

NÁVRH

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU

ČEJKOVICE

únor 2012

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Čejkovice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Čejkovice zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Čejkovice. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Čejkovice

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování

OBSAH:

- 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 nevyločil 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

a) **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydávané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá pro dané území požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) vydaných zastupitelstvem Jihomoravského kraje 22.9.2011 vyplývá povinnost respektovat Rozvojovou osu nadmístního významu N-OS2 Pohořelická, jejíž součástí je i řešené katastrální území Čejkovice. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové osy se stanovují v ZÚR tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat přednostně realizaci přestavby silnice I/53 Znojmo – Pohořelice a obchvatu Lechovic s napojením na rychlostní silnici R52.
b) Podporovat rozvoj bydlení a hospodářských aktivit ve všech obcích osy.
c) Podporovat realizaci plánovaných staveb technické infrastruktury.
Úkoly pro územní plánování
a) Zpřesnit vymezení ploch a koridorů vymezených ZÚR JMK.
b) Dbát na minimalizaci negativních vlivů územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.
c) Respektovat územní ochranu v ZÚR JMK vymezených územních rezerv.

ZÚR zařazují řešené katastrální území do krajiny polní F 17.2.1 – polní pravěké sídelní krajiny pannonica. Z tohoto zařazení vyplývají následující požadavky na uspořádání s využití území a úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro podporu a rozvoj zemědělské výroby založené na ekologicky šetrné rostlinné výrobě,
- vytvářet územní podmínky pro dochování rázovitosti krajiny v oblastech s lokalitami vhodnými pro agroturistiku a regionální cestovní ruch založený na vinařství, vinohradnictví,
- vytvářet územní podmínky pro možnou realizaci investic do půdy pro zabránění erozí půdy a vytvoření funkčních ÚSES.

Dále vymezují ZÚR v řešeném katastrálním území plochy pro Územní systém ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni. Konkrétně je v území vymezen nadregionální biokoridor NRBK 10, NRBK 23 a regionální biocentrum RBC 111 - Poštovna. Pro upřesnění regionálního biocentra a neregionálních biokoridorů v územním plánu jsou stanoveny následující podmínky:

V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navrhnout rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.
Úkoly pro územní plánování
a) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
b) Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn.: <ul style="list-style-type: none"> – pro biocentra: dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK – pro biokoridory: dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.
c) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
d) Koordinovat vmezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
e) Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních dle stavebního zákona.

Z hlediska veřejné infrastruktury vymezují ZÚR v řešeném území koridor pro dopravu označený dokumentací D27 – třípruhové silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně mimoúrovňové křižovatky.

V této souvislosti uvádíme, že problematika vymezení ploch pro výše uvedenou homogenizaci bylo řešeno změnou č.2 územního plánu obce Čejkovice, která byla vydána zastupitelstvem obce 17.4.2011 s účinností od 3.5.2011. Nový územní plán Čejkovice bude tedy tuto projednanou plochu akceptovat v plném rozsahu včetně jejího zařazení mezi veřejně prospěšné stavby.

Územní plán Čejkovice bude všechny výše jmenované záměry akceptovat a zpřesňovat v měřítku a podrobnosti zpracování 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 katastrální území Čejkovice. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Obec byla při zpracování ÚAP 2008 zařazena do podregionu **Hrušovany nad Jevišovkou**. Tento region je nejlépe hodnocený v **sociodemografické oblasti**, a to především díky příznivému vývoji počtu obyvatel v posledních letech a nízkým hodnotám indexu stáří ve všech obcích regionu. V ÚAP 2010 byly obce hodnoceny i jednotlivě a v tomto hodnocení byla obec Čejkovice vyhodnocena **neutrálně v oblasti ekonomické, negativně v oblasti sociodemografické a kladně pak pouze v oblasti enviromentální**.

V současné době má obec celkem 217 obyvatel (zdroj ČSÚ k 31.12.2010) což svědčí o mírném poklesu počtu obyvatel a v posledních deseti letech spíše o stagnaci vývoje počtu obyvatel (v roce 1991 měla obec 230 obyvatel a v roce 2001 212 obyvatel). Čejkovice měly nejvíce obyvatel v roce 1950 a to 349. Původně se jednalo o čistě německou obec a to až do 2. Světové války. První písemná zmínka o obci je z roku 1248.

V **ekonomické oblasti** je obec hodnocena neutrálně a to zejména s přihlédnutím ke špatným podmínkám přírodní rekreace a vyšší míře nezaměstnanosti. Naopak lze konstatovat, že obec je dobře dopravně napojena na centrum regionu (Znojmo) a má i dobrou obslužnost veřejnou

dopravou a je rovněž dobře vybavena i technickou infrastrukturou (je vybudován vodovod, plynofikace, ve stádiu přípravy je výstavba kanalizace).

Dle průzkumů pro zpracování územně analytických podkladů v roce 2010 je uváděn přírůstek 4 bytů od roku 2008. Míra nezaměstnanosti byla v roce 2007 19,76 %. Za období leden až srpen 2010 byla průměrná roční nezaměstnanost v obci 18,69 % a v průměru od roku 2007 do srpna 2010 pak 18,35 %. Lze tedy konstatovat, že dlouhodobě je nezaměstnanost v obci na stejné úrovni.

V **environmentálním pilíři** je obec hodnocena pozitivně a to zejména s přihlédnutím ke stavu povrchových a podzemních vod a prakticky nulovému procentu sklonité orné půdy. Naopak koeficient ekologické stability je hodnocen negativně.

Celková výměra katastru je 926 ha, přičemž podíl zemědělské půdy na celkové výměře katastru činí 88,5% což je 814 ha. Zemědělská půda v tomto katastru je zastoupena půdami zařazenými převážně do III. a IV. Třídy ochrany ZPF, nejkvalitnější půdy jsou evidovány pouze v jihovýchodní části katastru. Lesnatost území činí pouze 6,8 %, což představuje pouze 61 ha z celkové výměry katastru. Nejvíce jsou v tomto území zastoupeny lesy hospodářské.

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona (lesy a vodní toky a vodní plochy). Z hlediska ochrany přírody a krajiny byl v platném územním plánu vymezen plán místního územního systému ekologické stability. V novém územním plánu je třeba zajistit prověření jeho aktuálnosti a zejména návaznost na sousední katastry a na územní systémy ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni.

V **sociodemografické oblasti** je obec hodnocena negativně. Z demografického vývoje je patrný postupný úbytek obyvatel (1991 – 230, 2009 – 217), negativně je hodnocen podíl osob s vysokoškolským vzděláním.

Z hlediska **hodnot území** je nutno zmínit, že v k.ú.Čejkovice je evidována pouze jedna nemovitá kulturní památka, kterou je kostel Nanebevzetí Panny Marie. Kromě této evidované památky pak byly v území vyhodnoceny jako další drobné památky boží muka na příjezdu do obce od Lechovic a od Břežan, křížek u obecního úřadu a při vjezdu do obce od Lechovic. Jako urbanistické hodnoty byly vymezeny plochy: rybník s lesem, vodní nádrž s parčíkem a náves. Původní vinné sklepy nad hřbitovem.

Z hlediska **vodního hospodářství** se v řešeném území nenachází žádný významný vodní tok. Okrajem zastavěného území obce protéká pravostranný, bezejmenný přítok Břežanky zvaný Čejkovický potok. Dále se nachází na severním okraji obce Obecní rybník obklopen lužním lesem. Jedná se o tzv. nebeský rybník, protože nemá výraznější přítok vody. Požární nádrž se rovněž nachází na severním okraji obce pod vývěry z artézských studní, ze kterých je napájena. Byla vybudována v r.1963 a v letním období slouží k rekreačním účelům.

Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byly průzkumy a rozborů zpracované pro zhotovení územního plánu obce Čejkovice a jeho následně zpracovaných změn.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Hlavním cílem zpracování nové územně plánovací dokumentace je navrhnout budoucí funkční uspořádání území a stanovit závazné zásady pro jeho další rozvoj.

V územním plánu bude rovněž vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.

Obec Čejkovice leží na rozmezí spádových oblastí města Hrušovany nad Jevišovkou a města Znojma.

Obec má platnou územně plánovací dokumentaci (územní plán obce a jeho dvě změny) vymezené návrhové plochy pro **bydlení**. Tyto plochy jsou z části využité. Nový územní plán prověří

aktuálnost jejich návrhu a případně navrhne nové plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území ve vhodnějších lokalitách. V případě zjištění potřeby vymezení nových ploch bude jejich návrh proveden v návaznosti na zastavěné území obce. Přednostně bude návrh ploch pro bydlení uvažován na pozemcích ve vlastnictví obce.

Co se týká ploch pro výrobu má obec v platné územně plánovací dokumentaci vymezenou jednu větší stabilizovanou plochu výroby (areál zemědělského družstva). Další plocha, která je vymezena v platném územním plánu jako plocha SO – smíšená plocha, umožňuje rovněž využití pro skladování a drobnou výrobu a současně i bydlení majitelů. Předpokládá se, že plocha stávající výroby bude i nadále stabilizována a její funkční využití bude umožňovat umístění i jiné než zemědělské výroby. Pro plochu smíšenou (SO) se uvažuje s návrhem nového funkčního využití, přičemž hlavní využití by mělo směřovat především k výrobě a skladování. Nová plocha pro výrobu a služby by měla být hledána především severozápadní části katastru v blízkosti silnice I/53 a nového dopravního napojení silnice II / 3974.

Nový územní plán bude klást důraz především na vymezení **veřejných prostranství** v obci, tak aby mohl být následně realizován záměr obce na jejich úpravu a ozelenění. Nepředpokládá se vymezování nových ploch veřejných prostranství, spíše stabilizace stávajících. Současně bude prověřena jejich dostatečnost. Veřejná prostranství by měla být vymezena i v přebíraných návrhových plochách pro bydlení. Pokud však bude pro tyto plochy stanovena podmínka územních studií, budou plochy veřejných prostranství řešena až v těchto studiích.

V zastavěné části obce se nachází stávající plochy **občanské vybavenosti**, tyto plochy jsou v území stabilizovány a budou akceptovány i novým územním plánem. Současně budou převzaty i návrhové plochy občanské vybavenosti z platné územně plánovací dokumentace.

V řešeném území jsou platným územním plánem obce vymezeny rovněž stávající i rozvojové plochy **sportu a rekreace**. Stávající plochy s tímto funkčním využitím budou novým územním plánem akceptovány. Rozvojové plochy pak budou prověřeny, zejména s přihlédnutím k aktuálnosti jejich vymezení.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou nově vymezeny především plochy **přírodní** zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků **územního systému ekologické stability** na všech úrovních a plochy pro ostatní krajinnou zeleň apod. V nezastavěném území se z velké části rovněž nachází plochy zemědělsky obhospodařované, které budou rovněž stabilizovány. Zastavěné území obce je pak obklopeno převážně soukromými zahradami, které budou rovněž stabilizovány a jejich funkční využití bude navrženo tak, aby nebylo znemožněno jejich plnohodnotné využívání k drobnému pěstování a sadáření, přičemž se zde neuvažuje s jejich rekreačním využitím.

Bude respektována historická urbanistická struktura obce. V prostorovém uspořádání je nutno upřesnit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa pohledů,...).

Při vymezování nových ploch s **rozdílným způsobem** využití je rovněž nezbytné přihlédnout k již dříve vymezeným a stabilizovaným plochám. Dále je nezbytné přihlédnout ke všem stávajícím **přírodním a technickým limitům**.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit – viz. § 3 a §4 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných předpisů. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití,

popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Při zpracování dokumentace návrhu je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst.1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Celková výměra katastru je 926 ha, přičemž podíl zemědělské půdy na celkové výměře katastru činí 88,5% což je 814 ha. Zemědělská půda v tomto katastru je zastoupena půdami zařazenými převážně do III. a IV. Třídy ochrany ZPF, nejkvalitnější půdy jsou evidovány pouze v jihovýchodní části katastru. Lesnatost území činí pouze 6,8 %, což představuje pouze 61 ha z celkové výměry katastru. Nejvíce jsou v tomto území zastoupeny lesy hospodářské.

Převážnou část řešeného území tvoří intenzivně obhospodařovaná zemědělská krajina. Tato skutečnost ovlivňuje také charakter Čejkovic, které plní převážně funkci obytnou. Předpokládá se zachování této funkce.

Z hlediska širších územních vztahů je třeba respektovat zejména vazbu na město Znojmo a město Hrušovany nad Jevišovkou jako centrum vyšší občanské vybavenosti.

Z hlediska dopravních vazeb budou respektovány sítě stávající státní i místní dopravy.

Z hlediska technické infrastruktury je nutno respektovat veškerá stávající zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno respektovat zejména prvky územního systému ekologické stability na místní, regionální i nadregionální úrovni a zajistit jejich zpřesnění dle podmínek stanovených v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a zajistit návaznost na sousední katastry. Současně je třeba zajistit průchodnost krajiny a návaznost na zeleň v zastavěném území obce. Návrh ploch krajinné zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní.

Z hlediska urbanistické koncepce bude respektován charakter a měřítko v jednotlivých částech obce s důrazem na ochranu hodnot území, které jsou podrobně popsány v kapitole f) tohoto návrhu zadání.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Katastrálním územím obce Čejkovice prochází silnice:

III/3974 Čejkovice –Břežany (prochází přímo obcí)

I/ 53 Znojmo – Pohořelice (prochází okrajem řešeného území)

II/397 Hostěradice - Božice - Jaroslavice - st.hranice (prochází okrajem řešeného území)

V rámci celostátního sčítání dopravy na silniční síti v roce 2000 nebylo na silnici III/3974 sčítání provedeno.

Stávající síť silnic a místních a účelových komunikací zůstane zachována. V případě návrhu nových rozvojových lokalit je třeba navrhnout i jejich vhodné dopravní napojení na stávající síť místních komunikací popřípadě silnic. V územním plánu je třeba řešit harmonizaci funkčních a technických parametrů místních komunikací, neboť tyto neodpovídají vždy jejich funkčnímu zařazení. Tento návrh bude proveden v měřítku odpovídajícím podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace.

Z hlediska veřejné infrastruktury vymezují ZÚR v řešeném území koridor pro dopravu označený dokumentací D27 – třípruhové silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně mimoúrovňové křižovatky.

V této souvislosti uvádíme, že problematika vymezení ploch pro výše uvedenou homogenizaci bylo řešeno změnou č.2 územního plánu obce Čejkovice, která byla vydána zastupitelstvem obce 17.4.2011 s účinností od 3.5.2011. Nový územní plán Čejkovice bude tedy tuto projednanou

plochu akceptovat v plném rozsahu včetně jejího zařazení mezi veřejně prospěšné stavby.

Turistické trasy budou v území stabilizovány a současně se uvažuje i s možností jejich dalšího rozšiřování. Řešeným územím prochází značená cyklotrasa místního významu ve směru od Borotic přes obec Čejkovice a dále směrem na Břežany. Její trasa je v řešeném území téměř totožná se silnicí III.třídy procházející Čejkovicemi.

Voda

Zdrojem pitné vody je hydrovrt společný pro obce Čejkovice a Mackovice, který se nachází na okraji Mackovic. Zemědělský areál v Čejkovicích má svůj vlastní zdroj vody – studnu o průměru 1,5m, s čerpací stanicí, která se nachází na sever od obce.

Vlastníkem všech vodovodních řadů je obec Čejkovice.

Kanalizace

V obci není zřízena kanalizační síť. Vybudováno je pouze několik krátkých samostatných úseků dešťové kanalizace v podstatě ve formě propustků pod silnicemi. Dešťové vody odtékají po povrchu příkopy podél cest.

Záměrem obce je vybudovat splaškovou kanalizaci s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod, kterou obec plánuje vybudovat v obci (probíhá změna plánu rozvoje vod.a.kan.JMK.)

Plyn

Obec je plynofikována. Stávající koncepce plynofikace obce bude respektována včetně všech plynárenských zařízení a jejich ochranných pásem. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich zásobování plynem prodloužením stávajících řadů.

Elektro

Dnes je obec elektrickou energií zásobována venkovním vedením 22 kV přes distribuční stanice 22/0,4 kV. Venkovní vedení je přivedeno do obce ze severovýchodního směru k areálu ZD kde je trafostanice a dále po západním okraji obce na další trafostanici, která je umístěna při příjezdu do obce od Lechovic.

Distribuční síť nízkého napětí je provedena převážně venkovními vodiči. V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napěťových hladin, včetně jejich ochranných pásem.

Pro stávající a navrženou zástavbu bude zpracována výkonová bilance a v případě potřeby bude navrženo rozšíření distribučních sítí VN a umístění nových trafostanic. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého funkčního využití se stávajícím zařízením nebo vedením a nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude zvažováno navržení přeložky el. vedení nebo jeho zařízení.

Spoje, telekomunikace

Stávající zařízení spojů a telekomunikací (zařízení mobilních operátorů, apod.) budou akceptována a současně budou stanoveny regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů a plochy, kde je možno předpokládat umístění výškových staveb nebo zařízení. V řešeném území severně od obce se nachází radioreléový vysílač. Podél silnice III.třídy od obce Břežany je vedeno do obce kabelové komunikační vedení včetně ochranného pásma společnosti Telefonica O2.

Jižním cípem řešeného území prochází radiové směrové komunikační vedení.

Občanské vybavení

Stávající zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, knihovna, obchod, restaurace, klubovny apod.) budou akceptovány. Akceptovány budou rovněž plochy navrhované pro tento funkční typ a dosud nezastavěné. Nové plochy občanské vybavenosti budou hledány především v návaznosti na

stávající plochy s tímto funkčním.

Zachována zůstane plocha stávajícího sportoviště na východním okraji obce, stejně jako sportovní a kulturní areál v klidové zóně obce

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství v obci budou stabilizována. Současně bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství a to zejména v nově navrhovaných plochách bydlení.

Zvláštní zájmy

Objekty požární ochrany – požární zbrojnice se nachází v centrální části obce za kostelem. V severní části obce se pak nachází požární nádrž a plocha rybníka, která slouží jako zdroj vody pro hasební účely.

Z hlediska zájmů Ministerstva obrany se celé řešené území nachází v zájmovém území objektu důležitého pro obranu státu na stanovišti Božice a ve vojenském letovém koridoru pro létání v malých a přízemních výškách. Podmínky vyplývající z těchto jevů budou akceptovány při zpracování návrhu řešení územního plánu.

Severně od plochy stávající zemědělské výroby se nachází radioreléový vysílač.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Úvod

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1248. Původní osady Čejkovice (Schakwitz) stály na místě Olesovického rybníka. Ale když husité táhli na Loucký klášter (který také dobili), vesnici přitom vypálili. Nové Čejkovice vznikly ve stávající lokalitě v roce 1711. O něco později se k Čejkovicím připojila osada Heřmanov (Hermannsdorf). Tyto osady měly společný kostel a poté i školu. Až v roce 1948 se obě vesnice spojily do dnešních Čekovic. Původní obyvatelé německé národnosti zde dnes už nežijí. Noví obyvatelé pocházejí z oblasti Moravy při hranicích se Slovenskem (Starý Hrozenkov, Žitková).

Obec Čejkovice leží na rozmezí spádových oblastí města Hrušovany nad Jevišovkou a města Znojma.

Návrh

Obec má venkovský charakter, hlavním zájmem je regenerace stávající zástavby a zkvalitnění podmínek pro bydlení, dostavba infrastruktury a respektování stávající urbanistické formy sídla.

Z hlediska ochrany kulturních, urbanistických a architektonických hodnot je třeba respektovat především stávající nemovitou kulturní památku - Kostel panny Marie Sněžné. Kromě této evidované památky pak byly v území vyhodnoceny jako další drobné památky boží muka na příjezdu do obce od Lechovic a od Břežan, křížek u obecního úřadu a při vjezdu do obce od Lechovic. Jako urbanistické hodnoty byly vymezeny plochy: rybník s lesem, vodní nádrž s parčíkem a náves. Původní vinné sklepy nad hřbitovem.

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy archeologického zájmu.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot se dotýká západní hranice řešeného území evropsky významná lokalita Břežanka a Břežanský rybník. V řešeném území se dále nachází významné krajinné prvky zákonné. Zcela nezbytné je pak respektování všech stávajících lesních pozemků.

Územní systém ekologické stability byl v území vymezen v rámci zpracování územního plánu obce. Toto vymezení prvků ÚSES na regionální a neregionální úrovni bude upřesněno. Současně bude zajištěna návaznost na územní systém ekologické stability na sousedních katastrech. Vymezení prvků ÚSES bude provedeno odborně způsobilou osobou.

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot bude řešení územního plánu akceptovat stávající architektonické a přírodní hodnoty daného území a to jak zastavěné části obce, tak i volné krajiny. K podpoře dochovaného krajinného rázu bude řešeno zejména umístění interakčních prvků ve volné krajině, zejména pak v návaznosti na stávající i vymezované prvky ÚSES.

K podpoře zkvalitnění krajinného rázu budou u ploch, zejména pro výrobu stanoveny prostorové

regulativy (především výškové). Současně bude navrženo vhodné ozelenění výrobních ploch, především směrem k volné krajině. Rovněž plochy bydlení budou navrhovány tak, aby byl zajištěn v maximální míře tzv. zelený prstenec zahrad oddělující zastavěné plochy zejména od ploch intenzivně obhospodařovaných.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a ploch pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení území erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

Případné uplatnění předkupního práva pro navrhovaná veřejně prospěšná opatření, budou konzultována ve fázi přípravy návrhu se zástupci obce a pořizovatele.

Asanační zásahy se mohou vyskytnout především v souvislosti s řešením bodových dopravních závad. V případě potřeby budou navrhovány pouze v nezbytném rozsahu a na základě řádného zdůvodnění.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy budou doplněny na základě požadavků vznesených při veřejném projednání tohoto návrhu zadání.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V území je třeba vytvořit podmínky pro řešení urbanistických, hygienických a dopravních závad. Vzhledem k uvažovanému minimálnímu rozsahu návrhu rozvojových ploch (podrobně popsáno v kapitole c)) a vzhledem k jejich uvažovanému umístění v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy přebírané z platné územně plánovací dokumentace, nepředpokládáme střet s ochranou zemědělského půdního fondu, ochranou přírody a krajiny ani ochranou veřejného zdraví.

Zastavěné území je obklopeno zemědělskou půdou téměř výhradně zařazené do III. třídy ochrany ZPF. Půdy zařazené do nejvyšší třídy ochrany se v území téměř nevyskytují.

Zemědělské plochy, na kterých jsou evidovány investice do půdy (odvodnění a závlahy) jsou v území evidovány především jihozápadním směrem od zastavěné části. Funkčnost tohoto zařízení dnes lze pouze odhadovat. Tato zařízení jsou dnes ve správě vlastníků jednotlivých pozemků.

Evidování viničné tratě se v řešeném území nenachází.

Z politiky územního rozvoje vyplývá pro dané území vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, přičemž jejich ochrana by však neměla

znemožňovat ekonomické využití území nebo mu nadměrně bránit.

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

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 se řešené území nenachází v žádné vymezené rozvojové oblasti nebo ose.

Dle návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se řešené území nachází v Rozvojové ose nadmístního významu N-OS2 Pohořelická.

Územní plán bude navrhovat vhodné funkční využití stávajících zastavěných a zejména nezastavěných ploch v zastavěném území. V návaznosti na zastavěné území pak bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch převážně s hlavním funkčním využitím pro bydlení s podmíněným využitím pro služby a drobné podnikání a pro výrobu. Územní plán bude rovněž přebírat návrhové plochy z platné územně plánovací dokumentace, které nebyly dosud zastavěny. Původní návrhové plochy, které byly již zastavěny, budou vymezeny jako plochy stávající a budou součástí vymezeného zastavěného území obce.

Při stanovování funkčního využití území bude zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel.

Při vymezení nových zastavitelných ploch budou respektovány veškeré limity využití území, ochranná pásma toků, záplavová území a aktivní zóny a ochranná pásma lesa. V případě střetu návrhových ploch se stávajícími technickými limity bude navrženo jejich nejvhodnější přeložení.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Při vymezení jednotlivých zastavitelných ploch bude dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Návrh zadání ÚP Čejkovice nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem. Pokud bude, dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování regulačního plánu, bude tato skutečnost projednána v průběhu zpracování návrhu dokumentace se zástupci obce a pořizovatele.

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 nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Nepředpokládá se, že dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uplatní

požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. V územním plánu bude prověřena možnost vymezení lokality sklepní uličky a možnost jejich využití jako plochy výroby vinařské. Jedná se o lokalitu v severní části obce. S vymezením nových ploch pro výrobu se uvažuje (podrobně popsáno v kapitole b) tohoto návrhu zadání).

V řešeném území se nenachází žádná území požívající ochranu z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny. Z tohoto důvodu se předpokládá, že orgán ochrany přírody a krajiny uplatní stanovisko v tom smyslu, že u něj vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Z těchto důvodů se nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit se nepředpokládá.

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 územního plánu bude odpovídat požadavkům daných vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, zejména pak s přílohou č.7 vyhlášky.