

Městský úřad Hodonín
odbor stavební úřad
úřad územního plánování

říjen 2025

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE

POŘADOVÉ ČÍSLO ZPRÁVY: 2
POSUZOVANÉ OBDOBÍ: 2021–2025

zpracovaná podle ust. § 106 odst.1 a §107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

OBEČ

Obec Čejkovice

Templářská 500
696 15 Čejkovice

určený člen zastupitelstva:

Anežka Hříbová
místostarostka obce

POŘIZOVATEL

Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, úřad územního plánování

Horní Valy 3655/2
695 35 Hodonín

oprávněná úřední osoba pořizovatele
a zpracovatel Zprávy:

Mgr. Adam Stodůlka
referent úřadu územního plánování

sp. zn.:

MUHO 12315/2021

č. j.:

MUHOCJ 63658/2025

PROJEKTANT ZMĚNY ÚP

Bude vybrán ve výběrovém řízení.

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Zprávu o uplatňování Územního plánu Čejkovice s pořadovým číslem 2 schválilo dne 10.12.2025 Zastupitelstvo obce Čejkovice svým usnesením č. 3/15/2025/ZO.

OBSAH

A	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
A.1	Vyhodnocení uplatňování územního PLÁNU – ÚVOD	3
A.1.1	Vymezení zastavěného území	3
A.1.2	Základní koncepce rozvoje území obce.....	4
A.1.3	Urbanistická koncepce	4
A.1.3.1	Stabilizované plochy	4
A.1.3.2	Zastavitelné plochy a plochy přestavby	5
A.1.3.3	Systém sídelní zeleně	15
A.1.4	Koncepce veřejné infrastruktury	15
A.1.5	Koncepce občanského vybavení	17
A.1.6	Koncepce veřejných prostranství	17
A.1.7	Koncepce uspořádání krajiny.....	18
A.1.8	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	19
A.1.9	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	20
A.1.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	22
A.1.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou / zpracováním územní studie / vydáním regulačního plánu / realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.....	23
A.1.12	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	25
A.1.13	Stanovení pořadí změn využití území – etapizace	25
A.1.14	Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	26
B	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	26
C	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	27
C.1	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje	27
C.2	Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	28
C.3	Vyhodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem	28
D	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 108 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	29
E	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	29
F	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	30
G	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	30
H	NÁVRHY NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	30
I	ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	31
	SEZNAM POUŽITÝCH TERMÍNŮ A ZKRATEK.....	39

A.1 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – ÚVOD

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

Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice je předkládána v souladu s § 106 a § 107 stavebního zákona, a obsažené zadání změny územně plánovací dokumentace odpovídá příloze 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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

ÚP byl pořízen postupem dle stavebního zákona a řeší celé k. ú. Čejkovice – kód 619001. Celková výměra řešeného území je 2503 ha.

Územní plán Čejkovice byl vydán Zastupitelstvem obce Čejkovice formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 02.10.2014. Územní plán byl následně změněn Změnou č. 1 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením Zastupitelstva obce Čejkovice č. 4/8/2020/ZO ze dne 08.06.2020 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 29.07.2020, Změnou č. 2 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením č. 12/04/2023/ZO Zastupitelstva obce Čejkovice ze dne 19.06.2023 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15.07.2023 a Změnou č. 3 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením č. 8/12/2025/ZO Zastupitelstva obce Čejkovice ze dne 16.06.2025 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 05.08.2025.

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

Uplatňování platného ÚP je vyhodnoceno na základě údajů z katastru nemovitostí, vlastního průzkumu území, mapového portálu www.mapy.cz, dat z ÚAP ORP Hodonín a informací od příslušného stavebního úřadu. Veškerá uvedená data jsou aktuální ke dni 30.09.2025.

A.1.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo ÚP vymezeno ke dni 15.12.2013. Změnou č. 3 bylo vymezení zastavěného území aktualizováno, a to ke dni 31.5.2024. Od té doby došlo k postupnému rozšiřování zastavěného území realizací zástavby v zastavitelných plochách.

Nový stavební zákon mimo jiné stanovuje, které pozemky se vždy zahrnují do zastavěného území.

ZÁVĚR

Hranice zastavěného území bude zaktualizována.

V návaznosti na ustanovení § 116 odst. 3 stavebního zákona prověřit, zda není potřeba některé plochy začlenit do zastavěného území.

A.1.2 Základní koncepce rozvoje území obce

ÚP stanovil hlavní cíle koncepce rozvoje obce a zásady ochrany a kultivace hodnot území. Obojí je respektováno a zůstane v zásadě zachováno.

ZÁVĚR

ÚP je uplatňován v souladu se stanovenými hlavními cíli koncepce rozvoje obce a zásadami ochrany a kultivace hodnot území. Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynuly podněty pro prověření změn koncepce rozvoje území obce.

A.1.3 Urbanistická koncepce

ÚP stanovil urbanistickou koncepci, která je respektována a zůstane v zásadě zachována.

ZÁVĚR

ÚP je uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území obce. Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul požadavek na prověření zásadních změn urbanistické koncepce.

A.1.3.1 Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou převážně využívány v souladu s platným ÚP. Během uplatňování ÚP byly zjištěny drobné nepřesnosti ve vymezení stabilizovaných ploch.

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

- začlenění soukromých pozemků do funkčních ploch „RX Rekreační plochy“ a „PU Veřejná prostranství všeobecná“ v lokalitě vinných sklepů U Marku neodpovídá skutečnému stavu v území. Směrem do ulice (na sever) není sjednocena hranice zastavitelnosti, tj. hranice funkční plochy RX (zejména se jedná o pozemky parc. č. 4814/37 a 5261 v k.ú. Čejkovice a část obecního pozemku parc. č. 4814/31 v návaznosti na soukromý pozemek parc. č. 933/1 v k.ú. Čejkovice). Z urbanistického hlediska se nabízí prověřit překlopení soukromých pozemků v návaznosti na stávající vinné sklepy (za sklepy směrem k vinicím na jih) z funkčních ploch PU na RX.
- lokalita Cigánov – pozemek parc. č. 1501 v k.ú. Čejkovice (a části sousedních pozemků zahrnuté do zastavěného území) jsou součástí funkční plochy „VZ Výroba zemědělská a lesnická“, ačkoliv by z pohledu budoucího rozvoje dávalo smysl jejich začlenění do funkční plochy „VU Výroba všeobecná“.
- pozemek parc. č. st. 102 v k.ú. Čejkovice je zahrnut do funkční plochy „OV Občanské vybavení veřejné“, ačkoliv skutečný stav v území odpovídá spíše zařazení do funkční plochy „OK Občanské vybavení komerční“.

- pozemek parc. č. st. 439/1 v k.ú. Čejkovice je zahrnut do funkční plochy „OV Občanské vybavení veřejné“, ačkoliv skutečný stav v území odpovídá spíše zařazení do funkční plochy „OK Občanské vybavení komerční“.
- pozemek parc. č. st. 716/2 v k.ú. Čejkovice je zahrnut do funkční plochy „OV Občanské vybavení veřejné“, ačkoliv skutečný stav v území odpovídá spíše zařazení do funkční plochy „OK Občanské vybavení komerční“.
- pozemky parc. č. 1798/148, 1798/149, 1798/332 a 1798/563 v k.ú. Čejkovice jsou zahrnuty do funkční plochy „ZZ Zeleň – zahrady a sady“, ačkoliv skutečný stav v území se významně neliší od jiných zahrad rodinných domů v lokalitě, které jsou součástí funkčních ploch obytných.
- pozemek parc. č. 5229 v k.ú. Čejkovice je zahrnut do funkční plochy „PU Veřejná prostranství všeobecná“, ačkoliv je tento pozemek v soukromém vlastnictví a slouží jakožto neveřejné parkoviště pro účely protějšího objektu č.p. 944, což odpovídá spíše zařazení do příslušné funkční plochy zeleně.
- stavba rodinného domu č.p. 255 historicky nezasahuje jen na soukromý pozemek parc. č. 204 v k.ú. Čejkovice (který je součástí funkční plochy „BI Bydlení individuální“), ale zasahuje rovněž na obecní pozemek parc. č. 4856/6 v k.ú. Čejkovice (nacházející se ve funkční ploše „PU Veřejná prostranství všeobecná“). Majetkoprávní vypořádání předmětné situace je v řešení.
- narovnání skutečného stavu v území týkající se pozemků parc. č. 4856/145 a 4856/153 v k.ú. Čejkovice, které jsou v současnosti zahrnuty do funkční plochy „PU Veřejná prostranství všeobecná“, ačkoliv se jedná o soukromé pozemky náležící do souboru pozemků rodinného domu č.p. 297 (funkční plocha SU Plochy smíšené obytné všeobecné).

ZÁVĚR

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

Bude prověřena revize vymezení stabilizovaných ploch na pozemcích parc. č. st. 102, 439/1 (část), 716/2 a parc. č. 935/1, 1501 (a části sousedních pozemků zahrnuté do zastavěného území), 1798/148, 1798/149, 1798/332, 1798/563, 4814/6, 4814/15, 4814/19, 4814/22, 4814/23, 4814/30, 4814/32, 4814/33, 4814/34, 4814/37, 4814/38, 4814/39, 4814/40, 4814/41, 4814/42, 4814/43, 4814/44, 4814/46, 4856/145, 4856/153, 5229, 5261 a část pozemků parc. č. 4814/31 (v návaznosti na soukromý pozemek parc. č. 933/1) a 4856/6 (v návaznosti na soukromý pozemek parc. č. 204), vše v k.ú. Čejkovice.

A.1.3.2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Platný ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy:

označení	využití	důvod vymezení
Z.1	BI – Plocha bydlení	rodinné domy v lokalitě Hrubý Újezd
Z.4	SU – Plocha smíšená obytná	výstavba v lokalitě Malý Újezd
Z.5	SU – Plocha smíšená obytná	výstavba v lokalitě Malý Újezd
Z.8	SU – Plocha smíšená obytná	výstavba v lokalitě Krátiny
Z.9	SU – Plocha smíšená obytná	výstavba v lokalitě Zelnice

Z.10	SU – Plocha smíšená obytná	výstavba v lokalitě Zelnice
Z.11	RI – Plocha rekreace	rekreační lokalita u Velkého Bílovce
Z.12	RX – Plocha rekreace	vinné sklepy v lokalitě Příhon
Z.13	RX – Plocha rekreace	vinné sklepy v lokalitě Příhon
Z.14	RX – Plocha rekreace	vinné sklepy v lokalitě Na Větráku
Z.15	RX – Plocha rekreace	vinné sklepy v lokalitě Na Větráku
Z.16	OH – Plocha občanského vybavení	rozšíření plochy hřbitova
Z.17	OS – Plocha občanského vybavení	rozšíření sportovního areálu v lokalitě Hrubý Újezd
Z.18	OS – Plocha občanského vybavení	rozšíření sportovního areálu v lokalitě Hrubý Újezd
Z.19	PU – Plocha veřejného prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z.20	PU – Plocha veřejného prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z.21	PU – Plocha veřejného prostranství	lokalita Malý Újezd
Z.22	PU – Plocha veřejného prostranství	lokalita Hrubý Újezd
Z.24	PU – Plocha veřejného prostranství	lokalita Zelnice
Z.25	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Malý Újezd
Z.26	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Malý Újezd
Z.27	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Příhon
Z.29	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Příhon
Z.30	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Pod Zámek
Z.31	HU – Plocha smíšená výrobní	lokalita Cigánov
Z.32	VU – Plocha výroby a skladování	lokalita Bílovická
Z.33	VZ – Plocha výroby a skladování	lokalita Bílovická
Z.34	DS – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Malý Újezd
Z.35	DS – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Příhon
Z.36	DS – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Bílovická
Z.37	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita mezi Dolňanskými a Horňanskými padělkami (SZ od obce)
Z.38	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Díly u šibenice
Z.39	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Díly v západě (POZN. oprava sloupce lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z.40	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Šatrapy (POZN. oprava sloupce lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z.41	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Loučkové díly (POZN. oprava sloupce lokalita v textu ÚP na „západně“)
Z.42	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Přední novina
Z.43	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Přední novina
Z.44	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita Louky u Šindarky
Z.45	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita U Velkého Bílovce
Z.46	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita U Velkého Bílovce
Z.47	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita u Nového Poddvorova
Z.48	WT – Plocha vodní a vodohospodářská	soustava vodních nádrží, tůní a mokřadů v lokalitě Přední novina
Z.49	TU – Plocha technické infrastruktury	rozšíření sběrného dvora v lokalitě Mutěnická

Z.50	RX – Plocha rekreace	vinné sklepy v lokalitě Za Valama
Z.52	RI – Plocha rekreace	rekreační lokalita u Velkého Bílovce
Z.53	DX – Plocha dopravní infrastruktury	lokalita U Velkého Bílovce
Z.54a, Z.54b	ZP – Plocha zeleně	realizace veřejné zeleně a dětského (příp. víceúčelového) hřiště v lokalitě Cigánov
Z.55	HU – Plocha smíšená výrobní	realizace bylinkové zahrady s chráněnou dílnou a ubytováním tak, aby uzavírala rozvojové území na východním okraji sídla
Z.56	SU – Plocha smíšená obytná	lokalita Včelín
Z.57	SU – Plocha smíšená obytná	rozšíření zázemí stavby č.p. 1007 v lokalitě Cigánov
Z.58	TU – Plocha technické infrastruktury	rozšíření ČOV v lokalitě Cigánov

Platný ÚP vymezuje následující plochy přestavby:

označení	využití	důvod vymezení
P.2	OV – Plocha občanského vybavení	řešit umístění stavby občanského vybavení u kostela
P.4	OV – Plocha občanského vybavení	řešit umístění stavby občanského vybavení v centru obce
P.5	HU – Plocha smíšená výrobní	řešit přestavbu zemědělského areálu v lokalitě Mutěnická
P.6	HU – Plocha smíšená výrobní	řešit přestavbu v lokalitě Příhon
P.7	DS – Plocha dopravní infrastruktury	řešit dopravní propojení mezi silnicí III/4259 a lokalitou Příhon
P.8	OV – Plocha občanského vybavení	řešit umístění přístavby školního zařízení

Bilance skutečného využití zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v platném ÚP (aktuální k datu 31.08.2025):

BI – Plochy bydlení individuální				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.1	7,762	0,00	0	
Celkem	7,762	0,00	0 %	
SU – Plochy smíšené obytné všeobecné				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.4	0,258	0,00	0	
Z.5	0,652	0,00	0	

Z.8	0,177	0,00	0	
Z.9	1,017	0,00	0	
Z.10	0,632	0,00	0	Byla vydána stavební povolení na realizaci stavebních objektů na následujících pozemcích – parc. č. 260 v k.ú. Čejkovice (celkem 929 m ²), parc. č. 259/4 v k.ú. Čejkovice (celkem 975 m ²), parc. č. 257 a 395 v k.ú. Čejkovice (celkem 1315 m ²). Až do doby zkolaudování předmětných staveb však nelze předpokládat překlopení zastavěných částí do zastavěného území.
Z.56	0,101	0,00	0	
Z.57	0,024	0,00	0	Plocha Z.57 byla vymezena za účelem umožnění rozšíření zázemí stávajícího objektu č.p. 1007. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětné části pozemku parc. č. 4597/43 v k.ú. Čejkovice do zastavěného území.
Celkem	2,861	0,00	0 %	
RI – Plochy rekreace individuální				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				
Z.11	0,880	0,223	25	V předmětné zastavitelné ploše se nachází 2 objekty evidované v katastru nemovitostí – jedná se o stavby na pozemcích parc. č. 1646 a 1648 v k.ú. Čejkovice. Předmětné stavby i s obslužnými pozemky (parc. č. 1646, 1648, 3504/4, 3504/78, 3504/80 a 3504/82 v k.ú. Čejkovice). Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků do zastavěného území. Na jeden z objektů umístěných na pozemku parc. č. 3504/96 v k.ú. Čejkovice byl stavebním úřadem vydán pasport (celkem cca 40 m ²). Až do doby zapsání předmětné stavby do katastru nemovitostí však nelze předpokládat překlopení zastavěné části do zastavěného území.
Z.52	1,641	0,000	0	Bylo vydáno stavební povolení na realizaci stavebního objektu na pozemku parc. č. 3504/92 v k.ú. Čejkovice (celkem cca 130 m ²). Až do doby zkolaudování předmětné stavby však nelze

				předpokládat překlopení zastavěných částí do zastavěného území.
Celkem	2,521	0,223	9 %	
RX – Plochy rekreace jiné – vinné sklepy				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				
Z.12	0,483	0,003	1	V předmětné zastavitelné ploše se nachází zkolaudovaný stavební objekt umístěný na pozemcích parc. č. 4795/245 a 4795/246 v k.ú. Čejkovice. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků do zastavěného území.
Z.13	0,051	0,00	0	
Z.14	0,021	0,00	0	
Z.15	0,037	0,00	0	
Z.50	0,741	0,00	0	Plocha Z.50 byla vymezena za účelem umožnění realizace dalšího zázemí a příslušenství za stávajícími vinnými sklepy. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětných částí pozemků do zastavěného území.
Celkem	1,333	0,003	0,2 %	
OH – Plocha občanské vybavení – hřbitovy				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				
Z.16	0,253	0,00	0	
Celkem	0,253	0,00	0 %	
OS – Plochy občanské vybavení – sport				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				

Z.17	1,197	0,157	13	Pozemky parc. č. 1798/582 a 1798/587 v k.ú. Čejkovice jsou v současnosti využívány ke sportovním účelům (celkem cca 1571 m²). Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků do zastavěného území.
Z.18	1,053	0,00	0	
Celkem	2,250	0,157	7 %	
OV – Plocha občanské vybavení veřejné				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Plocha přestavby				
P.2	0,067	0,00	0	
P.4	0,360	0,00	0	
P.8	0,076	0,00	0	
Celkem	0,503	0,00	0 %	
PU – Plocha veřejná prostranství všeobecná				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				
Z.19	0,234	0,00	0	
Z.20	0,162	0,00	0	
Z.21	0,835	0,00	0	
Z.22	0,158	0,00	0	
Z.24	0,276	0,00	0	
Celkem	1,665	0,00	0 %	
HU – Plochy smíšené výrobní všeobecné				
označení	výměra v ha	skutečné využití v ha v %		poznámka
Zastavitelná plocha				

Z.25	1,337	0,00	0	
Z.26	0,761	0,00	0	
Z.27	0,251	0,114	45	V předmětné zastavitelné ploše se nachází zkolaudovaný stavební objekt umístěný na pozemcích parc. č. 1657, 4795/224 a 4795/225 v k.ú. Čejkovice. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků do zastavěného území.
Z.29	0,930	0,042	4,5	V předmětné zastavitelné ploše je již realizován objekt č.p. 1046, jehož výměra byla překlopena do zastavěného území. S ohledem na ustanovení § 116 odst. 3 nového stavebního zákona doporučuje úřad územního plánování zvážit zahrnutí do zastavěného území i komunikaci nebo její část, ze které je vjezd na předmětné pozemky. Jedná se o pozemek parc. č. 4798/6 v k.ú. Čejkovice (celkem 419 m ²).
Z.30	0,184	0,00	0	
Z.31	0,597	0,597	100	Zastavitelná plocha Z.31 je zcela zastavěna zkolaudovaným vinářským areálem se zázemím – tj. účelem, pro který byla plocha vymezena. S ohledem na naplnění účelu vymezení zastavitelné plochy je možné tuto plochu překlomit do plochy stabilizované zastavěného území (včetně úpravy hranice zastavěného území, s ohledem na ustanovení § 116 odst. 3 nového stavebního zákona zvážit zahrnutí do zastavěného území i komunikaci nebo její část, ze které je vjezd na předmětné pozemky).
Z.55	0,750	0,00	0	
<i>Plocha přestavby</i>				
P.5	1,187	0,00	0	
P.6	3,781	0,00	0	Na pozemcích parc. č. 1807 a 4801/4 v k.ú. Čejkovice je realizován areál vinařství. Až do doby jeho zkolaudování však nelze předpokládat překlopení zastavěných částí návrhové plochy do zastavěného území.
Celkem	9,778	0,753	7,7 %	

VU – Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba všeobecná				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.32	6,253	0,00	0	
Celkem	6,253	0,00	0 %	
VZ – Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.33	1,349	0,00	0	
Celkem	1,349	0,00	0 %	
DS – Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.34	0,197	0,00	0	
Z.35	0,070	0,00	0	
Z.36	0,452	0,00	0	
Plocha přestavby				
P.7	0,468	0,00	0	
Celkem	1,187	0,00	0 %	
DX – Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.37	0,482	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.37 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit

				překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.38	0,486	0,00	0	
Z.39	0,556	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.39 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.40	1,307	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.40 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.41	0,207	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.41 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.42	0,271	0,00	0	
Z.43	1,204	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.43 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.44	0,192	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.44 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.45	0,602	0,00	0	
Z.46	0,048	0,00	0	
Z.47	0,291	0,00	0	Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byla zastavitelná plocha Z.47 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
Z.53	0,059	0,00	0	
Celkem	5,705	0,00	0 %	

WT – Plochy vodní a vodních toků				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.48	22,592	0,00	0	
Celkem	22,592	0,00	0 %	
TU – Plochy technické infrastruktury všeobecné				
označení	výměra v ha	skutečné využití		poznámka
		v ha	v %	
Zastavitelná plocha				
Z.49	1,283	0,00	0	
Z.58	0,724	0,00	0	
Celkem	2,007	0,00	0 %	

V průběhu uplatňování ÚP obdržel pořizovatel podklady umožňující zpřesnění stanovené podmínky využití zastavitelné plochy s označením Z.11. Jedná se podmínku „řešit střet s trasou vysokotlakého závlahového přivaděče Čejkovice – Kobylí“, přičemž má pořizovatel k dispozici vektorová data příslušného přivaděče – tato data mohou být zahrnuta do grafické části územního plánu.

V průběhu uplatňování ÚP obdržela obec několik návrhů na pořízení změny ÚP. Tyto podněty byly vyhodnoceny, opatřeny stanovisky příslušného úřadu a ZO rozhodlo o jejich prověření změnou ÚP (viz kapitola G této Zprávy).

V rámci projednání návrhu Zprávy uplatnil příslušný dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavek, aby bylo vymezování návrhových ploch pro bydlení (s chráněnými prostory) v blízkosti dopravně zatížených silnic II. a III. třídy a jejich křižovek v návrhu změny ÚP řešeno a podmíněno tak, aby nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích II. a III. třídy.

ZÁVĚR

Převážná část návrhových ploch s rozdílným způsobem využití doposud nebyla stanoveným způsobem naplněna. Lze tedy dovozovat, že platný ÚP v obecné rovině vymezuje plochy pro rozvoj území obce v dostatečném rozsahu. Na základě potřeby jednotlivců však bude prověřeno vymezení několika dalších zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. U zastavitelných ploch Z.39, Z.40 a Z.41 dojde v textu ÚP k opravě ve sloupci lokalita na „západně“.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby (případně jejich částí), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu změněna. Konkrétně se jedná o zastavitelné plochy Z.10, Z.11, Z.12, Z.17, Z.27, Z.29 a Z.31.

Konkrétní požadavky na prověření změnou ÚP:

- Zastavitelná plocha Z.57 byla vymezena za účelem umožnění rozšíření zázemí stávajícího objektu č.p. 1007. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětné části pozemku parc. č. 4597/43 v k.ú. Čejkovice do zastavěného území.
- Zastavitelná plocha Z.50 byla vymezena za účelem umožnění realizace dalšího zázemí a příslušenství za stávajícími vinnými sklepy. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětných částí pozemků do zastavěného území.
- Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byly zastavitelné plochy Z.37, Z.39, Z.40, Z.41, Z.43, Z.44 a Z.47 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.

Bude prověřena možnost zpřesnění stanovené podmínky využití zastavitelné plochy s označením Z.11 formou zahrnutí prostorových dat o umístění trasy vysokotlakého závlahového přivaděče Čejkovice – Kobylí do grafické části územního plánu (koordinačního výkresu).

A.1.3.3 Systém sídelní zeleně

ÚP stanovil systém sídelní zeleně, přičemž je rozvoj obce dosud převážně uskutečňován v souladu s touto koncepcí. V průběhu uplatňování ÚP vznikla potřeba na prověření drobných změn tohoto systému.

Z nově pořízené *Územní studii Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní* vyplynul podnět na změnu územního plánu řešící prověření zmenšení či zrušení vymezení *významné plochy sídelní zeleně* na pozemku parc. č. 1798/383 v k.ú. Čejkovice z důvodu revize stávajícího stavu a umístění budoucího napojení lokality Hrubý Újezd na obecní infrastrukturu (viz podkapitola A.1.11 Zprávy).

Obec uplatnila požadavek na změnu územního plánu týkající se prověření zmenšení rozsahu vymezených ploch *významné sídelní zeleně* v lokalitě Náves, popřípadě úpravy či zrušení omezení vyplývajících z tohoto vymezení (viz podnět s pořadovým číslem 32 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy sídelní zeleně. Vymezení nových ploch sídelní zeleně se však nepředpokládá.

A.1.4 Koncepce veřejné infrastruktury

ÚP stanovil **koncepci dopravní infrastruktury** – silniční dopravy, nemotorové dopravy, hospodářské dopravy, veřejné dopravy, statické dopravy a dopravních zařízení. Rozvoj obce je uskutečňován v souladu s touto koncepcí.

V posuzovaném období byl v sousedním katastrálním území obce Starý Poddvorov uplatněn požadavek obce na vymezení nové zastavitelné plochy, a koridoru veřejně prospěšné stavby, pro realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury – cyklotrasy – vedoucí od pomezí katastrálních území obcí Starý Poddvorov a Nový Poddvorov směrem k větrnému mlýnu a dále k obci Čejkovice. Předmětná cyklotrasa byla předběžně konzultována s dotčenými orgány a oprávněnými investory, přičemž byla vzhledem ke konkrétním podmínkám v území jako nejvhodnější zvolena varianta zasahující malou částí rovněž na území katastrálního území Čejkovice. Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů tudíž nyní pořizovatel uplatňuje požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy, a koridoru veřejně prospěšné stavby, pro realizaci příslušné části stavby veřejné dopravní

infrastruktury – cyklotrasy – vedoucí od pomezí katastrálních území obcí Starý Poddvorov a Nový Poddvorov směrem k větrnému mlýnu a dále k obci Čejkovice. Pro účely Zprávy se dle níže přiloženého orientačního zákresu plánované trasy jedná o pozemky parc. č. 4647/215, 4647/234, 4647/344, 4647/345 v katastrálním území Čejkovice.



Situace na podkladu katastrální mapy ČÚZK + ortofoto

Situace na podkladech orgánu územního plánování

ÚP konstatuje, že **koncepte nakládání s odpady** je v obci stabilizována.

ÚP stanovil **konceptu technické infrastruktury** – zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, zásobování teplem, obnovitelné zdroje energie, produktovody a telekomunikace, radiokomunikace. Rozvoj obce je uskutečňován v souladu s touto koncepcí. V průběhu uplatňování ÚP nevznikla potřeba na zásadní změny, vyjma problematiky obnovitelných zdrojů energie.

Dne 24.01.2023 vešel v účinnost zákon č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), kterým došlo ke změně mj. energetického a stavebního zákona. Novela umožňuje snazší implementaci obnovitelných zdrojů: pro malé zdroje do 50 kW není potřeba územní souhlas, ani stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Novela rovněž nově definuje výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie nebo nízkouhlíkové výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více mezi stavby veřejného zájmu, což by mělo zjednodušit proces jejich povolení.

Dne 01.08.2025 vešel v účinnost zákon č. 249/2025 Sb., zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie (známý též jako tzv. Lex OZE III), kterým došlo ke změně mj. energetického a stavebního zákona. Novela zavádí nové pojmy *nezbytná oblast* (strategicky vymezená plocha s významným potenciálem pro výrobu energie

z obnovitelných zdrojů, definovaná vládou v Politice územního rozvoje) a *akcelerační oblast* (konkrétně vymezená plocha nebo koridor mj. v územním plánu určená pro urychlené povolování OZE), přičemž tyto oblasti pracují s odchylkami od omezení vycházejících z § 77 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, které jinak brání umísťování určitých staveb v nezastavěném území. S vymezením akcelerační oblasti se pojí povinnost vydat pro danou plochu územní opatření pro akcelerační oblast, které řeší podrobné podmínky a zmírňující opatření. Zároveň novela přinesla navýšení výkonových limitů pro OZE – drobné stavby do 100 kW (dříve 50 kW), jednoduché stavby do 250 kW (dříve 100 kW).

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další koridory pro dopravní infrastrukturu. Vymezení nových koridorů pro dopravní infrastrukturu se však, až na níže zmíněnou výjimku, nepředpokládá.

Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů bude prověřeno vymezení nové zastavitelné plochy, a koridoru veřejně prospěšné stavby, pro realizaci příslušné části stavby veřejné dopravní infrastruktury – cyklotrasy – vedoucí od pomezí katastrálních území obcí Starý Poddvorov a Nový Poddvorov směrem k větrnému mlýnu a dále k obci Čejkovice – pozemky parc. č. 4647/215, 4647/234, 4647/344, 4647/345 v k.ú. Čejkovice.

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

S ohledem na novou legislativu bude v ÚP prověřena aktuálnost koncepce technické infrastruktury – obnovitelné zdroje energie, zejména s ohledem na vhodnost umístění velkých solárních či větrných elektráren ve volné krajině v katastru obce.

A.1.5 Koncepce občanského vybavení

ÚP stanovil koncepci veřejného občanského vybavení. Rozvoj obce je uskutečňován v souladu s touto koncepcí. V průběhu uplatňování ÚP nevznikla potřeba na zásadní strukturální změny.

ZÁVĚR

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul požadavek na prověření zásadních změn koncepce veřejného občanského vybavení.

A.1.6 Koncepce veřejných prostranství

ÚP stanovil koncepci veřejných prostranství. Rozvoj obce je uskutečňován v souladu s touto koncepcí. V průběhu uplatňování ÚP nevznikla potřeba na zásadní změny.

ZÁVĚR

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul požadavek na prověření změn koncepce veřejných prostranství.

A.1.7 Koncepce uspořádání krajiny

ÚP navrhl **koncepci uspořádání krajiny v členění na plochy** vodní, vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území – zemědělské a smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň. Rozvoj obce je uskutečňován v souladu s touto koncepcí. V průběhu uplatňování ÚP nevznikla potřeba na zásadní změny.

ÚP navrhl **koncepci řešení ÚSES**. Ta je respektována a zůstane zachována. V průběhu uplatňování ÚP vydaly některé sousední obce nové ÚPD či jejich změny zahrnující koncepci ÚSES na území své obce.

Prostupnost krajiny ÚP zajistil vymezením ploch dopravní infrastruktury – hlavních účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot a ploch rekreace.

ÚP stanovil **obecné zásady ochrany před erozí a povodněmi**, spočívající v provádění stanovených opatření na eliminaci účinků vodní eroze a extravilánových vod. Bude provedena revize vymezených opatření obsažených v podkapitole 4.2.2.3. *Protierozní a protipovodňová opatření* textové části územního plánu). Při pořizovatelské činnosti bylo uplatněno stanovisko příslušného vodoprávního úřadu, který na základě vydaného opatření obecné povahy (č.j. 36102/2020, sp. zn. ŽP/19/12746/TV, ze dne 10. 6. 2020, kterým bylo stanoveno záplavové území drobného vodního toku Prušánka a souvisejících přítoků (Lučnice, Lůčkový potok, Chobot) včetně aktivní zóny záplavového území) požaduje do textové části ÚP, do kap. 5.4 *Ochrana před erozí a povodněmi*, doplnit ještě následující omezující podmínky relevantní pro oblast územního plánování, a to ve znění:

- „zakazuje se nová výstavba liniových stavebních objektů (např. ploty, pozemní komunikace) a příčných stavebních objektů, významně ovlivňujících odtokové poměry, a
- zakazuje se nová výstavba podsklepených stavebních objektů, v rámci nové výstavby je třeba umístit úroveň podlah 1. nadzemního podlaží nad úroveň hladiny příslušné Q100.“

ÚP na území obce vymezuje chráněná ložisková území, dobývací prostory a ložiska nerostných surovin.

ZÁVĚR

Bude prověřen aktuální stav koncepce uspořádání krajiny ve smyslu členění na jednotlivé funkční plochy. Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny plochy změn v krajině, vymezení nových ploch změn v krajině se však nepředpokládá.

Bude prověřeno, zda jsou navržené části ÚSES již zrealizovány. V případě, že ano, bude v tomto smyslu ÚP upraven. Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů bude prověřeno, zda na sebe skladebné části ÚSES vymezené na území obce a územích sousedních obcí v místě hranic jednotlivých katastrálních území plynule navazují.

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul požadavek na prověření změn v řešení prostupnosti krajiny.

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynul požadavek na revizi územním plánem vymezených protierozních a protipovodňových opatření.

Na základě požadavku příslušného vodoprávního úřadu bude prověřeno zahrnutí následujících podmínek do územním plánem definovaných *Zásad pro ochranu proti záplavám a přivalovým vodám*:

- zakazuje se nová výstavba liniových stavebních objektů (např. ploty, pozemní komunikace) a příčných stavebních objektů, významně ovlivňujících odtokové poměry, a
- zakazuje se nová výstavba podsklepených stavebních objektů, v rámci nové výstavby je třeba umístit úroveň podlah 1. nadzemního podlaží nad úroveň hladiny příslušné Q100.

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul konkrétní požadavek na prověření změn v oblasti dobývání nerostů. Je však vhodné provést revizi jednotlivých geologických jevů a v případě potřeby je zaktualizovat. Je zároveň potřeba, aby veškeré záměry zahrnuté do zadání Změny č. 4 ÚP Čejkovice respektovaly vymezená chráněná ložisková území, dobývací prostory a výhradní ložiska nerostných surovin.

A.1.8 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Během uplatňování ÚP nevystaly zásadní problémy s nastavením funkčních a prostorových regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na změny některých právních předpisů, předně pak s ohledem na nový stavební zákon, který mimo jiné redefinuje některé pojmy (např. rodinný dům) a mění podmínky povolovacího procesu u některých staveb (např. stání pro obytné automobily a obytné přívěsy, stavby v zahradě RD či stavby a zařízení související s obnovitelnými zdroji – solární panely individuální / velké solární projekty / větrné elektrárny), je nezbytné posoudit potřebu úpravy regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i obecných podmínek prostorového uspořádání stanovených ÚP.

V rámci projednávání návrhu Zprávy uplatnil příslušný dotčený orgán ochrany veřejného zdraví vyjádření, ve kterém v návaznosti na změny příslušné legislativy navrhl upravit zásady a opatření na ochranu veřejného zdraví obsažené v podkapitole 2.2.2. *OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ* textové části platného ÚP Čejkovice následujícím způsobem:

- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory, které budou vymezovány v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci, u nichž lze důvodně předpokládat, že budou 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 povolení záměru dle stavebního zákona 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 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 povolení záměru dle stavebního zákona s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku je podmíněně přípustné s tím, že:
 - 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 a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené 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 a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, respektive v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci povolení záměru dle stavebního zákona s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů,
 - umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu s odkazem na § 24 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, podmíněně přípustné pouze na plochách, u kterých je takto stanoveno právním předpisem, s tím, že: v rámci povolení záměru dle stavebního zákona musí být prokázáno, že v chráněných prostorech charakterizovaných ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny, nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

ZÁVĚR

U každé plochy s rozdílným způsobem využití je nezbytné individuálně posoudit potřebu úpravy funkčních a prostorových regulativů.

Na základě návrhu příslušného dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví prověřit úpravu zásad a opatření na ochranu veřejného zdraví obsažených v podkapitole 2.2.2. **OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ** textové části platného ÚP Čejkovice navrženým způsobem.

A.1.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

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

označení	druh VPS či VPO	důvod vymezení
VD.1	veřejná dopravní a technická infrastruktura	propojení lokality Cigánov a silnice č. 422 na Velké Bílovice
VD.2	veřejná dopravní a technická infrastruktura	dopravní propojení mezi silnicí III/4259 a lokalitou Příhon
VT.1	veřejná technická infrastruktura	plynovod přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod
VT.2	veřejná technická infrastruktura	rozšíření sběrného dvora
VT.3	veřejná technická infrastruktura	rozšíření ČOV
VK.1 až VK.6	veřejná technická infrastruktura	protipovodňové opatření
VK.7 až VK.15	veřejná technická infrastruktura	protiterozní opatření
VU.1	ÚSES	nadregionální biokoridor NRBK 16
VU.2	ÚSES	lokální biokoridor LBK 1
VU.3	ÚSES	lokální biokoridor LBK 2 – LBK 3
VU.4	ÚSES	lokální biokoridor LBK 4 – LBK 9
VU.5	ÚSES	lokální biokoridor LBK 10

VU.6	ÚSES	lokální biokoridor LBK 11
VR.1	opatření ke zvýšení diverzity ploch v krajině	soustava vodních nádrží, tůní a mokřadů
VR.2	opatření ke zvýšení diverzity ploch v krajině	zatravnění ochranného pásma PP Špidláky

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

označení	druh VPS či VPO	důvod vymezení
PO.1	občanské vybavení	rozšíření hřbitova
PO.2	občanské vybavení	polyfunkční objekt, chodník, inženýrské sítě
PO.3	sportovní areál	rozšíření stávajícího sportovního areálu v ulici Pod Novosady
PO.4	sportovní areál	rozšíření stávajícího sportovního areálu v ulici Pod Novosady

ÚP vymezil následující koridor pro technickou infrastrukturu:

označení	důvod vymezení
CNZ.P1	plynovod přepravní soustavy Moravia – VTL plynovod

V průběhu uplatňování ÚP nabyl účinnosti nový stavební zákon, který zrušil možnost uplatnit k pozemkům určeným ÚP pro VPS a VPO předkupní právo obce.

ZÁVĚR

označení	aktuální stav	závěr	poznámka
CNZ.P1	realizace stavby	prověřit aktuálnost vymezení koridoru, případně možnost úpravy šířky koridoru v návaznosti na již realizovanou část plynovodu	

U všech vymezených VPS a VPO bude prověřen jejich aktuální stav. VPS a VPO (případně jejich části), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou zrevidovány a případně převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu změněna. Bude prověřena aktuálnost vymezení VPS s označením *VT.1*, koridor s označením *CNZ.P1*, určený pro plynovod Moravia – případně bude prověřena možnost úpravy šířky koridoru v návaznosti na již realizovanou část plynovodu.

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

Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů bude prověřeno vymezení nové zastavitelné plochy, a koridoru veřejně prospěšné stavby, pro realizaci příslušné části stavby veřejné dopravní infrastruktury – cyklotrasy – vedoucí od pomezí katastrálních území obcí Starý Poddvorov a Nový Poddvorov směrem k větrnému mlýnu a dále k obci Čejkovice – pozemky parc. č. 4647/215, 4647/234, 4647/344, 4647/345 v k.ú. Čejkovice. Podrobněji viz podkapitola *A.1.4 Koncepce veřejné infrastruktury* Zprávy.

Vzhledem k novelizaci stavebního zákona budou VPS a VPO, pro která lze uplatnit předkupní právo, zrušena. Vzhledem k povaze předmětných záměrů, pro které bylo předkupní právo vymezeno, bude po domluvě s obcí prověřena možnost zařadit tyto VPS a VPO s možností vyvlastnění.

A.1.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Platný ÚP vymezuje následující plochy územních rezerv:

označení	lokalita	důvod vymezení
R.2	SZ okraj zastavěného území obce	plocha smíšená obytná
R.3	Malý Újezd	plocha smíšená obytná
R.4a, R.4b	Příhon	plocha smíšená výrobní
R.5	Příhon	plocha smíšená výrobní
R.8	Velký Bílovec	plocha rekreace
R.9	SZ okraj zastavěného území obce	plocha smíšená obytná
R.10	SZ okraj zastavěného území obce	plocha veřejného prostranství
R.11	V okraj zastavěného území	plocha smíšená výrobní

ZÁVĚR

označení	doporučení	odůvodnění
R.2	zachovat	Územní rezerva pro plochy smíšené obytné navazuje na územní rezervy R.9 a R.10 a na zastavěné území obce. Se zástupci obce byla široce diskutována možnost zrušení vymezení předmětných územních rezerv. Vzhledem ke skutečnostem, že nedošlo k vytipování vhodnější lokality pro budoucí rozvoj obce ve dlouhodobém horizontu, a že z urbanistického hlediska představuje stávající vymezení doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji, bylo rozhodnuto o zachování stávajících územních rezerv.
R.3	zachovat	Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynulo, že z hlediska funkčního (logické napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu) i urbanistického (návaznost na lokalitu Malý Újezd, vyplnění proluky mezi zastavitelnými plochami) je doporučeno rezervní plochu zachovat.
R.4a	zachovat	Úřad územního plánování dospěl k závěru, že pro daný účel (funkci smíšenou výrobní) je v platném územním plánu vymezeno dostatečné množství návrhových ploch, přičemž lze rovněž argumentovat, že se jedná o pro zmíněný účel vhodnější pozemky respektující stávající urbanistickou koncepci – zejména se jedná o hledisko jejich menší expozice a tím pádem menší dopad na krajinný ráz či celkový obraz sídla. S ohledem na dopravní obslužnost, na možnost napojení na dostupnou technickou infrastrukturu a návaznost na stávající soukromý areál je však doporučeno rezervní plochu zachovat. O prověření využitelnosti předmětné územní rezervy procesem pořízení změny územního plánu požádal navrhovatel svým podnětem zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo tuto možnost nezamítlo, avšak rozhodlo se tento podnět nezahrnovat do znění Zprávy.
R.4b	zachovat	Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynulo, že z hlediska funkčního (snadné napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu) i urbanistického (návaznost na stávající výrobní zónu) je doporučeno rezervní plochu zachovat.
R.5	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla hloubkově prověřována. Z hlediska urbanistického (návaznost na stávající výrobní zónu) je však doporučeno rezervní plochu zachovat a prověřit její rozšíření v návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu Z.55.

R.8	zachovat	Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynulo, že z hlediska rekreačního potenciálu v okolí vodní plochy Velký Bílovec je doporučeno tuto rezervní plochu zachovat.
R.9	zachovat	Územní rezerva pro plochy smíšené obytné navazuje na územní rezervy R.2 a R.10 a na zastavěné území obce. Se zástupci obce byla široce diskutována možnost zrušení vymezení předmětných územních rezerv. Vzhledem ke skutečnostem, že nedošlo k vytipování vhodnější lokality pro budoucí rozvoj obce ve dlouhodobém horizontu, a že z urbanistického hlediska představuje stávající vymezení doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji, bylo rozhodnuto o zachování stávajících územních rezerv.
R.10	zachovat	Územní rezerva pro veřejné prostranství navazuje na územní rezervy R.2 a R.9 a na zastavěné území obce. Se zástupci obce byla široce diskutována možnost zrušení vymezení předmětných územních rezerv. Vzhledem ke skutečnostem, že nedošlo k vytipování vhodnější lokality pro budoucí rozvoj obce ve dlouhodobém horizontu, a že z urbanistického hlediska představuje stávající vymezení doplnění kompaktnosti zástavby obce při jejím SZ okraji, bylo rozhodnuto o zachování stávajících územních rezerv.
R.11	zachovat	Rezervní plocha doposud nebyla hloubkově prověřována. Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynulo, že z hlediska funkčního (snadné napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu) i urbanistického (návaznost na stávající výrobní zónu a vhodné umístění z hlediska nenarušování krajinného rázu obce) je doporučeno rezervní plochu zachovat.

Bude prověřena relevance stávajících ploch územních rezerv a potřeba jejich vymezení a případně budou vymezeny další plochy územních rezerv. Bude prověřeno rozšíření územní rezervy R.5 v návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu Z.55.

A.1.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou / zpracováním územní studie / vydáním regulačního plánu / realizací architektonické nebo urbanistické soutěže

Plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením **plánovací smlouvy** v platném ÚP vymezeny nebyly.

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

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

V průběhu uplatňování ÚP byla pro zastavitelné plochy Z.1, Z.19 a Z.20 zpracována nová územní studie, u které byla schválena možnost jejího využití. Tato studie byla zaevidována do evidence územně plánovací činnosti a zveřejněna v národním geoportálu územního plánování a je tedy podkladem pro rozhodování v území. Konkrétně se jedná o:

- Územní studii Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní.

Předmětná územní studie je řešena tak, aby bylo možné území využít v souladu s platným ÚP Čejkovice, avšak pro efektivní využití území je doporučeno upravit podmínky využití a prostorového uspořádání tak, aby území bylo využitelné kapacitněji, bylo možné kombinovat rodinné a bytové domy, ve vhodných polohách využít výškovou hladinu 3 až 3(1) NP a etapizovat rozvoj lokality dle reálných a aktuálních možností obce. Pro realizaci občanského vybavení v ulici Školní je nezbytná změna ÚP (změna plochy PV na SO).

Jednotlivé podněty na změnu Územního plánu Čejkovice:

- funkční plochu BI (bydlení individuální) v řešené zastavitelné ploše Z.1 změnit na funkční plochu SU (plocha smíšená obytná) tak, aby bylo možné v území umístit i bytové domy či občanskou vybavenost;
- změnit podmínky výškového řešení zástavby v zastavitelné ploše Z.1 s ohledem na potenciál území tak, aby byla v celém území přípustná výšková hladina 2 NP, u bytových domů 3 NP a dále přípustný prostorový akcent +1 NP u staveb občanského vybavení nebo u zástavby navazující na významná veřejná prostranství (např. parková náves, parkový lem)...při zvolené regulaci zohlednit svažitost řešeného území a vliv na krajinný ráz obce (přísnější výšková regulace zástavby nad hranicí přirozené meze);
- změnit podmínku etapizace v zastavitelné ploše Z.1 „po třetinách plochy směrem od zastavěného území do krajiny“ jako zbytečně limitující, rozvoj bude pravděpodobně probíhat po menších celcích s ohledem na možnosti obce postupně budovat veřejnou infrastrukturu (například navázat na realizaci jednotlivých větví veřejné infrastruktury);
- redukovat šířku ochranného pásma NATURA 2000 (PO) v zastavitelné ploše Z.1, v současné době min. 40 m, z důvodu zvýšení využitelnosti zahrad zástavby (např. na 30 m);
- změnit funkční plochu PU (veřejné prostranství) na části pozemku parc. č. 1798/32 na funkční plochu SU (plocha smíšená obytná) z důvodu realizovatelnosti řešení navrženého územní studií (občanská vybavenost v ulici Školní);
- prověřit redukcí či zrušením vymezení významné plochy sídelní zeleně na pozemku parc. č. 1798/383 v k.ú. Čejkovice z důvodu revize stávajícího stavu a umístění budoucího napojení lokality Hrubý Újezd na obecní infrastrukturu.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu** v platném ÚP vymezeny nebyly.

Platný ÚP plochy či koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno **realizací architektonické nebo urbanistické soutěže** nevymezuje.

ZÁVĚR

Bude prověřeno, zda je účelné v ÚP vymezit plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území, přičemž se vymezení takových ploch nepředpokládá.

Provéřít změnou ÚP jednotlivé podněty na změnu Územního plánu Čejkovice vyplývající ze zaevidované Územní studie Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní:

- funkční plochu BI (bydlení individuální) v řešené zastavitelné ploše Z.1 změnit na funkční plochu SU (plocha smíšená obytná) tak, aby bylo možné v území umístit i bytové domy či občanskou vybavenost;
- změnit podmínky výškového řešení zástavby v zastavitelné ploše Z.1 s ohledem na potenciál území tak, aby byla v celém území přípustná výšková hladina 2 NP, u bytových domů 3 NP a dále přípustný

prostorový akcent +1 NP u staveb občanského vybavení nebo u zástavby navazující na významná veřejná prostranství (např. parková náves, parkový lem)...při zvolené regulaci zohlednit svažítost řešeného území a vliv na krajinný ráz obce (přísnější výšková regulace zástavby nad hranicí přirozené meze);

- změnit podmínku etapizace v zastavitelné ploše Z.1 „po třetinách plochy směrem od zastavěného území do krajiny“ jako zbytečně limitující, rozvoj bude pravděpodobně probíhat po menších celcích s ohledem na možnosti obce postupně budovat veřejnou infrastrukturu (například navázat na realizaci jednotlivých větví veřejné infrastruktury);
- redukovat šířku ochranného pásma NATURA 2000 (PO) v zastavitelné ploše Z.1, v současné době min. 40 m, z důvodu zvýšení využitelnosti zahrad zástavby (např. na 30 m);
- změnit funkční plochu *PU* (veřejné prostranství) na části pozemku parc. č. 1798/32 v k.ú. Čejkovice na funkční plochu *SU* (plocha smíšená obytná) z důvodu realizovatelnosti řešení navrženého územní studií (občanská vybavenost v ulici Školní);
- prověřit redukci či zrušení vymezení významné plochy sídelní zeleně na pozemku parc. č. 1798/383 v k.ú. Čejkovice z důvodu revize stávajícího stavu a umístění budoucího napojení lokality Hrubý Újezd na obecní infrastrukturu.

Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny další plochy, ve kterých je pořízení a vydání RP podmínkou pro rozhodování v území. Vymezení takovýchto nových ploch se však nepředpokládá.

Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny plochy či koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže. Vymezení takovýchto ploch či koridorů se však nepředpokládá.

A.1.12 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Platný ÚP vymezuje architektonicky významné stavby.

Na základě kultivace historicky významného místa bývalé šibenice na pozemku parc. č. 529/2 v k.ú. Čejkovice severovýchodně od zastavěného území obce bude prověřeno zahrnutí místa mezi objekty/plochy přispívající k identitě území definované územním plánem v *Obecných podmínkách ochrany a rozvoje hodnot* a v jeho grafické části.

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny architektonicky významné stavby či urbanisticky významné celky. Vymezení takovýchto nových staveb či celků se však nepředpokládá.

Bude prověřeno zahrnutí historicky významného místa bývalé šibenice na pozemku parc. č. 529/2 v k.ú. Čejkovice mezi objekty/plochy přispívající k identitě území.

A.1.13 Stanovení pořadí změn využití území – etapizace

Platný ÚP nevymezuje žádné plochy se stanovením pořadí změn. Podmínka etapizace je zakotvena ve stanoveném předmětu řešení lokality Hrubý Újezd, jejíž využitelnost prověřuje územní studie.

ZÁVĚR

Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny plochy se stanovením pořadí změn. Vymezení takovýchto ploch se však nepředpokládá.

A.1.14 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

V platném ÚP jsou definovány používané zkratky a pojmy, které upřesňují vybrané výrazy.

V průběhu posuzovaného období vyvstaly nejasnosti povolovacích orgánů týkající se uplatňování výškových regulativů vycházejících ze znění ÚP. Na základě této skutečnosti úřad územního plánování doporučuje prověřit rozšíření kapitoly 6.17. *Definice použitých pojmů* o následující pojmy:

- **podkroví**...například následujícím způsobem: „Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu tradičních typů – zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odrážejícími tradiční hodnoty zástavby, umožňujícím funkční využití tohoto prostoru a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití; nevytváří svým charakterem (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívkem, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády – nad cca 50%, nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.) další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím. Podkrovím není využívaný prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím. Podkrovím není prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory.“
- **podlažnost**...například následujícím způsobem: „Je určena počtem nadzemních podlaží; prvním nadzemním (nástupním) podlažím je takové podlaží, které se při pohledu z ulice (obslužné komunikace před domem, obvykle průčelím) jeví z hlediska výšky jako plné nadzemní podlaží, a to i v případě, že je z jiných stran zčásti, nebo zcela pod úrovní terénu. Za nadzemní podlaží se takto považuje i podlaží ustupující. Podkroví se mezi nadzemní podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za standardní podlaží se považuje podlaží obvyklé stavební konstrukční výšky v tradičním stavebně-technickém pojetí.“

ZÁVĚR

Bude prověřena aktuálnost zkratk a pojmů a dle potřeby budou tyto upřesněny či doplněny.

Z důvodu nejasnosti výkladu územního plánu v otázce výškových regulativů bude prověřeno definování nových pojmů *podkroví* a *podlažnost* (například způsobem zmíněným v podkapitole A.1.14. Zprávy).

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

Prvotní ÚAP byly pořízeny v souladu s tehdejší legislativou v roce 2008. Od té doby jsou v souladu s platnou legislativou, na základě nových údajů o území a průzkumů území, průběžně aktualizovány a šestkrát proběhla jejich úplná aktualizace. Poslední úplná aktualizace ÚAP je z roku 2024.

Ze 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Hodonín, zpracované v roce 2024, vyplynuly následující problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

- ❖ Dopravní problémy/závady
 - nedostatek parkovacích míst – odstavné plochy pro automobily
- ❖ Hygienické problémy/závady
 - nedostatečná kapacita čističky odpadních vod

- ❖ Urbanistické problémy/závady
 - přítomnost a umístění halových objektů v blízkosti bydlení
 - vliv fotovoltaických elektráren na krajinný ráz
 - absence zařízení v péči pro seniory (zejména domov seniorů)
- ❖ Ostatní problémy/závady
 - žádné
- ❖ Ohrožení území rizikovými přírodními jevy
 - na území obce vymezeny staré ekologické zátěže, potenciálně kontaminované
 - výskyt sesuvných území na katastru obce
 - vymezená plocha aktivní zóny záplavového území
 - obec je vymezena ve zranitelné oblasti překročením hodnot dusičnanu
 - vodní eroze – velký podíl bloků orné půdy, monokultury
 - větrná eroze – velký podíl bloků orné půdy, monokultury

Z předmětné dokumentace dále vyplývají následující střety v území:

- střet koridoru technické infrastruktury (zásobování plynem) vyplývajícího ze ZÚR JmK s hranicí zastavěného území
- střet zastavitelných ploch s BPEJ a třídami ochrany ZPF

Z 5. úplné aktualizace ÚAP Jihomoravského kraje z roku 2021 nevyplynou žádné nové problémy k řešení v ÚP. V současnosti je zpracovávána aktualizace č. 6 ÚAP Jihomoravského kraje. Při pořizování změny ÚP bude návrh změny zpracován s ohledem na problémy k řešení vyplývající z aktualizace č. 6 ÚAP Jihomoravského kraje, bude-li tato schválena.

ZÁVĚR

Při pořizování změny ÚP bude návrh změny zpracován s ohledem na problémy k řešení vyplývající z úplné aktualizace č. 6 ÚAP ORP Hodonín a z aktualizace č. 6 ÚAP Jihomoravského kraje, bude-li tato schválena.

C VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

C.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Původní ÚP byl vydán v souladu s PÚR ČR 2008, schválenou Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, o Politice územního rozvoje ČR 2008.

Platný ÚP byl pak vydán v souladu s Aktualizacemi č. 1-5 PÚR ČR, z nichž poslední byla schválena dne 12.07.2021 usnesením vlády ČR č. 618.

V posuzovaném období byla PÚR ČR opakovaně aktualizována, a to:

- Aktualizací č. 6 PÚR ČR, schválenou Usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19.07.2023;

- Aktualizací č. 7 PÚR ČR, schválenou Usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 07.02.2024;
- Změnou č. 8 PÚR ČR, schválenou Usnesením vlády ČR č. 633/2025 ze dne 27.08.2025;
- Změnou č. 9 PÚR ČR, schválenou Usnesením vlády ČR č. 64 ze dne 29.01.2025.

Z Aktualizací č. 6, 7 a Změn č. 8 a 9 PÚR ČR nevyplývají pro území obce žádné změny.

ZÁVĚR

Bude prověřen soulad platného ÚP s Aktualizacemi č. 6, 7 a Změnami č. 8, 9 PÚR ČR. Jeví se, že je platný ÚP plně v souladu s platnou PÚR ČR.

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

Původní ÚP byl vydán v době, kdy krajská územně plánovací dokumentace neexistovala.

Dne 05.10.2016 byly usnesením Zastupitelstva JmK č. 2891/16/Z 29 vydány ZÚR JmK formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly usnesením Zastupitelstva JmK č. 2835/20/Z33 a č. 2836/20/Z33 vydány Aktualizace č. 1 a č. 2 formou opatření obecné povahy, které nabyly účinnosti 31.10.2020.

Platný ÚP je v souladu s Aktualizacemi č. 1 a 2 ZÚR JmK.

V posuzovaném období byla ZÚR JmK opakovaně aktualizována, a to:

- Aktualizací č. 3a ZÚR JmK, vydanou usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2623/24/Z24 ze dne 25.04.2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15.06.2024;
- Aktualizací č. 3b ZÚR JmK, vydanou usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2840/24/Z27 ze dne 05.09.2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 26.10.2024;
- Aktualizací 4 ZÚR JmK, vydanou usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 205/25/Z3 ze dne 24.02.2025 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 18.04.2025.

ZÁVĚR

Bude prověřen soulad platného ÚP s Aktualizacemi č. 3a, 3b a 4 ZÚR JmK. Jeví se, že je platný ÚP plně v souladu s platnou ZÚR JmK.

C.3 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Platný ÚP byl vydán v době, kdy územní rozvojový plán neexistoval.

V posuzovaném období byl pořízen *Územní rozvojový plán*, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.08.2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 29.10.2024.

Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona není první ÚRP závazný pro pořizování a vydávání ZÚR, ÚP, RP a pro rozhodování v území.

ZÁVĚR

Vydaný první územní rozvojový plán není závazný pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací. Soulad platného ÚP s ÚRP bude prověřen pouze za předpokladu, že v předmětné době dojde k vydání změny ÚRP, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona.

D VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 108 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

K využívání zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití dochází postupně, v souladu s koncepcí platného ÚP. Z provedeného vyhodnocení platného ÚP vyplynulo, že má obec v současné době dostatek zastavitelných ploch. Obec Čejkovice eviduje několik individuálních návrhů na změnu platného ÚP, které již byly projednávány zastupitelstvem obce, přičemž bylo rozhodnuto o prověření několika podnětů v rámci změny ÚP. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch tedy nevyplývá z objektivní potřeby zajistit nové rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití, nýbrž z potřeby jednotlivých osob řešit své konkrétní potřeby.

ZÁVĚR

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

V průběhu uplatňování ÚP obdržela obec několik podnětů na pořízení změny ÚP. Tyto podněty byly vyhodnoceny a ZO rozhodlo o jejich prověření změnou ÚP. Jiné než uvedené potřeby vymezení zastavitelných ploch však v současné době nejsou známy.

E VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

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

V rámci pořizování původního ÚP bylo zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území. Přitom bylo zjištěno, že při respektování navržených podmínek a doporučení pro realizaci územní plán nevyvolá žádné závažné střety s ochranou přírody a krajiny a nebude mít významný negativní vliv na předměty ochrany a celistvost EVL soustavy NATURA 2000.

Z provedených vyhodnocení vyplynulo, že platný ÚP vytváří dostatečné předpoklady pro budoucí vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Řešením platného ÚP je respektována a naplněna podstata udržitelného rozvoje – vyváženost tří základních pilířů.

Ve sledovaném období nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný negativní dopad na ekologickou, sociální nebo ekonomickou složku prostředí obce. Využívání území probíhá v souladu s nastavenou koncepcí platného ÚP, který zohledňuje potřebu uchování přírodních, krajinných, kulturních i civilizačních hodnot.

ZÁVĚR

Z provedeného vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nevyplynul požadavek na prověření změny platného ÚP.

Z projednání návrhu Zprávy nevyplynul požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

F VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Změna ÚP bude pořizována v souladu s platnou a účinnou legislativou.

G VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Z důvodu velkého rozsahu dokumentu týkajícího se vyhodnocení všech podnětů na změnu Územního plánu Čejkovice, které byly uplatněny v posuzovaném období, je toto vyhodnocení součástí **Přílohy Zprávy**.

H NÁVRHY NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplynul žádný návrh na aktualizaci ZÚR JmK, Územního rozvojového plánu či PÚR ČR.

ZÁVĚR

Návrhy na aktualizaci ZÚR JmK, Územního rozvojového plánu či PÚR ČR se neuplatňují.

Zadání Změny č. 4 Územního plánu Čejkovice je zpracováno v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona orgánem územního plánování, tj. Městským úřadem Hodonín, odborem stavební úřad, úřadem územního plánování, a to v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. V současnosti platný Územní plán Čejkovice byl vydán Zastupitelstvem obce Čejkovice formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 02.10.2014 a změněný:

- Změnou č. 1 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením Zastupitelstva obce Čejkovice č. 4/8/2020/ZO ze dne 08.06.2020 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 29.07.2020,
- Změnou č. 2 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením č. 12/04/2023/ZO Zastupitelstva obce Čejkovice ze dne 19.06.2023 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15.07.2023,
- Změnou č. 3 Územního plánu Čejkovice, vydanou usnesením č. 8/12/2025/ZO Zastupitelstva obce Čejkovice ze dne 16.06.2025 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 05.08.2025.

Vymezení řešeného území:

Celé území obce Čejkovice (tj. k.ú. Čejkovice – kód 619001).

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

- (01) Hranice zastavěného území bude zaktualizována. V návaznosti na ustanovení § 116 odst. 3 stavebního zákona prověřit, zda není potřeba některé plochy začlenit do zastavěného území.
- (02) Stabilizované plochy budou rozšířeny o ty plochy, případně části ploch, které jsou platným ÚP vymezeny jako zastavitelné plochy, plochy přestavby či plochy změn v krajině a jsou již stanoveným způsobem využity. Hranice stabilizovaných ploch budou zrevidovány a upraveny dle skutečného stavu. Bude prověřena revize vymezení stabilizovaných ploch na pozemcích parc. č. st. 102, 439/1 (část), 716/2 a parc. č. 935/1, 1501 (a části sousedních pozemků zahrnuté do zastavěného území), 1798/148, 1798/149, 1798/332, 1798/563, 4814/6, 4814/15, 4814/19, 4814/22, 4814/23, 4814/30, 4814/32, 4814/33, 4814/34, 4814/37, 4814/38, 4814/39, 4814/40, 4814/41, 4814/42, 4814/43, 4814/44, 4814/46, 4856/145, 4856/153, 5229, 5261 a část pozemků parc. č. 4814/31 (v návaznosti na soukromý pozemek parc. č. 933/1) a 4856/6 (v návaznosti na soukromý pozemek parc. č. 204), vše v k.ú. Čejkovice. Podrobněji viz podkapitola A.1.3.1 *Stabilizované plochy* Zprávy.
- (03) U zastavitelných ploch Z.39, Z.40 a Z.41 dojde v textu ÚP k opravě ve sloupci lokalita na „západně“.
- (04) Zastavitelné plochy a plochy přestavby (případně jejich části), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu změněna. Konkrétně se jedná o zastavitelné plochy Z.10, Z.11, Z.12, Z.17, Z.27, Z.29 a Z.31. Podrobněji viz podkapitola A.1.3.2 *Zastavitelné plochy a plochy přestavby* Zprávy.
- (05) Konkrétní požadavky na prověření změnou ÚP vyplývající z revize vymezených návrhových ploch:
 - Zastavitelná plocha Z.57 byla vymezena za účelem umožnění rozšíření zázemí stávajícího objektu č.p. 1007. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětné části pozemku parc. č. 4597/43 v k.ú. Čejkovice do zastavěného území.
 - Zastavitelná plocha Z.50 byla vymezena za účelem umožnění realizace dalšího zázemí a příslušenství za stávajícími vinnými sklepy. Z pohledu úřadu územního plánování lze konstatovat, že byl účel

vymezení předmětné zastavitelné plochy naplněn a je doporučeno zvážit překlopení předmětných částí pozemků do zastavěného území.

- Předmětné pozemky slouží účelu, pro který byly zastavitelné plochy Z.37, Z.39, Z.40, Z.41, Z.43, Z.44 a Z.47 vymezena. Z pohledu úřadu územního plánování je doporučeno zvážit překlopení předmětných pozemků z ploch návrhových do stabilizovaných – stavových.
- (06) Bude prověřena možnost zpřesnění stanovené podmínky využití zastavitelné plochy s označením Z.11 formou zahrnutí prostorových dat o umístění trasy vysokotlakého závlahového přívaděče Čejkovice – Kobylí do grafické části územního plánu (koordinačního výkresu).
- (07) Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další plochy sídelní zeleně.
- (08) Bude prověřena potřeba vymezení a případně vymezeny další koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. S ohledem na novou legislativu bude v ÚP prověřena aktuálnost koncepce technické infrastruktury – obnovitelné zdroje energie, zejména s ohledem na vhodnost umístění velkých solárních či větrných elektráren ve volné krajině v katastru obce.
- (09) Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů bude prověřeno vymezení nové zastavitelné plochy, a koridoru veřejně prospěšné stavby, pro realizaci příslušné části stavby veřejné dopravní infrastruktury – cyklotrasy – vedoucí od pomezí katastrálních území obcí Starý Poddvorov a Nový Poddvorov směrem k větrnému mlýnu a dále k obci Čejkovice – pozemky parc. č. 4647/215, 4647/234, 4647/344, 4647/345 v k.ú. Čejkovice. Podrobněji viz podkapitola A.1.4 *Koncepce veřejné infrastruktury Zprávy*.
- (10) Bude prověřen aktuální stav koncepce uspořádání krajiny ve smyslu členění na jednotlivé funkční plochy. Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny plochy změn v krajině. Bude prověřeno, zda jsou navržené části ÚSES již zrealizovány. V případě, že ano, bude v tomto smyslu ÚP upraven. Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů bude prověřeno, zda na sebe skladebné části ÚSES vymezené na území obce a územích sousedních obcí v místě hranic jednotlivých katastrálních území plynule navazují.
- (11) Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplynul požadavek na revizi územním plánem vymezených protierozních a protipovodňových opatření.
- (12) Na základě požadavku příslušného vodoprávního úřadu bude prověřeno zahrnutí následujících podmínek do územním plánem definovaných Zásad pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám:
- zakazuje se nová výstavba liniových stavebních objektů (např. ploty, pozemní komunikace) a příčných stavebních objektů, významně ovlivňujících odtokové poměry, a
 - zakazuje se nová výstavba podsklepených stavebních objektů, v rámci nové výstavby je třeba umístit úroveň podlah 1. nadzemního podlaží nad úroveň hladiny příslušné Q100.
- (13) Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období nevyplýval konkrétní požadavek na prověření změn v oblasti dobývání nerostů. Je však vhodné provést revizi jednotlivých geologických jevů a v případě potřeby je zaktualizovat. Je zároveň potřeba, aby veškeré záměry zahrnuté do zadání Změny č. 4 ÚP Čejkovice respektovaly vymezená chráněná ložisková území, dobývací prostory a výhradní ložiska nerostných surovin.
- (14) U každé plochy s rozdílným způsobem využití je nezbytné individuálně posoudit potřebu úpravy funkčních a prostorových regulativů, mj. v návaznosti na novou stavební legislativu.
- (15) Na základě návrhu příslušného dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví prověřit úpravu zásad a opatření na ochranu veřejného zdraví obsažených v podkapitole 2.2.2. *OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ* textové části platného ÚP Čejkovice navrženým způsobem. Podrobněji viz podkapitola A.1.8 *Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití Zprávy*.

- (16) U všech vymezených VPS a VPO bude prověřen jejich aktuální stav. VPS a VPO (případně jejich části), které již jsou stanoveným způsobem využity, budou zrevidovány a případně převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu změněna. Bude prověřena aktuálnost vymezení VPS s označením VT.1, koridor s označením CNZ.P1, určený pro plynovod Moravia – případně bude prověřena možnost úpravy šířky koridoru v návaznosti na již realizovanou část plynovodu.
- (17) Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny další VPS a VPO.
- (18) Vzhledem k novelizaci stavebního zákona budou VPS a VPO, pro která lze uplatnit předkupní právo, zrušena. Vzhledem k povaze předmětných záměrů, pro které bylo předkupní právo vymezeno, bude po domluvě s obcí prověřena možnost zařadit tyto mezi VPS a VPO s možností vyvlastnění.
- (19) Bude prověřena relevance stávajících ploch územních rezerv a potřeba jejich vymezení a případně budou vymezeny další plochy územních rezerv. Bude prověřeno rozšíření územní rezervy R.5 v návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu Z.55.
- (20) Bude prověřeno, zda je účelné v ÚP vymezit plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy/ zpracováním územní studie / vydáním regulačního plánu / realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.
- (21) Provéřit změnou ÚP jednotlivé podněty na změnu Územního plánu Čejkovice vyplývající ze zaevidované Územní studie Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní:
- funkční plochu BI (bydlení individuální) v řešené zastavitelné ploše Z.1 změnit na funkční plochu SU (plocha smíšená obytná) tak, aby bylo možné v území umístit i bytové domy či občanskou vybavenost;
 - změnit podmínky výškového řešení zástavby v zastavitelné ploše Z.1 s ohledem na potenciál území tak, aby byla v celém území přípustná výšková hladina 2 NP, u bytových domů 3 NP a dále přípustný prostorový akcent +1 NP u staveb občanského vybavení nebo u zástavby navazující na významná veřejná prostranství (např. parková náves, parkový lem)...při zvolené regulaci zohlednit svažitost řešeného území a vliv na krajinný ráz obce (přísnější výšková regulace zástavby nad hranicí přirozené meze);
 - změnit podmínku etapizace v zastavitelné ploše Z.1 „po třetinách plochy směrem od zastavěného území do krajiny“ jako zbytečně limitující, rozvoj bude pravděpodobně probíhat po menších celcích s ohledem na možnosti obce postupně budovat veřejnou infrastrukturu (například navázat na realizaci jednotlivých větví veřejné infrastruktury);
 - redukovat šířku ochranného pásma NATURA 2000 (PO) v zastavitelné ploše Z.1, v současné době min. 40 m, z důvodu zvýšení využitelnosti zahrad zástavby (např. na 30 m);
 - změnit funkční plochu PU (veřejné prostranství) na části pozemku parc. č. 1798/32 v k.ú. Čejkovice na funkční plochu SU (plocha smíšená obytná) z důvodu realizovatelnosti řešení navrženého územní studií (občanská vybavenost v ulici Školní);
 - prověřit redukcí či zrušením vymezení významné plochy sídelní zeleně na pozemku parc. č. 1798/383 v k.ú. Čejkovice z důvodu revize stávajícího stavu a umístění budoucího napojení lokality Hrubý Újezd na obecní infrastrukturu.
- (22) Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny architektonicky významné stavby či urbanisticky významné celky.
- (23) Bude prověřeno zahrnutí historicky významného místa bývalé šibenice na pozemku parc. č. 529/2 v k.ú. Čejkovice mezi objekty/plochy přispívající k identitě území.
- (24) Bude prověřena potřeba vymezení a případně budou vymezeny plochy se stanovením pořadí změn.
- (25) Bude prověřena aktuálnost zkratk a pojmů a dle potřeby budou tyto upřesněny či doplněny. Z důvodu nejjasnosti výkladu územního plánu v otázce výškových regulativů bude prověřeno definování nových

pojmu podkroví a podlažnost (například způsobem zmíněným v podkapitole A.1.14. *Vymezení definic pojmů Zprávy*).

- (26) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy umožňující výstavbu garáže na pozemku parc.č. 4856/144 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 1 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (27) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na překlopení soukromých pozemků parc. č. 44/1 a parc. č. st. 439/1 a 439/2 v k.ú. Čejkovice z funkčních ploch *občanského vybavení veřejného* na *občanské vybavení komerční* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 2 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (28) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí předmětné části pozemků parc. č. 4841/6, 4814/37 a 4814/45 v k.ú. Čejkovice do funkčních ploch *rekreace jiná* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 3 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (29) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na předmětné části pozemku parc. č. 440/1 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 4 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (30) Na základě požadavku právnické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 4795/113 v k.ú. Čejkovice, přičemž bude prioritně řešena část předmětného pozemku v návaznosti na vymezené plochy veřejného prostranství (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 5 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (31) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemku parc. č. 1456/49 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 6 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (32) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemku parc. č. 4856/157 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 7 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (33) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemků parc. č. 4856/86 a 4856/133 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 8 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (34) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.31 či vymezení nové zastavitelné plochy pro funkci *smíšenou výrobní*, jedná se o část pozemku parc. č. 4608/18 v k.ú. Čejkovice – drobné rozšíření návrhové plochy Z.31 severovýchodním směrem (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 9 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (35) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy umožňující výstavbu skladovací haly pro zemědělské účely včetně zázemí na předmětných částech pozemků parc.č. 417/4 a 417/5 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 10 z kapitoly G *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).

- (36) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřeno překlopení územních rezerv *R.2, R.9 a R.10* na plochy zastavitelné (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 11 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (37) Na základě požadavku fyzických osob bude prověřena možnost změny vymezení části stávajících zastavitelných ploch *Z.25 a Z.26* určených pro plochy *smíšené výrobní* na funkční plochy *obytné* na pozemcích navrhovatelů (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 12 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (38) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí částí stávající zahrady rodinného domu č.p. 568 do zastavitelného území – prověřit zahrnutí nejen části předmětného pozemku parc. č. 1456/40, ale rovněž příslušné části okolních pozemků parc. č. 1456/23, 1456/24, 1456/25 a 1457/4, vše v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 13 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (39) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na předmětné části pozemku parc. č. 13/3 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 14 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (40) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí částí stávající zahrady rodinného domu č.p. 912 do zastavitelného území – část pozemku parc. č. 424/15 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 15 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (41) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí částí stávající zahrady rodinného domu č.p. 928 do zastavitelného území – část pozemků parc. č. 436/4 a 437/3 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 16 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (42) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemků parc. č. 4856/121 a 4856/152 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 17 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (43) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na změnu regulativů platných ve funkčních plochách *bydlení v rodinných domech*. Podnět navrhuje doplnit podmíněně přípustné využití předmětných funkčních ploch o novou odrážku – vinné sklepy apod. stavby za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 18 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (44) Bude prověřen požadavek na prověření komplexního vyhodnocení stávajících regulativů zástavby v západní části obce – jedná se o rozdílnou regulaci ploch *smíšených obytných* a ploch *bydlení v rodinných domech* například ve vztahu k vinařstvím a vinařským provozovnám, konkrétně se v uplynulém období řešily mj. lokality ulic Zahradní či Vinařská (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 19 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (45) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 283/11, 283/16 a 283/40 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět

s pořadovým číslem 20 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).

- (46) Na základě požadavku fyzických osob bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemků parc. č. 4856/64 a 4856/67 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 21 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (47) Na základě požadavku právnické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí pozemků parc. č. st. 103/2 a parc. č. 5260 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 22 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (48) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí příslušné části pozemku parc. č. 4856/6 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 23 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (49) Na základě požadavku fyzických osob bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí příslušné části pozemku parc. č. 323 v k.ú. Čejkovice do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 24 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (50) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí částí stávající zahrady rodinného domu č.p. 794 do zastavitelného území – pozemek parc. č. 4598/62 v k.ú. Čejkovice. Provéřít rozšíření zastavitelného území hlouběji do zahrad rodinných domů v předmětné části ulice Cigánov koncepčním způsobem, tj. takovým způsobem, který nezpůsobí vznik výběžku v územním plánu (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 25 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (51) Na základě požadavku fyzických osob bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí příslušné části pozemku parc. č. 4991/1 v k.ú. Čejkovice (dle podnětu nově rozšířený pozemek parc.č. st. 1366 v k.ú. Čejkovice) do funkční plochy *rekreace jiná* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 26 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (52) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí částí stávající zahrady rodinného domu č.p. 1040 do zastavitelného území – pozemek parc. č. 4598/60 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 27 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (53) Na základě požadavku fyzické osoby bude prověřena možnost narovnání skutečného stavu v území týkající se zahrnutí příslušné části pozemku parc. č. 4991/1 v k.ú. Čejkovice (dle podnětu nově vymezovaný pozemek parc.č. 4991/14 v k.ú. Čejkovice) do funkční plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 28 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (54) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí předmětné části obecního pozemku parc. č. 4856/6 v k.ú. Čejkovice (dle podnětu nově rozšířený pozemek parc.č. st. 332/1 v k.ú. Čejkovice) z *veřejného prostranství* do plochy *smíšené obytné* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 29 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace Zprávy*, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (55) Na základě podnětu fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí předmětné části obecního pozemku parc. č. 4856/6 v k.ú. Čejkovice (dle podnětu nově rozšířený pozemek parc. č. st. 175 v k.ú. Čejkovice) z *veřejného prostranství* do plochy *bydlení v rodinných domech* (podrobněji viz podnět

s pořadovým číslem 30 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).

- (56) Na základě podnětu fyzických osob bude prověřen požadavek na zahrnutí předmětné části obecního pozemku parc. č. 1798/63 v k.ú. Čejkovice (úzký pruh od hranic s pozemkem RD č.p. 1069 až po odbočku) z *veřejného prostranství* do plochy *bydlení v rodinných domech* (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 31 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (57) Na základě podnětu obce bude prověřen požadavek na prověření zmenšení rozsahu vymezených *ploch významné sídelní zeleně* v lokalitě Náves, popřípadě úprava či zrušení omezení vyplývající z tohoto vymezení (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 32 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (58) Na základě podnětu obce bude prověřen požadavek na změnu regulativu ve vymezeném *území zásadního významu pro ochranu hodnot* týkající se povinnosti zpracování projektové dokumentace vybraných staveb v tomto území autorizovaným architektem (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 33 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (59) Na základě požadavku obce bude prověřena možnost rozšíření ploch *občanského vybavení pro veřejná pohřebiště a související služby* na příslušnou část pozemků parc. č. 154/1, 154/2 a 5268 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 34 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (60) Na základě podnětu obce bude prověřen požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy a veřejně prospěšné stavby pro navrhovanou trasu cyklostezky ve směru Raska – Špidláky – Čejč – Mutěnice – jedná se o příslušné části pozemků parc.č. 444/19, 463/15, 463/58, 463/77, 463/78, 463/106, 469/7, 4803/53 a 5006/24 v k.ú. Čejkovice (podrobněji viz podnět s pořadovým číslem 35 z kapitoly *G Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace* Zprávy, podkapitola podnětů schválených zastupitelstvem obce).
- (61) Při pořizování změny ÚP bude návrh změny zpracován s ohledem na problémy k řešení vyplývající z úplné aktualizace č. 6 ÚAP ORP Hodonín a z aktualizace č. 6 ÚAP Jihomoravského kraje, bude-li tato schválena. Podrobněji viz kapitola *B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů* Zprávy.
- (62) Bude prověřen soulad platného ÚP s Aktualizacemi č. 6, 7 a Změnami č. 8, 9 PÚR ČR.
- (63) Bude prověřen soulad platného ÚP s Aktualizacemi č. 3a, 3b a 4 ZÚR JmK.
- (64) Vydaný první územní rozvojový plán není závazný pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací. Soulad platného ÚP s ÚRP bude prověřen pouze za předpokladu, že v předmětné době dojde k vydání změny ÚRP, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona.
- (65) V případě, že se v průběhu pořizování změny ÚP vyskytnou další objektivní důvody pro úpravu platného ÚP, budou tyto další změny řádně prověřeny a případně do návrhu změny ÚP zapracovány.

Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

Cílem pořízení Změny č. 4 ÚP Čejkovice je provést systematickou revizi stávající územně plánovací dokumentace na základě zjištění ze Zprávy, dále prověřit zastupitelstvem obce schválené podněty na změnu ÚPD uplatněné obcí, občany obce či dalšími subjekty a zajistit aktualizaci regulativů tak, aby územní plán odpovídal současným požadavkům právní úpravy, rozvojovým potřebám obce a principům udržitelného využívání území.

Všechny věcné změny vyjmenované v obsahové části zadání změny ÚP by měly pozitivně přispět k dosažení základních cílů a úkolů územního plánování.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

S ohledem na charakter změny územního plánu se nepředpokládá přímý ani nepřímý negativní vliv na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V rámci projednání návrhu Zprávy vydal příslušný orgán stanovisko, v rámci něhož neuplatnil požadavek na posouzení vlivů některé z odsouhlasených dílčích změn ÚP na udržitelný rozvoj území. Předmětné vyhodnocení tudíž zpracováváno nebude.

Požadovaný obsah a strukturu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s §72 odst. 2 stavebního zákona., a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí dokumentace bude v textové i grafické části předtištěný „Záznam o účinnosti“ dle § 105 odst. 3 stavebního zákona. Součástí dokumentace pro vydání zastupitelstvem obce bude protokol z kontrolního nástroje na standard územních plánů.

Návrh změny ÚP pro projednání (předpoklad spojení společného jednání a veřejného projednání) bude odevzdán ve 2 pare, obdobně při případném opakovaném projednání.

Změna ÚP pro vydání zastupitelstvem obce bude odevzdána ve 2 pare.

Po vydání změny ÚP bude zpracováno úplné znění ÚP po poslední změně, které bude odevzdáno ve 2 pare.

Jedno pare bude obsahovat:

- textovou část v tištěné podobě ve formátu A4 a v digitální formě na datovém nosiči ve formátu *.pdf a ve strojově čitelných formátech,
- grafickou část v tištěné podobě ve formátech dle zvoleného měřítka a v digitální formě na datovém nosiči ve formátu *.pdf a ve strojově čitelných formátech.

Projektant bude návrh změny v průběhu rozpracovanosti konzultovat s obcí za účasti pořizovatele.

SEZNAM POUŽITÝCH TERMÍNŮ A ZKRATEK

PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
JmK	Jihomoravský kraj
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
SO	správní obvod
obec	obec Čejkovice
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje energie
platný ÚP	Územní plán Čejkovice po změně č. 3
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚAP JmK	ÚAP Jihomoravského kraje
ÚP	Územní plán Čejkovice
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚS	Územní studie Čejkovice – lokalita Hrubý Újezd a ulice Školní
ÚSES	územní systém ekologické stability
Vláda ČR	Vláda České republiky
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
vyhláška	vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů
ZO	Zastupitelstvo obce Čejkovice
ZPF	zemědělský půdní fond
Zpráva	Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice s pořadovým číslem 2
ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Závěr

- Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice č. 2 v uplynulém období byla zpracována pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem – místostarostkou obce Anežkou Hřibovou.
- Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice v uplynulém období 2021 – 2025 byla, ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona, před jejím předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednána přiměřeně v souladu s ust. § 88 až 90 stavebního zákona.
- V době projednání byl návrh Zprávy v souladu s ust. § 88 stavebního zákona ve spojení s ust. § 334b stavebního zákona zveřejněn na webových stránkách města Hodonín (pořizovatele) s proklikem z úřední desky na stránkách obce Čejkovice, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost. Jednotlivé subjekty uplatnily do 30 dní od obdržení návrhu Zprávy, v závislosti na své postavení v pořizovacím procesu, k dokumentu své stanoviska, vyjádření a podněty.
- Návrh Zprávy doplněný a upravený na základě výsledků projednání byl předložen Zastupitelstvu obce Čejkovice k projednání a schválení, dle příslušných ustanovení stavebního zákona. Po svém schválení v zastupitelstvu obce se Zpráva stala zadáním pro Změnu č. 4 Územního plánu Čejkovice.