

**NÁVRH  
ZADÁNÍ  
Územního plánu Ježov**

**(okr. Hodonín)**



Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Úřad územního plánování

Předkládá: Ing. Hana Chimiaková

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Ježov

Určený zastupitel: Roman Hanák

Projektant: Ing. arch. Vladimír Dujka

# Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>3</b>
<i>A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT.</i> 3	
Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	3
Požadavky na ochranu hodnot území obce .....	3
<i>B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI</i> .....	<i>4</i>
<i>C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</i> .....	<i>4</i>
Dopravní infrastruktura.....	4
Technická infrastruktura .....	4
Zelená infrastruktura .....	4
Občanské vybavení .....	4
Veřejná prostranství .....	5
<i>D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</i> .....	<i>5</i>
Specifická oblast .....	5
<i>E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU</i> .....	<i>6</i>
<i>F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ</i> .....	<i>6</i>
<i>G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV</i> .....	<i>6</i>
<i>H. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ</i> .....	<i>6</i>
<i>I. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ</i> .....	<i>6</i>
<i>J. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ</i> .....	<i>7</i>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:</b> .....	<b>7</b>

## ÚVOD

Obec Ježov má v současnosti platný a účinný územní plán.

Územní plán pro správní území obce Ježov byl vydán Zastupitelstvem obce Ježov formou opatření obecné povahy dne 21.03.2013 a nabyl účinnosti dne 04.11.2014.

Obec Ježov nemá územně plánovací dokumentaci, která by odpovídala současným potřebám a možnostem rozvoje obce. Vlivem změněných společensko-ekonomických podmínek se mění požadavky na využití území obce a její rozvoj.

Z tohoto důvodu se zastupitelstvo obce Ježov na svém 15. zasedání dne 27.05.2024 rozhodlo pro pořízení nového územního plánu.

Zastupitelstvo obce Ježov na základě zmocnění uvedeného v § 27 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 87 stavebního zákona, § 9 odst. 1, odst. 5 písm. b) a přílohou č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

## POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Při řešení územního plánu je nutné zajistit koordinaci s navazujícím územím, zejména s ohledem na širší územní vztahy, je nutno respektovat:

- platnou Politiku územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena dne 20.07.2009 usnesením vlády č.929, v aktuálním znění (dále jen PÚR);
- Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP), který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024, usnesením č. 581, datum nabytí účinnosti dne 05.10.2024, v aktuálním znění;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) vydané Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3.11.2016, v aktualizovaném znění;
- skutečnosti vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kyjov (dále jen ORP Kyjov), páté úplné aktualizace 31.12.2020 (dále jen ÚAP).

#### **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

Zachovat vesnický ráz obce, typický znak zástavby rodinných domů se sedlovou střechou.

Řešit návaznost na cyklotrasy a turistické trasy s okolními obcemi (Kyjovská cyklotrasa, Bzenecká vinařská stezka a Cesta Podchřibím).

I nadále rozvíjet obec Ježov, jako obytnou obec, podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území.

#### **Požadavky na ochranu hodnot území obce**

Respektovat sakrální památky v nezastavěném území (kapličky, boží muka, křížky).

Chránit dominantní vizuální uplatnění kostela sv. Jakuba.

Chránit pozitivní znaky charakteru krajinného rázu – přechodové krajinné struktury

(záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou.

Chránit lokalitu přírodní památky Losky.

Respektovat ochranu ZPF, PUPFL na území obce.

Respektovat limity využití území, hodnoty území a záměry.

## **B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI**

Rozvoj obce soustředit do stávajících rozvojových ploch. Nové zastavitelné plochy vymezovat pouze ve velmi omezeném rozsahu.

V návaznosti na rozvoj rekreačního potenciálu obnovovat staré polní cesty a využít je v rámci pěší a cyklistické dopravy pro propojení se sousedními obcemi.

Prověřit možnost posílení ploch pro zařízení s vazbou na rekreační potenciál vinařské turistiky.

Zamezit tvorbě „nových ulic“ v rámci proluk po starých rodinných domech o velké šířce – rozdělením pozemku na komunikaci a zástavbu nevkładat za původní ulici – účelové dělení pozemků a narušení tradiční zástavby umístěné podél komunikace. Zamezení vytváření vnitrobloku v původních zahradách.

## **C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **Dopravní infrastruktura**

Respektovat stávající silniční síť a zajistit rozvoj v případě vymezení nových návrhových ploch.

Vytvořit podmínky pro dořešení vnitřní, cyklistické, turistické a pěší dopravy s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch, včetně koncepčního řešení klidové dopravy.

### **Technická infrastruktura**

Bude prověřena potřebnost a opodstatněnost případných nových ploch či koridorů technické infrastruktury (koncepce odkanalizování a zásobování vodou, koncepce přeložek nadzemního vedení VN v zastavěném území a zastavitelných plochách, aj.).

Bude prověřena potřebnost rozšíření plochy čistírny odpadních vod a navazujícího umístění sběrného dvoru.

Budou prověřeny podmínky pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů, a to včetně nezastavěného území. Bude-li to účelné, budou vymezeny plochy, v nichž je výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů

Vytvořit podmínky pro zajištění technické obslužnosti nové zástavby.

### **Zelená infrastruktura**

Budou řešeny plochy ÚSES v návaznosti na pozemkové úpravy.

### **Občanské vybavení**

Prověřit potřebnost a opodstatněnost stávajících a nových ploch pro občanské vybavení, a to jak v podobě monofunkčních ploch občanského vybavení různých druhů, tak v rámci ploch smíšených.

## Veřejná prostranství

K navrženým zastavitelným plochám navrhovat plochy pro vytvoření kapacitních veřejných prostranství; dbát při tom na minimální šířkové parametry stanovené platnou legislativou.

## **D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Pro správní území obce Ježov z PÚR ČR nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zpřesnění či zapracování do koncepce uspořádání krajiny. Koncepce uspořádání krajiny bude v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování a s požadavky vyplývajícími z vymezené specifické oblasti SOB9. V řešení územního plánu budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.

### Specifická oblast

**SOB9<sup>1</sup>**: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly pro Územní plán Ježov vyplývající z této specifické oblasti:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacních vlastností, zejména vyjádřením územních podmínek pro vznik a zachování odolné, stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejména tak, jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

---

<sup>1</sup> Označení dle PÚR ČR.

## **E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanací a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vytipovány. Potřeba může vyvstat až následně (např. po projednání návrhu, v řízení).

## **F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ**

Zadání ÚP Ježov nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem, takový návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Ježov.

Zadání ÚP Ježov nepředpokládá, že v územním plánu budou vymezeny plochy, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití územní studií, tj. jednalo by se zejména o plochy, jejichž organizaci a uspořádání lze řešit variantně, nebo jejichž dopad na prostorově-funkční vztahy může být problematický. Návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Ježov.

## **G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Platným územním plánem bylo vymezeno nepřiměřené množství zastavitelných ploch, pro jejich dlouhodobé nevyužití se navrhuje převod ploch – lokalita: B, D, G, J a částečně K do rezervy.

## **H. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Nebyl vznesen požadavek na vypracování variant řešení návrhu ÚP Ježov.

## **I. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

V katastrálním území Ježov se nachází přírodní památka Losky.

Ve správním území ani v jeho bezprostředním okolí není vymezena ptačí oblast.

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zadání ÚP na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů.

## **J. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ**

### Požadovaný obsah ÚP:

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o stavebním zákoně, v platném znění.

Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 stavebního zákona.

Grafická část může být – dle zvážení projektanta či jiného požadavku – doplněna schémata.

### Počet vyhotovení:

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona) – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění – dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.

Výkresová část bude zpracována v systému CAD nebo GIS, ve formátech DXF nebo SHP/GDB – strojově čitelný formát.

Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG a přizpůsobeny internetové prezentaci.

Koordinační výkres bude navíc zpracován v nekomprimovaném TIF georeferencovaném souboru s rozlišením 300 DPI (pro vložení do systému GIS ORP Kyjov).

## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:**

ČR	česká republika
CHLÚ	chráněné ložiskové území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RDC	regionální biocentrum
ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚRP	územní rozvojový plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje