámil spol. České dráhy a.s. a vyzval ji k možnosti uplatnění vyjádření. Při projednávání návrhu zadání ÚP podle § 47 stavebního zákona (r. 2017), při společném jednání o návrhu ÚP podle § 50 stavebního zákona (r. 2019) ani při veřejném projednávání upraveného návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona (r. 2021) této možnosti spol. České dráhy a.s. dosud nevyužila.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI

Pořad. číslo	PV01	Datum doručení	01. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Horák Vít	
Adresa		Čejč 442, 696 14 Čejč			
<p>Dne 30.3.2023 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu nemá být zakreslená plocha pro bydlení v RD" na parcele 3331/1 označené 3.4 v současně platném ÚP obce Čejč.</p> <p>Žádám o opětovné zakreslení „plocha pro bydlení v RD" na parcele 3331/1 označené 3.4 v současně platném ÚP obce Čejč. V dřívějším ÚP bylo s touto plochou počítáno jako se stavební. V dílčí změně č. 3 byla tato plocha nelogicky vypuštěna, i když žádost o změnu se týkala pouze komunikace vedoucí od hlavní silnice přes parcely č. 100/1 a č. 3331/1. Současně se zrušenou komunikací byla nelogicky zrušena i „plocha pro bydlení v RD“.</p> <p>V aktuálním návrhu ÚP obce Čejč jsou navrženy nové stavební pozemky v okrajových lokalitách, např. oblast Z26, nebo Z8, kde zástavba nebyla dříve plánována. V případě mé žádosti se jedná o pozemek, který byl již dříve pro výstavbu RD vybrán a schválen a jeho zrušení postrádá logiku. Jedná se o pozemek v centru obce.</p> <p>Z tohoto důvodu žádám o opětovné zakreslení dvou stavebních míst označených jako plocha 3.4, tak jak je zakresleno na přiloženém výřezu z ÚP obce Čejč.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY</p> <p>Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP – připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Připomínka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že připomínky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna připomínka k řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Připomínka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné připomínce vyhovět.</p> <p><u>Požizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:</u></p> <p>Zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech byla na části pozemku p.č. 3331/1 v k.ú. Čejč vymezena na základě schválení dosavadního územního plánu obce z roku 2002. V rámci následné změny č. 3 územního plánu obce však byla tato zastavitelná plocha přehodnocena v návaznosti na požadavek k vypuštění související místní komunikace. Změnou č. 3 územního plánu obce tedy bylo aktualizováno zastavěné území a odpovídající stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech v rozsahu pozemků p.č. 38/39, p.č. 38/33, p.č. 38/40 v k.ú. Čejč společně s rodinným domem č.p. 442. Zbývající zastavitelná plocha na pozemku p.č. 3331/1 v k.ú. Čejč byla společně s navrženou místní komunikací dílčí změnou č. 3.4 vyloučena.</p> <p>Tato skutečnost je doložena výřezem hlavního výkresu změny č. 3 územního plánu obce, kdy zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech jsou znázorněny výraznějším odstínem růžové barvy doplněné o kód „BR“, jako je tomu v případě lokality Za školou nebo při ulici Pod Lesíkem. Naproti tomu je vyloučená zastavitelná plocha na části pozemku p.č. 3331/1 znázorněna pouze obrysem identifikujícím její původní rozsah a podbarvení odpovídá způsobu využití pro ornou půdu. Červenými křížky je dále vyznačena ke zrušení místní komunikace. Tato změna č. 3 územního plánu obce byla vydána po projednání zastupitelstvem obce dne 28. 03. 2012 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 23. 04. 2012.</p>					



Změna č. 3 územního plánu obce Čejč – výřez hlavního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	PV02	Datum doručení	06.04. 2023	Č.j.	
Právnícká osoba (identifikační údaje)	Název		Horáková farma, a.s.		
Adresa	Čejč 1, 696 14 Čejč				

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. 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.

Žádáme o zachování Pásma hygienické ochrany živočišné výroby i v aktualizacích územního plánování.



VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Požadavek je obsažen v návrhu ÚP. Ochranné pásmo zemědělského areálu je zapracováno 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	PV03	Datum doručení	01. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Horáková Alena MVDr.	
Adresa		Čejč 442, 696 14 Čejč			

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu nemá být zakreslená plocha pro bydlení v RD" na parcele 3331/1 označené 3.4 v současně platném ÚP obce Čejč.

Žádám o opětovné zakreslení „plocha pro bydlení v RD" na parcele 3331/1 označené 3.4 v současně platném ÚP obce Čejč. V dřívějším ÚP bylo s touto plochou počítáno jako se stavební. V dílčí změně č. 3 byla tato plocha nelogicky vypuštěna, i když žádost o změnu se týkala pouze komunikace vedoucí od hlavní silnice přes parcely č. 100/1 a č. 3331/1. Současně se zrušenou komunikací byla nelogicky zrušena i „plocha pro bydlení v RD“.

V aktuálním návrhu ÚP obce Čejč jsou navrženy nové stavební pozemky v okrajových lokalitách, např. oblast Z26, nebo Z8, kde zástavba nebyla dříve plánována. V případě mé žádosti se jedná o pozemek, který byl již dříve pro výstavbu RD vybrán a schválen a jeho zrušení postrádá logiku. Jedná se o pozemek v centru obce.

Z tohoto důvodu žádám o opětovné zakreslení dvou stavebních míst označených jako plocha 3.4, tak jak je zakresleno na přiloženém výřezu z ÚP obce Čejč.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP – připomínce se nevyhovuje.

Připomínka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že připomínky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna připomínka k řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Připomínka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné připomínce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech byla na části pozemku p.č. 3331/1 v k.ú. Čejč vymezena na základě schválení dosavadního územního plánu obce z roku 2002. V rámci následné změny č. 3 územního plánu obce však byla tato zastavitelná plocha přehodnocena v návaznosti na požadavek k vypuštění související místní komunikace. Změnou č. 3 územního plánu obce tedy bylo aktualizováno zastavěné území a odpovídající stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech v rozsahu pozemků p.č. 38/39, p.č. 38/33, p.č. 38/40 v k.ú. Čejč společně s rodinným domem č.p. 442. Zbývající zastavitelná plocha na pozemku p.č. 3331/1 v k.ú. Čejč byla společně s navrženou místní komunikací dílčí změnou č. 3.4 vyloučena.

Tato skutečnost je doložena výřezem hlavního výkresu změny č. 3 územního plánu obce, kdy zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech jsou znázorněny výraznějším odstínem růžové barvy doplněné o kód „BR“, jako je tomu v případě lokality Za školou nebo při ulici Pod Lesíkem. Naproti tomu je vyloučená zastavitelná plocha na části pozemku p.č. 3331/1 znázorněna pouze obrysem identifikujícím její původní rozsah a podbarvení odpovídá způsobu využití pro ornou půdu. Červenými křížky je dále vyznačena ke zrušení místní komunikace. Tato změna č. 3 územního plánu obce byla vydána po projednání zastupitelstvem obce dne 28. 03. 2012 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 23. 04. 2012.



Změna č. 3 územního plánu obce Čejč – výřez hlavního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	PV04	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Damborská Klára		
Adresa	Slunečná 3701/11, 695 01 Hodonín				
<p>Námítka proti návrhu územního plánu obce Čejč. Podávám námítku proti návrhu nového územního plánu obce Čejč, v zákonné lhůtě do 7 dnů po opakovaném veřejném projednání (30.3.2023). Podrobné vyjádření zašlu po dohodě s právním zástupcem ve lhůtě do 15 dnů.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Přestože bylo podání nazváno jako námítka a rovněž z textu vyplývá, že podatelka uplatňuje námítku, s použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námítkou. Přitom námítky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námítkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.</p> <p>Dané podání bylo uplatněno v poslední den lhůty s odkazem na dodatečné doplnění (tedy po uplynutí zákonného termínu pro uplatnění námítky), ovšem nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, které musí obsahovat námítka. Z podání nevyplývá, proti čemu konkrétnímu podatelka vznáší námítku – v textu naprosto absentuje podstata vyjádřené námítky. V této souvislosti a ze stejného důvodu nelze podání posuzovat ani jako připomínku k návrhu ÚP. Proto nelze dané podání nijak věcně vyhodnotit/ vypořádat.</p>					

Pořad. číslo	PV05	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Hrabec Bronislav Hrabcová Marie		
Adresa	Čejč 290, 696 14 Čejč				
<p>Námítka proti návrhu územního plánu obce Čejč. Podávám námítku proti návrhu nového územního plánu obce Čejč, v zákonné lhůtě do 7 dnů po opakovaném veřejném projednání (30.3.2023). Podrobné vyjádření zašlu po dohodě s právním zástupcem ve lhůtě do 15 dnů.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Přestože bylo podání nazváno jako námítka a rovněž z textu vyplývá, že podatelé uplatňují námítku, s použitím § 52 odst. 2</p>					

a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Dané podání bylo uplatněno v poslední den lhůty s odkazem na dodatečné doplnění (tedy po uplynutí zákonného termínu pro uplatnění námítky), ovšem nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, které musí obsahovat námitka. Z podání nevyplývá, proti čemu konkrétnímu podatel vznáší námitku – v textu naprosto absentuje podstata vyjádřené námítky. V této souvislosti a ze stejného důvodu nelze podání posuzovat ani jako připomínku k návrhu ÚP. Proto nelze dané podání nijak věcně vyhodnotit/ vypořádat.

Pořad. číslo	PV06	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Paulmichl Zdeněk	
Adresa		Čejč 293, 696 14 Čejč			

Námitka proti návrhu územního plánu obce Čejč.

Podávám námitku proti návrhu nového územního plánu obce Čejč, v zákonné lhůtě do 7 dnů po opakovaném veřejném projednání (30.3.2023).

Podrobné vyjádření zašlu po dohodě s právním zástupcem ve lhůtě do 15 dnů.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Přestože bylo podání nazváno jako námitka a rovněž z textu vyplývá, že podatel uplatňuje námitku, s použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Dané podání bylo uplatněno v poslední den lhůty s odkazem na dodatečné doplnění (tedy po uplynutí zákonného termínu pro uplatnění námítky), ovšem nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, které musí obsahovat námitka. Z podání nevyplývá, proti čemu konkrétnímu podatel vznáší námitku – v textu naprosto absentuje podstata vyjádřené námítky. V této souvislosti a ze stejného důvodu nelze podání posuzovat ani jako připomínku k návrhu ÚP. Proto nelze dané podání nijak věcně vyhodnotit/ vypořádat.

Pořad. číslo	PV07	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení		Procházka Radek	
Adresa		Čejč 273, 696 14 Čejč			

Námitka proti návrhu územního plánu obce Čejč.

Podávám námitku proti návrhu nového územního plánu obce Čejč, v zákonné lhůtě do 7 dnů po opakovaném veřejném projednání (30.3.2023).

Podrobné vyjádření zašlu po dohodě s právním zástupcem ve lhůtě do 15 dnů.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.

Přestože bylo podání nazváno jako námitka a rovněž z textu vyplývá, že podatel uplatňuje námitku, s použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Dané podání bylo uplatněno v poslední den lhůty s odkazem na dodatečné doplnění (tedy po uplynutí zákonného termínu pro uplatnění námítky), ovšem nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, které musí obsahovat námitka. Z podání nevyplývá, proti čemu konkrétnímu podatel vznáší námitku – v textu naprosto absentuje podstata vyjádřené námítky. V této souvislosti a ze stejného důvodu nelze podání posuzovat ani jako připomínku k návrhu ÚP. Proto nelze dané podání nijak věcně vyhodnotit/ vypořádat.

Pořad. číslo	PV08	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Fyzická osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Vaňková Naděžda Ing.		
Adresa	Čejč 358, 696 14 Čejč				
<p>Námítka proti návrhu územního plánu obce Čejč. Podávám námítku proti návrhu nového územního plánu obce Čejč, v zákonné lhůtě do 7 dnů po opakovaném veřejném projednání (30.3.2023). Podrobné vyjádření zašlu po dohodě s právním zástupcem ve lhůtě do 15 dnů.</p>					
<p>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY Vyhodnocení vyjádření nevyžaduje úpravu návrhu ÚP.</p> <p>Přestože bylo podání nazváno jako námítka a rovněž z textu vyplývá, že podatelka uplatňuje námítku, s použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Přitom námítky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námítkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.</p> <p>Dané podání bylo uplatněno v poslední den lhůty s odkazem na dodatečné doplnění (tedy po uplynutí zákonného termínu pro uplatnění námítky), ovšem nespĺňuje zákonem stanovené náležitosti, které musí obsahovat námítka. Z podání nevyplyvá, proti čemu konkrétnímu podatelka vznáší námítku – v textu naprosto absentuje podstata vyjádřené námítky. V této souvislosti a ze stejného důvodu nelze podání posuzovat ani jako připomínku k návrhu ÚP. Proto nelze dané podání nijak věcně vyhodnotit/ vypořádat.</p>					

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PROTI UPRAVENÉMU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ

Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), s použitím § 52 odst. 2 stavebního zákona, námitky proti upravenému návrhu Územního plánu Čejč (pozn. v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021) 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 06. 04. 2023 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 předchozího veřejného projednání konaného dne 25. 05. 2021 (§ 52) 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 upravenému návrhu Územního plánu Čejč (v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021)

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 upravenému návrhu Územního plánu Čejč (v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021).

Obsah kapitoly:

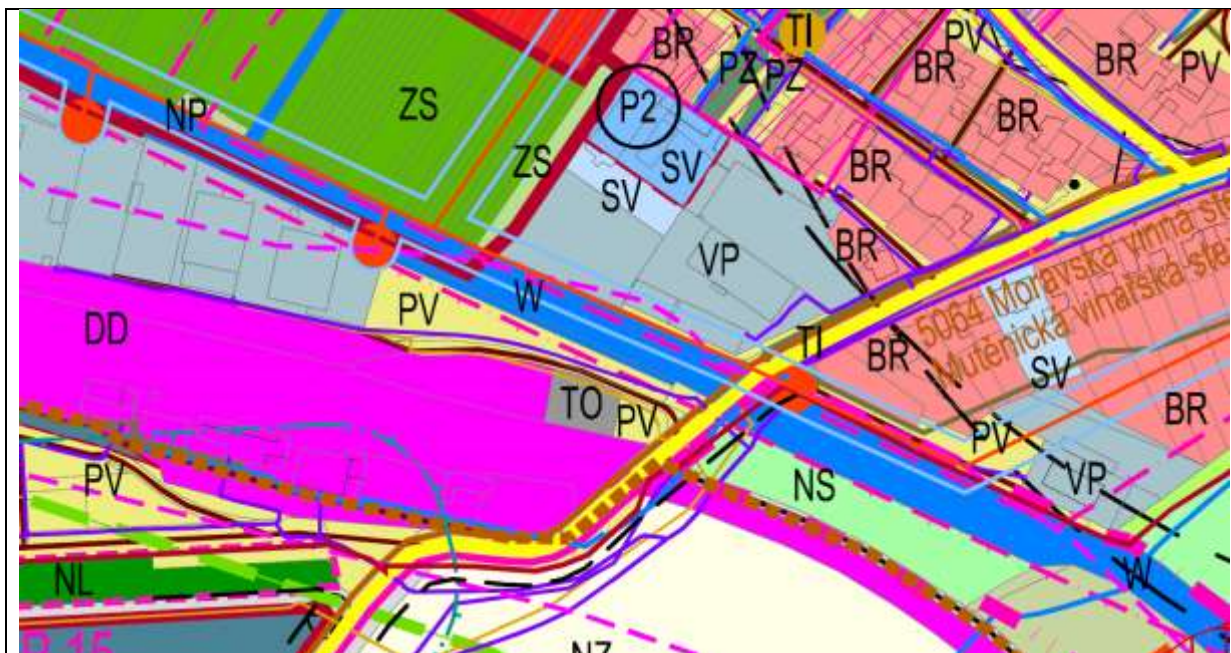
Vyhodnocení námitek dotčených osob

- | | |
|-----|--|
| N01 | Kadlec Petr RNDr., Jabloňová 2882/102, Záběhlice, 106 00 Praha 10 |
| N02 | Šopf Josef, Čejč 268, 696 14 Čejč |
| N03 | Kuchařová Ludmila, Hovorany 229, 696 12 Hovorany |
| N04 | Bravenec Martin, Ing., Čejč 124, 696 14 Čejč |
| N05 | Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč |
| N06 | Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč |
| N07 | Škápíková Renáta, Ing., Čejč 24, 696 14 Čejč |
| N08 | Žaliová Alena, Čejč 381, 696 14 Čejč |
| N09 | Kalábek Aleš, Včelín 770, 696 15 Čejkovice (v zastoupení advokátem Mgr. Markem Fikrem, se sídlem Příkop 2a, 602 00 Brno) |
| N10 | Chramostová Eva, Čejč 430, 696 14 Čejč |

- N11 Rozkydal Radek a Rozkydalová Radka Ing., Čejč 444, 696 14 Čejč
- N12 Horáková farma, a.s., Čejč 1, 696 14 Čejč
- N13 Horáková Alena MVDr., Čejč 466, 696 14 Čejč
- N14 Hlavinka Antonín, Čejč 128, 696 14 Čejč
- N15 Koska Jaroslav a Kosková Jana, oba Čejč 213, 696 14 Čejč
- N16 Holešinský Antonín, Čejč 421, 696 14 Čejč (v zastoupení advokátem Mgr. Markem Fikrem, se sídlem Příkop 2a, 602 00 Brno)
- N17 Procházka Radek, Čejč 273, 696 14 Čejč
- N18 Vaňková Naděžda Ing., Čejč 358, 696 14 Čejč
- N19 Hrabec Bronislav a Hrabcová Marie, oba Čejč 290, 696 14 Čejč
- N20 Paulmichl Zdeněk, Čejč 293, 696 14 Čejč

VYHODNOCENÍ NÁMITEK DOTČENÝCH OSOB

Pořad. číslo	N01	Datum doručení	30. 03. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Kadlec Petr RNDr.		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Jabloňová 2882/102, Záběhlice, 106 00 Praha 10				
<p>Jak je zřejmé z „informace o pozemku“ (viz katastr nemovitosti), jedná se o druh pozemku „orná půda“ a způsob ochrany nemovitosti: „zemědělský půdní fond“.</p> <p>Nesouhlasím s zařazením pozemků v k.ú. obce Čejč jichž jsem spoluvlastníkem tj. parcely č. 1003, a dalších p.č. 1002, 1001/1, 1001/2 do kategorie „veřejné prostranství“ a podávám proto tuto námítku. Domnívám se, že zemědělských pozemků zejména v této zcela výjimečné zemědělské oblasti ČR, by mělo ubývat jen v nejnútnejších případech a veřejných ploch i dalších ploch již vyjmutých ze zemědělského půdního fondu má obec jistě dost.</p> <p>Pozemek rád pronajmu k zemědělskému využití. Za necelé tři roky (v důchodu) možná pozemek sám zemědělsky využiji. Jde sice jen o malý zbytek z bez náhrady mému dědovi vyvlastněného sousedního pozemku, který nebyl vrácen, přestože dnes neslouží účelu, pro který byl v 50. letech minulého století vyvlastněn, nemám však důvod mít zájem na tom, aby na něm vyrostlo například parkoviště autobusů, potenciální zdroj znečištění jak orné půdy, tak vodního toku, který se na vedlejším pozemku, který je rovněž v mém spoluvlastnictví nachází, ropnými produkty, lidskými výkaly apod.</p>					
VYHODNOCENÍ NÁMITKY					
<p>Uplatněná námítka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka, která je samostatně odůvodněna.</p> <p>Námítka byla vyhodnocena následovně:</p> <p>Námítce, která směřuje proti způsobu vymezení využití pozemků p.č. 1003, p.č. 1002, p.č. 1001/1 a p.č. 1001/2 v k.ú. Čejč jako součásti stabilizované plochy veřejného prostranství (PV), se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítka mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neneviduje žádnou obdobnou námítku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětných pozemků v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irrelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.</p>					
<p><u>Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:</u> Výše uvedené pozemky p.č. 1003, p.č. 1002, p.č. 1001/1 a p.č. 1001/2 v k.ú. Čejč se nacházejí v jižní části obce nedaleko vlakové stanice Čejč – mezi vodním tokem Čejčský potok a příjezdovou komunikací k areálu spol. Kornfeil spol. s r.o. Tato část obce je součástí zastavěného území. Přestože jsou pozemky dle katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, nejsou aktuálně zemědělsky využívány a představují zejména travnatou plochu mezi komunikací a korytem vodního toku. Na části pozemků p.č. 1001/1 a 1001/2 v k.ú. Čejč se přitom nachází těleso pozemní komunikace. Zpracovatel návrhu ÚP vymezil způsob využití plochy v souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tedy s přihlédnutím ke stávajícímu způsobu využití.</p>					
<p>Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.</p>					



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N02	Datum doručení	31. 03. 2023	Č.j.	Čejč-0369/2023
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Šopf Josef		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 268, 696 14 Čejč				
<p>Jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1034 o výměře 571 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1034 je zapsaný na LV č. 817 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.</p> <p>Dne 30.3.2023 proběhlo opakované 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 se smíšenou zástavbou" na "zeleň soukromá a vyhrazená".</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 námitku:</p> <p>Změnou územního plánu by došlo ke změně využití části pozemku, a to tak že z "plochy se smíšenou zástavbou" by se stala "zeleň soukromá a vyhrazená". Požaduji, aby na pozemku p.č. 1034 byl zachován současný stav, tedy "plocha se smíšenou zástavbou".</p> <p>Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto: Změnou územního plánu by došlo k významnému snížení ceny pozemku p.č. 1034, proto požaduji zachování současného stavu.</p> <p>V případě že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.</p>					
VYHODNOCENÍ NÁMITKY					
<p>Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka, která je samostatně odůvodněna.</p> <p>Námitka byla vyhodnocena následovně:</p>					

Námítce, která směřuje proti způsobu vymezení využití pozemku p.č. 1034 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:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neneviduje žádnou obdobnou námítku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irrelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

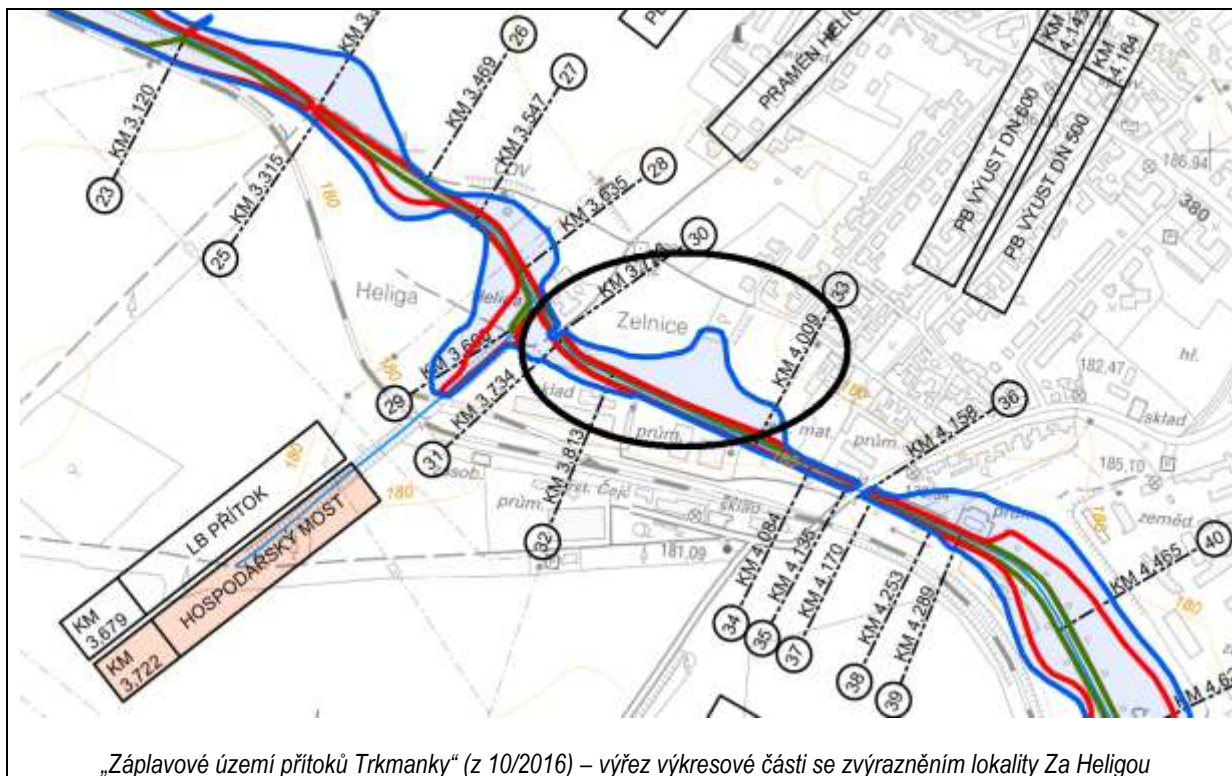
Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Výše uvedený pozemek p.č. 1034 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce v lokalitě Za Heligou – mezi vodním tokem Čejčský potok a ulicí Vodní. 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) plnící zejména funkci rekreační a doplňkově produkční – v převažující míře vytvářející přechod zástavby do krajiny. Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav. Dle projektové dokumentace pořízené správcem vodního toku, tj. Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ z 10/2016, jež je podkladem pro následné oficiální vyhlášení (stanovení rozsahu) záplavového území příslušným vodoprávním úřadem, je předmětné území vystaveno riziku stoleté vody (Q100) – viz příložený výřez výkresové části, kdy hranice Q100 je znázorněna modrou barvou. Přestože se v daném případě nejedná přímo o aktivní zónu záplavového území, kde dochází k zaplavení nejčastěji a kde je výstavba vyloučena, plocha navržena k urbanizaci dle dosavadního územního plánu obce pro funkci smíšené zástavby byla z důvodu možného zaplavování a vzniku materiálních škod plošně redukována. Při tvorbě nové územně plánovací dokumentace je obecně nekonceptním postupem vědomě navrhovat či tolerovat rozvoj zástavby v území s rizikem možného zaplavení stoletou vodou (Q100), ačkoli pořizovatel připouští, že v takovém území není zástavba legislativně zakázána.

Přestože plocha sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) je v zásadě vymezena návrhem ÚP jako neurbanizovaná, dle navržených podmínek využití se v těchto plochách podmíněně připouští např. odstavné a parkovací plochy, činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



„Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016) – výřez výkresové části se zvýrazněním lokality Za Heligou

Pořad. číslo	N03	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	
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				
<p>Jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1041 o výměře 465 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1041 je zapsaný na LV č. 155 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.</p> <p>Dne 30.3.2023 proběhlo opakované 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 se smíšenou zástavbou" na "zeleň soukromá a vyhrazená".</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 námitku:</p> <p>Změnou územního plánu by došlo ke změně využití části pozemku, a to tak že z "plochy se smíšenou zástavbou" by se stala "zeleň soukromá a vyhrazená". Požaduji, aby na pozemku p.č. 1041 byl zachován současný stav, tedy "plocha se smíšenou zástavbou".</p> <p>Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto: Uvedená změna územního plánu by významně snížila cenu pozemku p.č. 1041. Argument zpracovatele územního plánu ve znění "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" není relevantní. Část pozemku p.č. 1041 se sice nachází v záplavovém území Čejčského potoka, a to v rozlivu Q100, nikoli v aktivní zóně, ani v rozlivu Q20.</p> <p>Dle vyhlášky č 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby lze v této zóně záplavového území (Q100) realizovat stavbu za dodržení podmínek stanovených uvedenou vyhláškou a za dodržení podmínek daných vodo hospodářským úřadem.</p>					

Proto požadují, aby byl na pozemku p.č. 1046 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

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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:

Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.

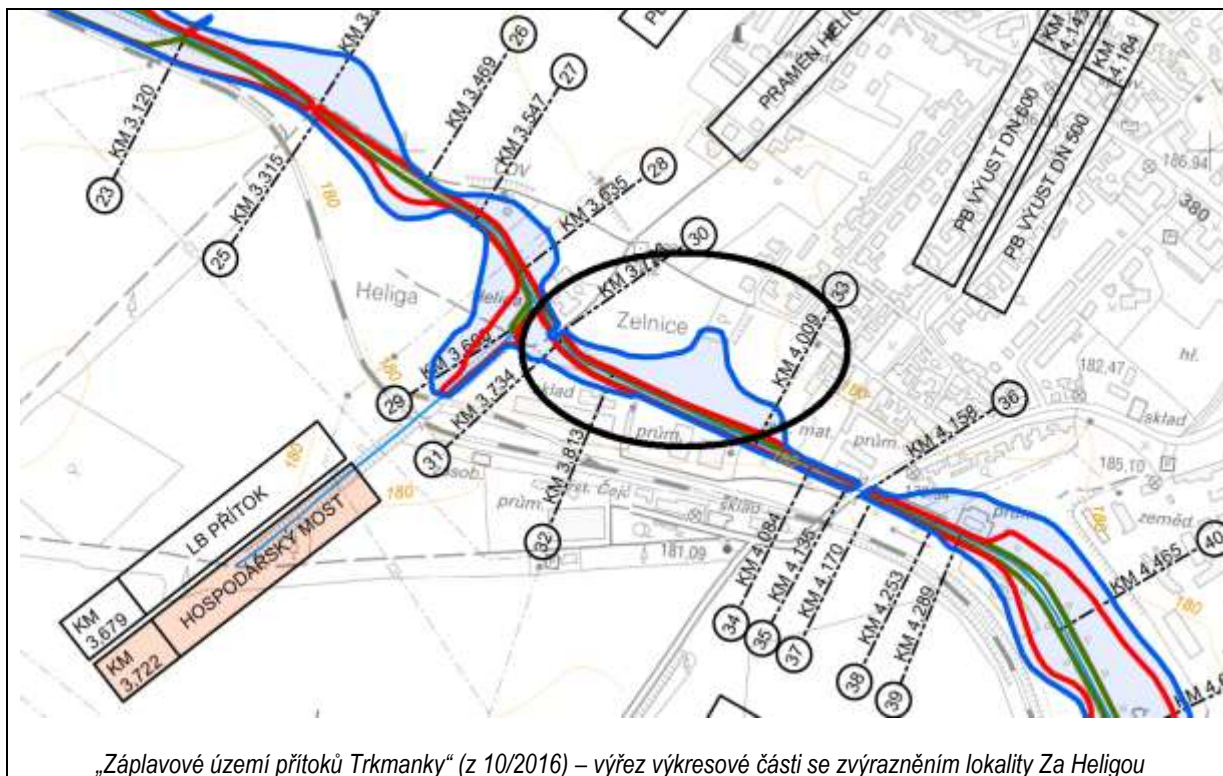
Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Výše uvedený pozemek p.č. 1041 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce v lokalitě Za Heligou – mezi vodním tokem Čejčský potok a ulicí Vodní. 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) plnící zejména funkci rekreační a doplňkově produkční – v převažující míře vytvářející přechod zástavby do krajiny. Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav. Dle projektové dokumentace pořízené správcem vodního toku, tj. Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ z 10/2016, jež je podkladem pro následné oficiální vyhlášení (stanovení rozsahu) záplavového území příslušným vodoprávním úřadem, je předmětné území vystaveno riziku stoleté vody (Q100) – viz příložený výřez výkresové části, kdy hranice Q100 je znázorněna modrou barvou. Přestože se v daném případě nejedná přímo o aktivní zónu záplavového území, kde dochází k zaplavení nejčastěji a kde je výstavba vyloučena, plocha navržena k urbanizaci dle dosavadního územního plánu obce pro funkci smíšené zástavby byla z důvodu možného zaplavení a vzniku materiálních škod plošně redukována. Při tvorbě nové územně plánovací dokumentace je obecně nekoncepčním postupem vědomě navrhovat či tolerovat rozvoj zástavby v území s rizikem možného zaplavení stoletou vodou (Q100), ačkoli pořizovatel připouští, že v takovém území není zástavba legislativně zakázána.

Přestože plocha sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) je v zásadě vymezena návrhem ÚP jako neurbanizovaná, dle navržených podmínek využití se v těchto plochách podmíněně připouští např. odstavné a parkovací plochy, činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



„Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016) – výřez výkresové části se zvýrazněním lokality Za Heligou

Pořad. číslo	N04	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0304/2023
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				

Námítka 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 jejich odkreslení.

Odůvodnění:

Zpracovatel územního plánu uvádí: „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.“ Ptám se, proč návrh protierozních a protipovodňových opatření v dané lokalitě nebyl projednáván s majiteli a uživateli dotčených pozemků.

Jako výlučný vlastník pozemků p.č. 1829/48 a 1829/18 jsem již v minulosti učinil veškerá protierozní, protipovodňová a protierozní opatření. Na vinici hospodařím tak, že každé druhé meziřadí vinice je vždy zatravněno a z mého pozemku nedochází ke splavování ornice.

Vyhláška 241/2021 Sb. o ochraně zemědělské půdy před erozí přesně definuje přípustnou míru erozního ohrožení, plán opatření ke snížení erozního ohrožení a je závazným právním předpisem pro všechny hospodařící zemědělce nejen v Čejči, ale v celé České republice.

Odůvodnění zpracovatele územního plánu obce Čejč ve znění "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" nenahrazuje ani nezpřesňuje vyhlášku 240/2021 Sb. o ochraně zemědělské půdy před erozí.

Jelikož nejsem vlastníkem pozemků v lokalitě Za Hospodou, na kterých proběhla výstavba rodinných domů, nemůžu

odkreslení protierozních a protipovodňových opatření z jejich pozemku požadovat a ani jsem je nenavrhol, jak jste mylně uvedli.

2. Zachování stavebního místa na p.č. 1829/48

Pozemky p.č. 1829/48 a 1829/18 jsou zemědělská půda s vyšším stupněm ochrany (I. a II. stupeň), jak správně uvádí zpracovatel územního plánu obce Čejč.

Obec Čejč investovala nemalé finanční prostředky (cena spočítaná projektantem byla 9.916.260 Kč bez DPH - viz zápis ZO z 26.2.2020) do výstavby příjezdové komunikace v této lokalitě a umožnila výstavbu první řady rodinných domů. Pozemky využitě při výstavbě těchto domů se pochopitelně nachází v stupni ochrany I.

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu § 4 odst. 3 sice uvádí: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V § 4 odst. 4 zákona se však uvádí: Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení.

Pokud obec Čejč umožnila výstavbu první řady rodinných domů v lokalitě Za Hospodou, neaplikovala tedy § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, z čehož vyplývá, že při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně určení ploch v lokalitě Za Hospodou.

Jak je uvedeno v odůvodnění 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. Takto stejně byla plánována výstavba rodinných domů v lokalitě Za Hospodou.

Zastupitelstvo obce Čejč dne 26.2.2020 schválilo vybudování nákladné příjezdové komunikace v nové lokalitě Za Hospodou, přestože vedení obce nepochybně bylo známo, že v dohledné době bude muset zpracovat nový územní plán (zastupitelstvo schválilo již 4.12.2019 rozpočtovou položku na zpracování nového územního plánu). Pokud již v roce 2020 vedení obce počítalo s tím, že dojde ke změně v územním plánu a že další výstavba v lokalitě Za Hospodou nebude možná dle § 4 odst. 3, nabízí se otázka, zda vedení obce jednalo s péčí řádného hospodáře.

Navíc v době, kdy návrh nového územního plánu byl již rozpracován, vedení obce odkoupilo část pozemku p.č. 1829/27 „za účelem vybudování další ulice v lokalitě Za Hospodou“ (schváleno zastupitelstvem obce Čejč 8.12.2021), šířka pozemku 8m, plocha 100 m², cena cca 350 000 Kč.

V návaznosti na tyto dva kroky by zrušení lokality Za Hospodou jako „plochy bydlení v rodinných domech“ znamenalo nesystémové porušení koncepce rozvoje obce a znamenalo by plýtvání soukromými finančními prostředky i veřejnými prostředky obce v řádu desítek milionů Kč.

Proč tedy k realizaci nové ulice a inženýrských sítí došlo, když už obec v této lokalitě další rozvoj neplánovala? Neměl by se z této skutečnosti někdo zodpovídat?

3. Námitka proti cyklostezce

Zde musím vyvrátit lživé tvrzení, že nejsem majitelem pozemků v trase cyklostezky. Můj pozemek p.č. 1237/39 přímo souvisí se zamýšlenou výstavbou cyklostezky. Investovat do výstavby cyklostezky za cca 10 milionů, která bude končit u obce Terezín, protože bude záležet, zda obec Terezín bude mít dostatek prostředků, aby v ní pokračovala. V případě, že obec Terezín finance mít nebude, budou pouze na silnici nakresleny obrázky cyklistů. V současné době investovat takto nemalé finanční prostředky opravdu není hospodaření obce s péčí řádného hospodáře.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány tři 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. 1829/48 a 1829/18 v k.ú. Čejč, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Požadavek na prověření dopadů vodní a větrné eroze na území obce a návrh odpovídajících protierozních opatření

vyplýval 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 přírodě 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 vyplýval 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 vymezeno.

Výše uvedenou oborovou dokumentaci (studii protierozních a protiodtokových opatření) lze považovat za nezávazný dokument, který představuje jeden z mnoha podkladů, jejichž závěry a doporučení se standardně přebírají do zpracovávané územně plánovací dokumentace. Při jejím zpracování bylo nepochybně postupováno v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní postup pořízení této studie, stejně tak sběr relevantních vstupních dat, způsob a rozsah provádění průzkumů v terénu a uskutečnění projednání s vlastníky pozemků v dotčených částech území či konzultace s nimi nad rozpracovanou dokumentací, však nejsou pořizovateli územního plánu známi, neboť tuto činnost nezajišťoval. Studií navržená opatření se stávají závaznými až v okamžiku promítnutí do územně plánovací dokumentace, která po řádném procesu projednání a vydání příslušným zastupitelstvem obce nabude účinnosti.

Obecně lze konstatovat, že účelem navržených protierozních a protiodtokových opatření je zejména předcházet splavování ornice ve směru spádu terénu a eliminovat tak riziko materiálních škod nejen v zastavěné části obce. Ke splavování ornice, kde nejsou realizována žádná opatření, dochází při každém vydatnějším dešti a dosud naposledy toho byly důkazem také případy v 1. polovině roku 2023.

Neboť je v předmětné lokalitě Za hospodou (Za školou) vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel na základě výsledků projednání návrhu ÚP navrhl plochu protierozních a protiodtokových opatření vymežit pouze v rámci neurbanizované části krajiny na úrovni této zastavitelné plochy. V tomto smyslu byla provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části a úprava byla také předmětem 1. opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. oba citované pozemky p.č. 1829/48 a p.č. 1829/18 se nacházejí mimo zastavitelnou plochu Z 21 – tedy v neurbanizované části krajiny, kde byla potřeba protierozních a protiodtokových opatření identifikována a pro niž bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP).

Námítka č. 2, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za hospodou ve zredukovaném rozsahu a požadující zachování stavebního místa na pozemku p.č. 1829/48 v k.ú. Čejč dle dosavadního územního plánu obce, **se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

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 půdě 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.

V lokalitě Za hospodou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 mimo předmětný pozemek p.č. 1829/48 již ve fázi návrhu ÚP pro společné jednání ve smyslu § 50 stavebního zákona pouze v rozsahu, v jakém byla

v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Rozsah zastavitelné plochy Z21 poté zůstal neměnný i v navazujících stupních dokumentace – jak v návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona, tak v upraveném návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona.

Potenciální rozšíření zastavitelné plochy hlouběji do neurbanizované krajiny by bylo 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 a v lokalitě Za hospodou je aktuálně uvažována pouze jednostranná zástavba podél nově vybudované místní komunikace. Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za hospodou 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 ve smyslu již uvedeného částečně přehodnocena.

Naproti tomu v případě, pokud by v budoucnu nastal oprávněný požadavek (pozn. s použitím § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch) na prověření možnosti urbanizovaného rozvoje bydlení v lokalitě Za hospodou hlouběji do volné krajiny – tedy obdobně, jak je navrženo v dosavadním územním plánu obce a tato skutečnost by byla akceptovatelná zejména orgány ochrany zemědělského půdního fondu, lze za tímto účelem pořídit změnu ÚP. Jak rozpracovaný návrh ÚP, tak platná územní studie předmětné lokality v severní části zastavitelné plochy Z21 vymezuje plochu veřejného prostranství, která zajišťuje průchod do zájmové části neurbanizované krajiny a tím i potenciál trasování dopravní a technické infrastruktury pro potřeby rozvoje zástavby v této části obce.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinčního výkresu se zájmovým územím

Námítka č. 3, která směřuje proti smyslu realizace cyklostezky ve směru na obec Terezín a zároveň přímo souvisí s pozemkem p.č. 1237/39 v k.ú. Čejč, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Po posouzení námítky z věcného hlediska lze konstatovat, že ani v blízkosti pozemku p.č. 1237/39 v k.ú. Čejč návrh ÚP nenavrhuje trasu cyklostezky ve směru na obec Terezín. V návrhu ÚP je podél silnice II/380 a v blízkosti

předmětného pozemku p.č. 1237/39 zakreslena stávající Moravská vinná stezka č. 5064, která je evidovanou cyklotrasou (pozn. nelze zaměňovat za cyklostezku). **Nově návrh ÚP vymezuje cyklokoridor krajského významu „Blučina-Klobouky u Brna-Mutěnice-Hodonín“, jehož trasa prochází v souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi mimo silnice vyššího významu – tedy v tomto případě po stávajících účelových komunikacích podél železniční trati.**

Návrh ÚP vymezuje trasu krajského cyklokoridoru a nemusí se nutně jednat o závazek k budoucímu vybudování cyklostezky, tedy samostatného tělesa pozemní komunikace určené výhradně pro cyklo dopravu. V této souvislosti také zpochybňování finančních možností obce Terezín na budoucí pokračování „cyklostezky“ na k.ú. Terezín – tedy již mimo území obce Čejč, je spekulativní a z pohledu pořizovaného ÚP Čejč irrelevantní.

S přihlédnutím k výše uvedenému je tato dílčí uplatněná námitka neopodstatněná.

K vyvrácení (jak vyjadřuje namítatel) „živého tvrzení“, že není majitelem pozemků v trase cyklostezky, pořizovatel uvádí: V předchozí fázi projednávání návrhu ÚP, tj. v rámci veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona, namítatel ve své námitce ze dne 31. 05. 2021 uvedl, že je vlastníkem pozemků p.č. 1829/48 a p.č. 1829/18 v k.ú. Čejč a na tyto pozemky také provázal svoji námitku směřující k navrhované koncepci v lokalitě Za hospodou. Naproti tomu k námitce směřující proti vymezení trasy cyklostezky v lokalitě Brněnka nespécifikoval, jak konkrétně je tímto záměrem dotčeno jeho vlastnictví. Proto pořizovatel zcela legitimně vyhodnotil námitku namítatele s uvedením textu: „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...“ a s touto dílčí částí podání dále pracoval jako s připomínkou. Zde nutno podotknout, že není úkolem pořizovatele zkoumat, které pozemky a stavby na celém území obce, pro niž je pořizován ÚP, jsou ve vlastnictví namítatele, ale průkazní břemeno je v takovém případě na namítateli. Tímto způsobem vyhodnocení dříve uplatněné námítky, resp. připomínky, pořizovatel rozhodně nechtěl odeprít právo vlastníka pozemku uplatnit oprávněnou námitku či připomínku.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N05	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0376/2023
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení			Ing. Renáta Škápiková	
	Druh dotčeného práva			vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo	Čejč 24, 696 14 Čejč				

Námitka proti návrhu územního plánu Obce Čejč

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.

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované 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 námitku:

Změnou územního plánu by došlo ke změně využití pozemku, a to tak, že z "plochy se smíšenou zástavbou" by se stala "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 plánuji využít za účelem stavby rodinného domu s podnikatelským zázemím.

Argument zpracovatele územního plánu ve znění "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" není relevantní.

Pozemek p.č. 1046 se sice nachází v záplavovém území Čejčského potoka, a to v rozlivu Q100, nikoli v aktivní zóně, ani v rozlivu Q20.

Dle vyhlášky č 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby je reálně možné v této zóně záplavového území (Q100) realizovat stavbu za dodržení podmínek stanovených uvedenou vyhláškou a za dodržení podmínek daných vodohospodářským úřadem.

Proto požaduji, aby byl na pozemku p.č. 1046 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

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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:

Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

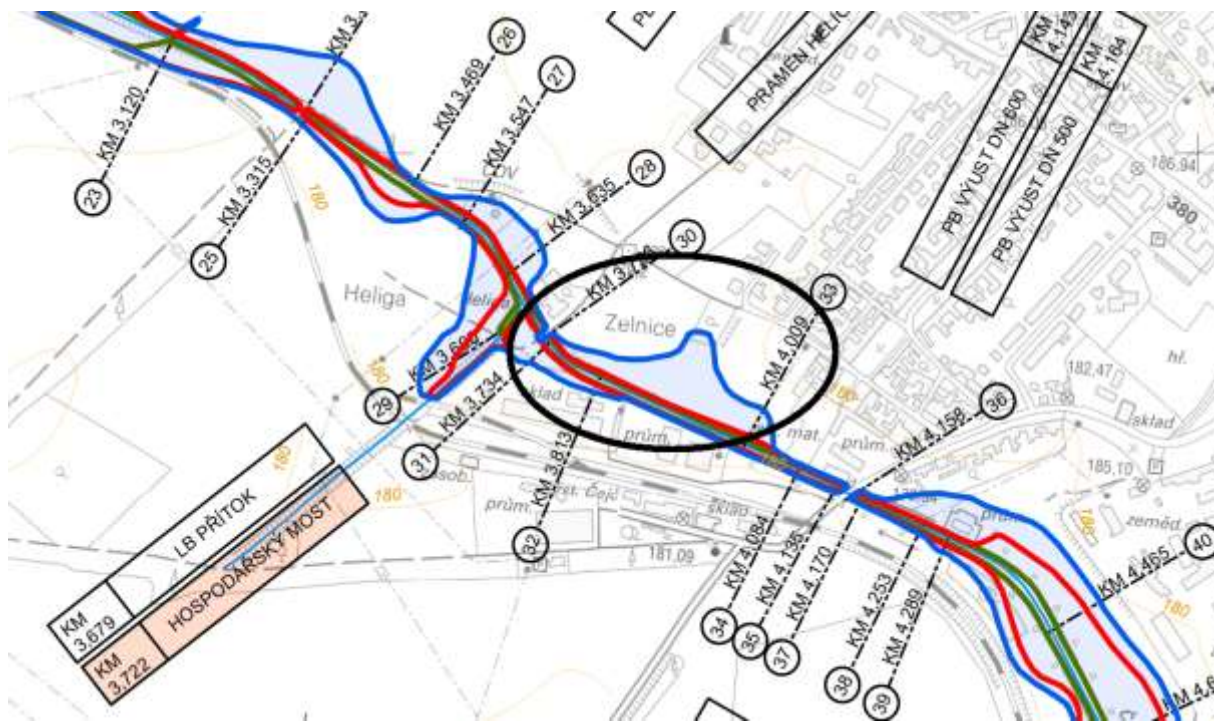
Výše uvedený pozemek p.č. 1046 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce v lokalitě Za Heligou – mezi vodním tokem Čejčský potok a ulicí Vodní. Dle předloženého návrhu ÚP je severní část předmětného pozemku navržena k urbanizaci formou zastavitelné plochy Z 4 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) a zbývající jižní část je součástí neurbanizované plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) plnící zejména funkci rekreační a doplňkové produkční – v převažující míře vytvářející přechod zástavby do krajiny. Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav. Dle projektové dokumentace pořízené správcem vodního toku, tj. Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ z 10/2016, jež je podkladem pro následné oficiální vyhlášení (stanovení rozsahu) záplavového území

příslušným vodoprávním úřadem, je předmětné území vystaveno riziku stoleté vody (Q100) – viz příložený výřez výkresové části, kdy hranice Q100 je znázorněna modrou barvou. Přestože se v daném případě nejedná přímo o aktivní zónu záplavového území, kde dochází k zaplavení nejčastěji a kde je výstavba vyloučena, plocha navržená k urbanizaci dle dosavadního územního plánu obce pro funkci smíšené zástavby byla z důvodu možného zaplavení a vzniku materiálních škod plošně redukována. Při tvorbě nové územně plánovací dokumentace je obecně nekoncepčním postupem vědomě navrhovat či tolerovat rozvoj zástavby v území s rizikem možného zaplavení stoletou vodou (Q100), ačkoli pořizovatel připouští, že v takovém území není zástavba legislativně zakázána.

Přestože plocha sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) je v zásadě vymezena návrhem ÚP jako neurbanizovaná, dle navržených podmínek využití se v těchto plochách podmíněně připouští např. odstavné a parkovací plochy, činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkářství a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



„Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016) – výřez výkresové části se zvýrazněním lokality Za Heligou

Pořad. číslo	N06	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0375/2023
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				
Námítka proti návrhu územního plánu Obce Čejč					
Jsem výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2651 o výměře 31 833 m ² , který se nachází v katastrálním území Čejč v obci					

Čejč. Pozemek p.č. 2651 je zapsaný na LV č.1279 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu obce Čejč. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít k rozšíření ochranného pásma ropovodu Družba, který prochází přes pozemek p.č. 2651.

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 námitku:

Nesouhlasím s rozšířením ochranného pásma ropovodu Družba na pozemku p.č. 2651.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Pozemek p. č. 2651 v současné době využívám ke svému podnikání (pěstování ovoce v režimu trvalé kultury – ovocný sad). Rozšíření ochranného pásma ropovodu Družba by mohlo ohrozit tuto činnost, protože trvalá kultura – ovocný sad, se nesmí nacházet v ochranném pásmu ropovodu.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti rozšíření ochranného pásma ropovodu Družba na pozemek p.č. 2651 v k.ú. Čejč, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Jedná se o koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí – Klobouky, Klobouky – Rajhrad, Radostín – Kralupy – centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves – Litvínov dodávající ropy z Ruska do ČR. **Vymezení koridoru pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba vyplývá mimo Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje rovněž z Politiky územního rozvoje ČR a je závazné pro zpracování územně plánovací dokumentace na úrovni obcí. Uvažovaný záměr je veřejně prospěšnou stavbou.**

S použitím § 52 odst. 4 stavebního zákona 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.

Požizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Předmětný pozemek p.č. 2651 v k.ú. Čejč se nachází jihozápadně od obce v rámci nezastavěného území v lokalitě Za Heligou. Pozemek protíná stávající ropovod Družba ve vlastnictví spol. MERO ČR, a.s. a stávající produktovod ve vlastnictví spol. ČEPRO, a.s. Ochranné pásmo ropovodu i produktovodu je vymezeno shodně 300 m na každou stranu od osy daných potrubí a výstavba a jakákoliv činnost je v těchto ochranných pásmech omezena. Předmětný pozemek s ovocným sadem se svou celou výměrou nachází v uvedených ochranných pásmech.

Současně návrh ÚP zpřesňuje polohu koridoru technické infrastruktury KT2 navrženého pro zdvojení ropovodu Družba. Oproti nadřazené územně plánovací dokumentaci vydané krajem, tj. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, je návrhový koridor zúžen (v podrobnosti územního plánu zpřesněn) ze 400 m na 200 m – tedy 100 m na každou stranu od osy stávajícího potrubí ropovodu Družba.

Předmětným pozemkem dále prochází koridor technické infrastruktury KT3 navržené pro trasování vedení 110kV, Rohatec-Čejč- vazba na el. stanici 400/110kV Rohatec. Rovněž v tomto případě se jedná o koridor nadřazené technické infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Umístění nadzemního vedení VNN 110 kV respektuje požadavky rozvoje energetických zdrojů podle platné Státní energetické koncepce (usnesení vlády ČR č. 362 ze dne 18. 05. 2015, strategické priority – viz body 232 – 233), jsou v souladu s Územní energetickou koncepcí Jihomoravského kraje (KEA, s.r.o., Brno; 11/2003, aktualizace 04/2008) a v koordinaci s předpokládanými toky přenosu elektrické energie.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N07	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0377/2023
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.

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované 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.

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, je zemědělská půda s vyšším stupněm ochrany (I. a II. stupeň), jak správně uvádí zpracovatel územního plánu obce Čejč.

Obec Čejč investovala nemalé finanční prostředky (cena spočítaná projektant byla 9.916.260 Kč bez DPH - viz zápis ZO z 26.2.2020) do výstavby příjezdové komunikace v této lokalitě a umožnila výstavbu první řady rodinných domů. Pozemky využitě při výstavbě těchto domů se pochopitelně nachází v stupni ochrany I.

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu § 4 odst. 3 sice uvádí: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V § 4 odst. 4 zákona se však uvádí: Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné

územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení.

Pokud obec Čejč umožnila výstavbu první řady rodinných domů v lokalitě Za Hospodou, neaplikovala tedy § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, z čehož vyplývá, že při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně určení ploch v lokalitě Za Hospodou.

Jak je uvedeno v odůvodnění 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. Takto stejně byla plánována výstavba rodinných domů v lokalitě Za školou.

Zastupitelstvo obce Čejč dne 26.2.2020 schválilo vybudování nákladné příjezdové komunikace v nové lokalitě Za školou, přestože vedení obce nepochybně bylo známo, že v dohledné době bude muset zpracovat nový územní plán (zastupitelstvo schválilo již 4.12.2019 rozpočtovou položku na zpracování nového územního plánu). Pokud již v roce 2020 vedení obce počítalo s tím, že dojde ke změně v územním plánu a že další výstavba v lokalitě Za školou nebude možná dle § 4 odst. 3, nabízí se otázka, zda vedení obce jednalo s péčí řádného hospodáře.

Navíc v době, kdy návrh nového územního plánu byl již rozpracován, vedení obce odkoupilo část pozemku p.č. 1829/27 „za účelem vybudování další ulice v lokalitě Za školou“ (schváleno zastupitelstvem obce Čejč 8.12.2021), šířka pozemku 8m, cena cca 350 000 Kč.

V návaznosti na tyto dva kroky by zrušení lokality Za školou jako „plochy bydlení v rodinných domech“ znamenalo nesystémové porušení koncepce rozvoje obce a znamenalo by plýtvání soukromými finančními prostředky i veřejnými prostředky obce v řádu desítek milionů Kč.

Protože se změna týká více majitelů nemovitostí, hrozí podání hromadné žaloby na obec Čejč. Obec Čejč by následně byla nucena vynaložit další náklady na odškodnění majitelů nemovitostí dle § 102 stavebního zákona v platném znění.

2) Nesouhlasím s vymezením protierozních a protipodtokových opatření na pozemku p.č. 1829/22.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Zpracovatel územního plánu uvádí: „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.“ Ptám se, proč návrh protierozních a protipodtokových opatření v dané lokalitě nebyl projednáván s majiteli a uživateli dotčených pozemků.

Jako vylučný vlastník pozemku p.č. 1829/22 jsem již v minulosti učinila veškerá protierozní, protipodtoková a protizáplavová opatření. Na tomto pozemku nebyla posledních 30 let vysázena vinice, nyní pozemek není veden ani využíván jako vinice. Pozemek p.č. 1829/22 je v katastru nemovitostí veden jako ovocný sad, což si mohl zpracovatel územního plánu snadno ověřit. Je zřejmé, že zpracovatel územního plánu se neseznámil se stavem kultury na daném pozemku ani s povodňovým plánem obce Čejč. Zůstává otázkou, kolik takových závažných pochybení bylo při zpracování návrhu územního plánu obce Čejč učiněno.

Vyhláška 241/2021 Sb. o ochraně zemědělské půdy před erozí přesně definuje přípustnou míru erozního ohrožení, plán opatření ke snížení erozního ohrožení a je závazným právním předpisem pro všechny hospodařící zemědělce nejen v Čejči, ale v celé České republice.

Odůvodnění zpracovatele územního plánu obce Čejč ve znění "V tomto konkrétním případě/ konkrétní lokalitě protipodtokové 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" nenahrazuje ani nepřesňuje vyhlášku 240/2021 Sb. o ochraně zemědělské půdy před erozí, navíc je faktologicky nesprávné, zvláště z toho důvodu, že pozemek p.č. 1829/22 není veden ani využíván jako vinice.

V případě, že mi nebude vyhověno, budu požadovat finanční náhradu v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona, v platném znění.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námitky. Námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námítce č. 1, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 21 navržené k urbanizovanému rozvoji bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Za hospodou ve zredukovaném rozsahu a požadující zachování stavebního místa na pozemku p.č. 1829/22 v k.ú. Čejč dle dosavadního územního plánu obce, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Citovaný pozemek parc. č. 1829/22 v k.ú. Čejč o celkové výměře 24.611 m² je tvořen zemědělskou půdou v rozsahu 2510 m² v BPEJ 0.22.10 (IV. třída ochrany), 3545 m² v BPEJ 0.05.11 (III. třída ochrany), 10063 m² v BPEJ 0.08.10 (II. třída ochrany) a 8493 m² v BPEJ 0.01.00 (I. třída ochrany). Z daného rozboru je zřejmé, že pouze cca 24,6% z celkové výměry předmětného pozemku leží na zemědělské půdě III. a IV. třídy ochrany a naproti tomu zbývajících cca 75,4% 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.

V lokalitě Za hospodou byla vymezena zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech Z21 mimo předmětný pozemek p.č. 1829/22 již ve fázi návrhu ÚP pro společné jednání ve smyslu § 50 stavebního zákona pouze v rozsahu, v jakém byla v minulosti pořízena územní studie jako podrobnější územně plánovací podklad. Rozsah zastavitelné plochy Z21 poté zůstal neměnný i v navazujících stupních dokumentace – jak v návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona, tak v upraveném návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona.

Potenciální rozšíření zastavitelné plochy hlouběji do neurbanizované krajiny by bylo 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 a v lokalitě Za hospodou je aktuálně uvažována pouze jednostranná zástavba podél nově vybudované místní komunikace. Přestože v dosavadním územním plánu je v lokalitě Za hospodou 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 ve smyslu již uvedeného částečně přehodnocena.

Naproti tomu v případě, pokud by v budoucnu nastal oprávněný požadavek (pozn. s použitím § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch) na prověření možnosti urbanizovaného rozvoje bydlení v lokalitě Za hospodou hlouběji do volné krajiny – tedy obdobně, jak je navrženo v dosavadním územním plánu obce a tato skutečnost by byla akceptovatelná zejména orgány ochrany zemědělského půdního fondu, lze za tímto účelem pořídit změnu ÚP. Jak rozpracovaný návrh ÚP, tak platná územní studie předmětné lokality v severní části zastavitelné plochy Z 21 vymezuje plochu veřejného prostranství, která zajišťuje průchod do zájmové části neurbanizované krajiny a tím i potenciál trasování dopravní a technické infrastruktury pro potřeby rozvoje zástavby v této části obce.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Námítce č. 2, která směřuje proti vymezení protierozních a protiotokových 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 přírodě 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 vymezeno.

Výše uvedenou oborovou dokumentaci (studii protierozních a protiotokových opatření) lze považovat za nezávazný dokument, který představuje jeden z mnoha podkladů, jejichž závěry a doporučení se standardně přebírají do zpracovávané územně plánovací dokumentace. Při jejím zpracování bylo nepochybně postupováno v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní postup pořízení této studie, stejně tak sběr relevantních vstupních dat, způsob a rozsah provádění průzkumů v terénu a uskutečnění projednání s vlastníky pozemků v dotčených částech území či konzultace s nimi nad rozpracovanou dokumentací, však nejsou pořizovateli územního plánu známi, neboť tuto činnost nezajišťoval. Studií navržená opatření se stávají závaznými až v okamžiku promítnutí do územně plánovací dokumentace, která po řádném procesu projednání a vydání příslušným zastupitelstvem obce nabude účinnosti.

Jak již bylo uvedeno výše, do návrhu ÚP byla plocha pro řešení protierozních a protiotokových opatření převzata z oborové dokumentace „Studie proveditelnosti k realizaci přírodě blízkých protipovodňových a protierozních opatření v Mikroregionu Hovoransko“. Přitom ÚP je koncepční dokument zpracováváný v podrobnosti jednotlivých ploch nad katastrální mapou a v měřítku M 1:5000. Řešení podrobností v detailu jednotlivých pozemků katastru nemovitostí je pod rozlišovací schopnost ÚP. Návrh ÚP vymezuje předmětný pozemek p.č. 1829/22 jako součást neurbanizovaného území a stabilizované plochy zemědělské (NZ). Jedná se o plochy sloužící pro zařízení, činnosti a děje související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě. Přitom návrh ÚP tuto plochu s rozdílným způsobem využití nečlení na další poddruhy jako např. orná půda, vinice, sady apod.

Obecně lze konstatovat, že účelem navržených protierozních a protiotokových opatření je zejména předcházet splavování

ornice ve směru spádu terénu a eliminovat tak riziko materiálních škod nejen v zastavěné části obce. Ke splavování ornice, kde nejsou realizována žádná opatření, dochází při každém vydatnějším dešti a dosud naposledy toho byly důkazem také případy v 1. polovině roku 2023.

Neboť je v předmětné lokalitě Za hospodou (Za školou) vymezena zastavitelná plocha Z 21 k urbanizaci pro funkci bydlení v rodinných domech (BR), pořizovatel na základě výsledků projednání návrhu ÚP navrhl plochu protierozních a protiodtokových opatření vymežit pouze v rámci neurbanizované části krajiny na úroveň této zastavitelné plochy. V tomto smyslu byla provedena komplexní úprava ve všech dotčených výkresech grafické části a úprava byla také předmětem 1. opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. citovaný pozemek p.č. 1829/22 se nachází mimo zastavitelnou plochu Z 21 – tedy v neurbanizované části krajiny, kde byla potřeba protierozních a protiodtokových opatření identifikována a pro niž bylo území dotčené vodní erozí vymezeno v grafické části návrhu ÚP).

Pořad. číslo	N08	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0379/2023
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				

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1079 o výměře 997 m², který se nachází v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Pozemek p.č. 1079 je zapsaný na LV č. 1897 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované 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 části pozemku, a to tak že z "plochy se smíšenou zástavbou" by se stala "zeleň soukromá a vyhrazená". Požaduji, aby na pozemku p.č. 1079 byl zachován současný stav, tedy "plocha se smíšenou zástavbou".

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

Pozemek p.č. 1079 plánuji využít za účelem stavby rodinného domu s podnikatelským zázemím. Argument zpracovatele územního plánu ve znění "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" není relevantní.

Pozemek p.č. 1079 se sice nachází v záplavovém území Čejčského potoka, a sice v rozlivu Q100, nikoli v aktivní zóně, ani v rozlivu Q20.

Dle vyhlášky č 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby lze v této zóně záplavového území realizovat stavbu za dodržení podmínek stanovených uvedenou vyhláškou a za dodržení podmínek daných vodohospodářským úřadem.

Proto požaduji, aby byl na pozemku p.č. 1079 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

Uplatněná námítka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

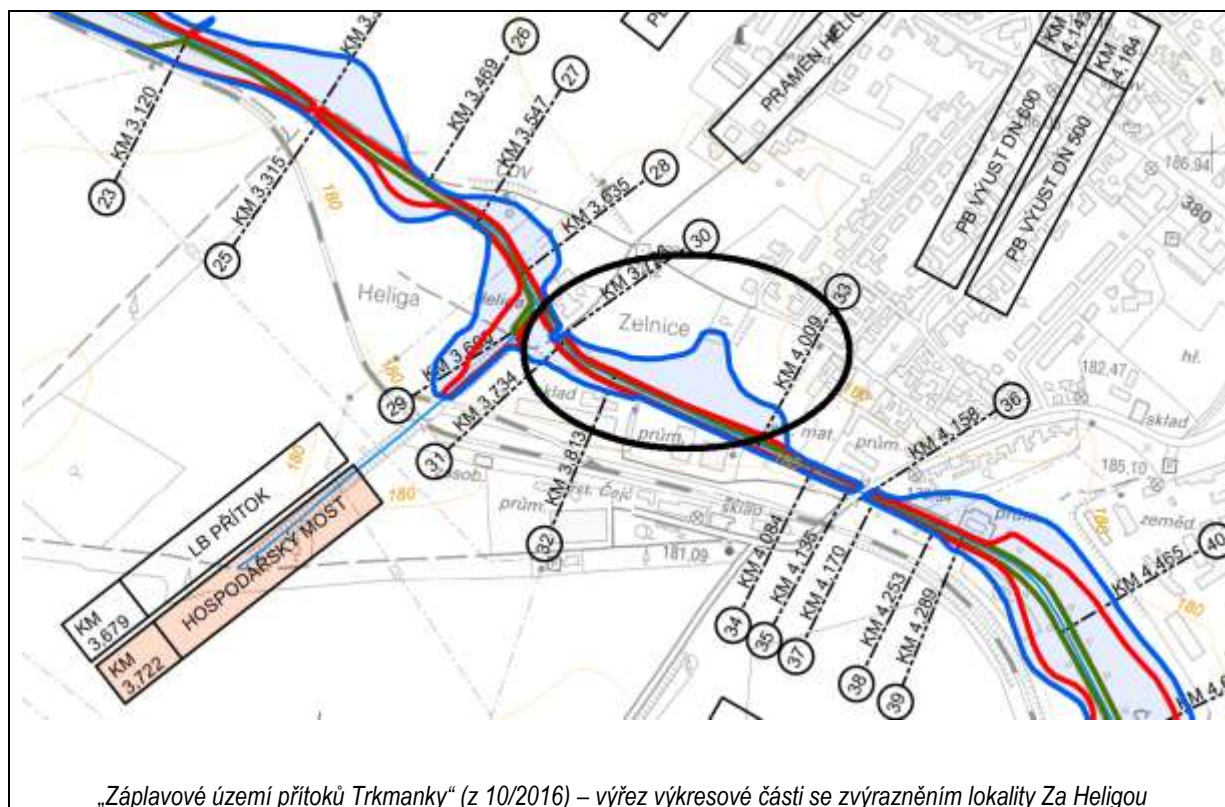
Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Výše uvedený pozemek p.č. 1079 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce v lokalitě Za Heligou – mezi vodním tokem Čejčský potok a ulicí Vodní. 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) plnící zejména funkci rekreační a doplňkové produkční – v převažující míře vytvářející přechod zástavby do krajiny. Nedodržení úplné kontinuity s dosavadním územním plánem vychází ze skutečnosti, kdy jižní část území blíže vodoteči je dotčena rizikem záplav. Dle projektové dokumentace pořízené správcem vodního toku, tj. Povodím Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno s názvem „Záplavové území přítoků Trkmanky“ z 10/2016, jež je podkladem pro následné oficiální vyhlášení (stanovení rozsahu) záplavového území příslušným vodoprávním úřadem, je předmětné území vystaveno riziku stoleté vody (Q100) – viz příložený výřez výkresové části, kdy hranice Q100 je znázorněna modrou barvou. Přestože se v daném případě nejedná přímo o aktivní zónu záplavového území, kde dochází k zaplavení nejčastěji a kde je výstavba vyloučena, plocha navržena k urbanizaci dle dosavadního územního plánu obce pro funkci smíšené zástavby byla z důvodu možného zaplavení a vzniku materiálních škod plošně redukována. Při tvorbě nové územně plánovací dokumentace je obecně nekoncepčním postupem vědomě navrhovat či tolerovat rozvoj zástavby v území s rizikem možného zaplavení stoletou vodou (Q100), ačkoli pořizovatel připouští, že v takovém území není zástavba legislativně zakázána.

Přestože plocha sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) je v zásadě vymezena návrhem ÚP jako neurbanizovaná, dle navržených podmínek využití se v těchto plochách podmíněně připouští např. odstavné a parkovací plochy, činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami zahrádkaření a rekreace (např. vinné sklepy, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého předmětného pozemku 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).



„Záplavové území přítoků Trkmanky“ (z 10/2016) – výřez výkresové části se zvýrazněním lokality Za Heligou

Pořad. číslo	N09	Datum doručení	04. 04. 2023	Č.j.
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Aleš Kalábek (zastoupen advokátem Mgr. Markem Fikrem)	
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení	
Adresa / sídlo	Včelín 770, 696 15 Čejkovice			

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 námítky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen (StavZ).

1. Námítky 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 zasazen změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měl předmětný pozemek nově spadat do kategorie „stabilizovaných ploch veřejné zeleně PZ“ přičemž podle původního návrhu projednaného v květnu 2021 mělo dojít ke změně na "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 uspořádání obce?

2) V bodě 6.11 Návrhu je hlavní využití ploch ZS charakterizováno jako "rekreační a doplňkové produkční a kompoziční – vytvářející přechod

zástavby do krajiny", když všechny podmínky by tak měly být splněny kumulativně, v návaznosti na toto se táž, 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 táž, 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?“

Tyto dotazy nebyly ze strany Pořizovatele zodpovězeny při veřejné rozpravě, ale údajně pro obsáhlost si Pořizovatel vyhradil právo je zodpovědět následně e-mailem. Do dnešního dne nebyly tyto dotazy zodpovězeny – od jejich položení uplynou 2 roky (*sic!*). Proto je na místě tvrdit na vyhodnocení položených dotazů a problémů, na které se v nich naráží, v rámci podaných námitek, neboť ani ve veřejném projednání dne 30.3.2023 nedošlo k vysvětlení uváděných rozporů.

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 u předmětného pozemku dojít ke změně způsobu využití na „zeleň soukromou a vyhrazenou“ a nyní na „stabilizovanou plochu veřejné zeleně“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny, ani neslouží k rekreaci a doplňkově produkčnímu účelu, ani není plochou která by mohla sloužit jako veřejná zeleň. Veřejná zeleň může být na pozemcích ve vlastnictví obce, ale je protizákonné vyvlastňovat územním plánováním pozemky v soukromém vlastnictví pro veřejné účely. Jako plocha zeleně je v návrhu ÚP Čejč zcela nesmyslně předmětný pozemek vytržen z dosavadní homogenní komerční plochy OK. Není zřejmé, čemu má posloužit tato diverzita, proč je dosavadní homogenní prostor takto nelogicky rozčleněn. Argumentace uvedená na veřejném projednání dne 30-3-2023, že snad tento návrh je již od roku 2019 hotov, pak nijak nevypovídá o správnosti tohoto návrhu. Navrhovaná úprava by majiteli pozemku nedovolila stávající neutěšený stav změnit, ale spíše by jej zakonzervovala. Navrhovaná úprava 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.
5. Navrhovanou změnou využití předmětného pozemku dojde zcela zřetelně k jeho znehodnocení, přičemž stávající změněný návrh je ještě více šikanózní oproti návrhu z roku 2021, neboť dochází fakticky k vyvlastnění a soukromé vlastnictví má ustoupit jakémusi kvazi veřejnému zájmu, ačkoliv pro to nejsou splněny zákonné podmínky a podle příslušného zákona se toto ani neděje. Jedná se o porušení ústavně zaručených práv klienta na ochranu jeho soukromého vlastnictví se všemi důsledky, které z toho vyplývají a klient je plně odhodlán se bránit soudní cestou proti takto šikanóznímu postupu proti jeho osobě.
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 nepřekoumatelný. 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 „PZ“ a vedlejší jako „OK“, další opět „PZ“. Navrhovaná změna svojí nelogičností nutně vyvolává otázku, zda se nemůže jednat o záměr některé pozemky znevýhodnit a jiným naopak poskytnout výhodu.
7. Ze všech výše uvedených důvodů mám zato, že je na místě postupovat podle ust. § 53 odst. 2 StavZ, tedy aby Pořizovatel na základě veřejného projednání dne 30.3.2023 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětné pozemky ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“ a o provedených úpravách provede nové veřejné projednání.
8. 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 veřejného projednání dne 30.3.2023 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.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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 v rozsahu pozemku p.č. 163 v k.ú. Čejč formou

stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ), a navrhuje zachování způsobu využití této plochy pro funkci občanského vybavení, **se nevyhovuje**.

Ad 1) V daném odstavci je konstatován způsob využití dotčeného pozemku parc. č. 163 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce, podle návrhu ÚP pro předchozí veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona a nově dle upraveného návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona. Formulace konkrétní námitky v odst. 1 není zřejmá.

Ad 2) V daném odstavci je odkazováno na 4 dotazy, které byly vzneseny k pozemku p.č. 163 v k.ú. Čejč elektronickou formou v rámci veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona uskutečněného dne 25. 05. 2021 distanční formou z důvodu aktuálních bezpečnostních opatření s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 – tedy v předchozí fázi projednávání návrhu ÚP, kdy byl pozemek p.č. 163 v k.ú. Čejč v tehdejší verzi projednáván územně plánovací dokumentace vymezen jako součást ploch sídelní zeleně – plocha zeleně soukromé a vyhrazené (pozn. Na základě výsledků veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona byly provedeny dílčí úpravy, z nichž některé byly pořizovatelem vyhodnoceny za podstatné a z toho důvodu byl upravený návrh ÚP opakovaně veřejně projednán v rozsahu těchto úprav podle § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona. Podstatnou úpravou návrhu ÚP bylo dotčeno také území s pozemkem p.č. 163 v k.ú. Čejč, kdy byl návrhem ÚP nově zahrnut do ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň). Pořizovatel při distančním 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 nově projednáváné 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 během řádného veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona 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": vysvětlíte rozpor navrhované změny s obsahem veřejné prezentace, kde byla garantována kontinuita s dosavadním uspořádáním obce?

Odpoověď:

Předmětný pozemek parc. 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), resp. – ve verzi pro opakované veřejné projednání – jako součást ploch veřejné zeleně (PZ). Přitom dosavadní platný územní plán 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. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 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 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 hloučnosť způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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/ 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 parc. č. 163 v k.ú. Čejč se nachází v centru obce nedaleko kostela a není v současnosti nijak zastavěn. Dle původního 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 návrhu ÚP, přičemž dle charakteristiky hlavního způsobu využití lze dovodit, že se bude jednat výhradně o plochy na okraji sídla, přestože tím nebyl myšlen 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. Ve verzi návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla však předmětná plocha zařazena do ploch veřejné zeleně (PZ), takže již z tohoto důvodu nemá ani podle návrhu ÚP jít o plochu tvořící přechod do krajiny.

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 pozemek využít k funkci bydlení. Jiné varianty bydlení nejsou v těchto plochách umožněny. Návrh ÚP v tomto ohledu navrhuje dostatek ploch navržených pro funkci bydlení 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 bude postupováno podle § 102 stavebního zákona, popř. podle jiných relevantních ustanovení právního řádu.

Územně plánovací dokumentace je na základě schváleného zadání ÚP pořizována navazujícím stupněm – návrhem ÚP zpracovaným autorizovaným architektem, který je projednáván ve fázi návrhu pro společné jednání podle § 50 stavebního zákona a následně ve fázi upraveného návrhu pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona. Neboť fáze společného jednání o návrhu ÚP podle § 50 stavebního zákona, kdy dotčené orgány měly možnost uplatnit stanoviska k předloženému návrhu ÚP na základě svých kompetencí podle zvláštních právních předpisů do 30 dnů ode dne společného jednání a dále obec Čejč, sousední obce a všichni ostatní včetně veřejnosti mohli ve stejné lhůtě uplatnit písemné připomínky, byla formálně uzavřena, pořizovatel písemně informoval vlastníky pozemků a staveb, kteří uplatnili svou připomínku o navrženém způsobu jejich vypořádání v této fázi projednávání.

Fáze aktuálně rozpracovaného (upraveného) návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. opakovaně upraveného návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona, dosud nebyla definitivně uzavřena – navržené řešení dle upraveného návrhu ÚP sice bylo v rámci opakovaného veřejného projednání projednáno i s dotčenými orgány a krajským úřadem, ale současně během veřejného projednání i následně opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno velké množství připomínek veřejnosti a dále námitek vlastníků pozemků a staveb dotčených navrženým řešením, jejichž způsob vypořádání dosud nebyl dohodnut s dotčenými orgány a krajským úřadem. Jedná se o navazující krok v procesu pořizování územně plánovací dokumentace, který bude s použitím § 53 odst. 1 stavebního zákona teprve následovat. Návrh vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP bude v případě dohodnutí s dotčenými orgány a krajským úřadem předložen zastupitelstvu obce v rámci vydání ÚP Čejč formou opatření obecné povahy dle správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Zastupitelstvo obce tedy rozhodne o každé připomínce a uplatněné námitce (pozn. zapracované v textové části odůvodnění návrhu ÚP) v rámci své samostatné působnosti po ověření, že k vydání předložený návrh ÚP není v rozporu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, tj. Politikou územního rozvoje ČR ve znění následujících aktualizací a Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění následujících aktualizací, se stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu a s výsledkem řešení příp. rozporů. V případě vydání ÚP zastupitelstvem obce nabývá ÚP účinnosti 15. den po dni zveřejnění oznámení o vydání ÚP na úřední desce obce.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Ad 3) V daném odstavci je konstatován způsob využití dotčeného území v rozsahu pozemku p.č. 163 v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce, dle návrhu nového ÚP ve verzi pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona a nově dle upraveného návrhu ÚP, který byl předmětem 1. opakovaného veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Konkrétní námitka zde není formulována, ačkoliv z navazujícího textu námitek podatele lze usuzovat, že 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 uvedeného pozemku, a to ze stávající plochy občanského vybavení nově na plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ).

Předmětný pozemek se nachází v centru obce nedaleko Kostela sv. Vendelína. Dle upraveného návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ). Přestože dosavadní platný územní plán navrhuje tuto část území již od roku 2002 jako součást plochy pro rozvoj funkce občanského vybavení (OV), v daném území nebyl doposud realizován žádný záměr a území je nadále nezastavěno.

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 více než 20 lety (pozn. 23. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 2002). Obec se již nepřiklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce mezi kostelem a obchodním domem. Obec považuje centrální část obce za jistou reprezentativní část a hodnotu. Snahou obce je zajistit v bezprostředním sousedství kostela související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou nadále nezastavěné – s parkovou úpravou a vymezené jako součást veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ). 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 i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Pro rozvoj funkce občanského vybavení bylo v návrhu ÚP opětovně vymezeno území naproti kostela – tedy mezi základní školou a stávající zástavbou rodinných domů formou plochy přestavby „P5“, čímž je sledována možnost budoucí dostavby stávající proluky. Proti koncepci v dosavadním územním plánu obce byla dříve schválená urbanizace tohoto území v návrhu ÚP přiměřeně rozšířena o plochu bývalé historické sýpky, kterou v roce 2012 zničil požár. V návrhu ÚP je jinak významná část centra obce podél ul. Brněnské a rovněž při ul. Francouzské zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO), které umožňují ve významné míře využití pozemků a staveb pro občanské vybavení.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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 s přihlédnutím ke způsobu využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími/ 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.

Jak v bodu č. 3 uvádí namítatel, ke koupi předmětného pozemku došlo dne 12. 10. 2020, tedy v okamžiku, kdy byl návrh ÚP ve stadiu ukončeného společného jednání o návrhu ve smyslu § 50 stavebního zákona (pozn. společné jednání o návrhu ÚP se konalo dne 02. 12. 2019 a nejpozději do 02. 01. 2020 bylo možné u pořizovatele uplatnit písemné připomínky). Již v tomto stupni projednávané územně plánovací dokumentace bylo zřejmé, že je navržena změna koncepce v centrální části obce a tím i částečný odklon od kontinuity s dosavadním územním plánem obce, kdy není v území předmětného pozemku navrhována urbanizace pro funkci občanského vybavení, ale zachování a příp. posílení podílu zelené infrastruktury v rámci

zastavěného území s tím, že stávající stavby a způsob jejich využití bude v návrhu ÚP zohledněn. Po celou dobu pořizování ÚP Čejč byl jeho návrh v plném znění zveřejněn na webových stránkách obce. V rámci společného jednání o návrhu ÚP podle § 50 stavebního zákona neuplatnil tehdejší (předchozí) vlastník pozemku žádnou připomínku k navrhovanému řešení, namítatel z pozice nového vlastníka pozemku dotčeného návrhem uplatnil prostřednictvím svého právního zástupce námítku v rámci konání řádného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Ad 4) + ad 5) V daných odstavcích jsou zejména prohloubeny úvahy namítele nad způsobem a důvody vymezení předmětné plochy v předloženém návrhu ÚP – dříve formou sídelní zeleně soukromé a vyhrazené a aktuálně formou plochy veřejné zeleně, dále odůvodnění uplatněné námítky a konstatování, že navrhovanou změnou dojde ke znehodnocení zájmového pozemku a znemožnění jeho potenciální zástavby. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1 a souvisejícího podrobného odůvodnění, kdy záměrem obce není území směřovat plně v kontinuitě s dosavadním územním plánem k urbanizaci pro funkci občanského vybavení, ale zachovat a příp. posílit podíl zelené infrastruktury v rámci zastavěného území s tím, že stávající stavby a způsob jejich využití bude v návrhu ÚP zohledněn. V souladu s konstantní judikaturou příslušných soudů nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby ÚP podle svého požadavku (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011–17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 7 Ao 5/2010–68) ani na zachování obsahu ÚP. Nelze se proto ani dovolávat ochrany legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě ÚP, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17). V daném případě je přítomná potřeba navržených změn veřejnou potřebou (shora specifikovanou) v intencích citovaných závěrů odůvodněna.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého území identifikovaného pozemky ve vlastnictví namítele z důvodu změny koncepce využití předmětné části 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).

Ad 6) Návrh ÚP obsahuje textovou a grafickou část, obě v členění na část závaznou (výrok) a odůvodnění. V rámci výsledného návrhu ÚP pro vydání zastupitelstvem obce bude navržená koncepce veřejných prostranství v centru obce dle výsledků projednání návrhu ÚP blíže okomentována a textová část odůvodnění v tomto smyslu doplněna. Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením namítele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu u předmětných pozemků“. 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 (procení) stránku pořízení územně plánovací

dokumentace, ale neprojektuje ji.

Pořizovatel současně odmítá úvahy či mínění, že by návrhem urbanistické koncepce v předloženém návrhu ÚP mohl být sledován jakýkoliv postranní záměr vedoucí k nerovnému přístupu při návrhu řešení a zvýhodnění jednoho subjektu/ osoby před jiným/ jinou. Návrh urbanistické koncepce schvaluje zastupitelstvo obce v rámci své samostatné působnosti při vydání územního plánu jako celku. Důvody vedoucí k odklonění od koncepce řešení dle dosavadního územního plánu obce v této části centra obce jsou podrobně popsány v rámci vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1.

Ad 7) + ad 8) Na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP konaného dne 25. 05. 2021 dle § 52 stavebního zákona byla provedena podstatná úprava návrhu ÚP a upravené znění návrhu územně plánovací dokumentace bylo v rozsahu těchto úprav projednáno na 1. opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona. Po vyhodnocení tohoto opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP se nepředpokládá zpracování dalších podstatných úprav, které by byly následně předmětem 2. opakovaného veřejného projednání opětovně upraveného návrhu ÚP. Důvody vedoucí k odklonění od koncepce řešení dle dosavadního územního plánu obce v této části centra obce jsou podrobně popsány v rámci vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1.

Pořizovatel v této souvislosti dále sděluje, že v případě vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pořad. číslo	N10	Datum doručení	05. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0400/2023
Dotčená osoba (identifikační údaje)		Titul, jméno a příjmení	Chramostová Eva		
		Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo		Čejč 354, 696 14 Čejč			

Eva Chramostová, bytem 694 14 Čejč 354, jako výlučný vlastník pozemku p.č. 1683, druh pozemku orná půda, o výměře 538 m² dle LV 1988 v k.ú. Čejč, uplatňuji námitku proti návrhu územního plánu obce Čejč.

Nesouhlasím se změnou funkčního využití navrhované plochy výše uvedeného pozemku p.č. 1683 na plochu PV veřejného prostranství. Změnou využití plochy dojde k újmě na mém majetku z důvodu, že plochy jsou přístupné každému bez omezení. Na pozemku je v současné době vysazena vinice a tento pozemek chci nadále takto využívat. V návrhu ÚP není dostatečně odůvodněna změna funkčního využití této plochy.

Jako vlastník pozemku jsem nebyl osloven zástupci obce s návrhem změny využití pozemku ani s její následnou kompenzací, nebo jiným řešením. Proto uplatňuji výše uvedenou námitku.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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. 1683 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy veřejných prostranství (PV), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Pozemek p.č. 1683 v k.ú. Čejč se nachází v severní části obce v lokalitě vinných sklepů při ul. Pod Búdama. Přestože je v soukromém vlastnictví, je součástí orné půdy a využíván jako vinice, v návrhu ÚP je vymezen jako součást zastavěného

území a stabilizované plochy veřejných prostranství.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N11	Datum doručení	05. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Rozkydal Radek Rozkydalová Radka, Ing.		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 444, 696 14 Čejč				
Jsme vlastníky (SJM) pozemků parc. č. 1678/1 a parc. č. 1678/2, zapsaných na listu vlastnictví č. 885 v katastrálním území Čejč v obci Čejč. Zmíněné pozemky využíváme jako zahradu a sad k pěstování ovoce, zahradní činnost a rekreaci.					
Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu/ změně územního plánu obce Čejč ze dne 30.3.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:					
Nesouhlasíme se zařazením našich pozemků do plochy veřejných prostranství (PV) ze stavu původního zařízení zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).					
Výše uvedenou námitku odůvodňujeme takto: Tyto pozemky jsou v našem vlastnictví. Pečlivě se o ně staráme a tím přispíváme k příjemnému prostředí v lokalitě Pod Búdama. Pozemky jsou dlouhodobě oploceny a využívány k soukromým účelům a nikdy dle pamětníků nesloužily jako veřejná zeleň či prostranství. Domníváme se, že pokud by došlo k zařazení zmíněných pozemků do ploch veřejného prostranství, bude narušeno naše vlastnictví pozemku a soukromí. Požadujeme, aby byl zachován současný stav začlenění zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).					
VYHODNOCENÍ NÁMITKY					
Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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. 1678/1 a p.č. 1678/2 oba v k.ú. Čejč					

formou stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) a požaduje vymezení pozemků v kontinuitě s dosavadním územním plánem obce jako součást ploch sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námítku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irrelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Pozemky p.č. 1678/1 a p.č. 1678/2 v k.ú. Čejč se nacházejí v severní části obce v lokalitě vinných sklepů při ul. Pod Búdama. Přestože jsou v soukromém vlastnictví, oplocené, jsou součástí orné půdy a využívány jako ovocný sad a vinice, v návrhu ÚP jsou vymezeny jako součást zastavěného území a stabilizované plochy veřejných prostranství.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N12	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Název	Horáková farma a.s.			
	Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení			
Adresa / sídlo	Čejč 1, 696 14 Čejč				
Vážené zastupitelstvo,					
Horáková farma a.s. je výlučným vlastníkem pozemku č. 13 a č. 11, které se nachází v k.ú. Čejč, v obci Čejč, zapsány na LV č. 1636 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.					
Dne 30.3.2023 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu obce Čejč. V návrhu tohoto ÚP je soukromá parcela č. 13 označená jako PV - veřejné prostranství a místní komunikace a soukromá parcela č. 11 je					

označena jako ZP - zeleň přírodního charakteru v zastavěném území.

Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení ÚP obce Čejč v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání tímto padávám následující námitky:

Nesouhlasím se zařazením parcely č. 13 jako PV - veřejné prostranství a žádám o zrušení tohoto označení.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Uvedená parcela je soukromá komunikace slouží k obsluze firmy Horákova farma a.s. a Zahradnictví Dalibor Adam. Konkrétně k napojení těchto firem na místní komunikaci č. 422.

Proto žádám, aby parcela č. 13 nebyla v návrhu ÚP označena jako PV - veřejné prostranství.

Nesouhlasím se zařazením parcely č. 11 jako ZP - zeleň přírodního charakteru v zastavěném území a žádám o změnu tohoto označení.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Uvedená parcela je vhodná pro vybudování odstavné plochy pro automobily zaměstnanců Horákovi farmy a návštěvníků Zahradnictví. Tito v současné době parkují na parcele č. 13, což je příjezdová komunikace do HF a vznikají zde problémy s průjezdem zemědělské techniky.

Proto žádám, aby parcela č. 11 nebyla v návrhu ÚP označena jako ZP – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území, ale jako SV - plochy smíšené výrobní.

Uvedená parcela č. 11 sousedí s parcelou č. 12, která je zařazena jako PZ - veřejná zeleň. Proto by mohla spodní část (cca 1/3 parcely č. 11, sousedící s místní komunikací č. 422 zůstat ozeleněná a sloužit jako zeleň v centru obce. Zbylá část (cca 2/3) parcely č. 11 sousedící s areálem HF, by sloužila jako odstavná plocha pro automobily.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byly v předmětném podání formulovány dvě námitky. Námitky jsou samostatně odůvodněny.

Námitky byly vyhodnoceny následovně:

Námitce č. 1, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemku p. č. 13 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy veřejných prostranství (PV), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.

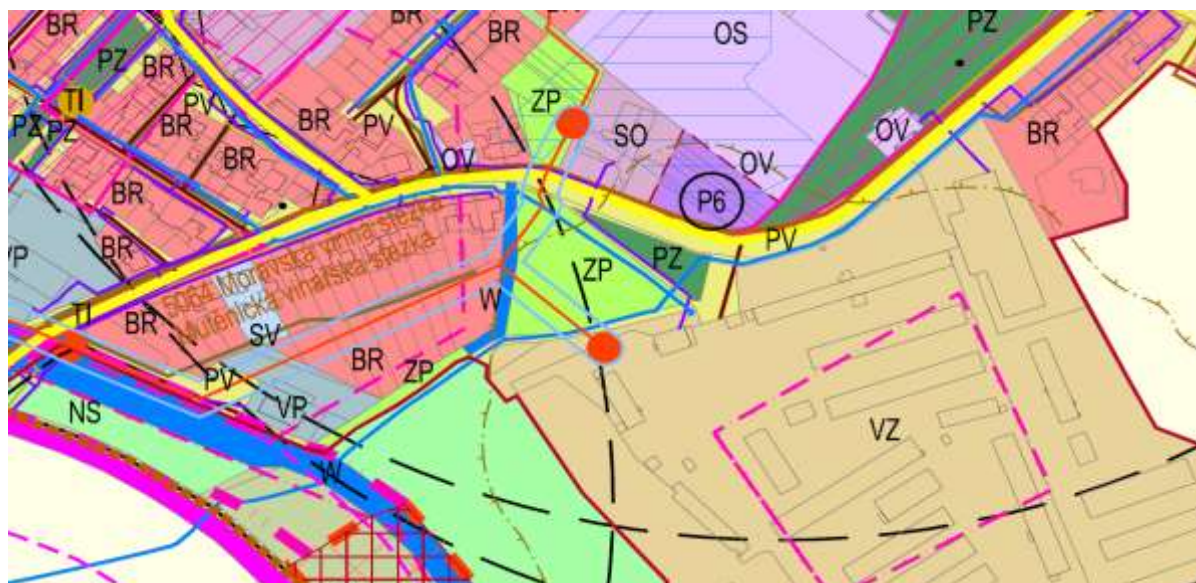
Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Pozemek p.č. 13 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce mezi areálem spol. Horákova farma, a.s. a ulicí Nádražní. Dle návrhu je vymezen jako součást zastavěného území a stabilizované plochy veřejných prostranství (PV). Předmětná plocha byla vymezena v návrhu ÚP s ohledem na způsob využití v katastru nemovitostí (ostatní plocha - ostatní komunikace) a dále na základě šetření v terénu, kdy pozemek primárně slouží k dopravnímu napojení areálu spol. Horákova farma, a.s. na veřejnou síť pozemních komunikací a k parkování zejména zaměstnanců spol. Horákova farma, a.s. Přestože se jedná o pozemek v soukromém vlastnictví, s použitím § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, se plochy veřejných prostranství obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných

prostranství zpravidla zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství.

V návaznosti na výše uvedené lze konstatovat, že projektant při zpracování návrhu ÚP postupoval v souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vymezil způsob využití plochy zahrnující pozemek p.č. 13 v k.ú. Čejč s přihlédnutím ke stávajícímu způsobu využití. Přitom majetkoprávní problematika při návrhu urbanistické koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. není předmětem řešení územně plánovací dokumentace. ÚP obsahuje náležitosti stanovené v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Námítka č. 2, která směřuje proti způsobu vymezení plochy v rozsahu pozemku p. č. 11 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP) a navrhuje vymezit předmětný pozemek jako součást plochy smíšené výrobní (SV), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námítku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

Pořizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Pozemek p.č. 11 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce mezi areálem spol. Horákova farma, a.s. a ulicí Nádražní. Dle návrhu je vymezen jako součást zastavěného území a stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP). V návaznosti na výše uvedené lze konstatovat, že projektant při zpracování návrhu ÚP postupoval v souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vymezil způsob využití plochy zahrnující pozemek p.č. 11 v k.ú. Čejč s přihlédnutím ke stávajícímu způsobu využití. Přitom majetkoprávní problematika při návrhu urbanistické koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve

smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. není předmětem řešení územně plánovací dokumentace. ÚP obsahuje náležitosti stanovené v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění.

Jak namítatel uvádí, na předmětném pozemku zvažuje realizaci odstavného stání pro zaměstnance společnosti. Přestože plocha sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP) je v zásadě vymezena návrhem ÚP jako neurbanizovaná, dle navržených podmínek využití se v těchto plochách podmíněně připouští např. také odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace apod. v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pořad. číslo	N13	Datum doručení	03. 04. 2023	Č.j.	Čejč-0380/2023
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Název		Horáková Alena MVDr.		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 466, 696 14 Čejč				

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. 17, který se nachází v k.ú. Čejč, v obci Čejč, zapsaný na LV č. 1368 pro obec Čejč, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.

Dne 30.3.2023 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu obce Čejč. V návrhu tohoto územního plánu je soukromá parcela č. 17 označena jako veřejné prostranství.

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 námitku:

Nesouhlasím se zařazením parcely č. 17 jako veřejné prostranství a žádám o zrušení tohoto označení.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Uvedená parcela je soukromá komunikace, sloužící k obsluze firmy Horáková farma a.s., již jsem spolujitelkou. Uvedená parcela, dle návrhu ÚP, začíná u parcely č. 13, tato je ve vlastnictví firmy Horáková farma a.s. a ústí na parcelu č. 3316. Tato parcela je také v mém vlastnictví.

Proto žádám, aby parcela č. 17 nebyla v návrhu ÚP označena jako veřejné prostranství.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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 p. č. 17 v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy veřejných prostranství (PV), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

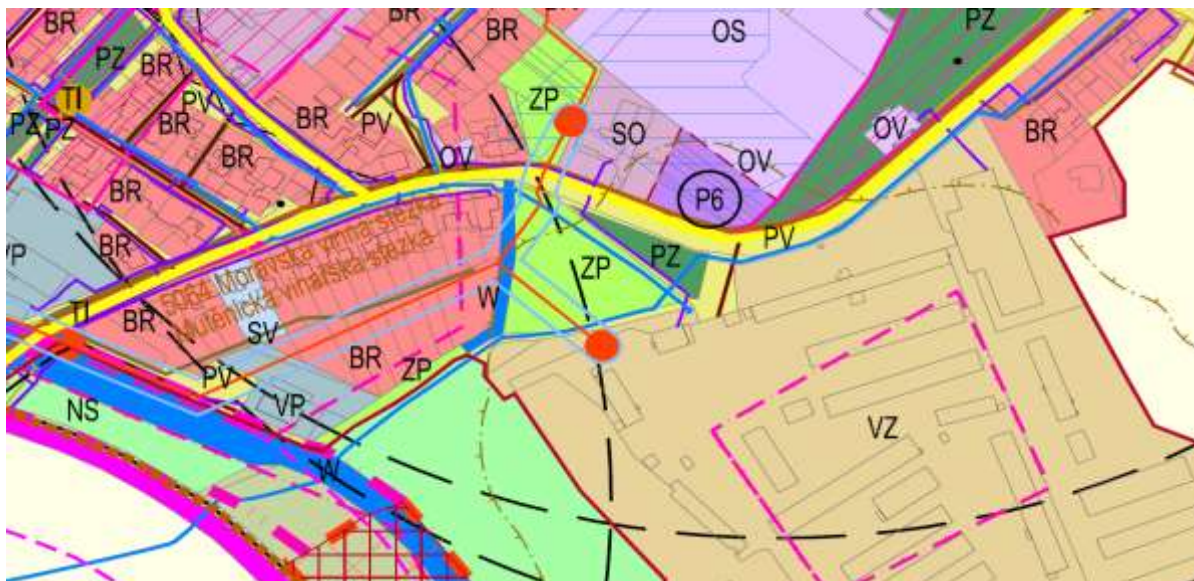
Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, resp. již od společného jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.

Požizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

Pozemek p.č. 17 v k.ú. Čejč se nachází v jižní části obce mezi areálem spol. Horákova farma, a.s. a ulicí Nádražní. Dle návrhu je vymezen jako součást zastavěného území a stabilizované plochy veřejných prostranství (PV). Předmětná plocha byla vymezena v návrhu ÚP s ohledem na způsob využití v katastru nemovitostí (ostatní plocha - ostatní komunikace). Přestože se jedná o pozemek v soukromém vlastnictví, s použitím § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, se plochy veřejných prostranství obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zpravidla zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství.

V návaznosti na výše uvedené lze konstatovat, že projektant při zpracování návrhu ÚP postupoval v souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vymezil způsob využití plochy zahrnující pozemek p.č. 17 v k.ú. Čejč s přihlédnutím ke stávajícímu způsobu využití. Přitom majetkoprávní problematika při návrhu urbanistické koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. není předmětem řešení územně plánovací dokumentace. ÚP obsahuje náležitosti stanovené v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění.

Požizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Pořad. číslo	N14	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Antonín Hlavinka		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 128, 696 14 Čejč				
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.

Jak jsem již uvedl, 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 nepřijatelné 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 vynuovení je obtížné.

Mám za to, že se pořizovatel územního plánu dostatečně nezabýval mojí připomínkou, že je zcela nezbytnou podmínkou, aby předmětné území nebylo obsluhováno z ulice Kovářská, neboť dojde k narušení kvality bydlení v této ulici a jejím okolí (plocha BR). Jedná se přitom o plochu s nízkými rodinnými domy a úzkými komunikacemi.

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. Pokud má pořizovatel dokumentace za to, že je kvůli majetkoprávním poměrům obtížné zajistit dopravní obsluhu přímo přes současnou výrobní plochu, je třeba vážít i jiné alternativy, např. zřízení komunikace při západní straně výrobních areálů, přes Čejčský potok, s napojením na komunikaci vedoucí k výrobním u nádraží. Tato komunikace se pak přímo napojuje na ulici Nádražní (silnice II. třídy č. 422). Změna využití předmětného území na smíšenou výrobu by měla respektovat zásadu proporcionality. V důsledku změny využívání určitého území by nemělo dojít k nepřiměřenému zatížení stabilizovaného území pro bydlení.

Podmínka napojení plochy se smíšenou výrobou přímo na silnici II. třídy (ať již napřímo nebo přes Čejčský potok a komunikaci u nádraží) je zcela v souladu s principy a zásady urbanistické koncepce. Je zcela nevhodné zatěžovat plochu pro bydlení nákladní dopravou.

Stále 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 využívání k bydlení (plocha BR), popř. jako sousedící ZS.

Podmínky pro užívání návrhové plochy P2 (navrhováno nově jako smíšená výroba) dostatečně nechrání obyvatele přilehlých ulic před dopady nepřiměřeného imisí (hluku, vibrací, apod.) z areálu a zatížení vozidly dopravní obsluhy. Je tedy nezbytné nastavit podmínky přísněji, aby nedošlo k nedůvodnému zásahu do stabilizovaných ploch pro bydlení.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka. Námitka je samostatně odůvodněna.

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námítce, která směřuje proti rozvoji území pro funkci smíšenou výrobní v lokalitě mezi ul. Kovářskou a Čejčským potokem (viz plocha přestavby P2) a současně podmíněná dopravní obslužností tohoto území z ulice Nádražní (silnice II/422), **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Námítka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námítka mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP. V daném případě ovšem byla uplatněna námítka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námítka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námítce vyhovět.

Požizovatel nad rámec výše uvedeného k danému sděluje:

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).



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

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 umístění 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. z 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 „vklíněna“ 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.

Pořizovatel v této souvislosti sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pořad. číslo	N15	Datum doručení	06. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Jaroslav Kosek Jana Kosková		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 213, 696 14 Čejč				

Pořadí – již II. vyjádření nesouhlasu s navrhovanou změnou územního plánu obce Čejč (I. vyjádření nesouhlasu s navrhovanou změnou územního plánu zasláno dne 24.5.2021 – doposud bez odpovědi příslušného orgánu obce Čejč).

Vážené Zastupitelstvo obce Čejč,

podáváme námítku ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen StavZ).

Námítka proti upravenému a posouzenému návrhu Územního plánu Čejč (dále jen „návrh ÚP Čejč“) týkající se 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, předmětné pozemky jsou zasaženy změnou návrhu ÚP Čejč a to z orné půdy a sportoviště na veřejnou zeleň (plochy krajinné zeleně).

1. Prosím o konkrétní důvod navrhovaných změn u jednotlivých parcel.
2. Jak by byla v případě změny řešena náhrada za případnou škodu způsobenou znehodnocením pozemku?

Tímto důrazně žádám o ponechání stávajícího stavu – tedy orná půda a sportoviště a to z důvodu dalšího záměru využití těchto parcel, kde uvažujeme případnou výstavbu minigolfu.

Navrhovanou změnou využití předmětných pozemků by zcela zřetelně došlo k znehodnocení, kde by se nabízel termín „vyvlastnění“. Jedná se o porušení ústavně zaručených práv na ochranu soukromého vlastnictví se všemi důsledky, které z toho vyplývají.

Jsme plně odhodláni se bránit soudní cestou proti takovému postupu zastupitelstva Čejč v případě záporného vyjádření k našemu oprávněnému a opodstatněnému požadavku.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námítka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námítka. Námítka je samostatně odůvodněna.

Námítka byla vyhodnocena následovně:

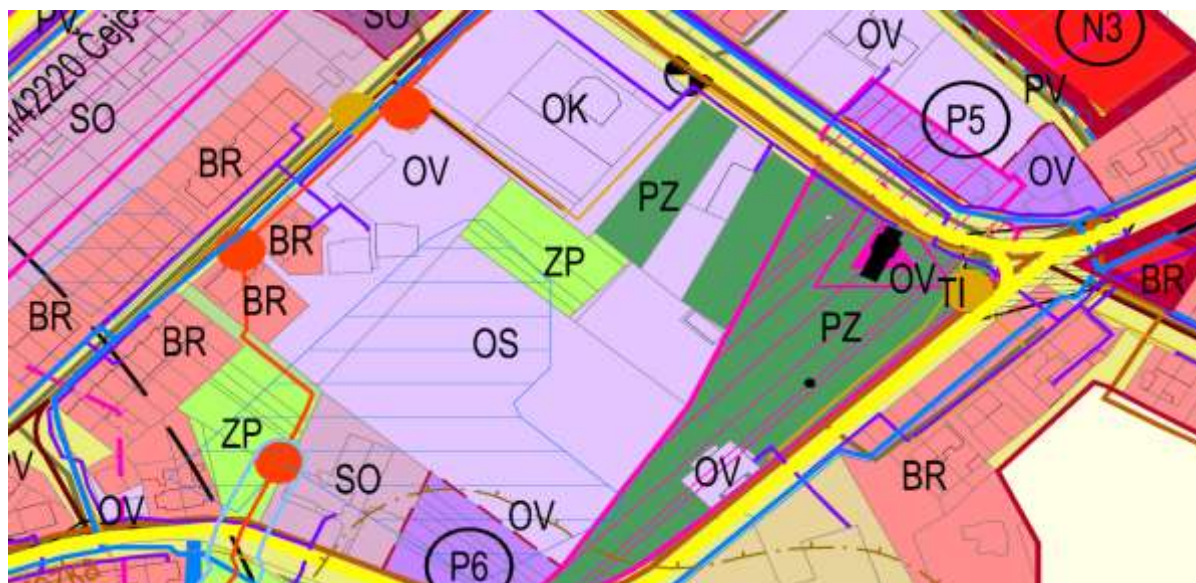
Námítce, která směřuje proti způsobu využití území v rozsahu pozemků parc. č. 174, 176, 177, 179/2, 179/1 a 175/4 v k.ú. Čejč zapsaných na LV č. 1554 (dle návrhu ÚP plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená – ZP), **se nevyhovuje**.

Pozn.

Pozemek p.č. 179/1 v k.ú. Čejč není ve vlastnictví namídatelů jako součást LV č. 1554, ale jedná se o pozemek ve vlastnictví obce Čejč (viz LV č. 1).

Odůvodnění:

Všechny výše citované pozemky ve vlastnictví namídatelů (tedy mimo pozemek p.č. 179/1 v k.ú. Čejč, který je ve vlastnictví obce) se dle návrhu ÚP nacházejí v zastavěném území. S přihlédnutím k charakteru území v centru obce a současnému využití předmětných pozemků byl způsob jejich využití v rámci podstatné úpravy návrhu ÚP na základě výsledků veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona upraven jako součást plochy sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP).



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

Konkrétní podmínky využití plochy ZP jsou vymezeny v kap. 6.11 textové části návrhu ÚP.

ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy zeleně přírodního charakteru v zastavěném území
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci s odpovídající šířkou a vhodnou druhovou skladbou jednotlivých pater dřevin – související dopravní a technická infrastruktura – dětská hřiště, odpočinkové plochy – vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmínečně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše – vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

K danému se sděluje, že vymezením pozemků ve vlastnictví namídatelů jako součástí určité plochy s rozdílným způsobem využití dle územního plánu (pozn. v tom o případě zařazení pozemků do stabilizované plochy sídelní zeleně – zeleň

přírodního charakteru v zastavěném území (ZP)) nedochází ke změně druhu pozemků v evidenci katastru nemovitostí (KN). Přitom pozemek p.č. 174 v k.ú. Čejč je dle KN aktuálně evidován jako neplodná půda – ostatní plocha, pozemek p.č. 175/4 v k.ú. Čejč jako sportoviště a rekreační plocha – ostatní plocha a zbývající pozemky p.č. 176, p.č. 177, p.č. 179/2 všechny v k.ú. Čejč jako orná půda.

Dosavadní územní plán obce vymezuje všechny pozemky ve vlastnictví namítatelů jako součást návrhové (zastavitelné) plochy určené k rozvoji funkce pro sport a rekreaci (RS). Důvodem navrhované změny způsobu využití je (jak již bylo uvedeno výše) přihlídnutí k charakteru a současnému stavu této části území. V případě zájmu o realizaci minigolfu lze předpokládat přípustnost tohoto záměru, neboť plocha ZP mj. připouští možnost umístění dětských hřišť.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého území identifikovaného pozemky ve vlastnictví namítatelů z důvodu změny koncepce využití 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).

Pořizovatel v této souvislosti dále sděluje, že po vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pořad. číslo	N16	Datum doručení	04. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení			Antonín Holešinský (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 Holešinského, jakožto vlastníka pozemků č. 166 a 167 a spoluvlastníka pozemku č. 168 v k.ú. Čejč, což jsem doložil spolu s námítkami ze dne 31.5.2021 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 zasaženy změnou návrhu ÚP Čejč v tom smyslu, že z dosavadního způsobu využití "občanské vybavení" by měly nově spadat do kategorie „stabilizovaných ploch veřejné zeleně PZ“ přičemž podle původního návrhu projednaného v květnu 2021 mělo dojít ke změně na "ZS - plocha zeleně, soukromé a vyhrazené". **Nynější návrh ÚP Čejč tedy fakticky vyvlastňuje pozemky klienta ve prospěch veřejného zájmu a činí z nich veřejnou plochu.**
- 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.
- V návrhu ÚP Čejč není nijak zdůvodněno, proč by mělo u předmětných pozemků dojít ke změně způsobu využití na „zeleně soukromou a vyhrazenou“ a nyní na „stabilizovanou plochu veřejné zeleně“. Předmětný pozemek nevytváří přechod zástavby do krajiny, ani neslouží k rekreaci a doplňkově produkčnímu účelu, ani není plochou která by mohla sloužit jako veřejná zeleň. Veřejná zeleň může být na pozemcích ve vlastnictví obce, ale je protizákonné vyvlastňovat územním plánováním pozemky v soukromém vlastnictví pro veřejné účely. 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. Argumentace uvedená na veřejném projednání dne 30-3-2023, že snad tento návrh je již od roku 2019 hotov, pak nijak nevyprovádá o správnosti tohoto návrhu. 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, přičemž stávající změněný návrh je ještě více šikanózní oproti návrhu z roku 2021, neboť dochází fakticky k vyvlastnění a soukromé vlastnictví má ustoupit jakémusi kvazi veřejnému zájmu, ačkoliv pro to nejsou splněny zákonné podmínky a podle příslušného zákona se toto ani neděje. Jedná se o porušení ústavně zaručených práv klienta na ochranu jeho soukromého vlastnictví se všemi důsledky, které z toho vyplývají a klient je plně odhodlán se bránit soudní cestou proti takto šikanóznímu postupu proti jeho osobě.
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) StávZ). 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 „PZ“ a vedlejší jako „OK“, další opět „PZ“. 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 StávZ, tedy aby Pořizovatel na základě veřejného projednání dne 30.3.2023 provedl podstatnou úpravu návrhu ÚP Čejč, tak že předmětné pozemky ponechá v režimu „OV – občanské vybavení“ a o provedených úpravách provede nové veřejné projednání.

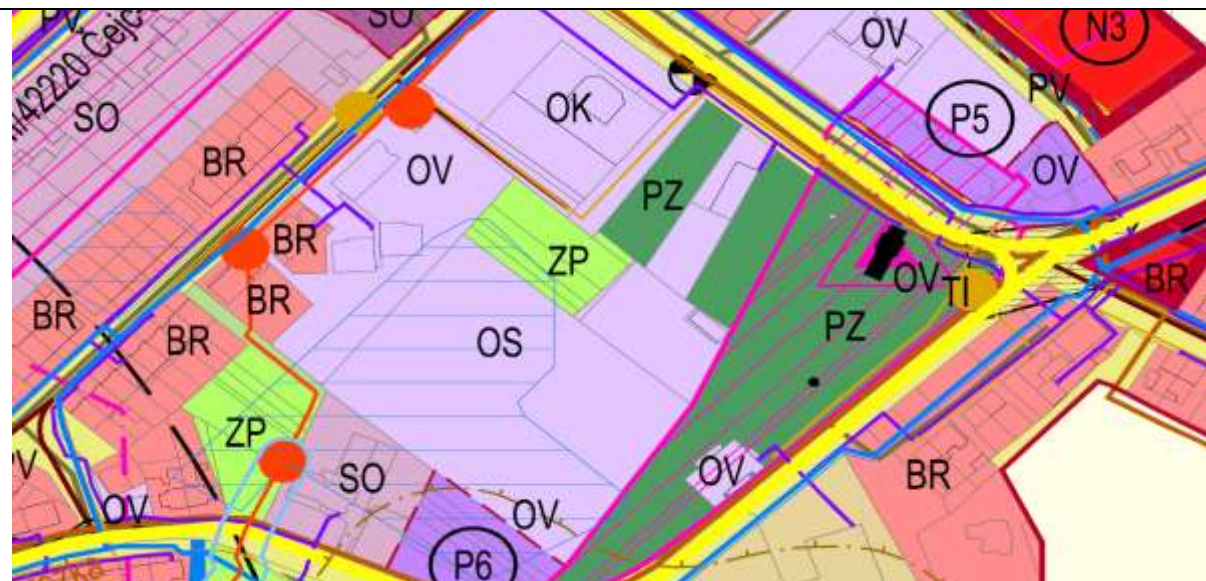
VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána v rámci zákonné lhůty, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne konání 1. opakovaného veřejného projednání. 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 v rozsahu pozemků p.č. 166, 167 a 168 všechny v k.ú. Čejč formou stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ), 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 území v rozsahu pozemků p.č. 166, 167 168 všechny v k.ú. Čejč podle dosavadního územního plánu obce, dle návrhu nového ÚP ve verzi pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona a nově dle upraveného návrhu ÚP, který byl předmětem 1. opakovaného veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. 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 veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ).

Předmětné území v rozsahu citovaných pozemků se nachází v centru obce nedaleko Kostela sv. Vendelína. Dle upraveného návrhu ÚP je součástí zastavěného území a je vymezeno jako součást stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ). Přestože dosavadní platný územní plán navrhuje tuto část území již od roku 2002 jako součást plochy pro rozvoj funkce občanského vybavení (OV), v daném území nebyl doposud realizován žádný záměr a území je nadále nezastavěno.



Návrh ÚP Čejč – výřez koordinačního výkresu se zájmovým územím

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 více než 20 lety (pozn. 23. 08. 2002 s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu ode dne 08. 09. 2002). Obec se již nepříklání k urbanizovanému rozvoji funkce občanského vybavení v této dílčí části centra obce mezi kostelem a obchodním domem. Obec považuje centrální část obce za jistou reprezentativní část a hodnotu. Snahou obce je zajistit v bezprostředním sousedství kostela související pietu (úctu a význam stavby), kdy okolní plochy budou nadále nezastavěné – s parkovou úpravou a vymezené jako součást veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ). 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 hluchnost způsobenou například dopravou. Poskytuje podmínky pro život řady organismů, např. ptáků, a výrazně zvyšuje množství živočišných i rostlinných druhů, které se v zastavěném území vyskytují.

Pro rozvoj funkce občanského vybavení bylo v návrhu ÚP opětovně vymezeno území naproti kostela – tedy mezi základní školou a stávající zástavbou rodinných domů formou plochy přestavby „P5“, čímž je sledována možnost budoucí dostavby stávající proluky. Proti koncepci v dosavadním územním plánu obce byla dříve schválená urbanizace tohoto území v návrhu ÚP přiměřeně rozšířena o plochu bývalé historické sýpky, kterou v roce 2012 zničil požár. V návrhu ÚP je jinak významná část centra obce podél ul. Brněnské a rovněž při ul. Francouzské zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO), které umožňují ve významné míře využití pozemků a staveb pro občanské vybavení.

Při zpracování návrhu nového ÚP nebylo (a není) cílem zachovat absolutní kontinuitu s dosavadním územním plánem (de facto by se jednalo o prosté překlopení stávající územně plánovací dokumentace do podoby vyžadované dnešní právní úpravou bez možnosti prověření a zohlednění současných požadavků a potřeb na koncepci řešení území). Garance kontinuity s dosavadním územním plánem 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 s přihlédnutím ke způsobu využití stabilizovaných ploch, mimo záplavové území, zastavitelné plochy s chráněnými vnějšími/ 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.

Ad 2) V daném odstavci je popis lokace předmětného území v rozsahu pozemků p.č. 166, p.č. 167 a p.č. 168 všechny v k.ú. Čejč ve vztahu k urbanizaci centra obce s uvedením informace o způsobu využití území a dále způsobu vymezení území v dosavadním územním plánu obce. Kromě jistého zpochybnění objektu kostela jako přirozené dominanty obce v tomto odstavci není zřejmá formulace žádné další konkrétní námítky.

Naproti tomuto názoru obec vnímá Kostel sv. Vendelína jako individuální nebo lokální dominantu (např. jako tradiční orientační bod v obci, přestože součástí kostela není výškově výrazná věž), která je nedílnou součástí centra obce. Tato centrální část obce představuje hodnotu území, která by měla být dále posilována a měla by být „výkladní skříň“ obce. Obec chce zachováním parkové úpravy a zelených (nezastavěných) ploch v nejbližším okolí kostela zajistit související pietu – úctu a význam stavby. Funkce a důvody pro posílení sídelní zeleně v zastavěné části obce je podrobně okomentována v rámci vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1.

Ad 3) + ad 4) V daných odstavcích jsou zejména prohloubeny úvahy namítatele nad způsobem a důvody vymezení předmětné plochy v předloženém návrhu ÚP – dříve formou sídelní zeleně soukromé a vyhrazené a aktuálně formou plochy veřejné zeleně, dále odůvodnění uplatněné námítky a konstatování, že navrhovanou změnou dojde ke znehodnocení zájmového pozemku a znemožnění jeho potenciální zástavby. K danému lze věcně vycházet z vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1 a souvisejícího podrobného odůvodnění, kdy záměrem obce není území směřovat plně v kontinuitě s dosavadním územním plánem k urbanizaci pro funkci občanského vybavení, ale zachovat a příp. posílit podíl zelené infrastruktury v rámci zastavěného území s tím, že stávající stavby a způsob jejich využití bude v návrhu ÚP zohledněn. V souladu s konstantní judikaturou příslušných soudů nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby ÚP podle svého požadavku (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011–17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 7 Ao 5/2010–68) ani na zachování obsahu ÚP. Nelze se proto ani dovolávat ochrany legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě ÚP, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17). V daném případě je přítom potřebou navržených změn veřejnou potřebou (shora specifikovanou) v intencích citovaných závěrů odůvodněna.

V případě nesouhlasu s navrženým řešením a znemožněním budoucí zástavby v rozsahu celého území identifikovaného pozemky ve vlastnictví namítatele z důvodu změny koncepce využití předmětné části 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).

Ad 5) Návrh ÚP obsahuje textovou a grafickou část, obě v členění na část závaznou (výrok) a odůvodnění. **V rámci výsledného návrhu ÚP pro vydání zastupitelstvem obce bude navržená koncepce veřejných prostranství v centru obce dle výsledků projednání návrhu ÚP blíže okomentována a textová část odůvodnění v tomto smyslu doplněna.** Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením namítatele, že „absentují konkrétní fakta vedoucí pořizovatele k nutnosti změny režimu u předmětných pozemků“. 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 (procení) stránku pořízení územně plánovací dokumentace, ale neprojektuje ji.

Pořizovatel současně odmítá úvahy či mínění, že by návrhem urbanistické koncepce v předloženém návrhu ÚP mohl být sledován jakýkoliv postranní záměr vedoucí k nerovnému přístupu při návrhu řešení a zvýhodnění jednoho subjektu/ osoby před jiným/ jinou. Návrh urbanistické koncepce schvaluje zastupitelstvo obce v rámci své samostatné působnosti při vydání územního plánu jako celku. Důvody vedoucí k požadovanému odklonění od koncepce řešení dle dosavadního územního plánu obce v této části centra obce jsou podrobně popsány v rámci vypořádání námítky formulované v odstavci ad 1.

Ad 6) Na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP konaného dne 25. 05. 2021 dle § 52 stavebního zákona byla provedena podstatná úprava návrhu ÚP a upravené znění návrhu územně plánovací dokumentace bylo v rozsahu těchto úprav projednáno na 1. opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 52 stavebního zákona. Po vyhodnocení tohoto opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP se nepředpokládá zpracování dalších podstatných úprav, které by byly následně předmětem 2. opakovaného veřejného projednání opětovně upraveného návrhu ÚP.

Pořizovatel v této souvislosti dále sděluje, že v případě vydání a nabytí účinnosti ÚP Čejč bude následně možné podat

návrh na pořízení změny ÚP, o němž rozhodne zastupitelstvo obce ve smyslu § 6 odst. 5 stavebního zákona s použitím § 55a stavebního zákona v rámci samostatné působnosti.

Pořad. číslo	N17	Datum doručení	19. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Procházka Radek		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 273, 696 14 Čejč				

Jsem výlučným vlastníkem p.č. 80 v k.ú. Čejč, zapsaného na LV č. 1965.
Na tomto pozemku je umístěna stavba rodinný dům č.p. 273.
Doplňuji námitku podanou dne 6.4.2023.

Zdůvodnění námitky:

Změnou územního plánu obce Čejč by došlo k vytvoření plochy bydlení Z28 v lokalitě Pod lesíkem, v bezprostřední blízkosti pozemku p.č. 80.

Nesouhlasím se změnou územního plánu obce Čejč ve smyslu vytvoření nové lokality k bydlení Z28.

Mám důvodné obavy z rizika zaplavení mých nemovitostí, pokud by došlo k zástavbě v uvedené lokalitě. Dle zkušeností obyvatel je riziko splavení ornice reálnou hrozbou už v současné době. Dále, po konzultaci s projektanty, by realizace zástavby v této lokalitě ještě zvýšila nebezpečí zaplavení mých nemovitostí. Realizace tohoto záměru by byla neúměrně finančně nákladná z důvodu nutnosti terénní úpravy celé lokality.

Eventuální terénní úprava by narušila celkový ráz krajiny.

Uvedená změna by snížila atraktivitu bydlení v této oblasti.

Dále mám obavy ze zvýšeného provozu a hluku i zhoršení bezpečnosti v lokalitě Pod lesíkem.

Mám obavy, že výstavba další ulice by měla negativní dopad na cenu nemovitostí v mém vlastnictví.

V neposlední řadě se domnívám, že v obci Čejč je k dispozici dostatek vhodnějších zasíťovaných stavebních pozemků – například Za hospodou, u bývalé školky, a pod.

Jako obyvatel ulice Pod lesíkem se cítím nedostatečně informován ze strany vedení obce Čejč, vedení obce Čejč nezdůvodnilo na veřejném projednání územního plánu ani žádným jiným způsobem svůj záměr vytvořit novou lokalitu bydlení Z28.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty.

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

Námitce, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

S použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). **K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.**

Předmětná zastavitelná plocha Z 28 byla navržena z podnětu vlastníka pozemku v dané lokalitě Pod lesíkem. **Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.**

Pořad. číslo	N18	Datum doručení	19. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba	Titul, jméno a příjmení		Vaňková Naděžda Ing.		

(identifikační údaje)	Druh dotčeného práva	vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení
Adresa / sídlo	Čejč 358, 696 14 Čejč	
<p>Jsem výlučným vlastníkem p.č. 86/13 v k.ú. Čejč, zapsaného na LV č. 1282. Na tomto pozemku je umístěna stavba č.p. 358 - rodinný dům a p.č. 86/3 zapsaného na LV č. 1282. Doplňuji námitku podanou dne 6.4.2023.</p> <p>Zdůvodnění námitky: Změnou územního plánu by došlo k vytvoření plochy bydlení Z28 v lokalitě Pod lesíkem. Příjezdová cesta k této ploše bydlení je navržena ve stávající ulici pod lesíkem, jako průjezd mezi domy č.p. 166 a č.p. 273, to je naproti domu č.p. 358, který mám ve svém vlastnictví. Nesouhlasím se změnou územního plánu obce Čejč ve smyslu vytvoření nové lokality k bydlení Z28. Uvedená změna by snížila atraktivitu bydlení v této oblasti. Dále mám obavy ze zvýšeného provozu a hluku i zhoršení bezpečnosti v lokalitě Pod lesíkem. Mám obavy, že výstavba další ulice by měla negativní dopad na cenu nemovitostí v mém vlastnictví. Jako obyvatelka ulice Pod lesíkem se cítím nedostatečně informována ze strany vedení obce Čejč, vedení obce Čejč nezdůvodnilo na veřejném projednání územního plánu ani žádným jiným způsobem svůj záměr vytvořit novou lokalitu bydlení Z28.</p>		
VYHODNOCENÍ NÁMITKY		
<p>Uplatněná námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty. 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 vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> S použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.</p> <p>Předmětná zastavitelná plocha Z 28 byla navržena z podnětu vlastníka pozemku v dané lokalitě Pod lesíkem. Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.</p>		

Pořad. číslo	N19	Datum doručení	20. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Hrabec Bronislav Hrabcová Marie		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 290, 696 14 Čejč				
<p>Podatelé mají ve vlastnictví p.č. 67 a p.č. 70, obě zapsané na LV č. 1589. Na pozemku p.č. 67 stojí rodinný dům ve společném jmění Hrabec Bronislav a Hrabcová Marie. Doplňuji námitku podanou dne 6.4.2023.</p> <p>Zdůvodnění námitky: Změnou územního plánu obce Čejč by došlo k vytvoření plochy bydlení Z28 v lokalitě Pod lesíkem, v bezprostřední blízkosti pozemků p.č. 67 a 70. Nesouhlasím se změnou územního plánu obce Čejč ve smyslu vytvoření nové lokality k bydlení Z28.</p>					

Mám důvodné obavy z rizika zaplavení mých nemovitostí, pokud by došlo k zástavbě v uvedené lokalitě. Dle zkušeností obyvatel je riziko splavení ornice reálnou hrozbou už v současné době. Dále, po konzultaci s projektanty, by realizace zástavby v této lokalitě ještě zvýšila nebezpečí zaplavení mých nemovitostí. Realizace tohoto záměru by byla neúměrně finančně nákladná z důvodu nutnosti terénní úpravy celé lokality.

Eventuální terénní úprava by narušila celkový ráz krajiny.

Uvedená změna by snížila atraktivitu bydlení v této oblasti.

Dále mám obavy ze zvýšeného provozu a hluku i zhoršení bezpečnosti v lokalitě Pod lesíkem.

Mám obavy, že výstavba další ulice by měla negativní dopad na cenu nemovitostí v mém vlastnictví.

Jako obyvatelka ulice Pod lesíkem se cítím nedostatečně informována ze strany vedení obce Čejč, vedení obce Čejč nezdůvodnilo na veřejném projednání územního plánu ani žádným jiným způsobem svůj záměr vytvořit novou lokalitu bydlení Z28.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty.

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

Námitka byla vyhodnocena následovně:

Námitce, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

S použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). **K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.**

Předmětná zastavitelná plocha Z 28 byla navržena z podnětu vlastníka pozemku v dané lokalitě Pod lesíkem. **Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neeviduje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.**

Pořad. číslo	N20	Datum doručení	20. 04. 2023	Č.j.	
Dotčená osoba (identifikační údaje)	Titul, jméno a příjmení		Paulmichl Zdeněk		
	Druh dotčeného práva		vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení		
Adresa / sídlo	Čejč 293, 696 14 Čejč				

Jsem výlučným vlastníkem p.č. 64/1, p.č. 64/2 a p.č. 65 zapsaných na LV č. 1828.

Na pozemku p.č. 64/1 stojí rodinný dům č.p. 293.

Doplňuji námitku podanou dne 6.4.2023.

Zdůvodnění námitky:

Změnou územního plánu obce Čejč by došlo k vytvoření plochy bydlení Z28 v lokalitě Pod lesíkem, v bezprostřední blízkosti pozemků p.č. 64/1, 64/2 a 65.

Nesouhlasím se změnou územního plánu obce Čejč ve smyslu vytvoření nové lokality k bydlení Z28.

Mám důvodné obavy z rizika zaplavení mých nemovitostí, pokud by došlo k zástavbě v uvedené lokalitě. Dle zkušeností obyvatel je riziko splavení ornice reálnou hrozbou už v současné době. Dále, po konzultaci s projektanty, by realizace zástavby v této lokalitě ještě zvýšila nebezpečí zaplavení mých nemovitostí. Realizace tohoto záměru by byla neúměrně finančně nákladná z důvodu nutnosti terénní úpravy celé lokality.

Eventuální terénní úprava by narušila celkový ráz krajiny.

Uvedená změna by snížila atraktivitu bydlení v této oblasti.

Dále mám obavy ze zvýšeného provozu a hluku i zhoršení bezpečnosti v lokalitě Pod lesíkem.

Mám obavy, že výstavba další ulice by měla negativní dopad na cenu nemovitostí v mém vlastnictví.

Jako obyvatel ulice Pod lesíkem se cítím nedostatečně informován ze strany vedení obce Čejč, vedení obce Čejč nezdůvodnilo na veřejném projednání územního plánu ani žádným jiným způsobem svůj záměr vytvořit novou lokalitu bydlení Z28.

VYHODNOCENÍ NÁMITKY

Uplatněná námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty.

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

Námitce, která směřuje proti vymezení zastavitelné plochy Z 28 navržené pro bydlení v rodinných domech (BR) v lokalitě Pod lesíkem, **se nevyhovuje**.

Odůvodnění:

S použitím § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Přitom námitky mohou být uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. v daném případě do 06. 04. 2023 včetně). **K později uplatněným námitkám se s použitím § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.**

Předmětná zastavitelná plocha Z 28 byla navržena z podnětu vlastníka pozemku v dané lokalitě Pod lesíkem. **Námitka byla uplatněna v rámci konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu ÚP Čejč, který byl projednáván v rozsahu podstatných úprav návrhu ÚP po veřejném projednání konaném dne 25. 05. 2021. V této souvislosti pořizovatel upozorňuje, že námitky mohly být uplatněny výhradně k úpravám provedeným na základě vyhodnocení výsledků předchozího veřejného projednání návrhu ÚP** (pozn. pořizovatel po obsahové stránce neevizuje žádnou obdobnou námitku ani připomínku uplatněnou vlastníkem předmětného pozemku v rámci řádného veřejného projednání návrhu ÚP podle § 52 stavebního zákona). **V daném případě ovšem byla uplatněna námitka proti řešení návrhu ÚP, které od veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona zůstalo beze změn a není předmětem projednání. Námitka je tedy ve vztahu k projednávané podstatné úpravě návrhu ÚP v daném okamžiku irelevantní. Proto s ohledem na výše uvedené není možné námitce vyhovět.**

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: 45

počet příloh/ listů: - / -

Zpracoval: Bc. Tomáš Konečný
ve spolupráci s Ing. Janem Koutným, starostou obce Čejč, jako určeným zastupitelem



ÚZEMNÍ PLÁN ČEJČ

Dohoda výsledků projednání návrhu s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem

ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel:

Obecní úřad Čejč
č.p. 430
696 14 Čejč

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Tomáš Konečný

Ve spolupráci s učeným členem
zastupitelstva obce:

Ing. Jan Koutný, starosta obce Čejč

prosinec 2023

DOHODA VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJČ S DOTČENÝMI ORGÁNY A KRAJSKÝM ÚŘADEM JAKO NADŘÍZENÝM ORGÁNEM

Ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Obecní úřad Čejč, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, jako pořizovatel ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona, podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, **ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Čejč a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP Čejč. Tyto návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.**

Obsah kapitoly:**Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu**

- | | |
|-----|--|
| D01 | Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad – silniční správní úřad, Horní Valy 2, 695 35 Hodonín |
| D02 | Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha |
| D03 | Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí, Národní třída 25, 695 35 Hodonín |
| D04 | Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Hodonín, tř. bří. Čapků 3, 695 03 Hodonín |

Další stanoviska v zákonné lhůtě nebyla uplatněna.

DOHODA VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S DOTČENÝMI ORGÁNY A KRAJSKÝM ÚŘADEM JAKO NADŘÍZENÝM ORGÁNEM

Pořad. číslo	D01	Datum doručení	14. 11. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Městský úřad Hodonín odbor stavební úřad – silniční správní úřad			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Ludmila Živná referent odboru stavebního úřadu			
	Působnost na úseku:	Dopravní infrastruktura			
Adresa / sídlo	Horní Valy 2, 695 35 Hodonín				
<p>Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad jako místně a věcně příslušný orgán státní správy podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích), pověřený výkonem působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy s výjimkou věcí, ve kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo orgán kraje v přenesené působnosti, dává k shora uvedené žádosti toto vyjádření:</p> <p>K předloženým návrhům vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Čejč – sdělujeme, že z hlediska silničních zájmů podle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, neuplatňujeme žádné požadavky a připomínky a s návrhy pořizovatele souhlasíme.</p>					
VYHODNOCENÍ STANOVISKA					
Na základě vyhodnocení stanoviska lze konstatovat, že pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP a rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP.					

Pořad. číslo	D02	Datum doručení	14. 11. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Ministerstvo průmyslu a obchodu			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Vladimír Šanda pověřený řízením odboru hornictví a surovinové politiky I odboru hornictví			
	Působnost na úseku:	Ochrana ložisek nerostného bohatství Energetika			
Adresa / sídlo	Na Františku 32, 110 15 Praha 1				
<p>ZÁVAZNÁ ČÁST</p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Čejč následující stanovisko:</p> <p>S návrhem vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Čejč souhlasíme bez připomínek.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ:</p> <p>Naším požadavkům ze stanovisek k návrhu pro první veřejné projednání z 22.3.2021 a pro opakované veřejné projednání z 8.3.2023 na zařazení pro průzkumné a těžební práce do podmíněně přípustného využití všech ploch v nezastavěném území (toto byl požadavek rovněž společnosti MND, a.s.) a vypuštění chráněného ložiskového území Čejč z koordináčního výkresu a z kapitoly 5.7 „Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území“ výrokové části a z kapitoly 5.1.5 „Ochrana ložisek nerostných surovin“ odůvodnění bude vyhověno. Ostatní stanoviska a připomínky byly souhlasné, popř. se problematiky ochrany a využívání nerostného bohatství nijak netýkaly.</p>					
VYHODNOCENÍ STANOVISKA					
Na základě vyhodnocení stanoviska lze konstatovat, že pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl návrhy vyhodnocení					

připomínek uplatněných k návrhu ÚP a rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP.

Pořad. číslo	D03	Datum doručení	04. 12. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí			
	Osoba oprávněná jednat:	Ing. Jarmila Kotrlová Vedoucí odboru životního prostředí			
	Působnost na úseku:	Ochrana přírody a krajiny Ochrana vod Ochrana lesa Odpadové hospodářství			
Adresa / sídlo	Národní třída 25, 695 35 Hodonín				
Podáním ze dne 8.11.2023 byla Městskému úřadu Hodonín, odboru životního prostředí doručena žádost o stanovisko k „Návrhu vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu Čejč“. Žadatelem a adresátem je: Obecní úřad Čejč, 696 14 Čejč 430, IČO 00284815 Zpracovatel je: Bc. Tomáš Konečný, Ing. Jan Koutný, starosta Dokumentace je: Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Městský úřad Hodonín, odbor životního prostředí souhlasí s vyhodnocením výsledků projednání návrhu územního plánu Čejč“.					
VYHODNOCENÍ STANOVISKA Na základě vyhodnocení stanoviska lze konstatovat, že pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP a rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP.					

Pořad. číslo	D04	Datum doručení	06. 12. 2023	Č.j.	
Dotčený orgán (identifikační údaje)	Název:	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Územní odbor Hodonín			
	Osoba oprávněná jednat:	Por. Bc. Hana Heinigová referent			
	Působnost na úseku:	Civilní ochrana			
Adresa / sídlo	tř. bří. Čapků 3, 695 03 Hodonín				
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou oznámením č.j.: ČEJČ-1188/2023 ze dne 01. 11. 2023. K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM souhlasné stanovisko. Odůvodnění: Návrhem vyhodnocení výsledků projednání Návrhu ÚP Čejč nejsou dotčeny požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedené skutečnosti HZS JHM rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.					
VYHODNOCENÍ STANOVISKA Na základě vyhodnocení stanoviska lze konstatovat, že pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP a rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu ÚP.					

Další stanoviska v zákonné lhůtě nebyla uplatněna.

Zpracoval Bc. Tomáš Konečný
ve spolupráci s Ing. Janem Koutným, určeným zastupitelem obce