

Městský úřad ve Znojmě, odbor rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Čejkovice pořizuje v souladu s ust. §6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), zpracoval dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) tento

**NÁVRH**

**ZADÁNÍ**

**ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

**ČEJKOVICE**

**leden 2010**

Tento Návrh Zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č.6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ustanovením §47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: zastupitelstvo obce Čejkovice  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánu

OBSAH

## **A      TEXTOVÁ ČÁST**

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

## **B      GRAFICKÁ ČÁST**

Schematický zakres uvažovaných změn v území včetně základní identifikace území dotčeného homogenizací silnice I / 53.

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

Politiky územního rozvoje České republiky 2008 byla vydána vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009. Území vymezené homogenizací silnice I/53 Znojmo – Pohořelice leží na okraji rozvojové oblasti OB3 Brno, leží mimo rozvojovou osu OS10. Změny územního plánu zohlední vybranou republikovou prioritu územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, která je obsažena v „Politice územního rozvoje“ :

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

Politika územního rozvoje nevymezuje žádné další úkoly pro územní plánování v oblasti dotčené změnou

Pro předmětné území není v současné době platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Dokumentace Zásady územního rozvoje se začala podle zadání schváleného v září 2007 a zpracovaných průzkumů a rozborů z r.2008 projednávat. V současné době je projednávání I.návrhu zastaveno, a zpracování se vrací k formulaci nového zadání.

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje dne 16.10.2008 Usnesením č. 2078/08/Z 28 na své 43.schůzi Rady JMK vzalo na vědomí informativní materiál o dokumentaci pro územní rozhodnutí rekonstrukce silnice I/53 Pohořelice – Znojmo a souhlasilo s řešením ve variantě B a vybranými mimoúrovňovými připojeními komunikací. Ředitelství silnic a dálnic ČR zadalo zpracování dokumentace pro územní řízení.

Rekonstrukci (homogenizaci) silnice I/53 je nutno zapracovat do územních plánů jednotlivých obcí. Vzhledem k zájmu Jihomoravského kraje na této homogenizaci, bylo rozhodnuto pro zapracování do územních plánů s využitím dotace z finančních prostředků Jihomoravského kraje.

Z dalších širších územních vztahů nevyplývají žádné skutečnosti, které by měly dopad na zpracování Změny č.2 územního plánu.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Podkladem pro vypracování tohoto zadání byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je obec Čejkovice. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Z rozboru udržitelného rozvoje území vyplývá, že toto území je hodnoceno jako území s vysokou nezaměstnaností a negativním hodnocením ekonomického i environmentálního pilíře. Toto katastrální území bylo vyhodnoceno jako součást oblasti obcí, kde jsou evidovány nejhroženější půdy větrnou erozí. Z hlediska bonitovaně půdně ekologických jednotek se uvažované lokality nachází na půdách s nižší ochranou (tj.na půdách 1 a 2 třídy ochrany) a na plochách zařazených dle

katastru nemovitostí do ostatních ploch.. Z hlediska sociodemografického pilíře se jedná o území s úbytkem trvale bydlícího obyvatelstva. Návrhem nových rozvojových ploch pro bydlení bude tedy obci umožněn rozvoj v oblasti bydlení nabídkou ploch obyvatelům obce, případně ostatním zájemcům. Návrhem nové rozvojové plochy pro drobnou výrobu a podnikání bude obci umožněn rozvoj v oblasti nabídky ploch výrobních. Tento typ funkční plochy není platnou územně plánovací dokumentací vymezen a obec tak nemá na svém území žádnou plochu, která by byla vhodná pro umístění požadovaných výrobních funkcí. Návrhem ploch potřebných pro dopravní infrastrukturu bude umožněna rekonstrukce (homogenizace) silnice I/53 Pohořelice – Znojmo.

Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byly průzkumy a rozborů zpracované pro zhotovení územního plánu obce Čejkovice, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 27.11.2005. Jako podklad byly rovněž použity informace, které byly shromážděny pořizovatelem v průběhu přípravy zpracování a projednání změny č.1, která byla vydaná zastupitelstvem obce dne 28.12.2007.

### C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Zadáním se požaduje prověřit plochy pro umístění nových rozvojových ploch bydlení a výroby. Plochy pro bydlení jsou uvažovány v návaznosti na stávající plochy bydlení. Plocha pro výrobu je pak uvažována na západním okraji obce při příjezdu od silnice I/53. Z územních nároků souvisejících přímo pro homogenizaci silnice I/53, nevyplývají přímé požadavky na rozvoj území obce. Následně v dalším kroku je možný rozvoj navazujícího kontaktního území, které bylo již řešeno ÚP obce nebo bude zpracováno samostatně. Zpřesnit a vymežit koridor silnice I/53 s ohledem na jeho přepravní funkci a minimalizovat negativní vlivy na obytnou a rekreační funkci, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území.

### D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

**Lokalita 1** – bude prověřena možnost vytvoření podmínek pro vedení koridoru silnice I/53 Znojmo – Pohořelice s cílem zajištění kapacitní komunikační návaznosti Znojemska na rozvojovou oblast republikového významu OB3 Brno a její jádrové území a pro zkvalitnění přepravních podmínek území rozvojové osy nadmístního významu N-OS2 Pohořelická.

Plošné a prostorové uspořádání území bude v souladu s územně technickým řešením homogenizace silnice I/53, odvozeno z technických parametrů, které byly prověřeny projektem. Současně bude řešeno zejména dotčení zastavěných a zastavitelných ploch vymezených ÚP, podél homogenizované silnice I/53 s ohledem na dopravní obslužnost kontaktní zóny. Pro rozšíření a homogenizaci stávajícího dvoupruhového uspořádání silnice I/53 jsou vymezeny nezbytné plochy a koridory včetně mimoúrovňových, úrovňových křižovatek. Návrh změn ÚP zpřesní území nutné pro změnu ÚP v rámci stanovených koridorů, stávajících zastavěných ploch a zastavitelných ploch.

Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu a k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou stanoveny touto změnou.

**Lokalita 2** - bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy na plochu pro **bydlení venkovského charakteru BV**. Uvažovaná plocha navazuje na stávající a navržené plochy pro bydlení, severovýchodně od její zastavěné části. V současné době je tato plocha

součástí ploch zemědělského půdního fondu využívaných jako plochy záhumenek. Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu a k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací.

**Lokalita 3** – bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy a zahrad na plochu pro **bydlení venkovského charakteru BV**. Uvažovaná plocha je v současné době obklopena stávající zástavbou, plochou navrženou pro bydlení a stávající plochou pro sport a rekreaci. V současné době je tato plocha součástí ploch zemědělského půdního fondu (orná půda a zahrady) využívaných jako zázemí zahrad stávajících ploch bydlení. Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu a k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací.

**Lokalita 4** – bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy na plochu pro rekreaci **R**. Uvažovaná plocha se nachází na východním okraji obce a navazuje na stávající plochu pro rekreaci R, na které se nachází víceúčelového hřiště. V současné době je tato plocha součástí ploch zemědělského půdního fondu (orná půda). Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu a k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací.

**Lokalita 5** – bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha krajinné zeleně a orné půdy na plochu pro **výrobu**. Uvažovaná plocha se nachází na západním okraji obce při příjezdu do obce od silnice I/53. Tato plocha je v současné době z větší části ostatní plochou a uvažovaný záměr zasahuje i do plochy orné půdy. Současně s návrhem této výrobní plochy, kterou obec v současné době nedisponuje, bude i návrh ozelenění areálu. Jednak z důvodu odclonění budoucích výrobních objektů od okolní hospodářsky využívané krajiny a jednak z důvodu přesunu návrhu ploch. V současné době je tato plocha součástí ploch zemědělského půdního fondu (orná půda). Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu a k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací.

**Lokalita 6** – bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha krajinné zeleně a orné půdy na plochu pro **zemědělskou výrobu – chovatelskou činnost**. Záměrem investora je v této ploše založit chov drůbeže a včelstev za účelem produkce biopotravin. Uvažovaná plocha se nachází v severní části katastru v blízkosti silnice I/53. Součástí úpravy této silnice je i nové dopravní napojení silnice II / 3974. Z příložené grafické části je pak patrné, že dopravní napojení obce Čejkovice na silnici I.třídy je navrženo právě v trase dnešní polní cesty a v bezprostřední blízkosti plochy uvažované pro zemědělskou výrobu. Tímto návrhem bude tedy vyřešeno i její dopravní napojení. Uvažovaná plocha je dle katastru nemovitostí ostatní plochou, dá se ale předpokládat, vzhledem k jejímu stávajícímu tvaru, že její návrh si vyžádá i zábor zemědělského půdního fondu. Tímto návrhem dojde i k vymezení nové zastavitelné plochy. Regulativy funkčního využití této plochy budou stanoveny touto změnou.

## E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Kromě skutečnosti, že homogenizace silnice I/53 je samo o sobě součástí veřejné infrastruktury, je nezbytné řešit, v plochách navrhovaných pro dopravu (tj. silnice I/53) a kontaktních zónách, případně dotčení stávajících technických sítí a koridorů navrhované technické infrastruktury.

### V DOPRAVNÍ INFRASTRUKTUŘE

v silniční dopravě

v souvislosti s výše uvedenými požadavky vycházejí z technického řešení Ředitelstvím silnic a dálnic ČR připravované územně technickou dokumentací.

- řešit dopad výhledového uspořádání komunikace I/53 Znojmo - Pohořelice pro perspektivní výhledové uspořádání, včetně zkvalitnění napojení této komunikace na obslužný návazný systém komunikací
- řešit uspořádání a vazby na napojení obce silnicí II / 3974 Čejkovice,
- řešit návaznosti na zemědělskou a obslužnou dopravu.

ve veřejné dopravě

- řešit návaznosti zastávek autobusové - integrované dopravy, včetně rozšíření stávajících veřejných ploch

v nemotorové dopravě

- řešit návaznosti sítě cyklostezek a pěších tras

pro dopravu v klidu:

- řešit nezbytné návaznosti na parkovací plochy přímo souvisejících s provozem na I/53 (bilancované potřeby doprava v klidu)

## F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Změna č.2 územního plánu nepředpokládá žádné požadavky na řešení ochrany a rozvoje hodnot území.

Vzhledem k tomu, že navržená homogenizace je v převážné míře totožná se stávající trasou, budou respektovány stávající hodnoty území. Z celkové trasy cca 35,9km jen v úseku Dobšice a Miroslav-Damnice je osa komunikace trasována mimo stávající osu I /53 (jen z 8%).

PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY :

- Zajistit plochy vhodné pro budování rezervoárů dešťových a povrchových vod ve volné krajině ,
- Navrhnout úpravy vodních toků dotčených komunikací
- Navrhnout územní pro ozelenění , biokoridory v místě příčných přechodů s komunikací I/53.

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

Jako veřejně prospěšné stavby a opatření budou vymezeny plochy pro homogenizaci silnice I/53, případně přeložky sítí technické infrastruktury, vyplývající z územně technického řešení tohoto rozšíření. Nepředpokládají se asanace v území.

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno na základě požadavků vznesených v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

Vzhledem k ochraně veřejného zdraví se předpokládá vymezení linií, ve kterých bude provedena protihluková ochrana, pokud bude hlukem ze silnice I/53 dotčeno rezidenční území obce. Z hlediska obrany státu na území obce se nepředpokládají žádné požadavky.

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

Návrhem nových rozvojových ploch pro bydlení, rekreaci, výrobu a dopravu dojde k řešení návrhu záboru zemědělského půdního fondu.

Ze změny ÚP nevyplývají střety zájmů a problémy v území, kromě požadavků vymezených v bodech D a E.

Návrh změny územního plánu bude respektovat všechny limity využití území, tak aby nedocházelo ke střetům a navrhne řešení vymezených problémů a střetů v území.

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

V souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch mimo zastavěné území obce, předpokládá návrh tohoto zadání vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s §55 odst.3 zákona č.183/2006 Sb.

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

Změna č.2 územního plánu nepředpokládá vymezení ploch ani koridorů, kde by bylo nutné prověření změn jejich využití územní studií.

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

Změna č.2 územního plánu nepředpokládá vymezení ploch ani koridorů, kde by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem.

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Bude rozhodnuto na základě výsledku projednání tohoto návrhu zadání s dotčenými orgány.

O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

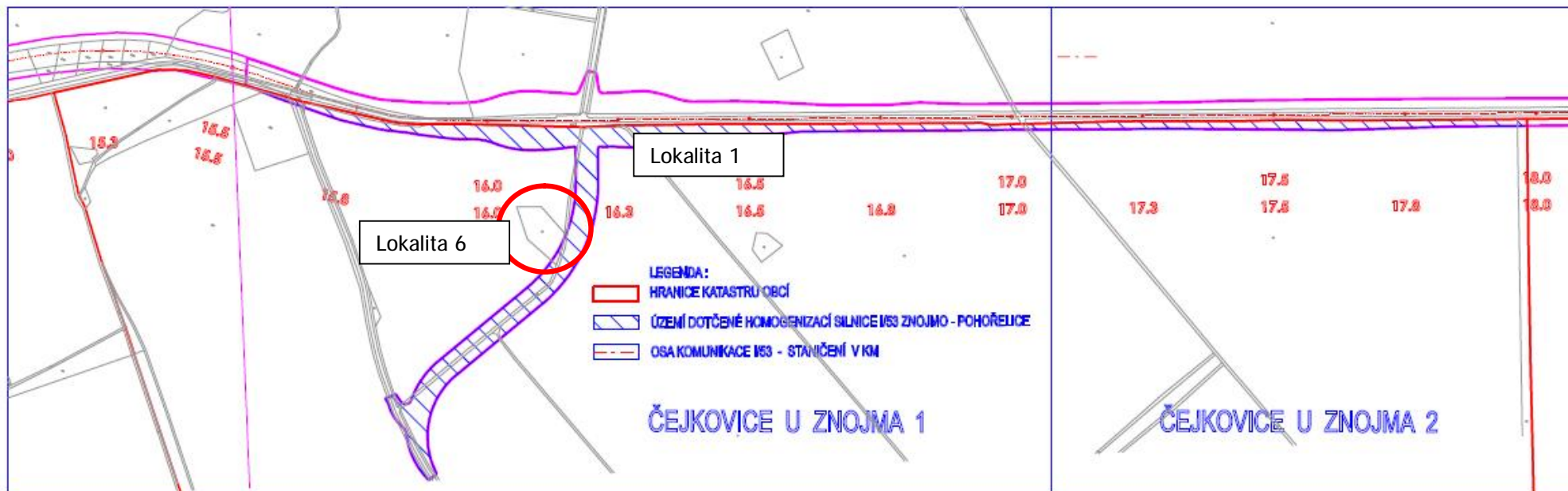
Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

- Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.
- Struktura dokumentace Změny č.2 ÚPO bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace obce a to jak v grafické, tak i závazné části. Dále bude dokumentace změny obsahovat odůvodnění změny v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.



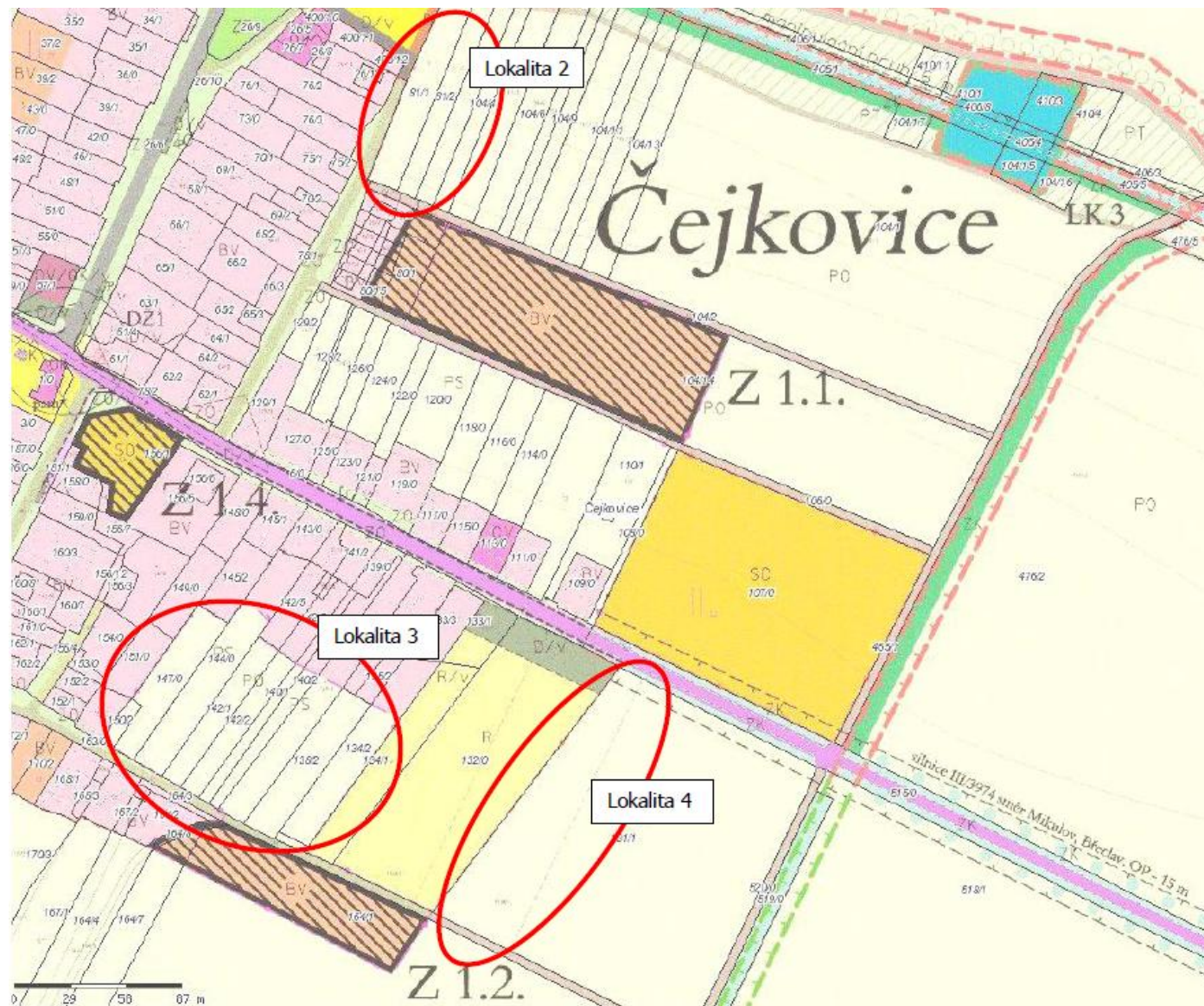
## B GRAFICKÁ ČÁST

Schematický zakres uvažovaných změn v území včetně základní identifikace území dotčeného homogenizací silnice I / 53.



Lokality 2, 3, 4 a 5





Lokalita 5

