

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NEPOMUK  
Odbor výstavby a životního prostředí



Změna č. 1  
**Ú Z E M N Í P L Á N**  
**Č Í Ž K O V**

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -  
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

## Záznam o účinnosti

Správní orgán, který Změnu č. 1 územního plánu Čížkov vydal:	<b>Zastupitelstvo obce Čížkov</b>
Datum účinnosti Změny č. 1 územního plánu Čížkov	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Bc. Jaroslav Samek MěÚ Nepomuk
Razítko, podpis	

**Zastupitelstvo obce Čížkov**, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádem (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 55 odst. 6 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění,

**vydává**

**Změnu č. 1 územního plánu Čížkov**

kterou se mění Územní plán Čížkov takto:

## **A. Textová část**

### **1) V kapitole 1a) Vymezení zastavěného území**

První věta: Zastavěné území obce Čížkov bylo vymezeno k 1.1. 2012 v k.ú. Čížkov u Blovic, Čečovice, Chynín, Liškov, Měřčín, Přešín, Zahradka a Železný Újezd, je zakresleno v grafické části ve výkresu základního členění, v hlavním výkresu, výkresu koncepce veřejné infrastruktury, výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění se vypouští a nahrazuje takto:

Řešené území je vymezeno správním územím obce Čížkov o celkové výměře 4911 ha. Správní území obce Čížkov zahrnuje katastrální území Čížkov u Blovic, Čečovice, Chynín, Liškov, Měřčín, Přešín, Zahradka u Čížkova a Železný Újezd. Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 31.10.2020.

### **2) V kapitole 1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

se mění nadpis takto:

#### **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **3) V kapitole 1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se mění nadpis takto**

**Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

a doplňuje se následující odstavec textem:

#### **Urbanistická kompozice**

Urbanistická kompozice bude sledovat nenarušení krajinného rázu Brdské krajinné oblasti (22) a severního okraje Blovicke krajinné oblasti (2) i sídelní krajiny Čížkova, zejména ve vazbách nové zástavby na historickou zástavbu obce a krajinné veduty a dominanty Na Skále a Maštýře.

### **4) V kapitole 1c) Urbanistická koncepce**

V bloku Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití v odstavci

zastavitelné plochy se upravuje

m.č. Čížkov

zastavitelné plochy vypuštěné

- C2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na z. okraji vsi - zmenšeno

- C11a NS ochranná zeleň

- C12 SV smíšené obytné venkovské

m.č. Čečovice

zastavitelné plochy vypuštěné

- Ce4 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na sv. okraji vsi

m.č. Liškov

zastavitelné plochy vypuštěné

- L2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba v centrální části vsi

#### m.č. Přešín

zastavitelné plochy vypuštěné

- P2a SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na v. okraji vsi
- P2b SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na v. okraji vsi
- P12 SV smíšené obytné venkovské

#### m.č. Zahrádka vč. Smetalky

zastavitelné plochy zmenšené

- Z6 SV smíšené obytné venkovské

#### m.č. Železný Újezd

zastavitelné plochy vypuštěné

- Zu3 IT vodojem – rozšíření a vodovod (k N. Mitrovičím)

zastavitelné plochy doplněné

- Zu54a,b VZ plochy výroby zemědělské

**5) V kapitole 1e) Koncepte uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod. se mění nadpis takto**

**e) Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

Hranice CHKO Brdy je vymezena v grafické části.

Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES)

V odstavci Regionální

RBK 254 přes Železný Újezd část se ruší.

**6) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se mění nadpis takto**

**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)....**

se doplňují bloky:

#### **Plochy rekreace individuální - RI**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

#### Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační domy, rodinné domy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví) včetně doplňkových staveb
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

- drobná zemědělská výroba (zahradnické pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity
- podíl zeleně bude min. 60 %
  - výška objektů max. 1 podlaží + podkroví

### **Plochy výroby zemědělské - VZ**

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území pro veškerá zařízení zemědělské výroby, zpracování zemědělské produkce, skladování a logistiku
- ekologické formy zemědělství

#### Přípustné využití

- soustředěné účelové objekty a zařízení zemědělské výroby, zajišťující živočišnou (objekty pro chov zvířat) a rostlinnou výrobu vč. provozně obslužných funkcí
- logistická zařízení a objekty
- agroturistika
- zařízení drobné výroby a výrobních služeb, stavebnictví, čerpací stanice PHM, aj.
- objekty vědy a výzkumu
- lokální parkoviště
- nezbytná doplňková zařízení, např. školící zařízení zaměřená na environmentální vzdělávání
- ubytování majitele a obsluhy (umožňující ostrahu objektů, při zajištění dodržení limitů hluku ve vnitřním i vnějším prostoru staveb)
- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch
- případně související veřejná infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití

- rekreační sportovní zařízení
- rekreační a turistické ubytování a stravování
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, služební byty, veřejné stravování, pokud neomezují hlavní využití
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby, pokud neomezují hlavní využití

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- nadzemní stavby umístěné ve vzdálenosti min. 25 m od hranic lesních pozemků
- podíl zeleně bude min. 25 %
- max. výška objektů bude 8 – 10 m (vyšší výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)

## **7) V kapitole 1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se mění nadpis takto:**

**1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je právo zřizováno, parcelních čísel pozemků , názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

## **8) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

dochází k následujícímu doplnění:

Změna č. 1 Územního plánu Čížkov obsahuje 5 stran textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, obsahuje 2 výkresy:

- A2a Výkres základního členění území a, b, c, d, e 1 : 5000
- A2b Hlavní výkres a, b, c, d, e 1 : 5000

**9) V kapitole 2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt staveb se mění takto:**

**n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

## **Odůvodnění**

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čížkov obsahuje textovou a grafickou část.

### **A. Textová část**

#### **1. Postup při pořízení změny**

Zastupitelstvo obce Čížkov dne 28.8.2020, usnesením z 14. veřejného zasedání rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu Čížkov na návrh zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona a o jeho obsahu. Na základě rozhodnutí zastupitelstva byl Městský úřad Nepomuk, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), požádán o pořizování změny č. 1 územního plánu Čížkov (dále jen „změna č. 1 ÚP“) zkráceným postupem. Zpracovatelem pro územně plánovací dokumentaci je projektant - Ing., aut. Arch. Pavel Valtr – UrbioProjekt Plzeň a určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je Ing. Zdeněk Tomášek.

Při rozhodování o pořízení změny bylo zohledněno stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí jako příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a zároveň jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny ze dne 20.8.2020, pod č.j. PK-ŽP/19405/20.

Pořizovatel zajistil v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny č. 1 ÚP.

Dne 22.12. 2020 byl doručen návrh změny č.1 ÚP pro veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 15.1.2021 v souladu s § 55b odst. 2 a dle § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona doručil návrh změny č.1 ÚP a oznámil veřejné projednání návrhu změny č.1 ÚP, které se konalo dne 23.2.2021. V termínu od 19.1.2021 do 3.3.2021 byl návrh změny č. 1 ÚP zveřejněn a vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a na webových stránkách města Nepomuk a obce Čížkov. Z jednání byl pořízen záznam. Nejpozději do 7 dnů od veřejného jednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky a dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. Připomínky a námítky nebyly uplatněny, soulad změny č.1 ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden v bodě č.5 odůvodnění změny č. 1 ÚP.

Pořizovatel předložil návrh změny č.1 ÚP Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje před veřejným projednáním změny ÚP a přípisem ze dne 9.3.2021 předložil stanoviska dotčených orgánů k návrhu a podle § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal krajský úřad jako nadřízený orgán o stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu změny ÚP dne 9.4.2021 pod č.j.PK-RR/1482/21.

Následně pořizovatel v souladu s § 55b odst. 7 stavebního zákona ve spojení s § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Čížkov návrh na vydání změny č. 1 ÚP s jeho odůvodněním.

**2. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Změna č. 1 územního plánu Čížkov je v souladu s nadřazenými dokumenty:

Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5. Sledováno je splnění

- obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování

Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 – 4. aktualizace 2019 (vydané zastupitelstvem PK s účinností od 24.01.2019). Území obce Čížkov je součástí Specifické oblasti Brdy SON5. Zde při rozhodování o změnách v území je potřebné:

- posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území
- vytvářet podmínky pro širší využití rekreačního potenciálu území v přímé návaznosti na území vojenského újezdu Brdy.

V územním plánování obcí

- je nutno vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu území
- do územních plánů zapracovávat záměry nadmístního významu
- posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území.

### **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**Změna č. 1 územního plánu Čížkov vyplývá ze znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. zákona o územním plánování a stavebním řádu, včetně dalších změn a prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění.**

Zpracování změny č. 1 ÚP Čížkov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území:

- a) Sledován je udržitelný rozvoj území ekonomický, environmentální i sociální
- b) Sleduje se soulad veřejných a soukromých zájmů
- c) Koordinují se veřejné i soukromé záměry změn v území
- d) Jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, krajina a nezastavěná území vymezené v ÚP
- e) Reguluje se využití zastavěného území
- f) Na nezastavitelných pozemcích se jen výjimečně připouští umístění technické infrastruktury, které neznemožňuje jejich dosavadní užívání.

### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP Čížkov je zpracována v souladu s aktuálními požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v platném znění.

**Bylo vymezeno zastavěné území,** katastrální hranice mezi Železným Újezdem a Novými Mitrovicemi byla změněna. Ve výroku jsou uvedené „zastavitelné plochy zmenšené“ – jedná se o zastavitelné plochy, kde došlo k částečnému zastavění a vymezení stávajícího způsobu využití ploch (plochy stabilizované) provedené v rámci aktualizace zastavěného území.

Změna č. 1 ÚP stanovila podmínky pro využití vymezených ploch rekreace individuální a výroby zemědělské, jelikož ÚP Čížkov tyto podmínky nestanovuje.

### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

K návrhu změny č. 1 ÚP uplatnily souhlasná stanoviska dotčené orgány:

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1** - č.j. MPO 327180/2020 ze dne 25.1.2021, doručené dne 27.1.2021 pod č.j. VŽP/267/2021-Vět
- **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, krajské ředitelství, Kaplířova 9, 320 68 Plzeň** – č.j. HSPM-2032-11/2011 ÚPP ze dne 25.1.2021, doručené dne 9.2.2021 pod č.j. VŽP/479/2021-Vět
- **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy, Regionální pracoviště Střední Čechy, Jince 461, 262 23 Jince** – vyjádření č.j. SR/0196/SC/2021-2 ze dne 16.2.2021, doručené dne 19.2.2021 pod č.j. VŽP/609/2021-Vět-
- **Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, pracoviště 17. Listopadu 1926/1, 301 00 Plzeň** – č.j. SBS 03110/2021/OBÚ-06 ze dne 27.1.2021, doručené dne 28.1.2021 pod č.j. VŽP/300/2021-Vět
- **Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 00 Praha 10** – č.j. MZP/2021/520/65 ze dne 25.2.2021, doručené dne 26.2.2021 pod č.j. VŽP/680/2021-Vět
- **MěÚ Nepomuk, oddělení kultury a památkové péče, A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk** – ze dne 26.2.2021, doručené dne 1.3.2021 pod č.j. VŽP/707/2021-Vět
- **Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň** – č.j. PK-ŽP/1909/21 ze dne 26.2.2021, doručené dne 2.3.2021 pod č.j. VŽP/743/2021-Vět
- **MěÚ Nepomuk, OVŽP, úsek životního prostředí, A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk** – č.j. VŽP/752/2021-KrM ze dne 1.3.2021, doručené dne 2.3.2021
- **Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, Tychonova 1, Praha 6, 160 01** - č.j. 120724/2020-1150-OÚZ-PHA ze dne 3.3.2021, doručené dne 3.3.2021 pod č.j. VŽP/794/2021-Vět
- **Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. G. Píky 2110/8, 326 00 Plzeň** – č.j. SPU 018741/2021 ze dne 1.3.2021, doručené dne 2.3.2021 pod č.j. VŽP/729/2021-Vět a č.j. SPU 077604/2021 ze dne 2.3.2021, doručené dne 4.3.2021 pod č.j. VŽP/845/2021-Vět

Stanoviska dotčených orgánů s požadavky nebyly uplatněny.

## 6. Vyhodnocení splnění zadání

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Čížkov ze dne 28.8.2020 je změna č. 1 územního plánu Čížkov projednána zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP Čížkov upravuje využití ploch v k.ú. Železný Újezd tak, že se mění a doplňují funkční plochy následovně:

zastavitelné plochy doplněné

- Zu54a,b VZ výroba zemědělská

plochy změn funkčního využití

VZ výroba zemědělská

## 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. přijaté varianty

Navržené změny využití ploch respektují potřeby ochrany životního prostředí a krajiny. Varianty nebyly řešeny.

V ochraně kulturních, urbanistických a archeologických hodnot se doplňuje text uvedený v ÚP Čížkov:

- Na území obce Čížkov zasahuje nově vyhlášená CHKO Brdy, proto bylo sledováno nenarušení předmětů ochrany a krajinného rázu přiměřenou velikostí výstavby umožněné pod horizontem na neexponované ploše z dálkových pohledů mimo v dostatečné vzdálenosti od intravilánu obce.

- Na základě aktuální situace byla zrušena již nefunkční část RBK 254 v Železném Újezdě, v ZÚR Plzeňského kraje není tato část vymezena, proto byl průběh koridoru uveden do souladu



s vymezením v ZÚR PK. Stávající koridor dle ZÚR PK je pro zachování stability a funkčnosti ÚSES dostatečný.

Změna ÚP č. 1 územního plánu Čížkov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť v obci Čížkov, která je součástí Specifické oblasti Brdy SON5 se posiluje udržitelný rozvoj obce, využívá se rekreační potenciál obce a podporuje se přiměřený rozvoj podnikatelských aktivit.

### 8. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

KÚ Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku ze dne 20.8.2020 sdělil, že změna č. 1 ÚP Čížkov spočívající v zařazení pozemků p.č 861/1, 864/2, 860, 823/1, 861/2, 823/2, 823/3, 823/4, 861/3, 821/3, 823/1,821/1,864/1,866/1, 866/2. 866/3, 865/1 a st.p. 224, 225, 232, 244 v k.ú. Železný Újezd do plochy zemědělské výroby nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost Evropsky významných lokalit a Ptačích oblast. Zpracování vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Čížkov z hlediska vlivů na životní prostředí, ani vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Čížkov na udržitelný rozvoj území není požadováno.

### 9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Ve stávajícím územním plánu Čížkov se zastavitelné plochy zmenšily o 43 945 m<sup>2</sup>.

Nové zábory půd jsou následující:

Označení lokality	Navržená funkce	Dotčené pozemky (p.č.)	Zábor (m <sup>2</sup> )	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Poznámka
Železný Újezd							
54a	VZ	821/1	22726	7	84814	V.	
54b	VZ	823/1	2537	2	84814	V	
		860	2266	2	84814	V	
		861/1	728	2	84814	V	
		864/1	8382	2	84811-806 84814-4576	IV. V.	
		864/2	683	2	84814	V.	
		865/1	1137	2	84814	V.	
		866/1	985	2	84814	V.	
		866/2	881	2	84814	V.	
		866/3	7085	2	84811-2207 84814-4878	IV, V.	
Celkem			47410				

Obec Čížkov leží ve vymezené Specifické oblasti Brdy SON5, kde změna č. 1 ÚP Čížkov vymezuje novou zastavitelnou plochu v m.č. Železný Újezd, která má umožnit rozvoj rekreačního využívání území.

V Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 – 4.aktualizace 2019 se při rozhodování o změnách v území uvádí potřeba

- posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území

- vytvářet podmínky pro širší využití rekreačního potenciálu území v přímé návaznosti na území vojenského újezdu Brdy.
- vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu území
- posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území.

Závěr: uvedené řešení je v souladu s výše uvedenými požadavky na územní řešení obce ve specifické oblasti Brdy.

#### **10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Z kontaktních území nevznikly nové požadavky na řešení nadmístních vazeb, resp. širších vztahů.

Nadmístní vazbou je začlenění části obce v CHKO Brdy, kde nedochází k narušení předmětů ochrany ani krajinného rázu.

#### **11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním jejich vymezení**

Nadmístní záležitosti nebyly vymezeny.

Na území obce byla zrušena část prvku ÚSES, která je výše odůvodněna a specifikována,

#### **12. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Čížkov nebyly uplatněny.

#### **13. Vyhodnocení připomínek**

Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Čížkov nebyly uplatněny.

### **B. Grafická část odůvodnění Změna č. 1 ÚP Čížkov**

Grafická část odůvodnění změny č. 1 obsahuje:

B2b Koordinační výkres a, b, c, d, e	1 : 5 000
B2c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu f	1 : 5 000

Poznámka: Výkres širších vztahů nebyl pro účely Změny č. 1 ÚP Čížkov zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

**Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu Čížkov, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Změnu č.1 územního plánu Čížkov a úplné znění územního plánu Čížkov po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou, dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti.

.....  
Ing. Ladislav Jára  
starosta obce

.....  
Martin Třeštík  
místostarosta obce

# ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽKOV

SROVNÁVACÍ TEXT PRO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Vyznačení změn:     původní text  
                          *nový text*  
                          *vypuštěný text*

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -  
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

## A. Textová část

### 1 a) Vymezení zastavěného území obce

*Zastavěné území obce Čížkov bylo vymezeno k 1.1. 2012, tj. v k.ú. Čížkov u Blovic, Čečovice, Chynín, Liškov, Měrcín, Přešín, Zahrádka a Železný Újezd je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.*

**Řešené území je vymezeno správním územím obce Čížkov o celkové výměře 4911 ha. Správní území obce Čížkov zahrnuje katastrální území Čížkov u Blovic, Čečovice, Chynín, Liškov, Měrcín, Přešín, Zahrádka u Čížkova a Železný Újezd. Zastavěné území je vymezeno územním plánem. Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 31.10.2020.**

### 1 b) *Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

#### **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

##### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Urbanistická koncepce obce Čížkov, lokalizované na jižním okraji Brd, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný rozvoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení s ohledem na zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové hodnoty Vesnické památkové zóny (VPZ) Zahrádka i krajinné hodnoty přírodních parků Brdy a Pod Štědrým a respektovány územní limity.

##### **Hlavní cíle rozvoje**

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Čížkov spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti a funkci
- vymezit vhodné plochy pro bytovou výstavbu
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší plzeňský region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu pro cestovní ruch (infrastruktura).

##### **Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb**

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.
- V ochraně krajinného rázu respektování přírodních parků Brdy a Pod Štědrým
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

### 1 c) *Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

**c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

## **Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot**

Urbanistická koncepce Čížkov vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž reflektuje její historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce, využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy. V dalším urbanistickém rozvoji jsou zachovávány, případně revitalizovány historická jádra a půdorysné osy místních částí a navrhovány úpravy okolní krajiny.

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Prioritou je zachování hodnot VPZ Zahrádka. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí - doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je podpora rekreačních funkcí. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřipustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích.

### **Urbanistická kompozice**

Urbanistická kompozice bude sledovat nenarušení krajinného rázu Brdské krajinné oblasti (22) a severního okraje Blovicke krajinné oblasti (2) i sídelní krajiny Čížkova, zejména ve vazbách nové zástavby na historickou zástavbu obce a krajinnou vedutu Na Skále a Maštýře.

### **Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny**

V řešeném území Čížkov je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce Čížkov a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Historická jádra místních částí obce zůstávají zachována. Větší část zastavěného území je vymezeno jako smíšené obytné venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Nutné je zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Výrobní aktivity v obci jsou převážně soustředěny do stávajících areálů u nichž se převážně navrhuje konverze na smíšené využití.

### **Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití**

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušila stávající krajinný ráz okolí.

m.č. Čížkov  
zastavitelné plochy

- C1 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na j. okraji vsi
- C2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na z. okraji vsi - **zmenšeno**
- C3 SV smíšená venkovská obytná zástavba na v. okraji vsi
- C4 SV smíšená venkovská obytná zástavba na s. okraji vsi
- C5 ID úprava MK od Chynína
- C7 ID úprava MK Čížkov - Měřčín
- C8 ID MK k rozvojovým plochám
- **C11a NS ochranná zeleň**
- **C12 SV smíšené obytné venkovské**
- C13 SV smíšené obytné venkovské
- C14 SV smíšené obytné venkovské
- C15 IT ČOV, kanalizace, ÚK
- C23a,b IT vodojem a vodovod
- C24 SV smíšené obytné venkovské  
plochy přestavby
- C6 OV občanská vybavenost
- C9 OV občanská vybavenost
- C10 PV úprava návěsního prostranství
- C11b NS ochranná zeleň
- C16a OV konverze areálu zemědělské výroby na občanskou vybavenost
- C16b SV konverze areálu zemědělské výroby na smíšené obytné venkovské
- C17 BI konverze areálu zemědělské výroby na smíšené obytné venkovské
- C18 PV úprava veřejných prostranství - veřejná zeleň u Čížkovského rybníka
- C19 NV revitalizace a odbahnění Čížkovského rybníka
- C20 BI konverze areálu zemědělské výroby na smíšené obytné venkovské
- C21 SV smíšené obytné venkovské

#### m.č. Čečovice

zastavitelné plochy

- Ce1 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na z. okraji vsi
  - Ce2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na j. okraji vsi
  - Ce3a,b SV smíšené obytné venkovské, zástavba na s. okraji vsi
  - **Ce4 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na sv. okraji vsi**
- plochy přestavby
- Ce10 PV úprava návěsního prostranství
  - Ce11 VS konverze areálu zemědělské výroby býv. ZD na plochy smíšené výrobní
  - Ce12 RH rekreace hromadná, hřiště na jz. okraji vsi
  - Ce14 PV veřejná zeleň u vodní plochy
  - Ce15 NV revitalizace a úprava vodní plochy na koupací biotop

#### m.č. Chynín

zastavitelné plochy

- Ch1a SV smíšené obytné venkovské, na s. okraji vsi
  - Ch1b SV smíšené obytné venkovské, na s. okraji vsi
  - Ch2a,b SV smíšené obytné venkovské, na j. okraji vsi
  - Ch3 SV smíšené obytné venkovské, na z. okraji vsi
  - CH4 úprava MK v býv. vojenském prostoru
- plochy přestavby
- Ch10 PV úprava návěsního prostranství
  - Ch11 SV smíšené obytné venkovské, zástavba v lokalitě býv. zeměděl. hangáru
  - Ch12 NV odbahnění a revitalizace rybníka
  - Ch13 OV občanská vybavenost na býv. vojenské ploše

#### m.č. Liškov

zastavitelné plochy

- L1 SV smíšené obytné venkovské, zástavba na s. okraji vsi

- L2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba v centrální části vsi

- L5 SV smíšené obytné venkovské

- L7 SV smíšené obytné venkovské

plochy přestavby

- L10 PV úprava návěsního prostranství

- L11 SV asanace býv. objektů ŽV a konverze na SV

- L12 ID úprava lesní ÚK

#### m.č. Měřčín

*zastavitelné plochy*

- M1 SV smíšené obytné venkovské, na s. okraji vsi

- M2 SV smíšené obytné venkovské, na j. okraji vsi

- M3 ID úprava MK Čížkov - Měřčín

plochy přestavby

- M10 PV úprava návsi

- M11 VS konverze areálu zemědělské výroby (vepřín) na plochy smíšené výrobní

#### m.č. Přešín

*zastavitelné plochy*

- P1a SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na s. okraji vsi , **zmenšeno**

- P1b SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na s. okraji vsi

- *P2a SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na v. okraji vsi,*

- *P2b SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě na v. okraji vsi*

- P3a,b,c,d SV smíšené obytné venkovské, zástavba v enklávě ve střední části vsi

- P5b PV veřejná zeleň u koupaliště

- P6 PV úprava prostranství veřejného, mezi oběma částmi vsi

- P7a,b SV smíšené obytné venkovské

- P8 IT ČOV, kanalizace

- *P12 SV smíšené obytné venkovské*

- P13 SV smíšené obytné venkovské

- P19 VS plochy smíšené výrobní

plochy přestavby

- P4 RH rekreace hromadná (hřiště)

- P5a PV veřejná zeleň

- P10 PV úprava návsi

- P11 VS konverze zemědělského areálu (kravín) na plochy smíšené výrobní

- P15 VS konverze zemědělského areálu na plochy smíšené výrobní

#### m.č. Zahrádka vč. Smetalky

*zastavitelné plochy*

- Z1 IT ČOV, kanalizace, ÚK

- Z2 SV smíšené obytné venkovské, zástavba mezi Zahrádkou a Smetalky

- Z5a,b SV smíšené obytné venkovské

- Z6 SV smíšené obytné venkovské, **zmenšeno**

- Z18 SV smíšené obytné venkovské, zástavba podmíněna zpracováním územní studie do 3 let od vydání územního plánu

plochy přestavby

- Z12a,b VS konverze areálu zemědělské výroby na plochy smíšené výrobní

#### m.č. Železný Újezd

*zastavitelné plochy*

- Zu1a,b SV smíšené obytné venkovské, zástavba na s. okraji vsi

- Zu2a,b,c,d SV smíšené obytné venkovské, zástavba směrem k N. Mitrovicím

- *Zu3 IT vodojem – rozšíření a vodovod (k N. Mitrovicím)*

- Zu5 RH polyfunkční hřiště na jv. okraji vsi



- Zu14 SV smíšené obytné venkovské
  - Zu15a,b SV smíšené obytné venkovské
  - Zu16 SV smíšené obytné venkovské
  - Zu17 SV smíšené obytné venkovské
  - Zu54a,b VZ výroby zemědělské
- plochy přestavby
- Zu10 PV úprava návesního prostranství
  - Zu11 VS konverze areálu zemědělské výroby na plochy smíšené výrobní VS
  - Zu12 ID úprava MK k osadě Dožín
  - Zu13 SV smíšené obytné venkovské (pův. zahrada)
  - Zu22 PV veřejná zeleň u rybníka Dožín

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby

- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny ve využití ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

### Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- doplnění a úprava veřejných prostranství se zelení: lokality C15, Ce10, Ch10, L10, M10, P10
- doplnění zeleně vč. ochranné zeleně: lokality Ce14, Z13, Z14, Zu22, Zu23
- revitalizace vodních toků vč. doprovodné zeleně - lokality C22, Ce20, L20, P20, Zu21
- úpravy vodních ploch (odbahnění a úprava pobřežní zeleně) - lokality C15, L21, Z15, Zu 20
- zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny.

### 1 d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístování

#### Koncepce dopravní infrastruktury

V obci Čížkov jsou navrženy následující úpravy:

- a) Úpravy prostoru návsi a přilehlých MK tak, aby dopravní funkce nepotlačovala ostatní funkce návsi vč. zajištění parkovišť
- b) Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací, které budou napojeny na stávající komunikační síť obce.
- c) Vybudování místních komunikací (MK) uvnitř rozvojových území podle potřeb těchto území (případná trasa je pouze orientační a může být měněna podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace
- d) Doplnění krátkých účelové komunikací k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území (vodohospodářská infrastruktura)
- e) Úprava vybraných MK - lokality C8, L12, Zu12

- f) Ostatní komunikace umožňují nemotorovou pěší a cyklistickou dopravu. Pěší trasy umožňují doplnění značených turistických cest, potřebné je zlepšení pěších a cyklistických propojení a zlepšení dostupnosti turistických atraktivit. Podél průjezdního úseku silnice v centrální části obce a oblasti nové obytné zástavby se navrhuje doplnění oboustranného chodníku.
- g) Doprava v klidu: nezbytná plocha parkovišť je na veřejných prostranstvích návsi, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů. Parkování ve výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů.

Výhledově se navrhuje:

- úprava, rekonstrukce a částečné zklidnění komunikací v centrech místních částí
- rekonstrukce MK k rozvojovým plochám
- rekonstrukce vybraných ÚK na MK k rozvojovým plochám.

### **Koncepce technické infrastruktury**

Lokalizace potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

#### Koncepce vodního hospodářství

##### a) Zásobování obyvatel vodou

V m.č. Čížkov, Liškov, Přešín, Zahrádka a Želený Újezd je navrženo doplnění a propojení systému zásobování z veřejného vodovodu doplněním novými vodovodními řady, příp. vodojemy. V obcích Chynín, Čečovice a Železný Újezd je zásobování z veřejného vodovodu, v obcích Liškov a Měřčín zůstává stávající systém zásobování převážně z domovních studní.

##### b) Čištění odpadních vod

Koncepce čištění odpadních vod navrhuje nové ČOV v m.č. Čížkov, Přešín a Zahrádka vč. návazné kanalizace. V ostatních místních částech se navrhuje rozšíření stávající kanalizační sítě s ohledem na podchycení stávajících volných výústí a jsou navrženy rezervní plochy pro výhledové ČOV. U navrhovaných lokalit pro výstavbu je nutno přednostně uplatňovat domovní ČOV před jiným účinným způsobem čištění odpadních vod. Stávající stoky jednotné kanalizace budou využívány pouze pro odvádění dešťových vod, v místech navrhované zástavby budou vybudovány nové stoky dešťové kanalizace se zaústěním do vodních toků, popř. do stávající kanalizace. Stávající septiky budou rekonstruovány a doplněny pro zvýšení účinnosti čištění odpadních vod.

#### Koncepce zásobování elektrickou energií

Pro navrhovanou zástavbu se navýší výkon u stávající trafostanice (TS), příp. se výhledově vybuduje nová distribuční transformační stanice TS-A (do 400 kVA, ČEZ). Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Koridor pro venkovní distribuční vedení VN respektuje ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče. U stávajících sekundárních rozvodů se bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

#### Spoje, telekomunikace

Území obce je pokryto signálem mobilních operátorů, vybudování další základnové stanice se neuvažuje.

#### Koncepce zásobování plynem

Plynovod byl koncepčně realizován.

#### Koncepce zásobování teplem

Zůstává nezměněna.

## **Koncepce nakládání s odpady**

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.

## **Koncepce občanské vybavenosti**

Některé druhy občanské vybavenosti, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorech nových obytných staveb. Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti k oživení urbanistického parteru centra obce. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí - rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- lokality C6, C9, Ch13
- udržení prodejen smíšeného zboží (jako základní vybavení)
- úprava rekreačně-sportovních ploch
- úprava víceúčelových hřišť.

## **Koncepce veřejných prostranství**

Návsi jako prioritní veřejná prostranství jsou navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně:

- lokality C10, Ce10, Ch10, L10, M10, P10, Z14, Zu10, Zu22.

**1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.**

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. V území jsou respektovány přírodní parky Brdy a Pod Štědrým, významné krajinné prvky, některé vodní plochy a vodní toky jsou navrženy k revitalizaci. Při realizaci polních cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí provenience.

## **Návrh uspořádání krajiny**

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území
- respektování návrhu EVL Prameniště Přešínského potoka a EVL V úličkách.

Ochranný režim 50 m je u vodních ploch a lesních ploch (výjimky povoluje úřad ochrany lesů a vodohospodářský úřad).

Při realizaci polních cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí provenience, příp. vhodných autochtonních taxonů dřevin.

Část řešeného území je erozně ohrožená, zejména dlouhé svažité svahy jsou erozně ohrožené vodní erozí. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích, v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezorňování svažitých ploch se sklonem větším než 12<sup>0</sup> a rozčlenění velkých honů a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

Záplavová území na území obce nebyla příslušným vodoprávním úřadem stanovena.

Pokyny pro rozhodování dle územním plánu:

K zajištění retence vod zachovávat trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků obnovovat a odbahňovat vodní plochy.

V období bez povodní realizovat následující preventivní opatření:

- zamezovat zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstraňovat skládky zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu z břehů koryta
- udržovat průtočné profily mostů – omezovat dřevinné porosty
- průběžně udržovat vegetaci v inundaci, prořezávat křoviny z průtočného profilu
- zamezit nevhodnému oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržovat luční porosty v inundaci kosením.

Na území obce jsou zachovávány plochy rekreace. Omezenou prostupnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších tras.

Návrh změn v krajině a úprav nezastavěných ploch:

m.č. Čížkov

- C22: NV revitalizace Čížkovského potoka

m.č. Čečovice

- Ce16 NZ polní hnojiště
- Ce20 NV revitalizace Čečovického potoka

m.č. Liškov

- L20: NV revitalizace Liškovského potoka
- L21: NV odbahnění rybníka
- L23: NS převod TTP na zahradu

m.č. Přešín

- P20: revitalizace Přešínského potoka

m.č. Zahrádka vč. Smetalky

- Z13 NS ochranná zeleň
- Z14 PV veřejná zeleň v údolí potoka mezi oběma částmi obce
- Z15 NV úprava rybníka

m.č. Železný Újezd

- Zu20: NV odbahnění a revitalizace rybníka Dožín
- Zu21: NV revitalizace Dožínského potoka
- Zu23: NL úprava parkového lesa u rozhledny
- Zu24: NS smíšená nezastavěná plocha s vodní plochou

**Hranice CHKO Brdy je vymezena v grafické části.**

## Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

ÚSES je na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. je ÚSES schvalován v návrhu územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

### Nadregionální

- NR BC 53 Třemšín, okraj v k.ú. Chynín

### Regionální

- R BC 878 Hřebenec (598 m) u Přešína

- R BC 869 Kokšín (684,4 m) u Planin mimo území obce

- R BK 254: od R BC 878 k R BC 869 přes Přešín a Železný Újezd, **část se ruší**

### Lokální

- L BC 254-01 Maštýř u Přešína (661,6 m)

- L BC 254-02 Březiny (Za velkými díly)

- L BC 254-03 Na skále u Železného Újezdu (672,9 m)

- L BC 262-01 Soutoky Lomského p., okraj v k.ú. Chynín

- L BC 1 Mítovský potok

- L BC 2 Na pahorku

- L BC 3 Dožínský potok

- L BC 4 V dolině (prameniště Čížkov. p.)

- L BC 5 Voletín

- L BC 6 Na březinách

- L BC 7 Za hájem

- L BC 8 Pod vrchem

- L BC 9 Na dolejší

- L BC 10 V kopaninách

- L BC 11 Krahulice

- L BC 12 Kbely

- L BC 13 Dožínský rybník

- L BC 14 V úličkách

Interakční prvky jsou tvořeny vegetačními doprovody vodotečí, komunikací a zbylými mezemi.

V prvcích ÚSES nebudou budovány zemědělské stavby.

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření:

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit na základě studií

- K ochraně krajinného rázu umisťovat fotovoltaické panely pouze na střechy objektů a větrné elektrárny o maximální výšce stožáru 30 m. Zákaz umisťovat větrné elektrárny v území posouzeném v roce 2007 studií „Vyhodnocení možností umístění větrných elektráren z hlediska ochrany přírody a krajiny na vybraných územích Plzeňského kraje“ Krajského úřadu Plzeňského kraje. Vymezení řešeného území č. 1 – situace je přílohou odůvodnění ÚP.

- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodních toků, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů

- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování

- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů

- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovody cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň

- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch

- Upřednostňování konverze stávajících nevyužívaných objektů před novou výstavbou v nezastavěných územích
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálů, příp. jejich konverze či asanace.

### **Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch**

Na území obce nezasahují evidované chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska (evidované Českou geologickou službou - Geofondem).

Poddolovaná území se na území obce vyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

### **1 f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),...**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách), dle vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Pro konkrétní plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

### **Obecné podmínky využití území**

#### **Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch**

Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresu funkčního využití území jsou přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné.

#### Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce je ochrana krajinného rázu omezena na historickou smíšenou venkovskou zástavbu centrální obce.

### **Základní charakteristiky pro regulativy**

#### Drobná stavba

Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 2, 4, 5 a 6 stavebního zákona.

#### Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, přičemž má nejvýše tři samostatné byty a dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží.

#### Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, přičemž zahrnuje bydlení o 4 a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

#### Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch

#### Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

### Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

### Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

### Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

### Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

### Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

## **Plochy smíšené obytné venkovské - SV**

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- hlavní funkcí území je individuální bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci (drobná chovatelská činnost)
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika
- stavby pro rodinnou rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě RD (ne v chatách)
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí a drobné stavby a zařízení pro maloobchod drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a mateřské škola, sakrální stavby (kostely, kaple), požární zbrojnice
- zařízení technické vybavenosti sídla (trafostanice, regulační stanice plynu aj.)
- vodní plochy (návesní rybník, požární nádrž)
- parkovací plochy obsluhy území

### Podmíněně přípustné využití

pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro místní potřebu)

### Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

### Zásady prostorového uspořádání

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým



- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře pozemku)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 % ploch pozemku
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím, s výškou římsy max. 5 m, výškou hřebene max. 10 m, s délkou fasády max. 10 m, větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- ve VPZ musí vycházet z historické půdorysné stopy, stávajícího rázu zástavby a původních hmot objektů
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb

### **Plochy rekreace individuální - RI**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

#### Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační domy, rodinné domy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví) včetně doplňkových staveb
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- drobná zemědělská výroba (zahradnické pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 %
- výška objektů max. 1 podlaží + podkroví

### **Plochy rekreace hromadné - RH**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území je určeno pro rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

#### Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, ATC, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního náradí, sociální zařízení, ubytovny
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- zařízení technické vybavenosti

#### Podmíněně přípustné využití

- zábavní zařízení a umístování dalších komerčních zařízení

#### Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- výrobní aktivity
- chovatelské činnosti
- logistická zařízení a manipulační plochy
- stavby pro hospodaření s odpady
- činnosti, které omezují a narušují hlavní, tj. rekreační a sportovní funkce

#### Zásady prostorového uspořádání

- plochy budou mít min. podíl zeleně 70 % ploch pozemku
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví



- rekreační areály budou vybaveny sjednoceným mobiliářem (lavičky, odpadové koše, herní prvky dětských hřišť, sportovní náčiní, informační tabule) s preferencí výrobků z přírodních materiálů

### **Plochy občanského vybavení - OV**

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školství), sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

#### Přípustné využití

- veřejná urbanistická zeleň
- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti

#### Nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

### **Plochy veřejných prostranství - PV**

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně, parků a drobné architektury (kaplička, pomník aj.)

#### Přípustné využití

- pozemky umožňující přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- odpočívadla
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- odpočívadla
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň

#### Nepřípustné využití

- trvalé parkování nákladních automobilů
- činnosti narušující pohodu prostředí

#### Zásady prostorového uspořádání

- architektonicky vhodný místní mobiliář
- vhodné materiály na zpevněných plochách
- atraktivní urbanistická zeleň
- ve VPZ musí vycházet z dochovaného prostoru a rázu návsi či veřejného prostranství

### **Plochy dopravní infrastruktury - ID**

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace, plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

#### Přípustné využití

- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- autobusové zastávky, čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň
- obslužná zařízení dopravy vč. točky, ostrůvky
- logistická centra

- na plochách s přesněji určeným druhem zařízení je přípustné umísťovat jen takové druhy zařízení, pro které jsou určeny

#### Nepřípustné využití

- využívání ploch vozidly s nadměrnými emisemi či hlučností

#### Zásady prostorového uspořádání

- plochy dopravy budou dostatečně odloučeny či zajištěny proti nadměrnému zatěžování emisemi obytných ploch emisemi a hlukem.

### **Plochy technické infrastruktury - IT**

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území je určeno pro umísťování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

#### Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, trafostanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měnírny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

#### Zásady prostorového uspořádání

- plochy technického vybavení budou min. narušovat obytná území a příznivou kompoziční situaci sídla.

### **Plochy výroby zemědělské - VZ**

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území pro veškerá zařízení zemědělské výroby, zpracování zemědělské produkce, skladování a logistiku

- ekologické formy zemědělství

#### Přípustné využití

- soustředěné účelové objekty a zařízení zemědělské výroby, zajišťující živočišnou (objekty pro chov zvířat) a rostlinnou výrobu vč. provozně obslužných funkcí
- logistická zařízení a objekty
- agroturistika
- zařízení drobné výroby a výrobních služeb, stavebnictví, čerpací stanice PHM, aj.
- objekty vědy a výzkumu
- lokální parkoviště
- nezbytná doplňková zařízení, např. školící zařízení zaměřená na environmentální vzdělávání
- ubytování majitele a obsluhy (umožňující ostrahu objektů, při zajištění dodržení limitů hluku ve vnitřním i vnějším prostoru staveb)
- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch
- případně související veřejná infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití

- rekreační sportovní zařízení
- rekreační a turistické ubytování a stravování
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, služební byty, veřejné stravování, pokud neomezuji hlavní využití
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby, pokud neomezuji hlavní využití

### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- nadzemní stavby umístěné ve vzdálenosti min. 25 m od hranic lesních pozemků
- podíl zeleně bude min. 25 %
- max. výška objektů bude 8 – 10 m (vyšší výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)

### **Plochy smíšené výrobní - VS**

Specifikuje § 12 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- smíšená drobná a lehká výroba, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném obytném území (hluk, dopravní zatížení, halové objekty apod.), logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

#### Přípustné využití

- zařízení samostatné drobné, převážně živnostnické výroby a výrobních služeb, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu (např. truhlárny, klempírny, autoopravny apod.)
- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM a další zařízení dopravy
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- administrativní objekty
- zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury
- lokální parkoviště
- služební a pohotovostní byty
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí

#### Podmíněně přípustné využití

- umísťovat byty majitelů zařízení, zařízení vzdělávání a zdravotní péče, sloužící pro toto území, prodejny vlastní produkce, objekty pro zpracování zemědělské produkce
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

#### Zásady prostorového uspořádání

- podíl zeleně bude min. 15 % ploch pozemku
- výška objektů bude max. 10 m (ojedinělé objekty dle technologických požadavků za předpokladu ověření v panoramatu sídla)
- provozované činnosti musí splňovat normativní podmínky ochrany ŽP bytové zóny v případě kontaktu, tj. ekologické limity.

### **Plochy vodní a vodohospodářské - NV**

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

#### Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zajištění podmínek pro nakládání s vodami
- ochrana před jejich škodlivými účinky a suchem
- regulace vodního režimu
- zajištění ochrany přírody

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

#### Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch

### **Plochy lesní - NL**

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství umožňující využívání lesních ploch
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvěře

#### Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

#### Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa

### **Plochy přírodní - NP**

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- plochy ochrany přírody a krajiny

#### Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- drobné stavby pro obsluhu pozemků – kolny
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- orná půda do 10 000 m<sup>2</sup>
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- pěší a cyklistické cesty, odpočívadla, výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu - informační tabule, prvky drobné architektury

#### Podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže
- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- nezastavitelné plochy, plnící funkci hygienickou, estetickou, ekologickou a izolační, je možno podmíněně využívat v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

### **Plochy smíšené nezastavěných území - NS**

Specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty

- prvky drobné architektury
- zařízení nezbytné technické vybavenosti

#### Podmíněně přípustné

- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů
- pozemky rekultivací
- ochranná zeleň

#### Nepřípustné využití

- stavby nesouvisející s hlavní funkcí ploch

### **1 g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

#### **Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury**

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

#### **Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury**

##### **WD Dopravní infrastruktura**

-

##### **WT Technická infrastruktura**

- C15 – IT ČOV, kanalizace a ÚK
- C23a,b - IT vodojem a vodovod
- Ce5 – IT vodovod do Liškova
- L8 – IT vodovod z Čečovic
- P8 – IT ČOV, kanalizace
- P9 – IT vodovod
- Z1 – IT ČOV, kanalizace a ÚK
- Z7 – IT vodovod z Čížkova
- Zu3 - IT vodojem – rozšíření
- Zu25a,b,c - IT vodovod.

### **1 h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Tyto stavby a opatření nebyly vymezeny.

### **1 i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán obsahuje 22 stran. Grafická část obsahuje 4 výkresy.

3a) Výkres základního členění území	1 : 5 000
A2a) Výkres základního členění	1 : 5 000
3b) Hlavní výkres I Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - plochy s rozdílným způsobem využití	1 : 5 000
A2b) Hlavní výkres	1 : 5 000
3b) Hlavní výkres II Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny - veřejná infrastruktura a ÚSES	1 : 5 000
A2c) Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000

**2a j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření**  
Vymezené plochy územních rezerv:

m.č. Čížkov

- CR2 IT transformační stanice, lokalizace nejasná
- CR3 SV smíšené obytné venkovské

m.č. Čečovice

- CeR1 IT ČOV a kanalizace
- CeR2 IT transformační stanice, lokalizace nejasná

m.č. Chynín

- ChR1 IT ČOV a kanalizace
- ChR2 IT vodní zdroj a vodovod, lokalizace nejasná

m.č. Liškov

- LR1 IT ČOV, kanalizace a ÚK

m.č. Měřčín

- MR1 IT ČOV a kanalizace
- MR2 SV smíšené obytné venkovské

m.č. Železný Újezd

- ZuR1 ČOV a ÚK
- ZuR2 IT trafostanice a přírodní vedení, lokalizace nejasná
- ZuR3 IT vodojem a vodovod, lokalizace nejasná
- ZuR4 IT stl plynovod k rekr. osadě Dožín, lokalizace nejasná

**2b k) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti**

Zpracování územní studie do 3 let od vydání územního plánu se navrhuje pro:  
- lokalitu Z18

**2c l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.**

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

**2d m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

**2e n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Tyto stavby nebyly vymezeny.

**2f o) Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 staveb. zák.**

Tyto stavby nebyly vymezeny.