

# Změna č. 2

## Územního plánu

### ČIŽICE



Leden 2022

*Vydáno Zastupitelstvem obce Čížice dne.....pod č.j.....  
Nabyti účinnosti dne.....*

.....  
MÚ Přeštice, odbor výstavby a územního plánování  
Petr Rybín, referent odboru

Zastupitelstvo obce Čížice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 171 a následujících, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 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

**v y d á v á**

## **Změnu č. 2 Územního plánu Čížice**

**Správní orgán:**

**Obec Čížice**

Čížice 128, 33209 Štěnovice  
starosta obce: Mgr. Milan Nekola

**Požizovatel:**

**Městský úřad Přeštice**

Odbor výstavby a územního plánování  
Masarykovo nám. 107, 33401 Přeštice  
Oprávněná úřední osoba: Petr Rybín

**Zpracovatel:**

**Ing. arch. Blanka Hysková**

Autorizovaný architekt ČKA 01142  
Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň  
Spolupráce: Ing. Jan Rucký

## OBSAH

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
B.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT.....	6
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ .....	8
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	8
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	8
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 .....	9
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	9
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	9
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	9
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	9
L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....	9
M.	ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE .....	9
N.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....	9
O.	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ. ....	10
P.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ KE ZMĚNĚ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	10
A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 .....	11
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ .....	11
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ .....	12
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚČ PŘEDPISŮ .....	12
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	12
F.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	13
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 .....	13
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO .....	13
I.	PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE PODLE USTANOVENÍ § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM.....	13
J.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ OBSAHU ZMĚNY.....	14
K.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	15
L.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	18
M.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	18
N.	TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	22
O.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....	22
	Námitka č.1.....	22
	Námitka č.2.....	24
	Námitka č.3.....	25
	Námitka č.4.....	26
	Námitka č.5.....	26
	Námitka č.6.....	27
P.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	27
Q.	POUČENÍ .....	28
R.	ÚČINNOST .....	28

**GRAFICKÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI**

N1	Základního členění území	1 / 5 000
N2	Hlavní výkres	1 / 5 000
N3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 / 5 000

**GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

O1	Koordinační výkres	1 / 5 000
O2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 / 5 000

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2. věta druhého odstavce se mění takto:

„Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 1. 8. 2020.“

## B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

V kapitole **B.3 Kvantifikace navrženého rozvoje** se v tabulce 1. Přehled zastavitelných ploch a ploch územních rezerv za řádek se zastavitelnou plochou Z9 vkládá řádek se zastavitelnou plochou Z10, v následných součtových řádcích se text upravuje takto:

Označení plochy	Název	Stav počet obyvatel k 1. 1. 2009	Využití ploch	Plocha celkem (ha)	Počet obyvatel	Počet rodinných domů cca
Z10	Nad Potokem		rekreace	0,072	0	0
Celkem		504		12,357	202	83
Ve správním území celkem		504		14,191	228	93
Počet obyvatel ve správním území celkem		732				

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Poslední odstavce kapitoly **C.1. Urbanistická koncepce** se mění takto:

„Rozvoj staveb pro individuální rekreaci je možný pouze v souladu s regulativy RI, uvedenými v kapitole F.4.2.“

Kapitola **C.2.1 Zastavitelné plochy** se mění takto:

Požadavky na urbanistickou koncepci zastavitelné plochy **Z1 Nad Nivou** se mění takto:

V první větě prvního odstavce se vypouští závěrečný text „dvěma vjezdy“.

Pátý odstavce se ruší.

V úvodním řádku zastavitelné plochy **Z4 U Lomu** se doplňuje informace o počtu realizovaných rodinných domů takto: „realizován 1 RD“,

Požadavky na urbanistickou koncepci zastavitelné plochy Z4 U Lomu se mění takto:

Poslední odstavce Požadavků na urbanistickou koncepci se mění takto:

V první odrážce závěrečná část textu zní nově takto: „na částech pozemků parc. č. 143/108 a 143/43 bude zřízeno obratiště (IZS, svoz odpadu, otáčení ostatních vozidel).“

Ve druhé odrážce závěrečná část textu zní nově takto: „jako součást zelených ploch.“

Třetí odrážka se ruší.

V zastavitelné ploše **Z5 K Borkům** se ruší podmínka pro rozhodování o změnách v území, tj. ruší se dohoda o parcelaci.

V prvním odstavci se ruší druhá a třetí odrážka.

Požadavky na urbanistickou koncepci se mění takto:

Ve třetím odstavci Požadavků na urbanistickou koncepci se za první větu přidává věta druhá ve znění: „Tato komunikace bude řešena jako obytná.“

V pátém odstavci se ruší druhá věta ve znění: „*Polohu této peší komunikace lze upřesnit územní studií.*“

Šestý odstavec se mění a doplňuje takto:

V první odrážce se za stávající text doplňuje text ve znění: „- *splněno, nově rozděleno na pozemky parc. č. 143/71, 143/116 a 143/118 k.ú. Čižice.*“

Ve druhé odrážce se za stávající text doplňuje text ve znění: „- *splněno, nově pozemek parc. č. 143/117 k.ú. Čižice.*“

Ve třetí odrážce se za stávající text doplňuje text ve znění: „-*splněno, nově pozemek parc. č. 143/118 k.ú. Čižice*

Pátá odrážka nově zní: „*na pozemku budou umístěny 2-3 rodinné domy, připouští se umístění 1 rodinného dvojdomu a 1 samostatného rodinného domu.*“

Za upravený šestý odstavec se přidávají odstavce 7 - 10 ve znění: „*Zastavitelná plocha je rozdělena na část „a“ (západní) a část „b“ (východní). V případě, že z majetkových důvodů nebude možné v zastavitelné ploše Z5 umístit obytnou ulici v celé délce lokality ve směru východ – západ z důvodu nesouhlasu vlastníků v části „a“, je výstavba v části „b“ možná s předstihem před částí „a“ za podmínky napojení části „b“ při východní hranici lokality na komunikaci III/18329 (VD-06) a realizace obytné ulice s obratištěm pro vozidla IZS a pro vozidla pro sběr odpadu na rozhraní části „a“ a „b“. Výstavbu v části „b“ je možné realizovat samostatně v části jižně od obytné ulice a samostatně v části severně od obytné ulice, v obou případech je však nutné splnit výše uvedenou podmínku.*

*Za podmínky souhlasu všech vlastníků pozemků v jižní polovině části „a“ s umístěním obytné ulice na části jejich pozemků, mohou být tyto pozemky k výstavbě části „b“ připojeny. Ostatní podmínky výstavby v lokalitě zůstávají v platnosti.*

*Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu Z5 s výjimkou pozemku parc. č. 143/71 (resp. pozemků parc. č. 143/71, 143/116, 143/117 a 143/118 k.ú. Čižice). Územní studie vyřeší umístění veřejných prostranství a parcelaci zastavitelné plochy na jednotlivé pozemky rodinných domů. Územní studií zakreslená veřejná prostranství budou respektována v dalších stupních projektové přípravy. V územní studii bude schematicky řešeno napojení inženýrských sítí na obecní řady včetně odvedení dešťových vod.*

*Výstavbu rodinných domů severně od obytné ulice v lokalitě Z5 v části „a“ a „b“ nelze povolit, pokud některý z vlastníků pozemků v této části zastavitelné plochy výstavbu odmítá. V tomto případě je podmínkou výstavby rodinných domů vydání změny ÚP Čižice, která zastavitelnou plochu Z5 zredukuje na pozemky vlastníků souhlasících s výstavbou.*“

V zastavitelné ploše **Z9 Nad Nivou** se ruší podmínka pro rozhodování o změnách v území, tj. ruší se dohoda o parcelaci.

Požadavky na urbanistickou koncepci nově zní:

„*Výstavba výrobních objektů v lokalitě je podmíněna:*

*Umožněním napojení lokality Z1 obslužnou komunikací vedenou ve východní části pozemku parc. č. 61/23 a st. 338 k.ú. Čižice na silnici III/18027 (VPS VD-01) a splněním požadavků na urbanistickou koncepci*

*Stávající obslužná komunikace, vedená po severní hranici lokality bude rozšířena směrem do lokality, veřejný prostor bude šíře minimálně 8 m a bude osázen vysokou zelení podél komunikace. Na komunikaci bude v její západní části zřízeno obratiště pro otáčení nákladních vozidel, vozidel IZS a vozidel sběru komunálního odpadu.*

*Ve východní části pozemku parc. č. 61/23 včetně pozemku parc. č. st. 338 k.ú. Čižice a ve východní části pozemku parc. č. 61/31 k.ú. Čižice bude zřízena obslužná komunikace (část VPS VD-01). Z této komunikace bude přístupná zastavitelná plocha Z1 a po vnitroareálové komunikaci zastavitelná plocha Z9. Rozšíření obslužné komunikace na pozemek parc. č. 61/31 k.ú. Čižice musí být realizováno nejpozději se zahájením výstavby v zastavitelné ploše Z1.*

*VPS VD-01 společně s VD-02 vytváří na silnici III/18027 průsečnou křižovatku.*

Nově se doplňuje zastavitelná plocha **Z10** v tomto znění:

### „Z10 Na Potoce

- **Využití území** **RI**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita určena pro výstavbu jednoho objektu individuální rekreace. Objekt bude max. o 1 NP, max. přípustná výška objektu je 5,0 m a max. zastavěná plocha objektem 80 m<sup>2</sup>. Objekt bude vhodně zakomponován ve svažitém terénu.

Správce vodního toku je oprávněn užívat pozemky sousedící s korytem drobného vodního toku (IDVT 10254170) v šířce do 6 m od břehové čáry.“

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

V kapitole **D1 Dopravní infrastruktura** se text doplňuje takto:

V části „Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na silnicích III. třídy“ se v první odrážce se za slovo „místními“ doplňují slova „a účelovými“.

V části „Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na účelových komunikacích“ se v první a páté odrážce za stávající text doplňuje text ve znění: „(navrženo vedení cyklotrasy Štěnovice, resp. Štěnovický Borek– Čížice – Předenice)“.

V části „Územní plán navrhuje v řešeném území tyto komunikace pro pěší, případně komunikace pro smíšený provoz pěších a cyklistů“ se za poslední odrážku přidává nová odrážka ve znění:

„cesta pro pěší na pozemku parc. č. 169/10 k.ú. Čížice ve východní části obce nad pravým břehem Čížického potoka“

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ø

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V kapitole **F.1. Obecné zásady funkční regulace** bod 8. nově zní takto:

„V rámci všech funkčních ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby dopravní a technické infrastruktury, sloužící pro danou lokalitu (např. trafostanice, vodovodní a kanalizační řady včetně čerpacích stanic, kabelové rozvody elektro a slaboproudu, slaboproudá zařízení), pokud jsou v souladu s koncepcí dopravní a technické infrastruktury dle ÚP. Vhodnost umístění a trasování nových staveb dopravní a technické infrastruktury bude individuálně posuzována.“

V kapitole **F4.2. Plochy rekreace**, regulativu plochy RI Rekreace individuální – chaty, v části Podmíněně přípustné využití se za 4. odrážku přidává odrážka 5. a 6. ve znění:

- „rozšíření stávajícího objektu individuální rekreace na pozemku parc. č. st. 180 k.ú. Čížice na pozemek parc. č. 169/11 k.ú. Čížice za podmínky minimální výměry pozemku 500 m<sup>2</sup>, max. zastavěné plochy na pozemku 80 m<sup>2</sup>, splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby a při splnění podmínky zřízení min. 1 parkovacího stání na pozemku parc. č. 169/11 k.ú. Čížice, připouští se 1 NP a podkroví při max. výšce hřebene objektu 7,5 m od stávající úrovně 1.NP
- výstavba 1 objektu individuální rekreace v zastavitelné ploše Z10 při splnění podmínky max. 1 NP, max. výšky objektu 5,0 m a max. zastavěné plochy 80 m<sup>2</sup>“



---

**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**

---

V kapitole **G.1.1. Dopravní infrastruktura**, části komunikace pro motorová vozidla se ve VPS VD-01 za text „III/18027“ doplňuje „včetně navazující účelové komunikace“.

---

**H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Ø

---

**I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

Ø

---

**J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

---

Ø

---

**K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

---

Ruší se šestá odrážka.

---

**L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

---

Na konec druhého odstavce se doplňuje text: „(změna č. 2)“.

---

**M. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE**

---

Ø

---

**N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

---

Ø

**O. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ.**

---

Ø

**P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ KE ZMĚNĚ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Počet listů územního plánu v textové části	10
Počet výkresů grafické části	3

## ODŮVODNĚNÍ

### A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2

---

#### A.1 ÚVOD

Obec Čižice má doposud platnou územně plánovací dokumentaci – Úplné znění územního plánu Čižice po vydání změny č. 1, vydané dne 29.3.2018.

O pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čižice (dále jen „změna“) rozhodlo zastupitelstvo obce Čižice na svém zasedání dne 12. 12. 2019, usnesením č. 65. Na zasedání zastupitelstva obce Čižice dne 20. 8. 2020 bylo rozhodnuto, usnesením č. 41, o doplnění usnesení č. 65 ze dne 12. 12. 2019 na rozšíření obsahu změny.

Dne 10. 5. 2021 byl obcí Čižice pořizovateli předán návrh změny pro veřejné projednání.

#### A.2 ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

Pořizovatel zahájil řízení o návrhu změny a oznámil konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona dne 20. 5. 2021 pod č.j. PR-OVÚP-RYP/31182/2021. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Obecním úřadě Čižice. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno ke zhlédnutí na internetových stránkách města Přeštice a obce Čižice. Veřejné projednání se konalo dne 1. 7. 2021 ve velkém sále Kulturního a komunitního centra Přeštice a byl z něj pořízen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly uplatněny námítky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona a připomínky. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Připomínky k návrhu změny byly uplatněny ze strany oprávněného investora, které byly vyhodnoceny a zapracovány do návrhu změny.

K uplatněným námítkám a připomínkám k návrhu změny zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek ze dne 24. 11. 2021 pod č.j. PR-OVÚP-RYP/87843/2021 a doručil je dotčeným orgánům, oprávněným investorům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán, oprávněný investor či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí. Pořizovatel obdržel písemnou formou dvě souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek. Ostatní dotčené orgány, oprávnění investoři a krajský úřad tak vyjádřily souhlas mlčky.

Pořizovatel na základě výsledku projednání dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu změny. Dalším krokem bylo předložení změny společně s odůvodněním a návrhem na vydání změny Zastupitelstvu obce Čižice dle § 54 odst. 1 stavebního zákona včetně úplného znění.

### B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

---

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají z Politiky územního rozvoje České republiky ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen PÚR ČR), schválenou usnesením vlády ČR č. 618/2021 dne 12. 7. 2021 a účinnou od 1. 9. 2021.

Změnou č. 2 jsou republikové priority respektovány.

Do území obce s rozšířenou působností Přeštice zasahuje rozvojová oblast Plzeň – OB5. A5-PÚR ČR nestanoví žádný konkrétní požadavek na řešení záměru republikového významu. Z A5-PÚR ČR nevyplývají pro správní území obce Čižice konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Jednotlivé dílčí změny, řešené změnou č. 2 ÚP Čižice jsou pouze lokálního charakteru a nejsou ve střetu s A5-PÚR ČR.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací, Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen A4-ZÚR PK), účinné ke dni 24. 1. 2019 vyplývá, že obec Čížice patří do rozvojové oblasti Plzeň - OB5. Úkoly, vyplývající z tohoto zařazení, byly splněny již územním plánem.

Územím obce Čížice prochází regionální biokoridor RK 240, záplavové území Q100, aktivní záplavová zóna řeky Úhlavy, ochranné pásmo vodního zdroje PHO II.b Homolka a vedení VTL plynovodu (DN600). Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru 2 km od osy NRBC K105. Osa NRBC leží jihovýchodně od správního území obce Čížice. Ochranné pásmo NRBC prochází zastavěným územím obce Čížice, ale hlavní rozvoj obce je situován mimo ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru.

Požadavek na postupné vymístění nevhodné zástavby ze záplavových území a vytvoření podmínek pro bezkolizní převedení povodňových vln byl podrobně řešen změnou č. 1.

Jednotlivé dílčí změny, řešené změnou č. 2 ÚP Čížice jsou pouze lokálního charakteru a nejsou ve střetu s A4-ZÚR PK.

Širší vztahy v území nejsou změnou č. 2 dotčeny.

### **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ**

---

Změna č. 2 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

### **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCH PŘEDPISŮ**

---

Změna č. 2 ÚP obce Čížice je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Změna č. 2 byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

### **E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

---

Ve stanovené lhůtě byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů, a to bez připomínek:

- stanovisko KÚ PK, odboru životního prostředí ze dne 7. 7. 2021 pod č.j.: PK- ŽP/9223/21
- stanovisko Státního pozemkového úřadu ze dne 2. 7. 2021, zn. SPU 186019/2021
- vyjádření Ministerstva vnitra ČR ze dne 1. 7. 2021 pod č.j.: MV-87330-5/OSM-2021
- koordinované stanovisko HZS PK Plzeň ze dne 27. 5. 2021, č.j.:HSPM-2216-13/2010 ÚPP
- stanovisko MO ČR, sekce nakládání s majetkem MO, Praha ze dne 2. 7. 2021, sp.zn.: 125219/2021-1150-OÚZ-PHA
- stanovisko OBÚ pro území krajů Plzeňského a Jihočeského ze dne 14. 6. 2021, č.j.:SBS 24372/2021/OBÚ-06
- stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 31. 5. 2021, zn. MPO 490808/2021

Stanoviska bez připomínek byla vzata na vědomí.

## **F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

---

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, nepožadoval při projednávání obsahu změny č. 2 zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice na životní prostředí.

## **G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5**

---

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice vydáno.

## **H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO**

---

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice vydáno.

## **I. PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE PODLE USTANOVENÍ § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM**

---

### **I.1 PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 2 Územního plánu Čížice s Politikou územního rozvoje České republiky, schválené dne 20. 7. 2009 usnesením Vlády ČR č. 929, ve znění Aktualizace č. 1, schválené dne 15. 4. 2015 usnesením Vlády ČR č. 276, dále ve znění Aktualizací č. 2 a 3, schválené dne 2. 9. 2019 usnesením Vlády ČR č. 629 a č. 630, dále ve znění Aktualizace č. 5, schválené dne 17. 8. 2020 usnesením Vlády ČR č. 833 a dále ve znění Aktualizace č. 4, schválené dne 12. 7. 2021 usnesením Vlády ČR č. 618 (dále jen „PÚR ČR“) a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14, s účinností ode dne 1. 4. 2014 usnesením ZPK č. 437/14 a Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, s účinností od 29. 9. 2018 a dále Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18 s účinností od 24. 1. 2019. (dále jen „ZÚR PK“), viz kapitola B. odůvodnění.

### **I.2 PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 2 Územního plánu Čížice s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a §19 stavebního zákona, viz. kapitola C. odůvodnění.

### **I.3 PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 2 Územního plánu Čížice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, viz. kapitola D. odůvodnění.

#### **I.4 PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ČÍŽICE S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 2 Územního plánu Čížice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, viz. kapitola E. odůvodnění.

#### **J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ OBSAHU ZMĚNY**

---

Obsah změny č. 2 specifikuje tyto požadavky:

- 1) Úprava regulativu zastavitelné plochy Z9 - dopravní napojení lokality do doby výstavby VD-01, posoudit nutnost dohody o parcelaci  
*Požadavku je vyhověno.*
- 2) Etapizace výstavby – zařazení zastavitelné plochy Z1 do II. etapy výstavby  
*Po dohodě s obcí nebyla etapizace výstavby pro zastavitelnou plochu Z1 zapracována.*
- 3) Úprava regulativu zastavitelné plochy Z5 – úprava regulativu výstavby na pozemcích parc. č. 143/116 a 143/71 (počet a charakter rodinných domů)  
*Požadavku je vyhověno.*
- 4) Úprava regulativu RI – rozšíření zastavěné plochy stávajícího rekreačního objektu na pozemku parc. č st. 180 na pozemek parc. č. 169/11  
*Požadavku je vyhověno.*
- 5) Cesta pro pěší ve východní části obce – místění cesty pro pěší na pozemcích parc. č. 169/1 a 169/10 s napojením na pěší cestu viz bod 6  
*Požadavku je vyhověno.*
- 6) Aktualizace plochy RI v lokalitě U Potoka včetně úpravy cesty pro pěší dle aktuální katastrální mapy a stavu  
*Požadavku je vyhověno.*
- 7) Úprava regulativů ZS 2 – umístění skladu nářadí ve funkční ploše ZS.2 ve východní části obce  
*Požadavku je vyhověno. Je navržena nová zastavitelná plocha Z10.*
- 8) Obratiště pro zastavitelnou plochu Z4b do doby zokruhování komunikace  
*Požadavku je vyhověno.*
- 9) Cyklostezka Štěnovice-Čížice-Předenice - ve správním území Čížice včetně úpravy navržené komunikace VD-27 v jižní části správního území dle aktuální katastrální mapy  
*Požadavku je vyhověno.*
- 10) Rozdělení zastavitelné plochy Z5 K Borkům na část „a“ (západní) a „b“ (východní) se stanovením specifických podmínek urbanistické koncepce pro každou část samostatně. V případě nemožnosti společné majetkoprávní dohody vlastníky celé lokality umožnit výstavbu ve východní části zastavitelné plochy Z5 s předstihem před výstavbou části západní.  
*Požadavku je vyhověno.*



## K. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### K.1 AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE

Zastavěné území obce bylo aktualizováno k 1. 8. 2020.

Zpracovatel vyžádal od Stavebního úřadu OÚ Štěnovice seznam vydaných rozhodnutí se stavbami, které nebyly do 1. 8. 2020 zkolaudovány, resp. nejsou k 1. 8. 2020 zahrnuty v katastrální mapě. Celkem byla předána informace o povolení šesti staveb, z toho 5 rodinných domů a jednoho rekreačního objektu. Jeden rodinný dům je v zastavitelné ploše Z4a, dva rodinné domy jsou v zastavitelné ploše Z5, dva rodinné domy a jeden rekreační dům v zastavěném území. Do doby kolaudace nejsou rodinné domy v zastavitelných plochách zahrnuty do zastavěného území.

### K.2 AKTUALIZACE KATASTRÁLNÍ MAPY

Katastrální mapa byla aktualizována k 1.8.2020.

### K.3 POŽADAVEK 1 - ÚPRAVA REGULATIVU ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z9, POSODIT NUTNOST DOHODY O PARCELACI

V zastavitelné ploše Z9 byla zrušena podmínka pro rozhodování o změnách v území, tj. byla zrušena dohoda o parcelaci.

V grafické části byla upravena poloha a rozsah navržené obslužné komunikace VD-01. Nově je veřejně přístupná obslužná komunikace pouze ve východní části VD-01, západní část VD-01 je vymezena účelová komunikace pro obsluhu navazujících pozemků. Zastavitelná plocha Z9 je z této obslužné komunikace přístupná vnitroareálovou komunikací. Rozšíření obslužné komunikace na pozemek parc. č. 61/31 k.ú. Čížice musí být realizováno nejpozději se zahájením výstavby v zastavitelné ploše Z1. Pro realizaci staveb v zastavitelné ploše Z9 není toto rozšíření obslužné komunikace podmínkou, podmínkou však zůstává zpřístupnění východní části obslužné komunikace na pozemcích parc. č. 61/23 a pozemku parc. č. st. 338 k.ú. Čížice.

Současně byla upravena poloha obslužné komunikace VD-02 v souběhu s hranicemi pozemků 123/10 a 123/11 k.ú. Čížice.

Do doby výstavby v zastavitelné ploše Z1 se připouští obsluha ploch VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou po pozemku 61/23 k.ú. Čížice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení nákladních vozidel ve veřejném prostoru, tj. mimo oplocené plochy jednotlivých vlastníků. V rámci výstavby v zastavitelné ploše Z1 bude veřejný prostor této obslužné komunikace (VD-01) rozšířen na pozemek parc. č. 61/31 k.ú. Čížice.

### K.4 POŽADAVEK 3 - ÚPRAVA REGULATIVU ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z5

Na pozemcích parc. č. 143/116 a 143/71 k.ú. Čížice byl upraven počet rodinných domů ze dvou na tři rodinné domy, je přípustné umístění 1 rodinného dvojdomu a 1 samostatného rodinného domu. Charakter a velikost pozemků toto řešení umožňuje.

### K.5 POŽADAVEK 4 - ÚPRAVA REGULATIVU RI - ROZŠÍŘENÍ ZASTAVĚNÉ PLOCHY STÁVAJÍCÍHO REKREAČNÍHO OBJEKTU NA POZEMKU PARC. Č. ST. 180 NA POZEMEK PARC. Č. 169/11

Na pozemku parc. č. st. 180 k.ú. Čížice je stávající objekt individuální rekreace o výměře 32 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 169/11 k.ú. Čížice, který je majetkem téhož vlastníka, má výměru 556 m<sup>2</sup>. Součet výměr obou pozemků činí 588 m<sup>2</sup>. Pro rozšíření objektu individuální rekreace na pozemek parc. č. 169/11 k.ú. Čížice byla stanovena podmínka minimální výměry pozemku 500 m<sup>2</sup>, podmínce je tedy vyhověno. Max. zastavěná plocha na pozemku je stanovena na 80 m<sup>2</sup>. Na pozemku vlastníka musí být splněny obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby, dále musí být na pozemku vlastníka umístěno min. 1 parkovací stání pro osobní automobil. Pokud bude toto parkovací stání kryté, započítává se do celkové

zastavěné plochy. Rekreační objekt se připouští s 1 NP a podkrovím při max. výšce hřebene objektu 7,5 m od stávající úrovně 1.NP.

#### **K.6 POŽADAVEK 5 - CESTA PRO PĚŠÍ VE VÝCHODNÍ ČÁSTI OBCE – UMÍSTĚNÍ CESTY PRO PĚŠÍ NA POZEMCÍCH PARC. Č. 169/1 A 169/10 S NAPOJENÍM NA PĚŠÍ CESTU VIZ BOD 6**

Na části pozemku parc. č. 169/10 a 169/1 k.ú. Čížice, které jsou v majetku obce Čížice, je v grafické části vymezen veřejný prostor s cestou pro pěší. Na pozemku parc. č. 169/10 je veřejný prostor v minimální šíři 2 m, na pozemku 169/1 je veřejný prostor v šíři pozemku, tj. cca 4 m. Pěší cesta propojuje rodinnou zástavbu ve východní části obce s údolím Čížického potoka.

#### **K.7 POŽADAVEK 6 - AKTUALIZACE PLOCHY RI V LOKALITĚ U POTOKA VČETNĚ ÚPRAVY CESTY PRO PĚŠÍ DLE AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY A STAVU**

V lokalitě rekreační zástavby u Čížického potoka byl upraven rozsah ploch RI Rekreační individuální – chaty dle aktuálního stavu v katastrální mapě a terénu. V platném ÚP po změně č. 1 je zakreslena původní cesta zpřístupňující jednotlivé rekreační objekty. Část tohoto pozemku s cestou pro pěší byla rozdělena a převedena do vlastnictví majitelů jednotlivých sousedních nemovitostí. Cesta mezi nemovitostmi je nyní zahrnuta do ploch RI, její vedení je na dohodě mezi vlastníky rekreačních objektů. Funkční regulativy vedení cesty umožňují (viz F.1 Obecné zásady funkční regulace, bod 8).

#### **K.8 POŽADAVEK 7 - ÚPRAVA REGULATIVŮ ZS 2 – UMÍSTĚNÍ SKLADU NÁRADÍ VE FUNKČNÍ PLOŠE ZS.2 VE VÝCHODNÍ ČÁSTI OBCE**

Vlastník pozemků parc. č. 170/2, 170/10, 170/11, 170/12 a 170/14 k.ú., Čížice žádal o úpravu regulativů ZS.2 Zeleň ostatní specifická – nezastavitelné zahrady tak, aby byla v ploše možná výstavba skladu náradí. Následně byl požadavek upřesněn, je požadována na výstavbu rekreačního objektu v blízkosti vodní plochy, vystavěné na pravobřežním přítoku Čížického potoka.

Změnou je navržena zastavitelná plocha Z10 Nad Potokem na pozemcích parc. č. 170/10, 170/11, 170/12 k.ú., Čížice. Jihovýchodní hranice zastavitelné plochy je situována 5 m od jihovýchodní hranice pozemků parc. č. 170/10, 170/11. Tato hranice pozemků je cca linií pravobřežního přítoku Čížického potoka. Rekreační objekt musí být situován mimo koryto potoka, proto je zastavitelná plocha od hranice pozemků oddálena. V zastavitelné ploše může být situován jeden objekt individuální rekreace při splnění podmínky max. 1 NP, max. výšky objektu 5,0 m a max. zastavěné plochy 80 m<sup>2</sup>. Objekt bude vhodně zakomponován ve svažitém terénu, tj. jeho severozápadní strana bude zapuštěna do terénu.

*Nově navržená zastavitelná plocha Z10 sousedí s drobným vodním tokem IDVT 10254170. Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka požadoval ve svém vyjádření k návrhu změny č. 2 ÚP Čížice ze dne 28. 5. 2021 dle ustanovení § 49 vodního zákona uvést ve výrokové části text: „Správce vodního toku je oprávněn užívat pozemky sousedící s korytem drobného vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry.“ Požadavek byl na pokyn pořizovatele do výrokové části zapracován.*

#### **K.9 POŽADAVEK 8 - OBRATIŠTĚ PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z4B DO DOBY ZOKRUHOVÁNÍ KOMUNIKACE**

Požadavek na zokruhování komunikace ve veřejném prostoru na pozemku 143/43 k.ú. Čížice v zastavitelné ploše Z4b komunikací VD-05 zůstává v platnosti.

Vzhledem k tomu, že v současné době nelze majetkoprávně vyřešit předepsané zokruhování jednosměrné komunikace, připouští se výstavba obratiště na pozemcích parc. č. 143/108 a 143/43 pro vozidla IZS, svoz odpadu, otáčení ostatních vozidel. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví žadatele. Současně platí podmínka rozšíření stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75 a 143/76 k. ú. Čížice na minimálně 8 m.



Při splnění výše uvedených podmínek je pozemek parc. č. 143/76 po schválení změny č. 2 zastavitelný rodinným domem.

#### **K.10 POŽADAVEK 9 - CYKLOSTEZKA ŠTĚNOVICE-ČÍŽICE-PŘEDENICE - VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ ČÍŽICE VČETNĚ ÚPRAVY NAVRŽENÉ KOMUNIKACE VD-27 V JIŽNÍ ČÁSTI SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ DLE AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY**

V grafické části ÚP byla zakreslena cyklotrasa, vedená po stávajících a navržených komunikacích. Tato cyklotrasa spojuje v rámci řešeného území cyklotrasu Štěnovice – Štěnovický Borek a Předenice. Cyklotrasa je vedena přes Čížice.

V jižní části správního území byla na pozemku parc. č. 326/76 k.ú. Čížice v minulosti postavena zemědělská stavba, následně byla mezi obcí a vlastníkem této nemovitosti uzavřena dohoda a provedeno přeparcelování pozemků tak, aby bylo dosaženo návaznosti účelové komunikace a po ní vedené cyklotrasy. Účelová komunikace včetně cyklotrasy je v této části upravena dle platné katastrální mapy.

#### **K.11 POŽADAVEK 10 - ROZDĚLENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z5 K BORKŮM NA ČÁST „A“ (ZÁPADNÍ) A „B“ (VÝCHODNÍ)**

Pozemky v lokalitě byly rozparcelovány a prodány novým nabyvatelům již před zařazením pozemků do zastavitelných ploch územního plánu jako lokalita Z5 K Borkům. Pozemek pro obslužnou komunikaci, ze které budou budoucí pozemky rodinných domů obsluhovány, byl vymezen v šíři pouze 3 m. Později byl z pozemku při severní straně této komunikace oddělen pozemek v šíři 1,7 m. Celková šíře pozemků pro veřejné prostranství, ve kterém má být vedena budoucí obytná ulice je v současné době 4,7 m. Minimální přípustná šíře veřejného prostranství s obytnou ulicí je 8,0 m. Je tedy potřeba dohodnout oddělení dalších minimálně 3,3 m pozemku v celé délce obytné ulice.

V zastavitelné ploše Z5 K Borkům je dlouhodobě vyvíjena obcí a některými vlastníky snaha o majetkoprávní dohodu všech vlastníků o umístění obytné ulice, vedené lokalitou ve směru východ – západ. Tato snaha je zatím neúspěšná. Vlastník několika pozemků ve východní části zastavitelné plochy a současně vlastníkem pozemku šíře 3,0 m pro komunikaci požádal o rozdělení zastavitelné plochy na dvě části a vyjmutí jeho části z povinnosti zpracovat územní studii a z povinnosti uzavřít dohodu o parcelaci.

Platný územní plán stanovuje podmínky, které podmiňují výstavbu v lokalitě. Tyto podmínky mají především zajistit přístup do zastavitelné plochy z nového sjezdu ze silnice III/18329, bezpečný odvod extravilánových srážkových vod mimo lokalitu a umístění obytné ulice, obsluhující pozemky rodinných domů. Tyto podmínky platí pro celou zastavitelnou plochu. Nový sjezd ze silnice III/18329 má omezit průjezd vozidel zastavěným územím, tj. lokalitou rodinných domů západně od zastavitelné plochy Z5. Ve východní části lokality lze dohodou vlastníků vymezením minimální šířky obytné ulice (8 m), v západní části území tato dohoda zatím možná není. Z tohoto důvodu změna č. 2 umožňuje rozdělit zastavitelnou plochu na část Z5a (západní část) a Z5b (východní část), tj. do dvou do dvou časově oddělených etap, tj. přednostní výstavba v části Z5b. Veškeré inženýrské sítě musí být veřejnými řady napojeny na veřejné řady obce tak, aby v budoucnu bylo možné napojení části Z5a na inženýrské sítě. Dále je nutné na rozhraní částí Z5a a Z5b umístit obratiště pro vozidla IZS, vozidla sběru odpadu a ostatní vozidla přijíždějící do lokality. Výstavbu v části „b“ je možné realizovat samostatně v části jižně od obytné ulice a samostatně v části severně od obytné ulice, v obou případech je však nutné splnit výše uvedenou podmínku.

Za podmínky souhlasu všech vlastníků pozemků v jižní polovině části „a“ s umístěním obytné ulice na části jejich pozemků, mohou být tyto pozemky k výstavbě části „b“ připojeny, tj. může být současně realizována obytná ulice v celé své délce s přístupem na jižně položené pozemky v části Z5a a na pozemky v rozsahu celé zastavitelné plochy Z5b.

Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu Z5 s výjimkou pozemku parc. č. 143/71 (resp. pozemků parc. č. 143/71, 143/116, 143/117 a 143/118 k.ú. Čížice), na němž po splnění územním plánem předepsaných podmínek již v současné době výstavba probíhá. Územní studie vyřeší umístění veřejných prostranství a parcelaci zastavitelné plochy na jednotlivé pozemky rodinných domů. Územní studií zakreslená

veřejná prostranství budou respektována v dalších stupních projektové přípravy. V územní studii bude schematicky řešeno napojení inženýrských sítí na obecní řady včetně odvedení dešťových vod.

Stávající vlastník pozemku parc. č. 143/107 k.ú. Čížice výstavbu rodinných domů odmítá. Pokud některý z vlastníků pozemků v této části zastavitelné plochy výstavbu odmítá, nelze výstavbu rodinných domů severně od obytné ulice v lokalitě Z5 v části „a“ a „b“ při stávajícím znění ÚP povolit. V tomto případě je podmínkou výstavby rodinných domů vydání změny ÚP Čížice, která zastavitelnou plochu Z5 zredukuje pouze na pozemky vlastníků souhlasících s výstavbou.

Dohoda o parcelaci je změnou č. 2 vzhledem ke složitým majetkoprávním poměrům v lokalitě na žádost obce zrušena. Její ponechání by vzhledem k odmítavému stanovisku stávajícího vlastníka pozemku parc. č. 143/107 k.ú. Čížice blokovalo možnost výstavby alespoň v části zastavitelné plochy.

Z pozemků dnešní zastavitelné plochy Z5 a ze severně a východně položených pozemků dochází při extrémních srážkách ke stékání extravilánových vod do zastavěného území. Některé rodinné domy ve stávající zástavbě jsou pravidelně těmito extravilánovými vodami ohrožovány. Převažující odtok extravilánových vod je po pozemku parc. č. 143/43 k.ú. Čížice, tj. po pozemku v zastavitelné ploše Z4b. VPO (veřejně prospěšné opatření) VR-02 může tento negativní jev částečně eliminovat. V platném ÚZ po změně č. 1 byla realizace podmínkou výstavby v zastavitelné ploše Z5. Po vydání změny č. 2 není na žádost obce realizace VPO VR-02 podmínkou výstavby v zastavitelné ploše Z5, avšak její realizace je vhodná s ohledem na eliminaci negativního jevu.

VPO VR-01 - zatravnění pozemků východně nad lokalitou Z5 s modelací terénu pro odvedení vod do bezejmenné vodoteče je žádoucí realizovat současně s výstavbou v lokalitě. Realizováno by mělo být minimálně v rozsahu propustku pod komunikací III/18329 s odvedením extravilánových vod do bezejmenné vodoteče.

## **L. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Nové zastavitelné plochy pro bydlení nejsou změnou č. 2 navrhovány. Nově je vymezena pouze zastavitelná plocha Z10 pro výstavbu jednoho rekreačního domu.

Celkový možný počet rodinných domů v zastavitelných plochách byl navýšen ze 83 rodinných domů na 84 rodinných domů umožněním výstavby rodinného dvojdomu v zastavitelné ploše Z5b.

## **M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL je zpracováno podle vyhlášky 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných změn je obsahem výkresu O2 – Zábory půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

### **M.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

**Zastavěné území** bylo v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění vymezeno platným územním plánem 30. 06. 2009. Následně byla zpracována změna č. 1, která zastavěné území vymezila k 31. 3. 2017. Změna č. 2 vymezuje zastavěné území k 1. 8. 2020.

Ve výkresové části změny je zastavěné území zobrazeno ve daných výkresech v rozsahu celého správního území.

Předmětem změny jsou:

- požadavek 1 (úprava regulativu zastavitelné plochy Z9 a změna polohy obslužné komunikace VD-01), požadavek se vyhodnocuje

- požadavek 3 (úprava regulativu zastavitelné plochy Z5) – požadavek se nevyhodnocuje
- požadavek 4 (úprava regulativu RI) – požadavek se nevyhodnocuje
- požadavek 5 (cesta pro pěší ve východní části obce) – požadavek se nevyhodnocuje
- požadavek 6 (aktualizace plochy RI, včetně úpravy cesty pro pěší) – požadavek se nevyhodnocuje
- požadavek 7 (úprava regulativů ZS 2) – požadavek se nevyhodnocuje
- požadavek 8 (obrátiště pro zastavitelnou plochu Z4B) – požadavek se vyhodnocuje
- požadavek 9 (cyklostezka včetně úpravy komunikace) – požadavek se vyhodnocuje
- požadavek 10 (rozdělení zastavitelné plochy Z5) – požadavek se nevyhodnocuje

### M.1.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF

Vyhodnocení ploch záborů ZPF, vyvolaných změnou č. 2 je přehledně uvedeno v tabulce ZPF.

#### POŽADAVEK 1

Část požadavku se nachází v lokalitě Z9, která je v textové části upravena. Jedná se o zrušení podmínky pro rozhodování o změnách v území, tj. zrušení dohody o parcelaci.

Druhá část požadavku se týká polohy obslužné komunikace VD-01 a také komunikace VD-02. V ploše se mění návrhová funkční plocha PD na návrhovou ZS.1 – poloha původní komunikace. Poloha nové komunikace mění funkční plochy FP, VL a návrhovou VL na návrhovou PD. Celkově je požadován zábor 0,136 ha ZPF a je navráceno 0,286 ha ZPF.

Plocha se z hlediska záboru půdního fondu vyhodnocuje – část jako plocha navracená do ZPF a část jako plocha záboru ZPF (viz tabulková část).

#### POŽADAVEK 3

Požadavek se týká úpravy regulativu zastavitelné plochy Z5. Jedná se pouze o textovou část územního plánu.

Plocha se z hlediska záboru půdního fondu nevyhodnocuje.

#### POŽADAVEK 4

Požadavek se týká úpravy regulativu RI se záměrem rozšíření zastavěné plochy stávajícího rekreačního objektu. Jedná se pouze o textovou část územního plánu.

Plocha se z hlediska záboru půdního fondu nevyhodnocuje.

#### POŽADAVEK 5

Požadavek se týká cesty pro pěší ve východní části obce, která má být umístěna ve veřejném prostoru a propojuje rodinnou zástavbu ve východní části obce a údolí Čížického potoka. V ploše se mění funkční plochy KO a RI na návrhovou funkční plochu PD. Současně se cesta napojuje na pěší cestu z požadavku 6.

Plocha se z hlediska záboru půdního fondu nevyhodnocuje.

#### POŽADAVEK 6

Požadavek se týká aktualizace stavu dle katastrální mapy a terénu. V platném ÚP po změně č. 1 je zakreslena cesta jako plocha funkčního využití PD. Nyní je cesta ve vlastnictví jednotlivých vlastníků rekreačního objektů a je nově zakreslena jako plocha funkčního využití RI.

Plocha se z hlediska záborů půdního fondu nevyhodnocuje.

### POŽADAVEK 7

---

Požadavek se týká úpravy regulativů ZS.2 s ohledem na záměr umístění skladu nářadí ve funkční ploše ZS.2 ve východní části obce. Požadavek byl upřesněn na výstavbu rekreačního objektu. Návrhem je zastavitelná plocha Z10, která z původní funkční plochy ZS.2 mění na plochu návrhovou RI.

Plocha se z hlediska záborů půdního fondu nevyhodnocuje.

### POŽADAVEK 8

---

Požadavek se týká obratiště pro zastavitelnou plochu Z4B do doby zokruhování komunikace. Připouští se výstavba obratiště na pozemcích parc. č. 143/108 a 143/43. Návrhem je plocha, která se z návrhového FP mění na návrhové PV. Celkově je požadován zábor 0,004 ha ZPF.

Plocha se z hlediska záborů půdního fondu vyhodnocuje (viz tabulková část).

### POŽADAVEK 9

---

Požadavek se týká vedení cyklostezky Štěnovice – Čížice – Předenice ve správním území Čížice. Jedná se především o úpravu navržené komunikace VD-27 dle aktuální katastrální mapy. V jižní části území byla v minulost postavena zemědělská stavba, následně byla mezi obcí a vlastníkem této nemovitosti uzavřena dohoda a provedeno přeparcelování pozemků, aby bylo dosaženo návaznosti účelové komunikace a po ní vedené cyklotrasy. Návrhem je stará část trasy v jižní části území změněna z návrhové funkční plochy DS na FP a nová část trasy v jižní části území z FP na návrhovou DS. Celkově je požadován zábor 0,056 ha ZPF a je navráceno 0,051 ha ZPF.

Plocha se z hlediska záboru půdního fondu vyhodnocuje – část jako plocha navrácená do ZPF a část jako plocha záboru ZPF (viz tabulková část).

### POŽADAVEK 10

---

Požadavek se týká rozdělení zastavitelné plochy Z5 k Borkům na část „A“ a „B“. Návrhem změny č. 2 je rozdělení zastavitelné plochy na část Z5a (západní část) a Z5b (východní část).

Plocha se z hlediska záborů půdního fondu nevyhodnocuje.

**Tabulka 1 SÚ Čížice – vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF**

Označení plochy/ koridoru (požadavku)	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	PD	0,136	0,000	0,000	0,036	0,100	0,000	0,000		Ano		
Σ		0,136	0,000	0,000	0,036	0,100	0,000	0,000				
8	PD	0,004	0,000	0,000	0,000	0,004	0,000	0,000				
Σ		0,004	0,000	0,000	0,000	0,004	0,000	0,000				
9	DS	0,056	0,056	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Σ		0,056	0,056	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Σ		0,196	0,056	0,000	0,036	0,104	0,000	0,000				

**Tabulka 2 SÚ Čížice – vyhodnocení předpokládaných navrácených ploch z původního ÚP do ZPF**

Označení plochy/ koridoru (požadavku)	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Navrácené plochy do ZPF	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	ZS.1	0,286	0,000	0,000	0,216	0,070	0,000	0,286		Ano		
Σ		0,286	0,000	0,000	0,216	0,070	0,000	0,286				
9	FP	0,051	0,051	0,000	0,000	0,000	0,000	0,051				
Σ		0,051	0,051	0,000	0,000	0,000	0,000	0,051				
Σ		0,337	0,051	0,000	0,216	0,070	0,000	0,337				

## M.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Plochy určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č. 2 dotčeny.

## N. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část Územního plánu Čížice s vyznačením změn (tzv. srovnávací text) vyvolaných změnou č. 2 je zpracován digitálně a je součástí návrhu změny č. 2 ÚP Čížice na příloženém CD v závěru textové části Změny č. 2 ÚP Čížice.

## O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice

Opatřením odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice ze dne 20. 5. 2021 pod č.j. PR-OVÚP-RYP/31182/2021 byl v souladu s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona doručen upravený a posouzený návrh změny č. 2 územního plánu Čížice. Současně bylo oznámeno konání jeho veřejného projednání, a to veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se konalo dne 1. 7. 2021 ve velkém sále Kulturního a komunitního centra Přeštice, Masarykovo nám. 311, Přeštice. Byl stanoven termín pro možnost uplatnění písemných námitek, připomínek a stanovisek. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby – vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky k návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice.

Ve stanovené lhůtě byly uplatněny tyto písemné námítky:

### NÁMITKA Č.1

**Podatel:** p. Tomáš Nikodém, nar. 17. 3. 1976, bytem Čížice 145, 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 7. 7. 2021.

#### Text námítky:

#### *Způsob dotčení*

1. V části C - Urbanistická koncepce, vymezení zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sdílení zeleně předposlední odstavec uvádí: „Za poslední odstavec se vkládá nový odstavec v tomto znění: „Do doby výstavby v zastavěné ploše Z1 se připouští obsluha ploch VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou po pozemku 61/23 k.ú. Čížice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení nákladních vozidel ve veřejném prostoru.“

2. V části K.3 Požadavek 1 - úprava regulativu zastavitelní plochy Z9, posoudit nutnost dohody o parcelaci se ve třetím odstavci uvádí: „Do doby výstavby v zastavitelné ploše Z1 se připouští obsluha plochy VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou na pozemku 61/23 k.ú. Čížice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení vozidel ve veřejném prostoru, tj. mimo oplocené plochy jednotlivých vlastníků. V rámci výstavby v zastavitelné ploše Z1 bude veřejný prostor této obslužné komunikace (VD-01) rozšířen na pozemek par .č. 61/31 k.ú. Čížice.“

3. Nesoulad mezi textovou a grafickou částí Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordináčního výkresu.

#### *Odůvodnění námítky*

Primárně je nutno konstatovat k bodům 1 a 2 části IV námítek u pozemku č. 61/23 zásadní nesrovnalost, ze které zřejmě vycházel pořizovatel Změny č. 2 ÚP. Na pozemku č. 61/23 se sice nachází obslužná komunikace, ale jedná se o z velké části nezpevněnou cestu, která slouží pouze pro obsluhu přilehlých pozemků spolumajitelů pozemku č. 61/23. Uvedená obslužná komunikace je veřejnosti nepřístupná (uvedená informace je vedení obce Čížice známa) a po celou dobu existence obslužné komunikace je zabezpečena proti vjezdu



veřejnosti závorou. Z uvedeného důvodu má vlastník pozemku za to, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP rezignoval při zkoumání, zda zde existuje vůbec dopravní cesta ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která je užívána v režimu obecného užívání (§ 19 uvedeného zákona). Pokud by tak učinil, zjistil by, že tak tomu není. Obecné užívání účelové pozemní komunikace spočívá v možnosti blíže neurčeného okruhu osob tuto komunikaci bezplatně užívat, a to způsobem obvyklým a k účelům, ke kterým je tato komunikace určena. Nejde-li o cestu obecně užívanou, nemůže jít ani o pozemní komunikaci. Úprava užívání takové cesty proto musí být řešena nikoli prostřednictvím institutů veřejného práva (deklarace veřejně přístupné účelové komunikace), ale práva soukromého. Dle názoru vlastníka pozemku nelze při Změně č. 2 vycházet z premisy, že pozemek č. 61/23 je určen pro veřejné používání a ani vlastník pozemku nemá zájem je k uvedenému účelu poskytnout, neboť tímto postupem by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku.

Současně je nutno konstatovat, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP při tvorbě Změny č. 2 ÚP postupoval velmi nedbale a v neprospěch vlastníka pozemku, když pominul skutečnost, že v jedné části pozemku č. 61/23 je v podstatě v téměř celé jeho šíři umístěna st. par. č. 338, na které je instalováno soukromé vlastnictví vlastníka pozemku pevně spojeného se zemí a tím následné využití obslužné komunikace veřejností je nemožné s ohledem na nutnou přítomnost vlastníka pozemku při přejezdu tohoto zařízení z důvodu ochrany vlastnictví. Spoluvlastníci pozemku č. 61/23 jsou s postupem průjezdu přes uvedený pozemek seznámeni a v případě poškození odpovídají vlastníkově pozemku za škodu. Bez využití st. par. č. 338 není pozemek č. 61/23 využitelný.

Uvedenou skutečnost nezahrnul ani pořizovatel Změny č. 2 ÚP pod bod H jako Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Z uvedeného lze tedy dovodit, že zatížení pozemku č. 61/23 není nezbytné pro rozvoj výstavby v zastavitelné ploše Z1. Navíc vlastník pozemku podotýká, že rozvoj v lokalitě Z1 a Z9 se týká pouze výstavby rodinných domů a jedná se tedy pouze o soukromý zájem a nikoliv veřejný. Pokud jde o stavbu ve veřejném zájmu, měly by být primárně využity pozemky ve vlastnictví obce nebo státu a v případě zatížení soukromých pozemků by k němu mělo dojít pouze v nejnižší nutné míře a po přesvědčivém odůvodnění, které v rámci územního plánu absentuje.

Za situace, kdy je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP, teprve plánovaná změna lokality Z1 a Z9 pro výstavbu rodinných domů (při odhlédnutí od skutečnosti, že není prokazatelné, zda současní vlastníci budou ochotni své vlastnictví zcizit pro tyto účely) je dle názoru vlastníka pozemku nutno postupovat za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahu hledáním jiného vhodného způsobu komunikačního napojení např. na nově situovaných pozemcích.

K třetí námitce vlastník pozemku upozorňuje na nesoulad textové a grafické části Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu, kde v grafické části je na pozemcích č. 61/23, 61/25 a 61/27, zakresleno vedení splaškové kanalizace, zatím, co v textové části stejné plochy zahrnuté nebyly. Vlastník pozemků s tímto umístěním zásadně nesouhlasí, neboť by tímto postupem došlo k naprostému znehodnocení jeho vlastnictví i s ohledem na plánované využití těchto pozemků k výstavbě prostor pro drobné podnikání, kdy s ohledem na umístění splaškové kanalizace by nebyl dostatek prostoru pro výstavbu a tímto by zcela bezdůvodně došlo k zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemků. To za situace, kdy z textové části je zřejmé, že současná ČOV v obci je nedostatečná pro další napojení. Za této situace považuje vlastník pozemku uvedený postup za libovůli místní samosprávy.

#### Rozhodnutí o námitce

- výrok: - námitce se **vyhovuje**

#### - odůvodnění:

- pozemek p.č. 61/23 v k.ú. Čížice je dle KN zapsán jako druh pozemku – ostatní plocha; využití pozemku – manipulační plocha
- dle skutečnosti je pozemek spoluvlastníky užíván jako neveřejný pozemek – obslužná komunikace zabezpečená proti vjezdu veřejnosti závorou; lze ji považovat za tzv. areálovou komunikaci
- vlastník pozemku nemá zájem tento poskytnout pro účel veřejného používání, neboť se domnívá, že by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku
- způsob komunikačního řešení pro možnost napojení pozemků na nových (návrhových) plochách je již řešen současným územním plánem a není potřeba jej měnit

- pořizovatel v rámci výsledku vyhodnocení projednávání podané námítky s určeným zastupitelem došli k závěru, že návrh bude částečně upraven a předložen namítajícímu k odsouhlasení daného řešení návrhu; namítající tento upravený návrh písemně odsouhlasil
- pořizovatel dá zpracovateli pokyn pro úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Čížice
- úprava navrhované změny není takového rozsahu, který by vyžadoval nové veřejné projednání; nedochází k návrhu ani úbytku zastavitelných ploch

## NÁMITKA Č.2

**Podatel:** pí. Renata Jungmanová, nar. 10. 3. 1976, bytem Útušice 42, 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 7. 7. 2021.

### Text námítky:

#### *Způsob dotčení*

1. V části C - Urbanistická koncepce, vymezení zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sdílení zeleně předposlední odstavec uvádí: „Za poslední odstavec se vkládá nový odstavec v tomto znění: „Do doby výstavby v zastavěné ploše Z1 se připouští obsluha ploch VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou po pozemku 61/23 k.ú. Čížice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení nákladních vozidel ve veřejném prostoru/1

2. V části K.3 Požadavek 1 - úprava regulativu zastavitelní plochy Z9, posoudit nutnost dohody o parcelaci se ve třetím odstavci uvádí: „Do doby výstavby v zastavitelné ploše Z1 se připouští obsluha plochy VD při jižní hranici Z9 obslužnou komunikací, vedenou na pozemku 61/23 k.ú. Čížice. Na obslužné komunikaci musí být řešeno otáčení vozidel ve veřejném prostoru, tj. mimo oplocené plochy jednotlivých vlastníků. V rámci výstavby v zastavitelné ploše Z1 bude veřejný prostor této obslužné komunikace (VD-01) rozšířen na pozemek par. č. 61/31 k.ú. Čížice.“

3. Nesoulad mezi textovou a grafickou částí Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu.

#### *Odůvodnění námítky*

Primárně je nutno konstatovat k bodům 1 a 2 části IV námítek u pozemku č. 61/23 zásadní nesrovnalost, ze které zřejmě vycházel pořizovatel Změny č. 2 ÚP. Na pozemku č. 61/23 se sice nachází obslužná komunikace, ale jedná se o z velké části nezpevněnou cestu, která slouží pouze pro obsluhu přilehlých pozemků spolumajitelů pozemku č. 61/23. Uvedená obslužná komunikace je veřejnosti nepřístupná (uvedená informace je vedení obce Čížice známa) a po celou dobu existence obslužné komunikace je zabezpečena proti vjezdu veřejností závorou. Z uvedeného důvodu má vlastník pozemku za to, že pořizovatel Změny č. 2 ÚP rezignoval při zkoumání, zda zde existuje vůbec dopravní cesta ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která je užívána v režimu obecného užívání (§ 19 uvedeného zákona). Pokud by tak učinil, zjistil by, že tak tomu není. Obecné užívání účelové pozemní komunikace spočívá v možnosti bližší neurčeného okruhu osob tuto komunikaci bezplatně užívat, a to způsobem obvyklým a k účelům, ke kterým je tato komunikace určena. Nejde-li o cestu obecně užívanou, nemůže jít ani o pozemní komunikaci. Úprava užívání takové cesty proto musí být řešena nikoli prostřednictvím institutů veřejného práva (deklarace veřejně přístupné účelové komunikace), ale práva soukromého. Dle názoru vlastníka pozemku nelze při Změně č. 2 vycházet z premisy, že pozemek č. 61/23 je určen pro veřejné používání a ani vlastník pozemku nemá zájem je k uvedenému účelu poskytnout, neboť tímto postupem by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku.

Uvedenou skutečnost nezahrnul ani pořizovatel Změny č. 2 ÚP pod bod H jako Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Zavedeného lze tedy dovodit, že zatížení pozemku č. 61/23 není nezbytné pro rozvoj výstavby v zastavitelné ploše Z1. Navíc vlastník pozemku podotýká, že rozvoj v lokalitě Z1 a Z9 se týká pouze výstavby rodinných domů a jedná se tedy pouze o soukromý zájem a nikoliv veřejný. Pokud jde o stavbu ve veřejném zájmu, měly by být primárně využity pozemky ve vlastnictví obce nebo státu a v případě zatížení soukromých pozemků by k němu mělo dojít pouze v nejnižší nutné míře a po přesvědčivém odůvodnění, které v rámci územního plánu abscentuje.



Za situace, kdy je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP, teprve plánovaná změna lokality Z1 a Z9 pro výstavbu rodinných domů (při odhlédnutí od skutečnosti, že není prokazatelné, zda současní vlastníci budou ochotni své vlastnictví zcizit pro tyto účely) je dle názoru vlastníka pozemku nutno postupovat za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahu hledáním jiného vhodného způsobu komunikačního napojení např. na nově situovaných pozemcích.

K třetí námitce vlastník pozemku upozorňuje na. nesoulad textové a grafické části Změny č. 2 ÚP části 01 - Koordinačního výkresu, kde v grafické části je na pozemcích č. 61/23 a 61/25, zakresleno vedení splaškové kanalizace, zatím, co v textové části stejné plochy zahrnuty nebyly. Vlastník pozemku s tímto umístěním zásadně nesouhlasí, neboť by tímto postupem došlo k naprostému znehodnocení jeho vlastnictví i s ohledem na plánované využití těchto pozemků k výstavbě prostor pro drobné podnikání, kdy s ohledem na umístění splaškové kanalizace by nebyl dostatek prostoru pro výstavbu a tímto by zcela bezdůvodně došlo k zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemku. To za situace, kdy z textové části je zřejmé, že současná ČOV v obci je nedostatečná pro další napojení. Za této situace považuje vlastník pozemku uvedený postup za libovůli místní samosprávy.

#### Rozhodnutí o námitce

- výrok: - námitce se **vyhovuje**

- odůvodnění:

- pozemek p.č. 61/23 v k.ú. Čížice je dle KN zapsán jako druh pozemku – ostatní plocha; využití pozemku – manipulační plocha
- dle skutečnosti je pozemek spoluvlastníky užíván jako neveřejný pozemek – obslužná komunikace zabezpečená proti vjezdu veřejnosti závorou; lze ji považovat za tzv. areálovou komunikaci
- vlastník pozemku nemá zájem tento poskytnout pro účel veřejného používání, neboť se domnívá, že by došlo k omezení jeho vlastnického práva a hodnoty jeho majetku
- způsob komunikačního řešení pro možnost napojení pozemků na nových (návrhových) plochách je již řešen současným územním plánem a není potřeba jej měnit
- pořizovatel v rámci výsledku vyhodnocení projednávání podané námítky s určeným zastupitelem došli k závěru, že návrh bude částečně upraven a předložen namítajícímu k odsouhlasení daného řešení návrhu; namítající tento upravený návrh písemně odsouhlasil
- pořizovatel dá zpracovateli pokyn pro úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Čížice
- úprava navrhované změny není takového rozsahu, který by vyžadoval nové veřejné projednání; nedochází k návrhu ani úbytku zastavitelných ploch

### NÁMITKA Č.3

**Podatel:** p. Daniel Moravec, nar. 12. 11. 1981, bytem Čížice 174, 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 9. 7. 2021.

Text námítky:

*Obsah námítky*

*Zapsání vyřešení odtoku extravilánových vod po pozemku parc. č. 143/43 k.ú. Čížice a pozemku parc. č. 143/76 k.ú. Čížice a následné zaplavování okolní zástavby do Změny č. 2 Územního plánu Čížic jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.*

*Odůvodnění námítky*

*Převažující odtok extravilánových vod je po pozemku parc. č. 143/43 k.ú. Čížice, tj. po pozemku v zastavitelé ploše Z4b. VPO (veřejně prospěšné opatření) VR-02 může tento negativní jev částečně eliminovat, pokud bude umístěn na severní hranici plochy Z4b. Výstavba zpevněné točny na pozemku parc. č. 143/76 k.ú. Čížice by tento jev ještě umocnil.*

**Rozhodnutí o námitce**

**- výrok:** - k námitce se **nepřihlíží**

**- odůvodnění:**

- námitku podatele nelze posoudit jako námitku k návrhu projednávané změny č. 2 ÚP Čížice, neboť předmět námítky nebyl jejím obsahem
- možnost zástavby v lokalitě Z4b je řešena současně platným ÚP, který též řeší odkanalizování extravilánových vod (viz. D.2.2 výrokové části textu – 3. odstavec – dešťové vody)

**NÁMITKA Č.4**

**Podatel:** p. Daniel Moravec, nar. 12. 11. 1981, bytem Čížice 174., 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 9. 7. 2021.

Text námítky:

*Obsah námítky*

*Zapsání rozšíření stávajícího prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čížice a parc. č. 143/45 k.ú. Čížice na minimálně 8 metrů jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.*

*Odůvodnění námítky*

*Je navržena podmínky rozšíření stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75a 143/76 k.ú. Čížice na minimálně 8 m, avšak u stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čížice a parc. č. 143/45 k.ú. Čížice tato změna navržena není a počítá se se zachováním stávajícího řešení veřejného prostoru (zatačky), který je užší než 6 metrů. To je při obousměrném provozu nebezpečím pro složky IZS i běžné dopravní obslužnosti a pohyb chodců. Zároveň je nelogické, aby se veřejný prostor komunikace nerozšířil na 8 metrů po celé své délce a tato podmínka by měla být zapsána do Změny č. 2 Územního plánu Čížic.*

**Rozhodnutí o námitce**

**- výrok:** - námitce se **nevyhovuje**

**- odůvodnění:**

- přípustnost veřejného prostoru s obousměrnou komunikací je již součástí platného ÚP, není předmětem obsahu změny č.2
- pozemky p. č. 143/45 a 144/8 jsou již zastavěny a rozšíření VP na tyto pozemky není možné

**NÁMITKA Č.5**

**Podatel:** MUDr. Václav Karnos, nar. 26. 10. 1960, bytem Čížice 166, 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 9. 7. 2021.

Text námítky:

*Obsah námítky*

*Zapsání rozšíření stávajícího prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čížice a parc. č. 143/45 k.ú. Čížice na minimálně 8 metrů jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.*

*Odůvodnění námítky*

Je navržena podmínky rozšíření stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75a 143/76 k.ú. Čížice na minimálně 8 m, avšak u stávajícího veřejného prostoru na pozemku parc. č. 143/43 v rozsahu pozemků parc. č. 144/8 k.ú. Čížice a parc. č. 143/45 k.ú. Čížice tato změna navržena není a počítá se se zachováním stávajícího řešení veřejného prostoru (zatačky), který je užší než 6 metrů. To je při obousměrném provozu nebezpečím pro složky IZS i běžné dopravní obslužnosti a pohyb chodců. Zároveň je nelogické, aby se veřejný prostor komunikace nerozšířil na 8 metrů po celé své délce a tato podmínka by měla být zapsána do Změny č. 2 Územního plánu Čížic.

#### Rozhodnutí o námitce

- výrok: - námitce se **nevyhovuje**

- odůvodnění:

- přípustnost veřejného prostoru s obousměrnou komunikací je již součástí platného ÚP, není předmětem obsahu změny č.2
- pozemky p.č. 143/45 a 144/8 jsou již zastavěny a rozšíření VP na tyto pozemky není možné

### NÁMITKA Č.6

**Podatel:** MUDr. Václav Karnos, nar. 26. 10. 1960, bytem Čížice 166, 332 09 Štěnovice, doručená pořizovateli dne 9. 7. 2021.

Text námítky:

*Obsah námítky*

*Zapsání vyřešení odtoku extravilánových vod po pozemku parc. č. 143/43 k.ú. Čížice a pozemku parc. č. 143/76 k.ú. Čížice a následné zaplavování okolní zástavby do Změny č. 2 Územního plánu Čížic jako podmínku pro povolení výstavby na ploše Z4b.*

*Odůvodnění námítky*

*Převažující odtok extravilánových vod je po pozemku parc. č. 143/43 k.ú. Čížice, tj. po pozemku v zastavitelé ploše Z4b. VPO (veřejně prospěšné opatření) VR-02 může tento negativní jev částečně eliminovat, pokud bude umístěn na severní hranici plochy Z4b. Výstavba zpevněné točny na pozemku parc. č. 143/76 k.ú. Čížice by tento jev ještě umocnil.*

#### Rozhodnutí o námitce

- výrok: - k námitce se **nepřihlíží**

- odůvodnění:

- námitku podatele nelze posoudit jako námitku k návrhu projednávané změny č. 2 ÚP Čížice, neboť předmět námítky nebyl jejím obsahem
- možnost zástavby v lokalitě Z4b je řešena současně platným ÚP, který též řeší odkanalizování extravilánových vod (viz. D.2.2 výrokové části textu – 3. odstavec – dešťové vody)

## P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Čížice

1) Ve stanovené lhůtě byla uplatněna písemná připomínka:

**Podatel:** p. Daniel Moravec, nar. 12. 11. 1981, bytem Čížice 174, 332 09 Štěnovice, doručena pořizovateli dne 9. 7. 2021.

Text připomínky:

*Obsah připomínky*

*Zajištění občanské vybavenosti – zřízení mateřské školy.*

*Odůvodnění námítky*

*Je navržena Změna č. 2 Územního plánu Čížic, která počítá s budoucí výstavbou více než 20 nových rodinných domů. Již v současné době je téměř nemožné umístit i 4 leté děti do spádové školky ve Štěnovicích. Za tohoto stavu by bylo téměř nezbytné zřídit mateřskou školu v obci, aby bylo zajištěno řádné předškolní vzdělávání a rodiče nemuseli kvůli tomu umisťovat děti do drahých soukromých školek nebo je vozit do vzdálenějších obcí. Navrhují tedy, aby se Obec Čížice zřídila vlastní mateřskou školu nebo zajistila navýšení kapacity ve spádové mateřské škole ve Štěnovicích a zasadila se o zrušení diskriminačního opatření přijímající přednostně děti s trvalým pobytem ve Štěnovicích.*

*Vyhodnocení připomínky*

Připomínce **se nevyhovuje**.

- požadavek na zajištění nové plochy pro OV není součástí obsahu změny č. 2 ÚP Čížice odsouhlaseného obecním zastupitelstvem
- zastavitelná plocha pro novou MŠ je součástí již vydaného a platného územního plánu (viz plocha Z4a).

## **Q. POUČENÍ**

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 ods.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti změně č. 2 Územního plánu obce Čížice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

## **R. ÚČINNOST**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

.....

.....  
Mgr. Milan Nekola

starosta obce

.....  
Tomáš Kadlec

místostarosta obce