



Zpráva o uplatňování Územního plánu Kejžlice za období 02/2018 – 12/2025

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Kejžlice (dále jen „Zpráva“) je zpracován na základě § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu územně plánovací dokumentace, ve znění pozdějších předpisů.



Obsah:

1. Úvod

2. Zpráva o uplatňování Územního plánu Kežlice

Shrnutí

Základní informace o území

Základní informace o územním plánu

Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Problémy k řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu

Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Kežlice

Vymezení řešeného území

Popis obsahu navrhované změny

Popis účelu navrhované změny

Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavky na uspořádání obsahu změny

3. Závěr

SEZNAM ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje České republiky (v aktuálním znění)
ZÚR	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (v aktuálním znění)
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	Čistírna odpadních vod
IP	Interakční prvek
KrV	Kraj Vysočina
KÚ	krajský úřad
LBC	Lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
OÚ	obecní úřad
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
OZE	Obnovitelné zdroje energie (větrné elektrárny, fotovoltaické a bioplynové stanice)
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RBK	Regionální biokoridor
RBC	Regionální biocentrum
RP	Regulační plán
RZV	Plochy s rozdílným způsobem využití
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚP	Územní plán
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPO	Veřejně prospěšná opatření
VPS	Veřejně prospěšné stavby
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Shrnutí

Zpráva vyhodnocuje uplatňování Územního plánu Kežlice v období od února 2018 do prosince 2025. Ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Kežlice vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu. Součástí Zprávy je proto Zadání Změny č. 5 Územního plánu Kežlice.

- V rámci Změny č. 5 bude prověřena aktuálnost a soulad Územního plánu Kežlice s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhláškou č. 157/2024 Sb. V nezbytném rozsahu budou provedeny úpravy textové a grafické části a zajištěn soulad s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
- V rámci Změny č. 5 bude prověřen soulad Územního plánu Kežlice s aktuálním zněním nadřazené územně plánovací dokumentace, zejména se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina a Politikou územního rozvoje České republiky, a podle výsledku prověření budou navrženy potřebné úpravy.
- Počet obyvatel obce dlouhodobě narůstá; při respektování ochrany zemědělského půdního fondu je nutné prověřit rozsah a koncepci zastavitelných ploch.
- V průběhu hodnoceného období byly uplatněny podněty na změnu územního plánu, které jsou vyhodnoceny a promítnuty do návrhu zadání Změny č. 5.

Základní informace o území

Položka	Údaj
Správní území obce	Kežlice
Katastrální území	Kežlice
Celková výměra	1 127,094 ha
Počet obyvatel	471 (k 1. 1. 2025)

Základní informace o územním plánu

Položka	Údaj
Územní plán Kežlice	nabyl účinnosti dne 26. 4. 2011
Změna č. 1 ÚP Kežlice	nabyla účinnosti (dle dokumentace)
Změna č. 2 ÚP Kežlice	nabyla účinnosti (dle dokumentace)
Změna č. 4 ÚP Kežlice	nabyla účinnosti dne 20. 9. 2022
Schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Kežlice
Určený zastupitel	Dle příslušného usnesení zastupitelstva obce
Zhotovitel	Dle dokumentace územního plánu
Projektant	Ing. arch. Ivan Vavřík, Ing. arch. Eliška Stouililová, Bc. Aneta Vévodová
Pořizovatel	Městský úřad Humpolec
Příslušný stavební úřad	Městský úřad Humpolec, stavební úřad, Dolní náměstí 253, 396 01 Humpolec
Zveřejněn	Portál územního plánování Kraje Vysočina

1. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Kežlice i jeho změna č. 1, změna č. 2 a změna č. 4 byly zpracovány a vydány v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon č. 183/2006 Sb.“) a vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Kežlice. Územní plán Kežlice (dále jen ÚP) nabyl účinnosti dne 26.4. 2011. Územní plán řeší celé správní území obce Kežlice. Změna č.4 ÚP Kežlice nabyla účinnosti 20.9. 2022.

Počet obyvatel ve správním území obce Kežlice dlouhodobě narůstá, a proto je z hlediska územního plánování nezbytné věnovat zvýšenou pozornost rozsahu a koncepci zastavitelných ploch. K 01. 01. 2019 bylo v obci 416 obyvatel, k 1.1. 2020 bylo v obci 424 obyvatel, v roce 2021 bylo v obci 427 obyvatel, k 01. 01. 2022 bylo v obci 451 obyvatel, k 01. 01. 2023 bylo v obci 467 obyvatel, k 01. 01. 2024 bylo v obci 471 obyvatel a k 01.01.2025 žilo v obci 471 obyvatel.

Z veřejných prostředků byly ve sledovaném období realizovány především tyto záměry:

- Vodojem
- Vybudování fotovoltaiky – obchod, ČOV, budova Obecního úřadu
- Víceúčelový sportovní areál
- Dětská skupina

Obec připravuje záměry:

- Revitalizace parkové zóny
- Zásíťování parcel pro bydlení

Základní koncepce rozvoje obce stanovená územním plánem byla ve sledovaném období respektována.

1.2 Vyhodnocení aktuálnosti územního plánu

Pořizovatel vyhodnotil aktuálnost a další využitelnost Územního plánu Kežlice. Shrnuje nedostatky územního plánu, které vyžadují opravu, aktualizaci anebo dopracování.

Obecné požadavky

Územní plán Kežlice je nutné uvést do souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhláškou č. 157/2024 Sb. Povinné je převedení územního plánu do jednotného standardu.

- Do územního plánu je třeba promítnout změny v území, které nastaly od vydání územního plánu v roce 2011 a jeho změn.

Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území není aktuální. Povinnou součástí každé změny územního plánu je ověření její aktuálnosti na celém správním území obce. Je nutné prověřit zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí, využití části zastavitelných ploch a návaznost na aktuální parcelaci.

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území je nadále využitelná. Při změně územního plánu je nutné prověřit a sjednotit výklad použitých pojmů a jejich definice vyčlenit do samostatné kapitoly v souladu s aktuální právní úpravou.

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je definována uceleně a je nadále využitelná. Změna se zaměří na její aktualizaci v rozsahu vyvolaném změnou právních předpisů, skutečným stavem území a převodem do jednotného standardu.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury je nadále využitelná. V rámci změny bude prověřena a případně aktualizována zejména koncepce zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, místních komunikací, veřejného osvětlení a technického zázemí obce.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vyžaduje doplnění povinných náležitostí, zejména zelené infrastruktury, ochrany před suchem, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin. Je vhodné prověřit opatření podporující retenci vody, ochranu zemědělské půdy, krajinnou zeleň a ekologickou stabilitu území.

Podmínky využití ploch

Povinná standardizace se projeví v grafické i textové části územního plánu. Do podmínek prostorového uspořádání budou doplněny základní podmínky ochrany krajinného rázu a ochrany charakteru území, včetně ploch nezastavěného území.

Územní studie a regulační plány

Územní plán vymezuje lokality, ve kterých je podmínkou prověření využití území územní studií. Není vymezena lokalita, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit regulačním plánem.

Koridory technické infrastruktury

Změna č. 2 vymezuje koridor technické infrastruktury o šířce 300 m označovaný jako WT.26, převzatý ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (koridor E05b), pro nadzemní vedení ZVN 400 kV Hradec–Mírovka. V rámci Změny č. 5 bude prověřena aktuálnost vymezení koridoru a jeho návaznost na platnou nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1–9 a Změny č. 12 vymezují ve správním území obce Kežlice koridor TE6 pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Mírovka v šířce 300 m. Tento záměr je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba. V rámci Změny č. 5 bude prověřena shoda koridoru označeného v platném územním plánu jako WT.26 s aktuálním vymezením TE6, zejména jeho poloha, rozsah, podmínky využití a návaznost na území sousedních obcí.

Letiště pro ultralehké letouny

Ve správním obvodu ORP se nachází letiště pro ultralehké letouny v Kežlicích. Podle dostupných podkladů má travnatou vzletovou a přistávací dráhu o rozměrech přibližně 670 × 40 m, určenou pro jednosměrný provoz. V rámci Změny č. 5 bude prověřeno, zda jsou letiště a související ochranné podmínky náležitě zohledněny v územně plánovací dokumentaci a zda je třeba aktualizovat příslušné údaje; aktuální stav bude ověřen v relevantních podkladech.

1.3 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a navržených ploch změn v krajině

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Kežlice bylo prověřeno využití zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem a jeho změnami v období od 02/2018 do 12/2025.

Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že část zastavitelných ploch nebyla ve sledovaném období dosud využita. Při posuzování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je proto nutné zohlednit rozsah a

funkční využití dosud nevyužitých zastavitelných ploch, jejich polohu, návaznost na zastavěné území, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a jejich reálnou využitelnost.

Současně je nutné při vymezování nových zastavitelných ploch posoudit jejich potřebu s ohledem na předpokládaný rozvoj obce, demografický vývoj, účelné využití zastavěného území a dosud nevyužitých zastavitelných ploch a na ochranu zemědělského půdního fondu.

Konkrétní potřeba vymezení jednotlivých nových zastavitelných ploch bude prověřena v rámci pořizované Změny č. 5 Územního plánu Kejžlice.

Stávající územní plán obce Kejžlice vymezuje plochy s rozdílným funkčním využitím.

Plochy v zastavěném a zastavitelném území:

Plocha bydlení (B), bydlení hromadné (BH), bydlení hromadné v bytových domech sídlištního typu (BH.2), bydlení individuální v rodinných domech- městské (BI), bydlení individuální v rodinných domech- vesnické (BV), plocha rekreace (R), plocha rodinné rekreace (RI), plocha veřejné vybavenosti (OV), plocha pro veřejná pohřebiště a související služby (OH), plocha komerčních zařízení (OK), plocha pro tělovýchovu a sport (OS), plocha pro silniční dopravu (DS), plocha technické infrastruktury (T), plocha veřejných prostranství (P), plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PS), plocha smíšená obytná (SO), plocha smíšená obytná vesnická (SV), plocha smíšená výrobní (MV), plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby (VD), plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ), plocha vodní a vodohospodářská (W), plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ), plocha zeleně (Z) , zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN), zeleň přírodního charakteru (ZP), plocha přírodní (NP), plocha zemědělská (NZ), plocha zemědělská/orná půda (NZ.1), plocha zemědělská/ trvalý travní porost (NZ.2), plocha lesní (NL) a plocha smíšená nezastavěného území (NS.x).

Většina rozvojových ploch navazuje na zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je zarovnění a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury.

Rozvojové plochy:		výměra (ha)	využito (ha)	využito (%)	zbývá využit (ha)
Lokalita Z1a	Rozvojová plocha na východní straně obce. Plocha je využita jako zastavitelné území s charakterem obytným.	5,16	4,24	80%	0,92
Lokalita Z2	Jedná se o rozvojovou plochu na severním okraji obce u bývalého areálu zemědělské výroby, který částečně narušuje obytný charakter. Tato plocha je funkčně řešena jako bydlení.	0,89	0,89	100%	0
Lokalita Z4b	Lokalita se nachází na západě od urbanizovaného území obce Kejžlice a přímo s ním sousedí. Navržena je zde funkce občanské vybavenosti. Plocha je územím zastavitelným.	2,7	0,83	31%	1,87
Lokalita Z6	Jedná se o rozvoj samot ve východní části obce pod lesem. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s charakterem obytným.	1,09	0,97	88%	0,12
Lokalita Z8	Jedná se o plochu v jižní části obce, ze západu přiléhá na kompaktní zástavbu Kejžlic, z východu je omezena tokem Pstružného potoka. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s charakterem obytným.	1,17	1,17	100%	0
Lokalita Z9	Jedná se o plochu v severní části obce, na její periferii. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s charakterem obytným.	0,29	0	0%	0,29
Lokalita Z11	Jedná se o plochu v západní části obce. Plocha těsně sousedí se zastavěným územím. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s charakterem obytným.	0,13	0,13	100%	0
Lokalita Z12	Jedná se o plochu v severovýchodní části obce, plocha těsně sousedí se zastavěným územím. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s charakterem obytným.	0,26	0,12	50%	0,14

Lokalita Z13	Jedná se o plochu v části Nový Dvůr – ta je izolovaným urbanizovaným celkem Kežlic. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelné území s funkčním charakterem rekreace na plochách přírodního charakteru. Pozemky nebudou oplocovány. V rámci plochy Z13 bude řešena revitalizace části zatrubněného vodního toku, jakékoli zásahy do terénu či travního krytu a umístování případných staveb podléhají předchozímu provedení biologických průzkumů a vyhodnocení dle §67 zák.č. 114/1992 Sb.	1,17	1,17	100%	0
Lokalita Z1-15b	Jedná se o plochu mimo zastavěné území východně od obce. Je vymezena pro návrhové období jako plocha rekreace se specifickým využitím.	1,18	1,18	100%	0
Lokalita Z1-21	Jedná se o plochu jihovýchodně od zastavěného území obce. Je vymezena pro návrhové období jako plocha pro rekreaci na plochách přírodního charakteru. Stavby budou umístěny při cestě, maximální hloubka zástavby se řídí dle hlavní stavby v sousedství.	0,66	0,28	42%	0,38
Lokalita Z1-23	Jedná se o plochu přiléhající k zastavěnému území obce na jihovýchodě. Je vymezena pro návrhové období jako zastavitelná plocha s charakterem obytným. Plocha je rozdělena na dvě etapy zástavby.	3,3	0	0%	3,3
Lokalita Z1-26	Jedná se o plochu přiléhající k hranici katastrálního území na severovýchodě. Je vymezena pro návrhové období jako plocha pro 6 rekreaci na plochách přírodního charakteru.	0,01	0,01	100%	0
Lokalita Z2-01	Jedná se o plochu na jihozápadě obce přiléhající k zastavěnému území. Je vymezena jako plocha občanského vybavení.	0,65	0	0%	0,65
Lokalita Z4-01	Jedná se o plochu na jihovýchodě obce přiléhající k zastavěnému území. Je vymezena jako plocha s obytným charakterem.	0,14	0,05	33%	0,1
Plochy přestavby					
Lokalita Z1-14	Jedná se o plochu v jihovýchodní části obce. Je vymezena jako plocha občanského vybavení.	0,93	0,93	100%	0
Plocha systému sídelní zeleně					
Lokalita Z2-02	Jedná se o plochu na jihozápadě obce přiléhající k zastavěnému území. Je vymezena jako plocha sídelní zeleně.	0,23	0	0%	0,23

Plochy v nezastavěném území (volná krajina): Zahrnují plochy vodní (W), zemědělské – orná půda (NZ), trvalé travní porosty (NP), plochy lesní (NL) a plochy přírodě blízkých ekosystémů.

V řešeném území se nachází 7 trafostanic (TS1, TS2, TS3, TS4, TS5, TS6, TS7). V řešeném území se navrhuje čtyři nové trafostanice, Jedná se o trafostanice: TS8 a TS10.

Územní systém ekologické stability (ÚSES): Dle platného ÚP leží území mezi větvemi nadregionální biokoridor K61-K124. Spojení s nadregionálními biokoridory zabezpečuje regionální biocentrum RBC 718 Orlík a regionální biokoridor RK 437 Křivoláčský potok - Orlík.

Regionální biocentrum Orlík a regionální biokoridor Křivoláčský potok–Orlík jsou v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina vymezeny pod označením RBC154 a RBK41. Označení uvedená v platném územním plánu budou v rámci Změny č. 5 porovnána s aktuálním vymezením ZÚR a podle potřeby zpřesněna.

Z maloplošných zvláště chráněných území se v řešeném území nachází přírodní rezervace a národní přírodní památka:

PR Kamenná Trouba	Kamenná trouba
-------------------	----------------

V ÚP Kežlice je vymezeno záplavové území na vodním toku Pstružný potok.

Systém sídelní zeleně je vymezen jako stávající plochy zeleně. Dále jsou vymezeny interakční prvky v rámci systému ÚSES, které jsou vymezeny jako zeleň krajinná.

V SO ORP se nachází letiště v Kežlicích pro ultralehké letouny. Povinností pilotů je nelétat nad obec Kežlice pod 300 m. Letiště disponuje přístrojovou RWY s rozměry 670x40 (m), tráva, dráha jednosměrná. Dráha letiště ani OP dráhy nejsou zohledněny v ÚP obce, v platném znění po změně č. 2 z r. 2019 ani v ZÚR, 2019. Vznik letiště je datován v X/2016.

Územní plán vymezuje 3 lokality, ve kterých je podmínkou prověření využití území územní studií. První takovou plochou je plocha označená jako UZ1 v severovýchodní části katastrálního území obce Kežlice, která je součástí připravované (částečně realizované) revitalizace vodoteče. Tato vodoteč je pak součástí interakčního prvku patřícího do skupiny prvků ÚSES. Studie by měla definovat konkrétní polohu a rozlohu připravovaných vodních ploch. Druhou plochou je plocha označená jako UZ2, hranice této plochy jsou totožné s hranicemi rozvojové plochy Z1a. Územní studie UZ2 pro plochu Z1a je již zpracována. Změna č.1 územního plánu vymezila další plochu, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: UZ3 – lokalita 23.

Není vymezena lokalita, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit regulačním plánem.

Plochy vymezené k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů nejsou ÚP Kežlice vymezeny.

Změna č.1 územního plánu vymezuje plochy územních rezerv: Z1-R1 Jedná se o územní rezervu navazující na zastavitelnou plochu Z1-23. Je vymezena jako územní rezerva s charakterem obytným. Nachází se na jihovýchodě obce v blízkosti zastavěného území.

Změna č.2 vymezuje koridor technické infrastruktury o šířce 300 m označovaný jako WT.26, který je převzat ze ZUR kraje Vysočina (koridor E05b). Jedná se o nadzemní vedení ZVN 400 kV Hradec-Mírovka. Realizace staveb mající charakter budov uvnitř tohoto koridoru není přípustná. Ve východní části katastrálního území se nachází plocha zastavěného území. Stavební činnost je v rámci těchto ploch možná provádět pouze na stávajících objektech (rekonstrukce, adaptace, opravy, atp.).

V ÚP Kežlice nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy a koridory, kde by bylo vhodné a účelné uzavření dohody o parcelaci.

ÚP Kežlice nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

ÚP Kežlice nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

Obec Kežlice požaduje v rámci této Zprávy pořízení změny ÚP.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území:

Ve sledovaném období nebyly v souvislosti s uplatňováním Územního plánu Kežlice zjištěny významné nepředvídané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V rámci vyhodnocení nebyly identifikovány skutečnosti, které by vyžadovaly přijetí opatření k odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci takových dopadů.

Vyhodnocení podmínek, na základě, kterých byl Územní plán Kežlice vydán

Aktualizace územně plánovacích podkladů

V uplynulém období byla zpracována 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů Kraje Vysočina z roku 2024 a 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Humpolec z roku 2024.

Aktualizace dokumentů závazných pro pořízení územního plánu

V uplynulém období došlo k aktualizaci č. 1 - 9 Politiky územního rozvoje České republiky (10/2025).

Změna právních předpisů

V průběhu hodnoceného období došlo ke změně právní úpravy v oblasti územního plánování. Od 1. 7. 2024 se v oblasti územního plánování uplatňuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Při dalším uplatňování Územního plánu Kežlice a při pořizování jeho změny je proto nutné postupovat podle aktuální právní úpravy a zohlednit její požadavky na obsah, zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace.

2. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Humpolec (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny a aktualizovány v souladu s platnou právní úpravou. Poslední úplná aktualizace ÚAP ORP Humpolec byla provedena v roce 2024.

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Kežlice byly prověřeny problémy a střety identifikované v ÚAP ORP Humpolec. Zjištěné problémy, závady a střety relevantní pro řešené území budou v rámci pořizované Změny č. 5 Územního plánu Kežlice prověřeny a podle jejich charakteru případně zohledněny v řešení změny.

Byly zjištěny tyto místní střety a problémy:

ZU7 - Plošná nebo liniová meliorace, která byla shledána v rámci ÚAP 2024 k odstranění nebo úpravě (včetně případné deregulace toku).

Je doporučeno zrušit melioraci nebo zmenšit meliorované plochy v celém správním území obce, zcela v souladu s ÚP obce, která v daných plochách navrhuje plochy přírodní, nezastavitelné.

ZU5 - Nerespektování regionálních specifik urbanistického uspořádání zástavby v základních sídelních jednotkách charakteru: odloučené obytné plochy, venkovské smíšené lokality, obytné rekreační plochy, kde dochází k upřednostnění „nalajnované“ - atypické bytové zástavby, cizorodého tvaru pozemků a staveb, nebo staveb zcela odlišného měřítka a velikosti pozemku apod.

ZD1 - Frekventované silnice procházející zástavbou bez odpovídajících protihlukových aj. opatření (k opatřením řazeny i obchvaty).

ZH3 - Staré zátěže v území a kontaminované plochy.

Z1 - Brownfield - dle **Národní databáze brownfieldů** se v ORP Humpolec nachází pouze jeden objekt, jedna budova po společnosti Moragro, v obci Kežlice.

Při pořizování Změny č. 5 Územního plánu Kežlice budou zohledněny aktuální údaje a zjištění obsažené v ÚAP ORP Humpolec, které jsou relevantní pro řešené území a předmět změny. V případě potřeby budou na jejich základě prověřeny odpovídající podmínky využití území a případné střety, závady a problémy k řešení.

3. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

a. Politika územního rozvoje České republiky

Na území obce se vztahují požadavky na respektování obecných priorit pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.9.

Obec Kežlice není podle zpřesnění rozvojové oblasti OB11 Jihlava v článku (10) Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina do této rozvojové oblasti zahrnuto. Vztah území obce k rozvojové oblasti OB11 Jihlava, specifickým oblastem a dalším prvkům vymezeným v Politice územního rozvoje České republiky bude proto v rámci Změny č. 5 prověřen podle aktuálního znění PÚR a ZÚR Kraje Vysočina.

Celé území ORP Humpolec náleží do specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k dosažení cílů EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030, zejména z hlediska výroby energie ze slunečního záření.“

Celé území ORP Humpolec náleží také do specifické oblasti SOB11 – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

V řešeném území se nenacházejí žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo republikového významu, které by byly v PÚR ČR vymezeny.

Územní plán Kežlice bude v rámci Změny č. 5 prověřen z hlediska souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje České republiky, včetně všech relevantních republikových priorit územního plánování, rozvojových oblastí, specifických oblastí a koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury. Případné nesoulady budou v rámci změny řešeny a řádně odůvodněny.

b. Územní rozvojový plán

ÚRP ve znění Změn č.1a a 2 vymezuje ve správním území obce Kežlice plán veřejně prospěšnou stavbu, a to koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka. Jiné koridory dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu ani prvky ÚSES ÚRP ve znění Změny č.1a 2 ve správním území obce Kežlice nevymezuje.

V rámci Změny č. 5 bude prověřen soulad Územního plánu Kežlice s aktuálním zněním Územního rozvojového plánu a s jeho požadavky vztahujícími se ke správnímu území obce Kežlice. Případné požadavky na zpracování koridorů, ploch nebo jiných záměrů nadmístního významu budou v rámci změny zohledněny.

c. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Územní plán Kežlice byl zpracován dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (nabyly účinnosti 22. 11. 2008). Změna č. 1 ÚP Kežlice byla zpracována dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1 (nabyly účinnosti dne 23. 10. 2012). Poté následovala Aktualizace č. 2 až 9 a Změna č. 12.

V odůvodnění Územního plánu Kežlice i jeho změny č. 4 byl soulad se ZÚR a jeho aktualizací č.1 ZUR posouzen. Priority územního plánování Kraje Vysočina byly v odůvodnění vypořádány.

Správní území obce Kejžlice je podle článku (60m) písm. a) Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina zahrnuto do specifické oblasti nadmístního významu NSO6, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro tuto oblast platí podle článků (60n) a (60o) ZÚR Kraje Vysočina zásady a úkoly stanovené v článcích (57b) a (57c) ZÚR Kraje Vysočina. Správní území obce Kejžlice není podle zpřesnění rozvojové oblasti OB11 Jihlava v článku (10) ZÚR Kraje Vysočina do této rozvojové oblasti zahrnuto.

Na území obce se v ZÚR KrV nachází dva krajinné typy – v severozápadní části to je typ krajiny lesozemědělské ostatní, v ostatní ploše jde o krajinu lesozemědělskou harmonickou. Jižně od hranic katastru obce se jedná o krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

V rámci Změny č. 5 bude prověřeno a podle potřeby zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC154 Orlík a regionálního biokoridoru RBK41 Křivoláčský potok–Orlík v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina. Zajistí se jejich funkčnost, návaznost na lokální ÚSES a koordinace s územními plány sousedních obcí. Při prověřování jednotlivých podnětů budou posouzeny případné střety s těmito skladebnými částmi ÚSES.

Při zpracování Změny č. 5 budou zohledněny požadavky Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1–9 a Změny č. 12 vztahující se ke správnímu území obce Kejžlice. Zejména bude prověřen soulad vymezení a podmínek využití koridoru TE6 pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Mírovka, včetně jeho vymezení jako veřejně prospěšné stavby, a regionálních skladebných částí ÚSES RBC154 Orlík a RBK41 Křivoláčský potok–Orlík. Budou prověřeny požadavky specifické oblasti NSO6 zaměřené na ohrožení území suchem. Při řešení jednotlivých podnětů bude posouzena ochrana přírodních a krajinných hodnot, cílových kvalit krajiny, zemědělského půdního fondu, funkčnosti ÚSES a možnosti napojení na veřejnou infrastrukturu. Vymezení koridorů a prvků ÚSES bude koordinováno s navazujícím územím sousedních obcí.

ZÚR KrV vymezují na území kraje oblasti krajinného rázu. Území obce Kejžlice náleží do oblasti CZ0610-OB006 Humpolecko a CZ0610-OB001 Havlíčkovobrodsko. Územní plán je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tuto oblast krajinného rázu.

Na území obce Kejžlice se nachází regionální biocentrum RBC154 (Orlík) a regionální biokoridor RBK41 (Křivoláčský potok – Orlík). Dále je na území obce vymezen koridor technické infrastruktury TE6. Jedná se o nadzemní vedení ZVN 400 kV Hradec – Mírovka. ZÚR zpřesňují koridor celostátního významu E18 pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka vymezený v PÚR a to vymezením koridoru TE6 v šířce 300 m pro umístění stavby dvojitého vedení 400 kV Hradec – Mírovka

Územní plán Kejžlice obsahuje řešení koridoru vedení 400 kV Hradec–Mírovka a regionálních prvků ÚSES. Úplný soulad jejich vymezení a podmínek využití, stejně jako soulad dalších částí územního plánu s požadavky Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1–9 a Změny č. 12, bude prověřen v rámci Změny č. 5. Zjištěné nesoulady budou konkrétně vyhodnoceny a odstraněny.

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Vzhledem k tomu, že návrh Zprávy obsahuje návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Kejžlice, bude potřeba vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území, případně potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, posouzena příslušnými orgány v rámci projednání návrhu Zprávy.

Výsledky těchto stanovisek budou zohledněny při dalším pořizování Změny č. 5 Územního plánu Kejžlice.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Kežlice za období od února 2018 do prosince 2025 vyplývá potřeba provést v rámci nejbližší změny územního plánu aktualizaci a úpravu jeho obsahu v návaznosti na změny právních předpisů, aktualizaci územně plánovacích podkladů, změny nadřazené územně plánovací dokumentace a změny podmínek v území.

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V průběhu hodnoceného období byly uplatněny podněty na změnu Územního plánu Kežlice, které jsou v návrhu Zprávy vyhodnoceny a promítnuty do návrhu zadání Změny č. 5 Územního plánu Kežlice.

Jednotlivé podněty jsou v návrhu zadání uvedeny jako požadavky k prověření. Jejich zařazení do návrhu zadání nepředstavuje předjímání výsledného řešení Změny č. 5. Při jejich prověřování budou zohledněny zejména koncepce rozvoje území, účelné využití zastavěného území a stávajících zastavitelných ploch, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana přírody a krajiny, dopravní a technická infrastruktura, limity využití území a další relevantní podmínky v území.

7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Kežlice nebyla zjištěna potřeba podávat podnět ke změně nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ani Politiky územního rozvoje České republiky).

8. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU KEŽLICE

8.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím Územního plánu Kežlice je správní území obce Kežlice.

8.2 Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Při pořizování Změny č. 5 Územního plánu Kežlice budou prověřeny a řešeny zejména následující úkoly:

- Územní plán bude převeden na aktuální mapový podklad. V části katastrálního území, kde byla dokončena obnova katastrálního operátu novým mapováním ověřit soulad koncepce územního plánu s novou parcelací.
- Územní plán bude uveden do souladu s platnými právními předpisy, zejména s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Textová i grafická část územního plánu musí obsahovat všechny povinné náležitosti dané stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou.
- Změna č. 5 Územního plánu Kežlice bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V rámci změny bude prověřen a v potřebném rozsahu upraven soulad územního plánu s aktuálními požadavky jednotného standardu a Národního geoportálu územního plánování, včetně příslušné kontroly a validace dat.

- V rámci Změny č. 5 prověřit soulad Územního plánu Kežlic s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje České republiky, Územního rozvojového plánu a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Případné rozpory a způsob jejich řešení řádně vyhodnotit a odůvodnit.
- V rámci Změny č. 5 bude prověřena a podle potřeby aktualizována hranice zastavěného území na celém správním území obce Kežlice. Při vymezení zastavěného území bude postupováno podle aktuální právní úpravy a budou zohledněny aktuální údaje katastru nemovitostí, skutečný stav v území a další relevantní údaje.
- V rámci Změny č. 5 budou prověřeny a podle potřeby upraveny podmínky využití nezastavěného území tak, aby odpovídaly aktuální právní úpravě, charakteru jednotlivých částí území a stanovené koncepci uspořádání krajiny.
- Do podmínek prostorového uspořádání budou doplněny základní podmínky ochrany krajinného rázu a ochrany charakteru území. Měly by být definovány i pro plochy nezastavěného území.
- Při prověřování požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch bude prokázána potřeba jejich vymezení s ohledem na demografický vývoj, využití zastavěného území a dosud nevyužitých zastavitelných ploch. Současně budou vyhodnoceny dopady navrhovaných změn na zemědělský půdní fond, zejména na půdy I. a II. třídy ochrany, organizaci zemědělského půdního fondu, fragmentaci krajiny a veřejnou infrastrukturu.

Změna č. 5 Územního plánu Kežlic dále prověří návrhy na změnu v území:

Požadavek 5.1

Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 915/53 v k. ú. Kežlice.

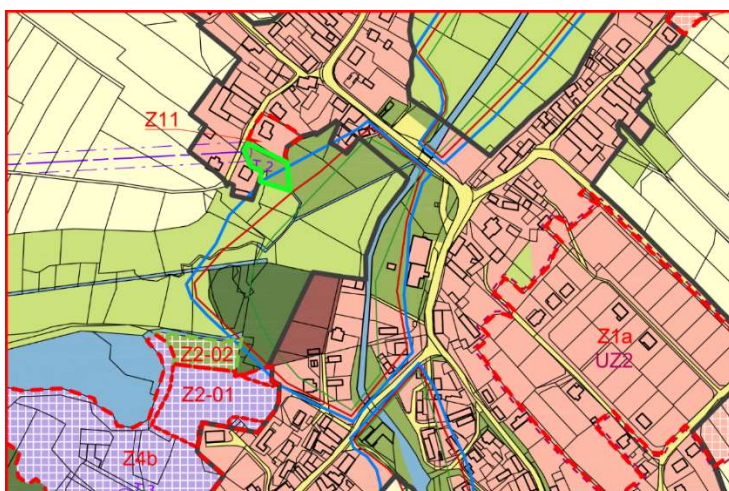
Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost pozemku na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, potřebu vymezení nové zastavitelné plochy, možnosti dopravního a technického napojení, limity využití území a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: trvalý travní porost

Seznam BPEJ: Třída ochrany I – výměra 287

Třída ochrany V – výměra 852

Zákres území:



Požadavek 5.2

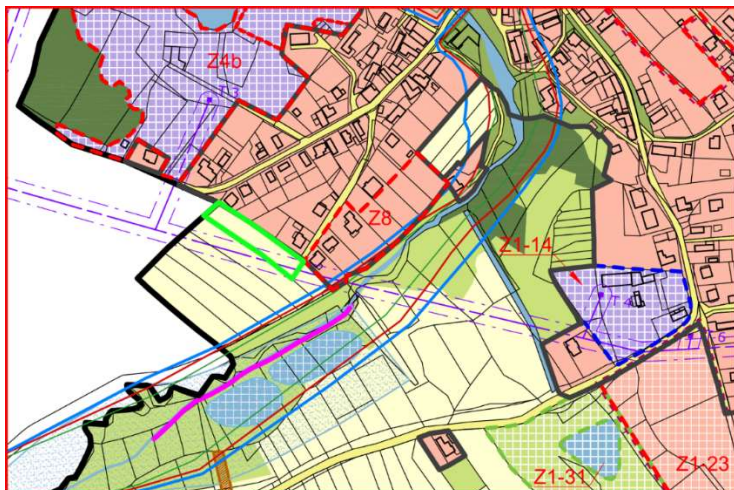
Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 938 v k. ú. Kežlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména jeho návaznost na zastavěné území a stávající zastavitelné plochy, možnosti dopravního a technického napojení, potřebu vymezení nové zastavitelné plochy, limity využití území a dopady na zemědělský půdní fond.

Druh pozemku: orná půda

Seznam BPEJ: Třída ochrany III – výměra 2253

Zákres území:



Požadavek 5.3

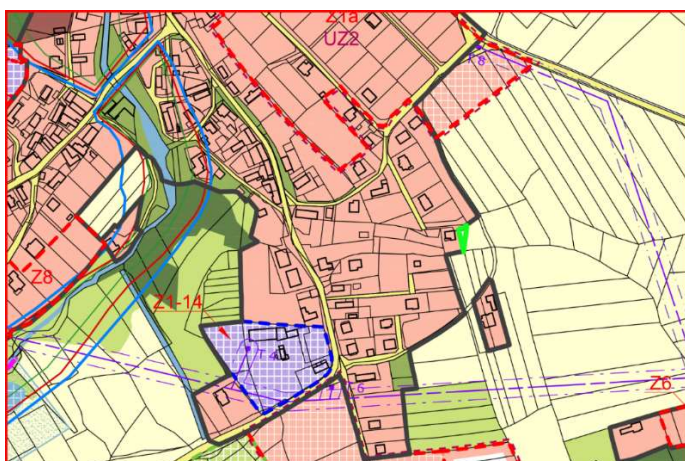
Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1344/1 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku zohlednit zejména návaznost na zastavěné území, urbanistickou strukturu sídla, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: orná půda

Seznam BPEJ: Třída ochrany V – výměra 620

Zákres území:



Požadavek 5.4

Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích parc. č. 913/3, 831/74, 912/2, 912/1, 911/1 a 831/72 v k. ú. Kejžlice.

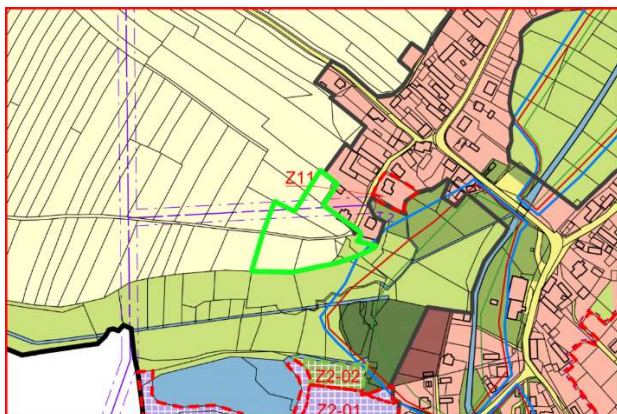
Při prověření požadavku posoudit zejména rozsah požadované plochy, její návaznost na zastavěné území a stávající zastavitelné plochy, možnosti dopravního a technického napojení, dopad na organizaci zemědělského půdního fondu a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

S ohledem na zásah požadavku do zemědělského půdního fondu, včetně půd I. třídy ochrany, bude zvlášť posouzena možnost řešení s menším rozsahem záboru zemědělské půdy.

Druh pozemků: p.č. 913/3 orná půda
p.č. 831/74 orná půda
p.č. 912/2 orná půda
p.č. 912/1 orná půda
p.č. 911/1 orná půda
p.č. 831/72 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 913/3 Třída ochrany I – výměra 59, Třída ochrany V – výměra 21
p.č. 831/74 Třída ochrany I – výměra 29, Třída ochrany V – výměra 59
p.č. 912/2 Třída ochrany I – výměra 1112, Třída ochrany V – výměra 463
p.č. 912/1 Třída ochrany I – výměra 1970, Třída ochrany V – výměra 235
p.č. 911/1 Třída ochrany I – výměra 3817
p.č. 831/72 Třída ochrany I – výměra 8012

Zákres území:



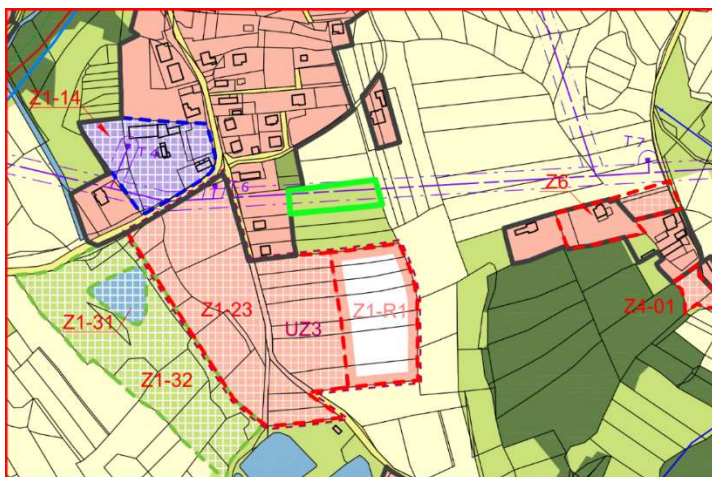
Požadavek 5.5

Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1322 v k. ú. Kežlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, dopravní a technické napojení, limity využití území a dopad na zemědělský půdní fond, zejména s ohledem na půdy I. třídy ochrany.

Druh pozemku: orná půda
Seznam BPEJ: Třída ochrany I – výměra 3890

Zákres území:



Požadavek 5.6

Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích parc. č. 1540/31, 1638/2, 1638/11 a 1638/3 v k. ú. Kežlice a současně prověřit možnost vymezení plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS) pro zajištění příjezdu k navazujícímu areálu.

Při prověření požadavku posoudit vzájemnou funkční a prostorovou souvislost navrhovaného bydlení a dopravního napojení, možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, limity využití území a dopady na zemědělský půdní fond.

Druh pozemků: p.č. 1540/31 orná půda

p.č. 1638/2 trvalý travní porost

p.č. 1638/11 trvalý travní porost

p.č. 1638/3 ostatní plocha

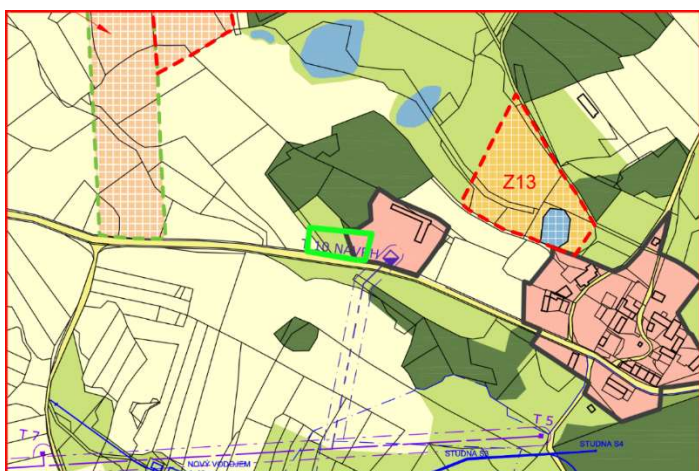
Seznam BPEJ: p.č. 1540/31 Třída ochrany V – výměra 5758, Třída ochrany III – výměra 68

p.č. 1638/2 Třída ochrany V – výměra 343

p.č. 1638/11 Třída ochrany I – výměra 1810

p.č. 1638/3 Parcela nemá evidované BPEJ

Zákres území:



Požadavek 5.7

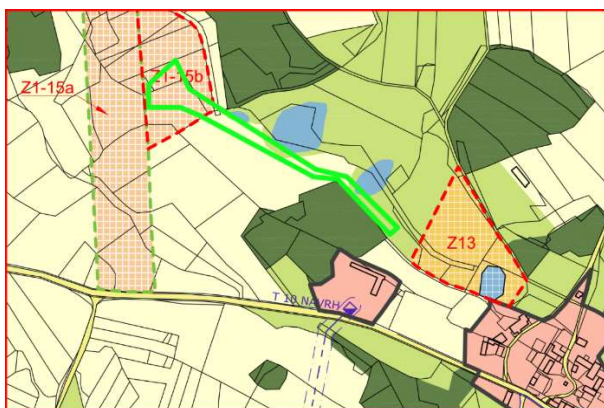
Provéřít možnost vymezení plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS) na pozemcích parc. č. 1540/41, 1540/50, 1540/57 a 1521/6 v k. ú. Kežlice pro zajištění dopravního napojení navazujícího areálu.

Při prověření požadavku posoudit zejména nezbytný rozsah dopravní plochy, její návaznost na stávající dopravní síť, možnosti napojení, vlastnosti a uspořádání dotčených pozemků a dopad navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a krajinu.

Druh pozemků: p.č. 1540/41 orná půda
p.č. 1540/50 trvalý travní porost
p.č. 1540/57 trvalý travní porost
p.č. 1521/6 trvalý travní porost

Seznam BPEJ: p.č. 1540/41 Třída ochrany V – výměra 16826
p.č. 1540/50 Třída ochrany V – výměra 3388
p.č. 1540/57 Třída ochrany V – výměra 615
p.č. 1521/6 Třída ochrany V – výměra 1075

Zákres území:



Požadavek 5.8

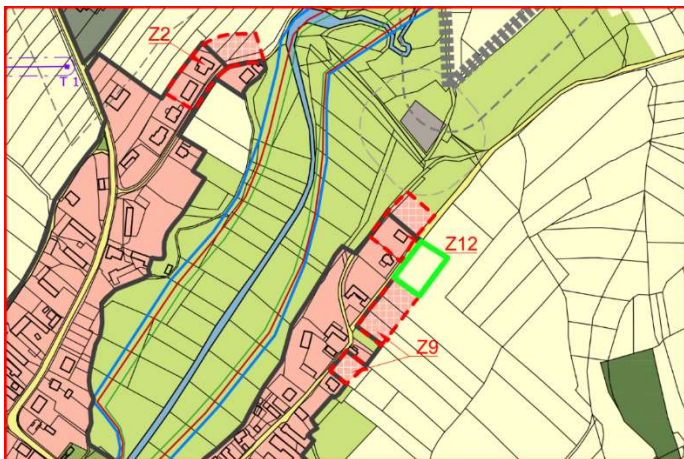
Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1544 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

S ohledem na skutečnost, že požadavek zasahuje do půdy I. třídy ochrany, bude zvlášť posouzena možnost jiného řešení nebo omezení rozsahu požadované plochy z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Druh pozemků: p.č. 1544 orná půda
Seznam BPEJ: p.č. 1544 Třída ochrany I – výměra 11107

Zákres území:



Požadavek 5.9

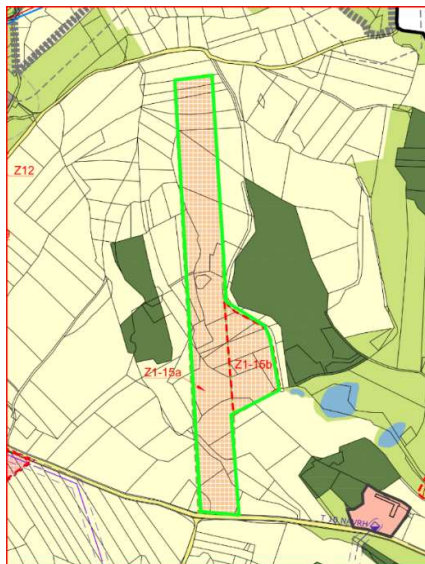
Provéřit možnost úpravy podmínek využití území umožňující zpevnění dráhy v délce přibližně 750 m a šířce přibližně 10 m v lokalitě vymezené v přiloženém zákresu.

Při prověření požadavku upřesnit účel a funkční charakter požadované dráhy a posoudit soulad navrhovaného záměru s platným využitím území, vazbu na dopravní infrastrukturu, limity využití území, dopady na okolní pozemky, krajinu a životní prostředí a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

V případě potřeby prověřit také odpovídající úpravu textové části Územního plánu Kežlice.

Lokalizace: Kežlice [664731], viz zákres

Zákres území:



Požadavek 5.10

Provéřit možnost vymezení plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS) na pozemcích parc. č. 1540/30, 1540/29, 1506/2, 1506/3 a 1506/4 v k. ú. Kežlice pro zajištění parkovacích a odstavných ploch souvisejících s navazujícím areálem.

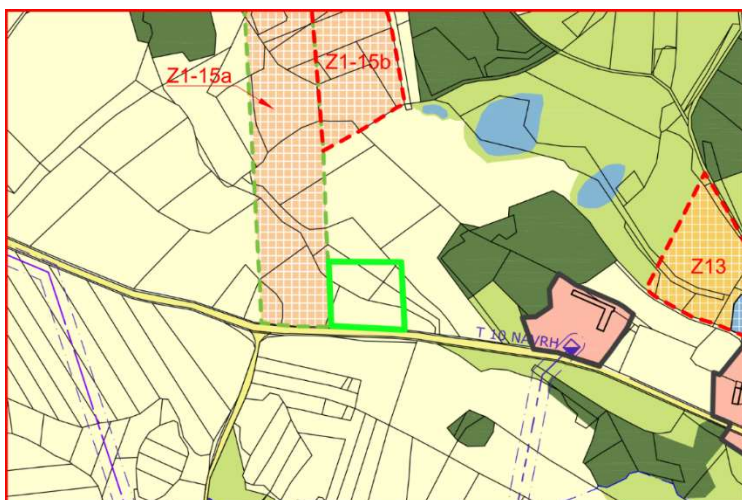
Při prověření požadavku posoudit potřebný rozsah parkovacích a odstavných ploch, jejich dopravní napojení, vazbu na stávající areál, možnosti pěšího a dopravního propojení a dopady na okolní území a zemědělský půdní fond.

Současně prověřit, zda je v návaznosti na požadovaný způsob využití účelné upravit podmínky využití dotčené plochy tak, aby umožňovaly drobné doplňkové komerční využití související s hlavním využitím areálu, například prodejní stánek, a případně stanovit podmínky jeho umístění.

Druh pozemků: p.č. 1540/30 orná půda
p.č. 1540/29 orná půda
p.č. 1506/2 orná půda
p.č. 1506/3 orná půda
p.č. 1506/4 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 1540/30 Třída ochrany III – výměra 2636, Třída ochrany V – výměra 10
p.č. 1540/29 Třída ochrany III – výměra 3726, Třída ochrany V – výměra 47
p.č. 1506/2 Třída ochrany III – výměra 60, Třída ochrany V – výměra 1792
p.č. 1506/3 Třída ochrany I – výměra 710, Třída ochrany III – výměra 390,
Třída ochrany V – výměra 33
p.č. 1506/4 Třída ochrany III – výměra 690, Třída ochrany V – výměra 231,

Zákres území:



Požadavek 5.11

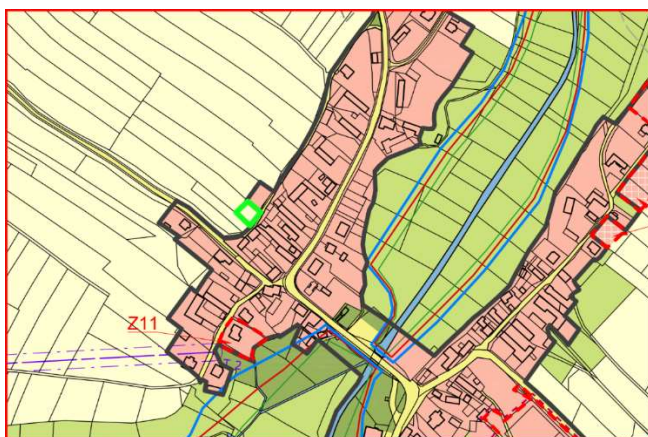
Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 478 v k. ú. Kežlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a limity využití území.

S ohledem na zásah do půdy I. třídy ochrany posoudit také potřebu a rozsah požadované zastavitelné plochy a možnosti řešení s menším záborem zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: p.č. 478 orná půda
Seznam BPEJ: p.č. 478 Třída ochrany I – výměra 3852

Zákres území:



Požadavek 5.12

Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1422 v k. ú. Kejžlice.

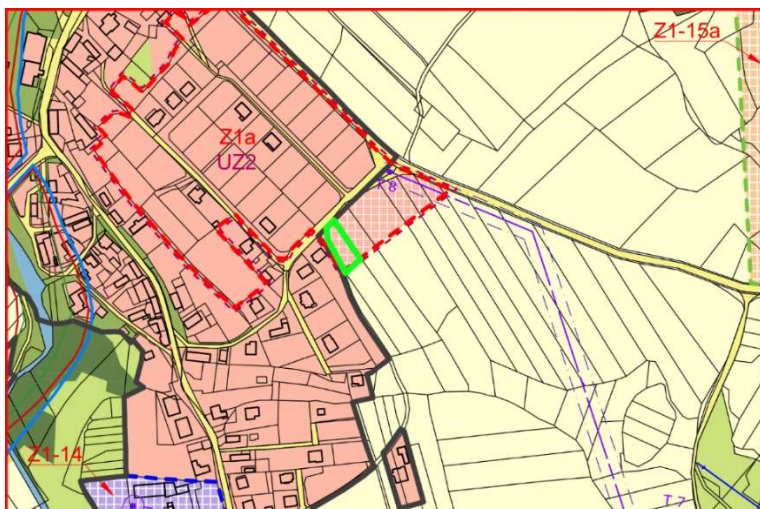
V rámci prověření zohlednit skutečnost, že část předmětného pozemku je již podle platného územního plánu určena k zastavění, a posoudit, zda je požadovaná změna v celém rozsahu nezbytná.

Dále posoudit návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a dopad na zemědělský půdní fond, zejména na půdy I. třídy ochrany.

Druh pozemku: p.č. 1422 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 1422 Třída ochrany I – výměra 2760, Třída ochrany V – výměra 220

Zákres území:



Požadavek 5.13

Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích parc. č. 319 a 1394/1 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, urbanistickou strukturu sídla, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a limity využití území.

S ohledem na zásah požadavku do půdy I. třídy ochrany bude posouzena potřeba a rozsah požadované zastavitelné plochy a možnosti minimalizace záboru zemědělského půdního fondu.

Druh pozemků: p.č. 319 orná půda
p.č. 1394/1 zahrada

Seznam BPEJ: p.č. 319 Třída ochrany I – výměra 5538
p.č. 1394/1 Třída ochrany V – výměra 506

Zákres území:



Požadavek 5.14

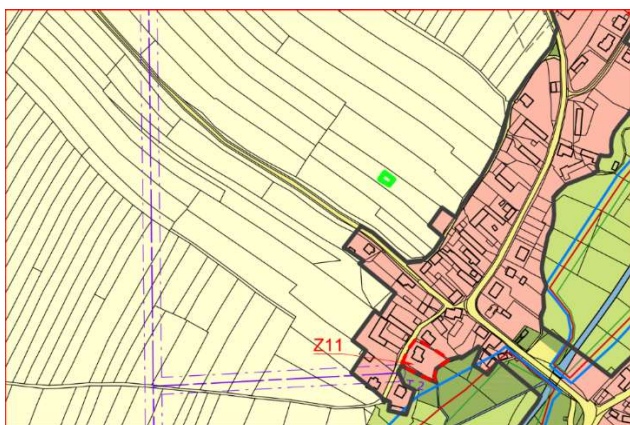
Provéřit možnost vymezení ploch pro bydlení venkovské (BV) a výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ) na pozemku parc. č. 454/24 v k. ú. Keždice.

Při prověření požadavku posoudit zejména vzájemnou slučitelnost požadovaných způsobů využití, jejich rozsah a prostorové uspořádání, návaznost na okolní zástavbu a využití území, dopravní a technické napojení a případné dopady na okolní území.

Vzhledem k tomu, že požadavek zasahuje do půdy I. třídy ochrany, bude zvlášť posouzena potřeba a rozsah navrhovaného zastavitelného území a možnost minimalizace záboru zemědělského půdního fondu. Současně bude prověřena možnost umístění objektu pro obsluhu sadu v rámci odpovídajícího funkčního využití.

Druh pozemku: p.č. 454/24 orná půda
Seznam BPEJ: p.č. 454/24 Třída ochrany I – výměra 3529

Zákres území:



Požadavek 5.15

Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1424 v k. ú. Kejžlice.

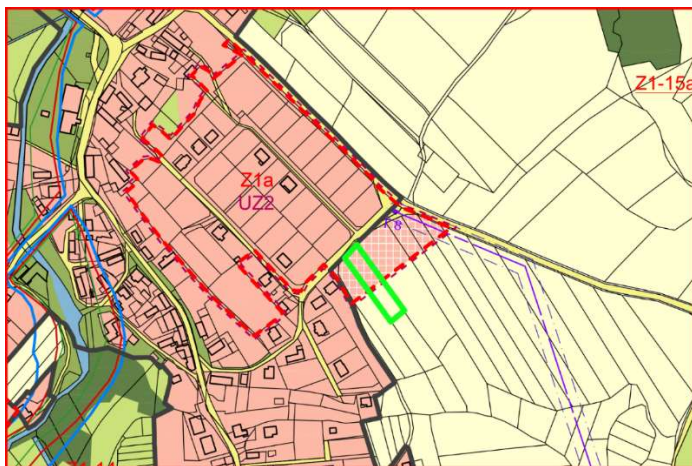
Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení, limity využití území a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

S ohledem na zásah do půdy I. třídy ochrany bude posouzena potřeba a rozsah požadované plochy a možnosti minimalizace záboru zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: p.č. 1424 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 1424 Třída ochrany I – výměra 2630, Třída ochrany V – výměra 339

Zákres území:



Požadavek 5.16

Provéřit možnost vymezení ploch pro bydlení venkovské (BV) a výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ) na pozemku parc. č. 304/2 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména vzájemnou slučitelnost požadovaných způsobů využití, jejich rozsah a prostorové uspořádání, návaznost na okolní zástavbu, možnosti dopravního a technického napojení a limity využití území.

Vzhledem k zásahu do půdy I. třídy ochrany bude posouzena potřeba a rozsah navrhované zastavitelné plochy a možnost minimalizace záboru zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: p.č. 304/2 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 304/2 Třída ochrany I – výměra 1, Třída ochrany III – výměra 789

Zákres území:



Požadavek 5.17

Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích parc. č. 1351/1 a 1351/4 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení, limity využití území a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

S ohledem na významný zásah do půdy I. třídy ochrany bude zvlášť posouzena potřeba a rozsah požadované plochy a možnosti minimalizace záboru zemědělského půdního fondu.

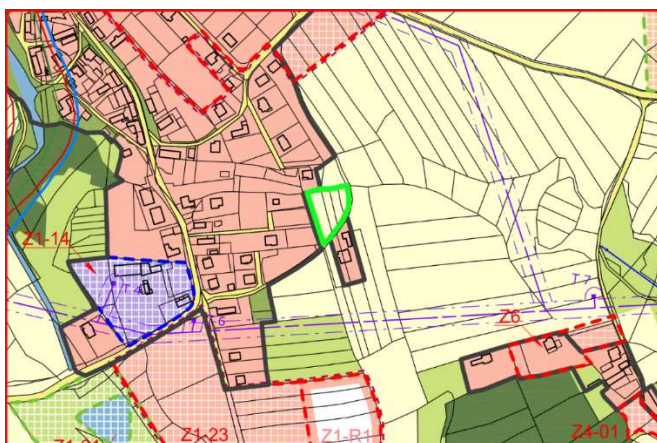
Druh pozemků: p.č. 1351/1 orná půda

p.č. 1351/4 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 1351/1 Třída ochrany I – výměra 960

p.č. 1351/4 Třída ochrany I – výměra 281, Třída ochrany V – výměra 678

Zákres území:



Požadavek 5.18

Provéřít soulad vymezení ploch na pozemcích parc. č. 92/3, 88/5 a 88/1 v k. ú. Kejžlice s aktuální katastrální mapou, skutečným stavem v území a platným Územním plánem Kejžlice.

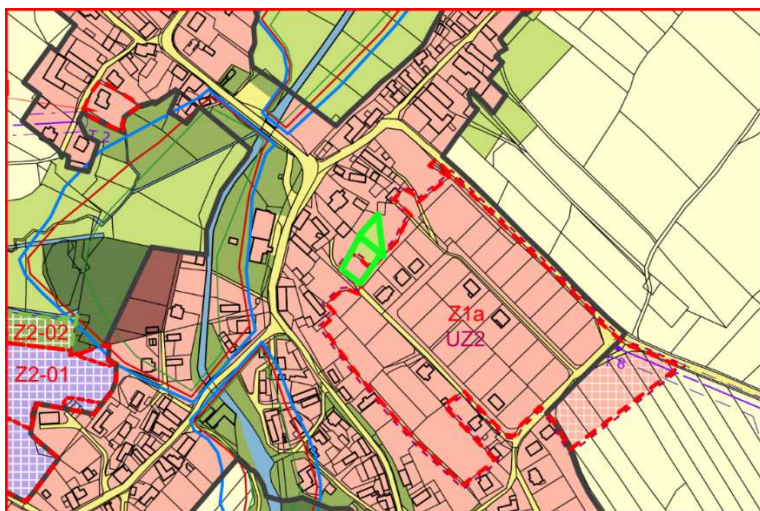
V případě zjištění nesouladu prověřit možnost jeho odstranění v rámci Změny č. 5, a to případným vymezením ploch bydlení venkovského (BV), zeleně sídelní (ZS) a veřejných prostranství (PU) v odpovídajícím rozsahu.

Při řešení zohlednit zejména urbanistickou strukturu území, návaznost na okolní zástavbu, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemků: p.č. 92/3 zahrada
p.č. 88/5 zahrada
p.č. 88/1 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 92/3 Třída ochrany I – výměra 1528
p.č. 88/5 Třída ochrany I – výměra 486
p.č. 88/1 Třída ochrany I – výměra 833

Zákres území:



Požadavek 5.19

Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1300/2 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území a stávající zastavitelné plochy, účelné využití území, možnosti dopravního a technického napojení, limity využití území a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

Současně zohlednit dopad požadované změny na zemědělský půdní fond a případnou možnost řešení v menším rozsahu.

Druh pozemku: p.č. 1300/2 trvalý travní porost

Seznam BPEJ: p.č. 1300/2 Třída ochrany V – výměra 2924, Třída ochrany III – výměra 3194

Zákres území:



Požadavek 5.20

Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1032/10 v k. ú. Keždice.

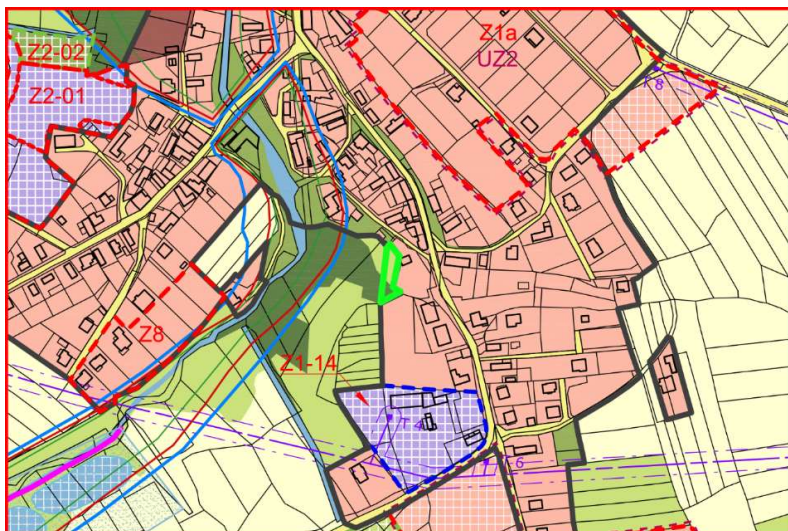
Při prověření požadavku posoudit zejména návaznost na zastavěné území, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení, limity využití území a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy.

S ohledem na zásah požadavku do půdy I. třídy ochrany bude zvlášť posouzena potřeba a rozsah požadované plochy a možnost minimalizace záboru zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: p.č. 1032/10 trvalý travní porost

Seznam BPEJ: p.č. 1032/10 Třída ochrany I – výměra 3, Třída ochrany V – výměra 611

Zákres území:



Požadavek 5.21

Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci a drobnou zemědělskou činnost na pozemku parc. č. 638 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku zohlednit zejména návaznost na zastavěné území, urbanistickou strukturu sídla, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: orná půda

Seznam BPEJ: Třída ochrany I – výměra 2705

Zákres území:



Požadavek 5.22

Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1344/2 v k. ú. Kejžlice.

Při prověření požadavku zohlednit zejména návaznost na zastavěné území, urbanistickou strukturu sídla, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemku: orná půda

Seznam BPEJ: Třída ochrany V – výměra 730

Zákres území:



Požadavek 5.23

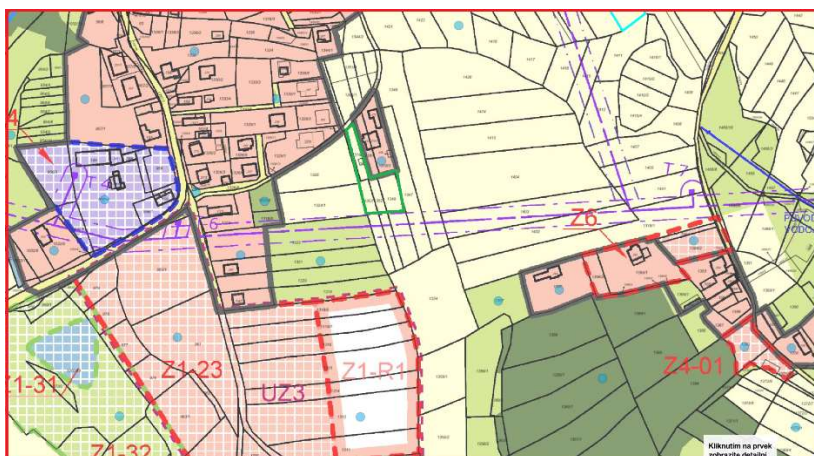
Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemku parc. č. 1348, 1352, 1353, 1318/5 a 390 v k. ú. Kežlice.

Při prověření požadavku zohlednit zejména návaznost na zastavěné území, urbanistickou strukturu sídla, účelné využití stávajících zastavitelných ploch, možnosti dopravního a technického napojení a ochranu zemědělského půdního fondu.

Druh pozemků: p.č. 1348 orná půda
p.č. 1352 orná půda
p.č. 1353 orná půda
p.č. 1318/5 orná půda

Seznam BPEJ: p.č. 1348 Třída ochrany I – výměra 841
p.č. 1352 Třída ochrany I – výměra 634
p.č. 1353 Třída ochrany I – výměra 841
p.č. 1318/5 Třída ochrany I – výměra 438

Zákres území:



Požadavek 5.24

Provéřit a podle potřeby aktualizovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené Územním plánem Kežlice, zejména s ohledem na aktuální právní úpravu, charakter jednotlivých částí území, ochranu krajinného rázu, zachování urbanistických a architektonických hodnot a požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Při prověřování požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch bude vyhodnocena potřeba jejich vymezení a budou zohledněny požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu. Zvláštní pozornost bude věnována požadavkům zasahujícím do půd I. a II. třídy ochrany.

U nových zastavitelných ploch bude posouzena jejich návaznost na zastavěné území, možnost využití již vymezených zastavitelných ploch, dopad na organizaci zemědělského půdního fondu, fragmentaci krajiny a možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

8.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny č. 5 je prověřit aktuálnost a použitelnost Územního plánu Kežlice, aktualizovat jej v rozsahu vyvolaném změnami právních předpisů a stavem území a prověřit jednotlivé podněty na změny využití

území. Základní koncepce rozvoje obce bude zachována, pokud prověření neprokáže důvody pro její úpravu.

Při zpracování Změny č. 5 bude respektována stávající koncepce dopravní a technické infrastruktury; její aktuálnost a potřebné úpravy budou prověřeny v rozsahu řešení změny.

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

Potřeba zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 5 Územního plánu Kežžlice na udržitelný rozvoj území, včetně případného vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, bude určena na základě stanovisek příslušných orgánů v rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování.

8.5 Požadavky na uspořádání obsahu změny

Změna č. 5 Územního plánu Kežžlice bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Změna bude zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Součástí bude zpracování úplného znění Územního plánu Kežžlice po vydání Změny č. 5.

Úplné znění Územního plánu Kežžlice po vydání Změny č. 5 bude zpracováno v aktuální digitální podobě a v rozsahu požadovaném právními předpisy a požadavky Národního geoportálu územního plánování.

Podkladem pro grafickou část bude aktuální katastrální mapa a další aktuální údaje o území. Grafická data budou zpracována v souřadnicovém systému S-JTSK a v souladu s požadavky národního geoportálu územního plánování.

Po zpracování bude provedena kontrola a validace dat v rozsahu stanoveném aktuálními požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Změna č. 5 a úplné znění Územního plánu Kežžlice po jejím vydání budou předány v podobě, formátu a počtu vyhotovení odpovídajících aktuálním právním předpisům a požadavkům Národního geoportálu územního plánování; konkrétní způsob předání bude dohodnut v rámci pořizování změny.

9. VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY A NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU KEŽŽLICE

Bude doplněno po projednání.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Kežžlice bude projednán postupem podle § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve spojení s § 88 až 90 tohoto zákona. Návrh Zprávy včetně návrhu zadání Změny č. 5 bude předložen příslušným orgánům a dalším subjektům v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Výsledky projednání budou vyhodnoceny a podle potřeby zapracovány do návrhu Zprávy. Následně bude Zpráva o uplatňování Územního plánu Kežžlice předložena Zastupitelstvu obce Kežžlice ke schválení.

3. Závěr

Závěrem lze shrnout, že Zpráva identifikuje potřebu prověřit aktuálnost Územního plánu Kežlice, jeho soulad s platnými právními předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací a jednotlivé podněty na změny využití území. Tyto otázky budou řešeny v rámci Změny č. 5; zařazení požadavků do jejího zadání nepředjímá výsledné řešení.