

Územní plán

ČIŽICE

Úplné znění po změně č. 1
Srovnávací text změny 2



Leden 2022

Objednatel:

Obec Čížice

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

Pořizovatel:

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

OBSAH

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
	B.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE OBCE	5
	B.2. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	5
	B.3. KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE	6
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÁCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ	7
	C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
	C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	8
	C.3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ	14
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ	15
	D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	15
	D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	17
	D.3. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	19
	D.4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	19
	D.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	20
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	20
	E.1. NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	20
	E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	21
	E.3. PROSTUPNOST KRAJINY	21
	E.4. PLOCHY PRO PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	21
	E.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	22
	E.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	22
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	22
	F.1. OBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÍ REGULACE	22
	F.2. ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE	23
	F.3. PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	23
	F.4. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	24
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	39
	G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	39
	G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	40
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	41
	H.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	41
I.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	41
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	41
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	42

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 DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	43
M.	ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE	43
N.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	43
O.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	44

GRAFICKÁ ČÁST - VÝROK

N1	Výkres základního členění	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
----	--------------------	-----------

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno správním územím obce Čižice (ZUJ 557641 – Čižice). Správní území obce Čižice zahrnuje katastrální území Čižice.

Zastavěné území je vymezeno územním plánem. Hranice zastavěného území je stanovena ke dni ~~31. 3. 2017~~ 8. 2020.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE OBCE

- Stanovení zastavitelných ploch a ploch územních rezerv obce Čižice zejména pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobní činnost a technickou vybavenost.
- Podpora rekreační funkce zemědělské krajiny s následným rozvojem turistiky obnovením původní cestní sítě, která obnoví spojení Čižic s okolními sídly.
- Ochrana údolní nivy řeky Úhlavy před novou zástavbou, upřednostnění krajinnotvorné funkce vodního toku a jeho okolí.
- Ochrana dochovaných ostatních krajinných hodnot a obnova přírodních prvků v místech, kde byly vlivem hospodaření v krajině zničeny.
- Doplnění lokálních prvků ÚSES.

B.2. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Přírodní hodnoty

Předmětem ochrany je:

- Hodnotné rekreační území v dosahu města Plzně
- Přírozená přírodní osa řešeného území tvořená řekou Úhlavou a její údolní nivou
- Členitý terénní reliéf s údolím řeky Úhlavy a masivem vrchů Vysoká (518m n.m.), Kozí kámen (418m n.m.) a Tlustá hora (476m n.m.) na levém břehu řeky Úhlavy a Štěnovický vrch (429m n.m.) a bezejmenným vrchem (439m n.m.) na pravém břehu řeky Úhlavy (vrcholové hřebeny mimo řešené území)

Územní plán v zájmu ochrany a rozvoje hodnot usiluje o:

- rozčlenění monofunkčních zemědělských ploch vhodně vedenými účelovými komunikacemi s doprovodnou zelení a vsakovacími pásy luk při zachování obhospodařovatelnosti zemědělských pozemků
- zpřístupnění hodnotných krajinných území a zpřístupnění okolních sídel obyvatelům a návštěvníkům obce pomocí vycházkové cestní sítě, logicky navazující na komunikační síť v obci i na cesty za hranicemi řešeného území
- vytvoření procházkových okruhů v okolí obce a zřízení odpočinkových ploch v místech zajímavých panoramatických pohledů na obec, a i na vzdálené horizonty (pohled na Plzeň)
- zprůchodnění jednotlivých segmentů zastavěného území obce a jejich vzájemné propojení komunikacemi pro pěší a cyklisty

Urbanistické a architektonické hodnoty území

Předmětem ochrany je:

- Zelený nezastavěný pás mezi rozrůstající se zástavbou Štěnovic a zástavbou Čižic

- Přírodní zelený horizont vklíněný do zastavěného území obce, využívaný ke spontánnímu pobytu obyvatel v zeleni (místa neformálních setkání, posezení u ohně, procházky se psy atd.)
- Na zelený pás navazující dnes přírodně cenná území bývalých kamenolomů (dnes jezírka)
- Přirozené začlenění zástavby obce do krajiny
- Relativní kompaktnost zástavby obce
- Rozsáhlý návesní prostor s kaplí sv. Vojtěcha a pamětním křížem s ohrazením (zapsaná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým číslem 101657)
- Venkovská zástavba s minimem nevhodných stavebních zásahů
- Kompaktní sportovně rekreační areál s možností dalšího rozvoje podél Čižického potoka
- Pás původních zahrad severně od návsi
- Pohledová uzavřenost zástavby v jižní části obce severně od Čižického potoka včetně pásu krajinné zeleně
- Izolovaná poloha hřbitova

Územní plán:

- nenavrhuje v údolní nivě Úhlavy novou zástavbu
- chrání izolovanou polohu hřbitova
- chrání jižní panorama obce (pravý břeh Čižického potoka nad mlýnem), mlynářskou zahradu ponechává nezastavitelnou
- zelený horizont v severovýchodní části ponechává nezastavitelný a omezuje zástavbu v přiléhajících plochách zastavitelných a v plochách územních rezerv
- eliminuje rušivé působení bývalého zemědělského areálu v severní části obce návrhem ozelenění areálu

Civilizační hodnoty území

- Plynofikace obce
- ČOV a kanalizace v levobřežní části obce a ve výstavbě v pravobřežní části obce

Územní plán:

- využívá stávající kapacitní technické vybavenosti (rozvody zemního plynu, ČOV) pro rozvoj sídla zejména v oblasti bydlení

B.3. KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

V Čižicích bylo k 1. 1. 2009 hlášeno k trvalému pobytu 504 obyvatel.

Ve stávajícím zastavěném území je možná dostavba cca 15 rodinných domů na jednotlivých plochách, které nejsou zahrnuty do některé ze jmenovaných zastavitelných lokalit. Jedná se o bydlení pro cca 36 obyvatel.

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro realizaci cca 61 rodinných domů pro cca 146 obyvatel.

V plochách územních rezerv je možná výstavba dalších 12 rodinných domů s přibližně 31 obyvatel.

Při využití všech ploch, určených k zástavbě, je v obci možné realizovat celkem cca 90 rodinných domů pro 220 obyvatel, což představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel z 504 obyvatel v roce 2009 na cca 700 obyvatel, tj. o cca 40%. Zástavba na cca 50% níže jmenovaných ploch je podmíněna rozšířením kapacity ČOV.

Tabulka 1 - Přehled zastavitelných ploch a ploch územních rezerv

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení plochy	Název	Stav počet obyvatel k 1.1.2009	Využití ploch	Plocha celkem (ha)	Počet obyvatel	Počet rodinných domů cca
	Obec stav	504	Dostavby RD v zastavěném území mimo vymezené lokality		36	15
Z1	Nad Nivou I		bydlení	2,031	34	14
Z2	Ke Štěnovicím		bydlení	0,391	10	4
Z3	Nade Vsi		bydlení, rekreace	0,562	7	3
Z4	U Lomu		bydlení	1,310	14	6
Z5	K Borkům		bydlení	1,713	38	15
Z6	Na Kamenici		bydlení	1,465	29	12
Z7	U Čížického potoka		sport	1,25	0	0
Z8	Pod Kačenkou		bydlení	2,409	34	14
Z9	Nad Nivou II		výroba	1,154	0	0
Z10	Nad Potokem		rekreace	0,072	0	0
	Celkem	504		12,28512,357	202	83

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

Označení plochy	Název	Využití ploch	Plocha celkem (ha)	Počet obyvatel	Počet rodinných domů
R1	Pod Zbuzany	bydlení	0,801	13	5
R2	Na Vršku	bydlení	1,033	13	5
	Celkem		1,834	26	10

Ve správním území celkem	504		14,11914,191	228	93
Počet obyvatel ve správním území celkem	732				

Pro výpočet je uvažováno s průměrným počtem 2,4 obyvatele na jeden nově postavený rodinný dům.

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

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Stávající dopravní komunikační síť ve správním území je ponechána.

Dle možností je zvyšována propustnost zastavěného i zastavitelného území cestami pro motorovou dopravu, pěší a cyklisty.

Nová zástavba při stávajících slepých ulicích je podmíněna zřízením obratiště a přiměřeným rozšířením veřejného prostoru stávající slepé ulice.

V krajině jsou navrženy, resp. obnovovány účelové komunikace včetně jednostranných, resp. oboustranných alejí. Tyto komunikace vytvářejí síť rekreačních cest mimo silnice III. třídy a propojují obec s okolními sídly. Tyto cesty jsou využívány pěšími a cyklisty a současně mohou být využívány dopravními prostředky pro obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu.

Rozvoj zástavby obce je limitován kapacitou stávající čistírny odpadních vod. Realizací zástavby v 50% zastavitelných ploch a ploch územních rezerv bude kapacita ČOV naplněna. Podmínkou zástavby ve zbývajících 50% navržených zastavitelných ploch a ploch územních rezerv je rozšíření technologie stávající ČOV.

Zastavěné území je rozvíjeno zejména na pravém břehu Úhlavy v severovýchodní části obce v návaznosti na stávající zástavbu. Omezený rozvoj zástavby je možný na levém břehu Úhlavy.

Obec nebude novou zástavbou rozšiřována:

- na pravém břehu Úhlavy jižním směrem mimo zastavěné území, tj. na Mlynářskou zahradu a v okolí hřbitova
- na pravém břehu Úhlavy severním směrem ke Štěnovicím, nepřekročitelnou hranici tvoří pozemek parc. č. 61/3 k. ú. Čižice a jeho pomyslné prodloužení východním směrem na pozemek 123/1 k. ú. Čižice.

V zastavěném území zůstávají nezastavitelné:

- zahrady v okolí bezejmenné vodoteče severně nad návsí.
- horizont nad obecním úřadem v celé své délce, případná zástavba na pozemcích v jeho okolí musí tuto skutečnost svojí výškou respektovat

Údolní niva řeky Úhlavy nebude nově zastavována.

Ve správním území jsou vytvářeny podmínky pro ochranu charakteru venkovské zástavby, zejména zástavby v okolí návsí.

V řešeném území jsou navrhovány plochy pro bydlení v rodinných domech. V území nejsou navrhovány plochy pro bytové domy.

Zastavitelné plochy občanského vybavení pro sport a rekreaci jsou navrženy v návaznosti na stávající sportovní areál v údolí Čižického potoka.

Nové plochy občanského vybavení s výjimkou ploch pro občanské vybavení cestovního ruchu navrhovány nejsou.

Rozvoj staveb pro individuální rekreaci je možný pouze v souladu s regulativy RI, uvedenými v kapitole F.4.2. na nezastavěných pozemcích v lokalitě Na Výsluní.

C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

C.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Z1 Nad Nivou I (cca 14 RD)

- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
schválená územní studie
dohoda o parcelaci

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je napojena na navrženou místní komunikaci (VPS VD-01) ~~dvěma vjezdy~~. Lokalita je oddělena od této komunikace a od ploch výroby pásem ochranné zeleně.

Podmínkou výstavby v lokalitě je realizace pěšihového propojení mezi veřejným prostorem v lokalitě Z1 a veřejným prostranstvím s dominantní funkcí dopravní na pozemku 45/1 k. ú. Čižice.

Ze silnice III/18027 je lokalita dále přístupná komunikací pro pěší a cyklisty, vedenou severovýchodně od lokality.

Vedení komunikací v lokalitě a navazujícím zastavěném území je možné po dohodě dotčených vlastníků nově trasovat územní studií.

Územní studie bude řešena v koordinaci s lokalitou Z9.

Z2 Ke Štěnovicím (cca 4 RD)

- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
dohoda o parcelaci

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna:

předložením všemi vlastníky pozemků odsouhlasené situace s vyznačením parcelace celé lokality při dodržení požadavků na urbanistickou koncepci

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Při parcelaci lokality bude respektována VPS VD-02, která je východně od lokality vedena v minimální šířce veřejného prostoru 8m a zasahuje do pozemku 123/3 k. ú. Čižice. Lokalita pro rodinné domy bude parcelována pro minimálně 4 rodinné domy, z nichž 2 rodinné domy v západní části lokality budou přístupné vjezdy ze silnice III/18027 a 2 rodinné domy z místní komunikace ve východní části lokality (VPS VD-02). Pokud bude lokalita parcelována na více rodinných domů, budou tyto další rodinné domy ve střední části lokality přístupné z místní komunikace (VPS VD-02).

Při parcelaci bude respektován požadavek na odstoupení oplocení v západní části lokality s ohledem na rozhledové trojúhelníky při výjezdu z VD-02 na silnici III/18027. V takto vzniklém prostoru při komunikaci bude v budoucnu veden chodník v šířce cca 2,5m a budou v něm situována parkovací stání pro rodinné domy na pozemcích lokality, přiléhajících ke komunikaci III/18027 (min. po jednom parkovací stání pro každý RD).

Při severní hranici lokality je vedena stezka pro pěší a cyklisty.

Z3 Nade Vší (cca 3 - 4 RD)

- **Využití území**

BI.2, BI.3, OK.1, PD

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinného domu v lokalitě Z3a je podmíněna:

rozšířením veřejného prostoru přiléhajícího k pozemku 139/6 k. ú. Čižice na 6m

Výstavba rodinných domů v lokalitě Z3b je podmíněna:

rozšířením veřejného prostoru přiléhajícího k předmětnému pozemku s požadovanou výstavbou RD na 8m

Výstavba objektu občanského vybavení komerčního charakteru – služby pro cestovní ruch v lokalitě Z3b je podmíněna:

vymezením plochy pro obratiště ve stávající slepé ulici

rozšířením veřejného prostoru východně od lokality na pozemek 139/6

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Stávající veřejný prostor v části lokality Z3a bude rozšířen na 6m, veřejný prostor v lokalitě Z3b bude rozšířen na 8m. Obratiště v závěru stávající slepé ulice bude dimenzováno pro dvojosá nákladní vozidla (vozidla HZS, svoz KO).

Výškové řešení rodinného domu v části Z3a nesmí narušit zelený horizont, zejména při pohledu na Čižice od severu. Objekt občanského vybavení v části Z3b bude do stávajícího terénu zakomponován tak, aby jeho výška nepřesáhla přiléhající horizont.

Z4 U Lomu (6 RD)

realizován 1 RD

- **Využití území**

BI.2, OV, PD, PZ

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna:

v části Z4a

rozšířením veřejného prostoru na pozemek 143/16 a 148/7 k. ú. Čižice (VPS VD-04)

v části Z4b

rozšířením veřejného prostoru na pozemek 143/16 k. ú. Čižice (část VPS VD-04) v části přiléhající k pozemku 143/43 k. ú. Čižice

zokruhováním stávající jednosměrné komunikace ve východní části lokality (143/43 k. ú. Čižice) na stávající místní komunikaci na pozemku 143/15 k. ú. Čižice (část VPS VD-05)

Stávající veřejný prostor v západní části lokality, kterým prochází místní komunikace ve směru východ západ, bude v místě styku s pozemky parc. č. 143/16 a 148/7 k. ú. Čižice realizován v minimální šířce 8 m (VPS VD-04), doporučená šířka veřejného prostoru je 10,5 – 11m. Jižní roh pozemku 143/16 k. ú. Čižice bude při šířce veřejného prostoru menší než 10,5 m zkosen. Šířka veřejného prostoru na obecních pozemcích zůstane zachována dle šířky těchto pozemků (148/8, 148/9 a 148/10 k. ú. Čižice).

Navazující veřejný prostor na pozemku 143/43 k. ú. Čižice bude rozšířen na pozemek 143/16 k. ú. Čižice tak, aby celková šíře veřejného prostoru v tomto úseku byla minimálně 8 m. V rozšířeném úseku bude vedena obousměrná komunikace, zbývající část veřejného prostoru na pozemku 143/43 k. ú. Čižice bude jednosměrná v šířce cca 6 m, tj. stávající šíře pozemku parc. č. 143/43 k. ú. Čižice. Tato jednosměrná komunikace bude ve východní části lokality zokruhována komunikací (VPS VD-05), jejíž veřejný prostor na pozemcích parc. č. 143/107 a 143/72 k. ú. Čižice bude v šířce 10 m. Tato část VPS VD-05 je podmínkou zástavby v zastavitelné ploše Z4. Stávající komunikace na pozemcích parc. č. 155/8 a 143/15 k. ú. Čižice bude jednosměrná s vyústěním na silnici III/18329. Veřejný prostor, kterým je vedena, bude v minimální šířce 6,5 m.

Zkosení rohů pozemků stávajících rodinných domů (a tudíž i oplocení) je doporučeno, pro řešení lokality a veřejných prostor není podmínkou.

Do doby zokruhování jednosměrné komunikace na pozemku parc. č. 143/43 k. ú. Čižice přes pozemky parc. č. 143/107 a 143/72 k. ú. Čižice (severní část VD-05) se připouští toto variantní řešení:

- Veřejný prostor bude v rozsahu pozemků parc. č. 143/73, 143/74, 143/75 a 143/76 k. ú. Čižice rozšířen na minimálně 8 m a na ~~částech pozemků~~ parc. č. 143/~~108 a 143/4376~~ bude zřízeno obratiště (IZS, svoz odpadu, otáčení ostatních vozidel).
- Stávající pilířky inženýrských sítí na rozhraní pozemku parc. č. 143/43 a pozemků pro rodinné domy mohou být ponechány ve veřejném prostoru např. jako součást zelených „~~rabátek~~“plach.

~~Do doby zokruhování komunikace dle ÚP (realizace severní části VD-05) nelze pozemek parc. č. 143/76 k. ú. Čižice ani jeho část využít pro výstavbu rodinného domu či přičlenit k sousednímu pozemku parc. č. 143/75. Je možné využití pozemku pro veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně (PZ).~~

Z5 K Borkům (cca 15 RD)

- **Využití území** **BI.2, PD, PZ**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

schválená územní studie

~~_____~~ dohoda o parcelaci

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna:

realizací místní komunikace s výjezdem na silnici III/18329 (VPS VD-06).

~~_____~~ realizací zeleného vsakovacího pásu (VPO VR-01) východně od lokality s profilací, umožňující odvod dešťových vod propustkem pod komunikací III/18329 do bezejmenné vodoteče

~~realizací zalučnění s protipovodňovým opatřením severně od lokality, umožňujícím bezpečný odvod dešťových vod do navržené dešťové kanalizace v zastavitelném a zastavěném území (VPO VR-02)~~

Veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně v severozápadní části lokality slouží jako centrální veřejný prostor pro okolní rodinnou zástavbu. Minimální rozloha veřejného prostranství s dominantní funkcí zeleně v řešené lokalitě je 500 m² o minimální šířce 10 m. Do této plochy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel.

Řešení upřednostní dopravní napojení všech pozemků rodinných domů v lokalitě z místní komunikace, vedené ve směru východ – západ. Tato komunikace bude řešena jako obytná.

Pokud to rozhledové poměry dovolí, je přípustné dopravně napojit rodinné domy, jejichž pozemky přiléhají pouze k silnici III/18329 z této komunikace.

Středem lokality ve směru sever – jih je vedena komunikace pro pěší a cyklisty (VPS VD-45), která navazuje na komunikaci pro pěší a cyklisty v lokalitě Z6. ~~Polohu této pěší komunikace lze upřesnit územní studií.~~

Pozemek parc. č. 143/71 k.ú. Čížice bude v případě splnění níže uvedených podmínek vyňat z požadavku na zpracování územní studie a dohody o parcelaci pro zastavitelnou plochu Z5 K Borkům:

- povolení sjezdu na pozemek parc. č. 143/71 k.ú. Čížice ze silnice III/18329 Policíí ČR (minimálně 1 sjezd, max. 2 sjezdy) – splněno, nově rozděleno na pozemky parc. č. 143/71, 143/116 a 143/118 k.ú. Čížice
- převedení pozemku v šíři 4 m v celé délce západní hranice pozemku parc. č. 143/71 k.ú. Čížice na obec Čížice (viz obr. 9) - splněno, nově pozemek parc. č. 143/117 k.ú. Čížice
- převedení východní části pozemku (oddělující hranice v pokračování hranice mezi pozemky parc. č. 143/84 a 143/83 k.ú. Čížice na obec Čížice (viz obr. 9) - splněno, nově pozemek parc. č. 143/118 k.ú. Čížice
- řešení nových inženýrských sítí podél silnice III/18329 jako obecní řady
- na pozemku budou umístěny 2-3 rodinné domy, připouští se umístění 1 rodinného dvojdomu a 1 samostatného rodinného domu

Zastavitelná plocha je rozdělena na část „a“ (západní) a část „b“ (východní). V případě, že z majetkoprávních 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. Čížice). 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.

Z6 Na Kamenici (cca 12 RD)

• **Využití území** **BI.2, PD**

• **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

schválená územní studie
dohoda o parcelaci

• **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna:

realizací místní komunikace s výjezdem na silnici III/18329 (VPS VD-07) ve východní části lokality

realizací místní komunikace s výjezdem na silnici III/18329 (VPS VD-08) ve střední části lokality

Šíře veřejného prostoru severně od lokality v místě silnice III/18329 je 14m. Oplocení zahrad je navrženo cca 3,5 - 4,5m od hranice silničního pozemku z důvodu možného budoucího umístění chodníku a ozelenění komunikace.

Při východní hranici lokality je vedena místní komunikace (VPS VD-07), která vyúsťuje na silnici III/18329. Veřejný prostor je dimenzován v šířce 12m, bude osazen (minimálně) jednostrannou alejí při východní straně veřejného prostoru.

Středem lokality prochází ve směru sever jih obousměrná komunikace pro motorová vozidla s vyústěním na silnici III/18329. Veřejný prostor je v šířce minimálně 8m. Svojí polohou navazuje na komunikaci pro pěší a cyklisty v lokalitě Z5. Polohu této komunikace je možné územní studií přizpůsobit rozhledovým poměrům při výjezdu na silnici III/18329.

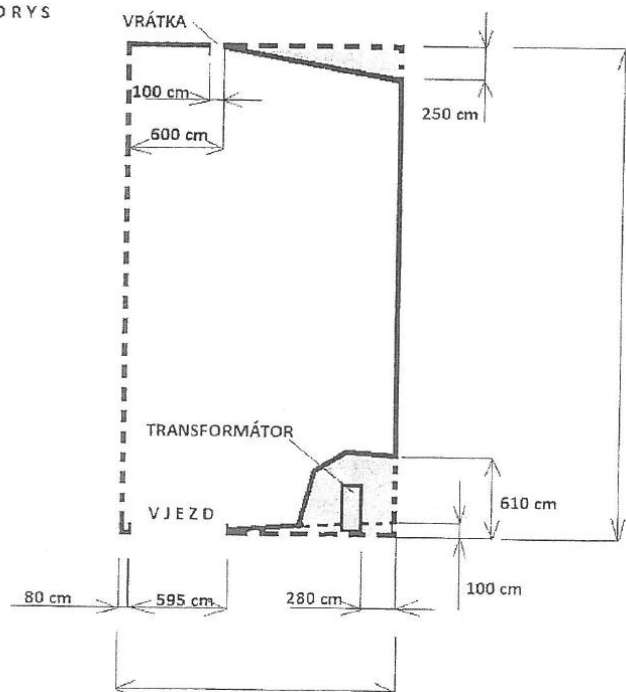
Rodinné domy východně od VD-08 budou umístěny ve dvou liniích, tj. jižní řada rodinných domů podél místní komunikace, ze které budou pozemky rodinných domů přístupné, severní řada rodinných domů souběžně se silnicí III/18329, ze které budou pozemky rodinných domů přístupné. V každé řadě bude umístěno 5 rodinných domů.

Před realizací zástavby rodinnými domy je doporučeno venkovní vedení VN nahradit zemním kabelem.

Pozemky parc. č. 569 (část), 561 (část) a 159/9 (část) k. ú. Čižice budou v případě splnění níže uvedených podmínek vyňaty z požadavku na zpracování územní studie a dohody o parcelaci pro zastavitelnou plochu Z6 Na Kamenici:

- převedení částí pozemků parc. č. 569 (část), 561 (část) a 159/9 (část) k. ú. Čižice dle schématu na obec Čižice
- pozemky ve funkční ploše BI.2 zůstávají po oddělení částí pozemků součástí zastavitelné plochy Z6 Na Kamenici.

PLOT - PŮDORYS



Z7 U Čížického potoka (sport)

- Využití území **OS**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita se nachází v lokálním biokoridoru. V lokalitě mohou být umístěna lokální sportoviště, např. travnaté fotbalové hřiště, hřiště na odbíjenou atp. V lokalitě nebudou situovány stavební objekty (např. šatny, sklady nářadí, sportovního vybavení atp.), tyto budou v případě potřeby situovány v návaznosti na stávající objekt šaten v zastavěném území na levém břehu Čížického potoka. Lokalita nebude oplocena, oplocena nebudou ani jednotlivá sportoviště.

Z8 Pod Kačenkou (cca 14 RD)

- Využití území **BI.3, PD, PZ**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

schválená územní studie
dohoda o parcelaci

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita leží v sousedství plochy určené k plnění funkcí lesa. V plochách určených k ochraně funkce lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od hranice lesa) nesmí být umístěn rodinný dům. Tyto plochy budou využity pro zahrady náležející k pozemkům rodinných domů v lokalitě.

V lokalitě bude situováno jedno veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně, které bude situováno v centru lokality, případně v její východní části. Minimální rozloha veřejného prostranství s dominantní funkcí zeleně je 500 m² o minimální šířce 10m. Do této plochy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel.

Lokalita bude přístupná po stávající místní komunikaci, jejíž veřejný prostor bude rozšířen minimálně na 10m šířky. Obslužná komunikace na severní hranici lokality vytvoří průsečnou křižovatku s přístupovou cestou k ČOV. a komunikací o minimální šířce 4m bude po východní hranici lokality napojena na stávající lesní cesty.

Z9 Nad Nivou

- **Využití území** **VL, PD**

- ~~Podmínka pro rozhodování o změnách v území~~
~~dohoda o parcelaci~~

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba výrobních objektů v lokalitě je podmíněna:

Umožněním napojením lokality Z1 obslužnou komunikací vedenou ve východní části pozemku parc. č. 61/23 a st. 338 k.ú. Čížice místní komunikace s výjezdem 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 širší 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. Čížice a ve východní části pozemku parc. č. 61/31 k.ú. Čížice bude zřízena obslužná komunikace (část VPS VD-01). Z této komunikace bude přístupná zastavitelná plocha Z1 a po vnitroareálové komunikaci zastavitelná plocha Z9. ~~Pod jižní hranicí lokality je vedena místní komunikace (VPS Rozšíření obslužné komunikace na pozemek parc. č. 61/31 k.ú. Čížice musí být realizováno nejpozději se zahájením výstavby v zastavitelné ploše Z1.~~

VPS VD-01), která společně s VD-02 vytváří na silnici III/18027 průsečnou křižovatku. ~~Komunikace slouží současně pro obsluhu zastavitelné plochy Z1.~~

~~Obě komunikace budou v západní části lokality zokruhovány, variantně se připouští řešení bez zokruhování s tím, že v západní části lokality Z9 budou na obou obslužných komunikacích zřízena místa pro otáčení nákladních vozidel. Územní studie může navrhnout nové trasování zokruhování komunikací, návrh zokruhování musí však být proveden křižovatkou v návaznosti na komunikaci v lokalitě Z1.~~

~~Územní studie bude řešena v koordinaci s lokalitou Z1.~~

Z10 Nad Potokem

- **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 m². 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.

C.3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je založen na:

- využití přírodních hodnot údolní nivy řeky Úhlavy, protékající zastavěným územím
- využití přírodních hodnot údolní nivy Čížického potoka v zastavěném i v navazujícím území
- na ochraně nezastavitelnosti území původních zahrad, lemujících historické jádro obce ze severu a přecházející do nivních ploch nad obecním rybníkem pod lokalitou U Lomu
- zachování přírodního charakteru členitého terénu mezi historickým jádrem obce a řekou Úhlavou, který se významně uplatňuje v panoramatických pohledech na obec
- zachování nezastavitelnosti zeleného horizontu v severovýchodní části zastavěného území obce
- zachování nezastavitelnosti území bývalých kamenolomů v severovýchodní části obce

V území jsou navržena tato veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně:

- v centru obce mezi obecním rybníkem a lokalitou Z4 U Lomu (pozemky se zvýšenou hladinou spodní vody, občasně podmáčené)
- na zeleném horizontu „Pod Borovicí“ s výhledem na Plzeň
- na pravém břehu obecního rybníka za prodejnou (úprava stávajícího obecního pozemku)
- v lokalitě Z5 K Borkům
- v lokalitě Z8 Pod Kačenkou.

Místa sídelní zeleně jsou dle možností vzájemně propojena sítí stezek pro pěší a cyklisty s návazností na účelové komunikace v krajině a na veřejné prostory v zastavěném území.

Obecně platí, že součástí všech nově navrhovaných veřejných prostranství s dominantní funkcí dopravy v zastavitelných plochách a plochách územních rezerv bude vysoká zeď (liniové, příp. plošné výsadby). Veřejné prostory budou dimenzovány tak, aby jejich součástí byla vzrostlá zeď.

Ve stávajících plochách veřejných prostranství bude vysoká zeď dle prostorových možností doplňována.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na silnicích III. třídy:

- **průsečná křižovatka na silnici III/18027 s navazujícími místními a účelovými komunikacemi** u bývalého areálu ZD v severní části zastavěného území (VD-01, VD-02)
křižovatka je umístěna na vrcholu terénní vlny; západní rameno napojuje lokalitu Z1 a Z9, východní rameno napojuje obytnou zástavbu v severovýchodní části obce Čížice, pro lokalitu R1 a R2 je realizace této komunikace podmínkou výstavby
- **rozšíření veřejného prostoru místní komunikace s vyústěním na silnici III/18329 u lokality Z5 a zokružování jednosměrné komunikace lokality Z4b** (VD-05)
Stávající místní komunikace západně od lokality Z5 bude jednosměrná s výjezdem na silnici III/18329, její veřejný prostor bude rozšířen na min. 6,5m. Veřejný prostor severní části komunikace bude navržen v šířce min. 10m.
- **průsečná křižovatka na silnici III/18329 s navazujícími místními komunikacemi** východně od zastavěného území (VD-06, VD-07)
severní rameno napojuje lokalitu Z6, jižní rameno napojuje obytnou zástavbu ve východní části obce a lokalitu Z6, pro lokalitu Z5 a Z6 je realizace těchto komunikačních přípojení podmínkou výstavby
- **křižovatka na silnici III/18329 s navazující místní komunikací** (VD-08)
Místní komunikace je obousměrná a slouží pro napojení stávající i navrhované (Z6) zástavby jižně od komunikace III/18329; realizace komunikace je podmínkou výstavby v lokalitě Z6
- **úprava přípojení místní komunikace od hřbitova na silnici III/18027** (VD-09)
Úpravou „břehů“ komunikace III/18027 budou zlepšeny rozhledové poměry při výjezdu.

Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na místních komunikacích:

- **rozšíření veřejného prostoru místní komunikace severně od lokality R2 a zřízení obratiště** (VD-03)
Na komunikaci bude zřízeno obratiště, jeho výstavba není závislá na výstavbě v ploše územních rezerv R2, veřejný prostor místní komunikace bude rozšířen na min. 8m.
- **rozšíření veřejného prostoru místní komunikace východně od centra obce** (VD-04)
Veřejný prostor místní komunikace bude rozšířen v části nad školou na cca 9m (zejména na pozemek parc. č. 145/2 k. ú. Čížice), v části podél lokality Z4a (směr východ – západ) na cca 10,5-11,0m a v části podél pozemku 143/16 k. ú. Čížice (směr sever – jih) na 8m. Doporučeno je zkosení oplocení rohových parcel.
- **rozšíření veřejného prostoru místní komunikace na levém břehu Úhlavy jihozápadně od mostu včetně obratiště** (VD-10)

Komunikace není ve svahu stabilizována a vyžaduje rekonstrukci včetně výstavby nové opěrné zdi, resp. zpevnění stávajícího svahování podél východní hrany komunikace. Prostor pro rekonstrukci komunikace je vymezen v šířce 8m.

- **místní komunikace pro připojení lokality Z8 (VD-11)**
Místní komunikace slouží pro napojení lokality Z8, šířka veřejného prostoru je cca 10m.
- **místní komunikace nad obecním úřadem**
Místní komunikace slouží jako stávající napojení zástavby v severovýchodní části obce. Na komunikaci bude úpravou odstraněna dopravní závada na horizontu nad obecním úřadem a v blízkosti obecního úřadu bude zajištěno parkování pro min. 2 automobily. Veřejný prostor západně od lokality R2 bude rozšířen na min. 8m.
- **Nová zástavba při stávajících slepých ulicích** je podmíněna zřízením obratiště a přiměřeným rozšířením veřejného prostoru stávající slepé ulice v místě zástavby. Obratiště jsou navržena:
 - v lokalitě Z3b
 - ve stávající slepé ulici severně nad pohostinstvím (pozemek parc.č.61/9 k. ú. Čižice)
 - ve stávající slepé ulici na levém břehu Úhlavy ((pozemek parc.č.420/5 k. ú. Čižice)

Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na účelových komunikacích:

- rozšíření účelové komunikace včetně oboustranné aleje (VD-21) v severně od zastavěného území a východně od silnice III/18027, navazující na místní komunikaci nad obecním úřadem a východně od správního území navazující na stávající účelovou komunikaci mezi Štěnovicemi a Štěnovickým Borkem ([navrženo vedení cyklotrasy Štěnovice, resp. Štěnovický Borek – Čižice – Předenice](#))
- účelová komunikace včetně oboustranné aleje (VD-22), navazující na cestu pro pěší a cyklisty po zeleném horizontu nad obecním úřadem a východně od správního území navazující na stávající účelovou komunikaci mezi Štěnovicemi a Štěnovickým Borkem
- účelová komunikace včetně jednostranné aleje (VD-23), propojující místní komunikaci východně od lokality Z5 a účelovou komunikaci VD22
- účelová komunikace po pravém břehu Čižického potoka (VD-24), navazující mimo správní území na účelovou komunikaci v k. ú. Štěnovický Borek a v k. ú. Nebílovy
- účelová komunikace (VD-27) v jižní části správního území na pravém břehu Úhlavy, propojující Čižice a Předenice ([navrženo vedení cyklotrasy Štěnovice, resp. Štěnovický Borek – Čižice – Předenice](#))
- účelová komunikace včetně jednostranné aleje (VD-28) v jižní části správního území na levém břehu Úhlavy, propojující Čižice a Předenice
- účelová komunikace v severní části správního území na levém břehu Úhlavy pro přístup ke stávající chatové lokalitě

Územní plán navrhuje v řešeném území tyto komunikace pro pěší, případně komunikace pro smíšený provoz pěších a cyklistů:

- rozšíření stávající cesty pro pěší mezi ulicemi od pohostinství a cestou na pravém břehu řeky Úhlavy (VD-41)
- cesta pro pěší a cyklisty po zeleném horizontu s propojením do lokality R2 (VD-43)
- cesta pro pěší a cyklisty mezi lokalitou Z4 a bývalým kamenolomem nad lokalitou R2 (VD-44)
- cesta pro pěší v lokalitě Z5 (VD-45)
- cesta pro pěší ve stávající zástavbě východně od návesního rybníku, úprava pro pojezd požární techniky k čerpacímu místu (VD-46)
- cesta pro pěší ke hřbitovu (VD-47)
- cesta pro pěší cyklisty pode mlýnem (VD-48)
- cesta pro pěší cyklisty podél chatové lokality Výsluní (VD-49)
- cesta pro pěší a cyklisty mezi lokalitami Z1 a Z2 po jejich severním okraji
- cesta pro pěší a cyklisty po jihozápadním okraji lokality Z1

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

Doprava v klidu:

- Parkování a odstavení vozidel je definováno v kapitole F.4 – Funkční a prostorové regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití. Parkování a odstavení vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platné ČSN.
- Pro parkování u obecního úřadu je navrženo rozšíření stávající místní komunikace u obecního úřadu.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V řešeném území není obecní vodovod, jednotlivé objekty jsou zásobovány z vlastních studní.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje se zřízením obecního vodovodu do roku 2015 neuvažuje.

Návrhem je ponechán stávající způsob zásobování pitnou vodou, tj. individuální zásobování pitnou vodou ze studní nebo vrtů na vlastním pozemku.

Požární voda

Zásobování požární vodou v Čížicích je řešeno Požárním řádem obce, specifikovaném v obecně závazné vyhlášce 1/2005. Zdroji požární vody je řeka Úhlava, víceúčelová nádrž ve sportovně rekreačním areálu na levém břehu Čížického potoka a nádrž severně od návsi na pravobřežním bezejmenném přítoku řeky Úhlavy. Místa čerpání požární vody jsou zakreslena v koordinačním výkrese.

Územní plán navrhuje VPS VD-46 – stezka pro pěší a cyklisty s úpravou pro pojezd požární techniky k čerpacímu místu (nádrž severně nad návší).

D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ

Vodárna Plzeň a.s. v obci provozuje mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod s pneumatickou aerací v simultánním provozu D-N (denitrifikace – nitrifikace) s aerobní stabilizací kalu (dodavatel technologie společnost KUNST s.r.o.), situovanou na levém břehu řeky Úhlavy. Čistírna je postavena pro 510 EO (ekvivalentních obyvatel), což v reálné situaci odpovídá celkovému počtu 500 – 600 obyvatel. Územní plán navrhuje ochranné pásmo ČOV 25m od oplocení areálu.

V obci je oddílná kanalizační soustava, splašková kanalizace na pravém břehu Úhlavy se dokončuje. Splašková kanalizace je zaústěna do ČOV. **Při napojení limitního počtu obyvatel na ČOV je podmínkou další výstavby v obci rozšíření technologie stávající ČOV.** ČOV bude rozšiřována v rámci stávajícího areálu ČOV, jedná se o pozemky obce. Navržená zástavba, tj. jednotlivé dostavby v obci, zastavitelné plochy a plochy územních rezerv bude napojena na splaškovou kanalizaci.

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací do řeky Úhlavy. Dešťové vody z komunikací budou odvedeny do dešťové kanalizace, pokud je není možné likvidovat vsakem v rámci veřejného prostoru. Dešťové vody z jednotlivých pozemků budou likvidovány vsakem na pozemcích. V zastavitelných plochách Z4 a Z5 a ve stávající zástavbě v lokalitě U Lomu je navržena dešťová kanalizace, převádějící zastavěným a zastavitelným územím částečně rovněž extravilánové vody (VK-01).

D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešené území je zásobováno šesti trafostanicemi (viz tabulka 2), trafostanice jsou v majetku ČEZ Distribuce a.s..

Venkovní linky VN, procházející nad plochami bydlení (zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy územních rezerv) jsou navrženy k přeložení do zemního kabelu. Jedná se linky VN v lokalitách Z1, Z6, R1, R2.

Nové zastavitelné plochy a plochy územních rezerv budou elektrickou energií zásobovány takto:

Zastavitelná plocha Z1

Stávající trafostanice T2 bude nahrazena kioskovou trafostanicí jedno nebo dvoustrojovou dle odběru (možné napojení lokality Z9), trafostanice bude zasmyčkována do přeloženého kabelového vedení VN. Doporučená přeložka venkovního vedení VN.

Zastavitelná plocha Z2

Lokalita bude napájena ze stávající trafostanice T1, nutné je posílení sítě NN.

Zastavitelná plocha Z3

Lokalita bude napájena ze stávající trafostanice T1, nutné je posílení sítě NN.

Zastavitelná plocha Z4

Dosud nepřipojené části lokality budou napájeny ze stávající trafostanice T1, nutné je posílení sítě NN.

Zastavitelná plocha Z5

Lokalita bude napájena z nové trafostanice T7 (u lokality Z6 Na Kamenici v k. ú. Štěnovický Borek), nutné nové rozvody NN.

Zastavitelná plocha Z6

Lokalita bude napájena z nové trafostanice T7 východně od lokality v k. ú. Štěnovický Borek, nutné nové rozvody NN. Doporučeno je přeložení přípojky VN ke stávající trafostanici T4 do zemního kabelu v celém rozsahu. Trafostanice bude situována tak, aby v dalekém výhledu eventuálně umožnila realizaci průsečné křižovatky v blízkosti trafostanice T7.

Zastavitelná plocha Z7

Lokalita bude bez nároků na NN nebo s minimálními nároky. V případě nutnosti napojení bude provedeno připojení zemními kabely NN z trafostanice T7 (trafostanice situována v k. ú. Štěnovický Borek).

Zastavitelná plocha Z8

Lokalita bude napájena z nové trafostanice T8, pro kterou je nutné vybudovat nový koridor vedení VN. Následně z nové trafostanice T8 se vybudují nové rozvody NN.

Zastavitelná plocha Z9

Podle hladiny připojení bude zvolena jedna ze jmenovaných možností:

- ze stávající trafostanice T2, nutno vybudovat nové vedení NN
- stávající trafostanice T2 bude nahrazena kioskovou trafostanicí jedno nebo dvoustrojovou dle odběru (napojení lokality Z1), trafostanice bude zasmyčkována do přeloženého kabelového vedení VN
- při velkoodběru provede budoucí odběratel kabelovou přípojku VN včetně nové trafostanice v lokalitě Z9

Plocha územních rezerv R1 a R2

Lokality budou napájeny ze stávající trafostanice T1, nutné je posílení sítě NN. Doporučená přeložka venkovního vedení VN.

Tabulka 2 - Přehled stávajících trafostanic

Označení trafostanice v grafické části	Číslo trafostanice dle označení ČEZ	Název trafostanice dle označení ČEZ	Typ trafostanice
T1	PJ_0439	Čížice - Obec	zděná komínová
T2	PJ_0440	Čížice - ZD	BTS jednosloupová

T3	PJ_0441	Čížice - Mlýn	BTS dvousloupová
T4	PJ_0442	Čížice - Na Kamenici	BTS dvousloupová
T5	PJ_0444	Čížice - Chaty - Pod Vysokou - Vacka	BTS jednosloupová
T6	PJ_0585	Předenice – Chaty - Pod Lomem	BTS jednosloupová

STOŽÁRY VĚTRNÝCH ELEKTRÁREN

V řešeném území nebudou umístovány stožáry větrných elektráren.

FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY

Fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu jsou přípustné v plochách VL (výroba lehká, výrobní služby, živnostenské provozy) v severní části zastavěného a zastavitelného území. Celkový maximální plošný rozsah fotovoltaických elektráren umístěných na terénu smí činit max. 25% ploch VL.

Fotovoltaické elektrárny na objektech jsou přípustné bez rozlišení funkčního využití.

D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Severovýchodní částí řešeného území prochází vysokotlaký plynovod DN 600. V řešeném území se nenachází regulační stanice VVTL/VTL ani regulační stanice VTL/STL

Obec Čížice je plynofikována středotlakými rozvody. STL plynovod je přiveden z regulační stanice u Štěnovického Borku, dále pokračuje podél silnice III/18027 do Předenic.

Zastavitelné plochy a plochy územních rezerv budou zásobovány z nově navržených STL plynovodních rozvodů, napojených na stávající plynovodní síť obce. Dostavby v zastavěném území budou zásobovány ze stávající STL plynovodní sítě.

D.2.5. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V řešeném území jsou pro zásobování objektů teplem upřednostňovány ekologické zdroje vytápění včetně alternativních zdrojů vytápění s minimálním dopadem na životní prostředí.

D.2.6. TELEKOMUNIKACE

Zastavitelné a přestavbové plochy budou napojeny na stávající sdělovací kabelové rozvody v území.

D.3. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající způsob sběru TKO zůstává zachován, doplněn bude o sběrný dvůr na pozemku stávající čistírny odpadních vod, Sběrný dvůr bude v rámci pozemku umístěn mimo hranice záplavového území Q100.

Kompostárnu lze umístit dle funkčních regulativů na plochách „výroba lehká, výrobní služby, živnostenské provozy“.

D.4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Stávající plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury ve smyslu §2 odst. 1 písm. k) bod 3 Stavebního zákona ve stabilizovaných územích obce Čížice jsou územním plánem potvrzeny. Tyto plochy jsou ve vlastnictví obce Čížice. Jedná se o plochy občanského vybavení veřejného charakteru (OV):

- ✓ obecní úřad s požární zbrojnicí
- ✓ bývalá škola

Plochy občanské vybavenosti veřejného charakteru jsou navrženy v lokalitě Z4.

Stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury je dále možné umísťovat v rámci funkčních regulativů jako přípustné využití v plochách bydlení individuálního (BI.1, BI.2, BI.3) a v plochách občanské vybavenosti komerčního charakteru (OK).

D.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou rozdělena na:

- veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy
- veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství. Návrhem nových dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství vytváří podmínky zejména pro:

- zvýšení prostupnosti zastavěným územím obce
- zvýšení estetické hodnoty veřejných prostranství zakomponováním vzrostlé zeleně a městského mobiliáře do těchto ploch
- zlepšení podmínek pro vzájemnou komunikaci obyvatel obce na veřejných prostranstvích

Významnými novými plochami veřejných prostranství s dominantní funkcí zeleně, pro něž je možné uplatnit předkupní právo (viz kapitola H.), jsou z hlediska vzájemné komunikace obyvatel zejména veřejná prostranství:

- PP-02 v zastavitelné ploše Z5
- PP-03 v zastavitelné ploše Z8

Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy jsou plochy v zastavěném a zastavitelném území, sloužící pro motorovou dopravu, pěší a případně cyklisty. Tyto plochy jsou definovány jako veřejně prospěšné stavby pro dopravu, pro něž je možné uplatnit vyvlastnění i předkupní právo. Tyto stavby jsou uvedeny v kapitole G.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny chrání doposud zachovalé přírodní prvky, vytváří podmínky pro jejich vzájemné propojení a klade důraz na zobytnění zemědělsky využívané krajiny. Současně jsou vytvářeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení větrné a vodní eroze v území.

Hlavní podíl na zobytnění zemědělské krajiny má:

- územní systém ekologické stability, jehož chybějící prvky jsou navrženy k obnově
- doplnění systému již existujících fragmentů bývalé cestní sítě v krajině spolu s návrhem doprovodné zeleně těchto cest a vsakovacích pásů luk
- revitalizace bezejmenné vodoteče v severní části řešeného území
- doplnění zalučňových ploch podél Úhlavy
- doplnění vzrostlé zeleně v okolí bývalého zemědělského areálu (začlenění areálu do krajiny)

Územním plánem byly uplatněny prvky ke snížení negativních dopadů na krajinu a zastavěné území, způsobených intenzivním hospodařením na ZPF a následným splachem zeminy do zastavěných a zastavitelných ploch při intenzivních dešťových srážkách. Zejména je navrženo:

- zalučnění pozemků ve východní části správního území nad zastavitelnou plochou Z5 budou profilovány tak, aby umožňovaly odvod dešťových vod do bezejmenného přítoku Čížického potoka a z části ploch severně nad lokalitou Z5 do navržené dešťové kanalizace (VK-01) při uplatnění protizáplavových opatření na zalučněných pozemcích
- zalučnění zemědělských pozemků zejména v bezprostředním okolí zastavěného a zastavitelného území pro zvýšení hygieny prostředí a snížení prašnosti v ovzduší

E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru 2 km od osy NRBC. Osa NRBC leží jihovýchodně od správního území obce Čížice.

Řešeným územím procházejí tyto skladebné části regionálního ÚSES:

- regionální biokoridor hygrofilní (vodní a nivní typ) vedený nivou řeky Úhlavy (podle ÚTP NRaR ÚSES ČR – RK 240)
- regionální biokoridor mezofilní hájový až bučinný č. 2012 mezi elevacemi Prusiny a Vysoká v jižní části správního území (chybějící části ve správním území vymezeny)

Řešeným územím procházejí tyto skladebné části lokálního ÚSES:

- lokální biokoridor hygrofilní (vodní a nivní typ) vedený podél bezejmenné vodoteče na severním okraji řešeného území

Systém ES byl na území obce Čížice dále doplněn vymezením podpůrného systému interakčních prvků (IP) z důvodu značně intenzivní zemědělské krajiny s malým množstvím rozptýlené krajinné zeleně, zejména východně od sídla. Několik dalších krajinnotvorných prvků tohoto charakteru bylo navrženo v krajině doplnit, resp. nově založit, většinu budou tvořit aleje podél polních cest. Interakční prvky (IP) společně s nově navrženým zalučněním v okolí sídla a podél řeky Úhlavy dají základ pro vytvoření podstatně hustší sítě prvků různého krajinnotvorného významu (protierozní, půdoochranné, retenční, estetické, dělicí, komunikační, refugia zvěře atd.).

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Navržené polní cesty zvyšují prostupnost zemědělské krajiny. Dimenzovány jsou pro společné užívání pro obhospodařování zemědělského půdního fondu, pěšími i cyklisty. Doprovázeny jsou alejovými výsadbami a krajinnou zelení. Ve význačných bodech jejich tras, tj. v památných místech nebo na vyhlídkách může být situována drobná architektura (kapličky, křížky, lavičky, informační tabule, směrníky).

Stávající polní cesty budou v krajině při pozemkových úpravách zachovány. Navržené polní cesty navazují na fragmenty bývalé cestní sítě a na hlavní pěší trasy v zastavěném území obce, dále na dochované lesní cesty a cesty stávající i navrhované mimo řešené území. V okolí zastavěného území jsou tyto cesty dle možností zokruhovány.

Navržené polní cesty jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby (VPS), doplnění stávajících polních cest alejemi je zařazeno mezi veřejně prospěšná opatření (VPO). Tyto VPS a VPO lze také realizovat v rámci pozemkových úprav. Při pozemkových úpravách se u ploch účelových komunikací připouští úprava trasování účelové komunikace při zachování propojení cílových míst původní účelové komunikace.

E.4. PLOCHY PRO PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Opatření pro snížení vlivu vodní eroze a splachů zeminy do zastavěného území jsou uplatněna ve východní části řešeného území (VR-01, VR-02). Pozemky nad zástavbou jsou zalučněny a jejich profil modelován u VPO VR-01 tak, aby umožňoval odvod dešťových vod propustkem pod komunikací III/18329 do bezejmenné vodoteče, u VPO VR-02 tak, aby umožňoval bezpečný odvod dešťových vod do navržené dešťové kanalizace v zastavitelném a zastavěném území.

Další opatření pro snížení vodní eroze v řešeném území:

- zalučnění vybraných zorněných ploch v těsném kontaktu s řekou Úhlavou

E.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

K rekreačnímu využívání krajiny (celoroční turistika) je po realizaci všech krajinotvorných opatření vhodná celé správní území.

Pro rekreační využívání krajiny je důležité:

- propojení Čižic s Předenicemi po obou březích řeky Úhlavy
- propojení zastavěného území účelovými komunikacemi s lesní cestou vedenou po okraji lesa v k. ú. Štěnovický Borek a v k. ú. Štěnovice

E.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1. OBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÍ REGULACE

1. Funkční regulativy jsou vyjádřeny výčtem staveb, objektů a zařízení, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím (účelu využití pozemku). Využití funkčních ploch je definováno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.
2. Hlavnímu využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
3. Přípustnému využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
4. Stavba - pro potřeby funkční regulace se rozumí samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
5. Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
6. Specifikací funkční náplně pro jednotlivou lokalitu může být dílčí položka funkčního využití území vyloučena nebo omezena.
7. V rámci všech funkčních ploch jsou vždy přípustným využitím plochy okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň, drobné vodní prvky (přirozené i umělé vodní toky a plochy s břehovými porosty, fontány, jezírka, kašny, vodní kaskády atp.), městský mobiliář (lavičky, informační panely, altány, přístřešky atp.) a drobná zahradní architektura (plastiky) fotovoltaické panely a sluneční kolektory na objektech, není-li v konkrétní funkční ploše výslovně zakázáno nebo upraveno.
8. 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.
9. V rámci všech funkčních ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby technické infrastruktury pro využití energie vody, půdy, vzduchu a biomasy. Jejich umístění bude individuálně posuzováno z hlediska hygienických podmínek, vlivu na krajinný ráz atp.
10. V rámci všech funkčních ploch je podmíněně přípustným využitím umístění slunečních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní funkční ploše uvedeno jinak.
11. V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu.

12. V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřipustným využitím větrné elektrárny.
13. Na veškeré zemní práce a na změny historických objektů musí investor vždy zajistit podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění archeologický dozor a záchranný archeologický výzkum.
14. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru s ohledem na charakter lokality, jsou v dané funkční ploše nepřipustné, není-li jmenovitě stanoveno jinak.

F.2. ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

1. Obecná prostorová regulace je uvedena v kapitole F.4 - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Veškeré změny staveb a dostavby ve stabilizovaných územích musí respektovat dosavadní charakter zástavby, zejména:
 - přestavby a dostavby objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická, stavební čáru uliční proluky v souvisle zastavěném bloku navázat na stavební čáru sousedních objektů (průběžná stavební čára)
 - při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy
 - stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb (výška římsy, výška hřebenu střechy), typu střechy, umístění stavby na pozemku a v použitých materiálech
 - dostavby a vestavby do šikmých střech přizpůsobit měřítkem i formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) kontextu okolní zástavby.
3. V zastavitelných plochách a v plochách územních rezerv, kde je předepsáno pořízení územní studie, mohou být obecné prostorové regulativy dále upraveny těmito schválenými studiemi.

F.3. PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

1. Plochy bydlení	B		
bydlení individuální		BI	
území původní zástavby obce			BI.1
rodinné domy příměstského charakteru			BI.2
rodinné domy vesnického charakteru			BI.3
2. Plochy rekreace	R		
rekreace individuální – chaty		RI	
3. Plochy občanského vybavení	O		
občanské vybavení veřejného charakteru		OV	
občanské vybavení komerčního charakteru		OK	
služby cestovního ruchu			OK.1
tělovýchova a sport		OS	
4. Plochy veřejných prostranství	P		
veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní		PD	
veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně		PZ	
5. Plochy dopravní infrastruktury	D		
doprava mimo zastavěné a zastavitelné území		DS	
6. Plochy technické infrastruktury	T		
zařízení technické infrastruktury		TI	
7. Plochy výroby a skladování	V		
výroba lehká, výrobní služby, živnostenské provozy		VL	

8.	Plochy systému sídelní zeleně	Z		
	hřbitovy		ZH	
	zeleně ostatní specifická		ZS	
	zeleně doprovodná a ochranná			ZS.1
	nezastavitelné zahrady			ZS.2
9.	Plochy vodní a vodohospodářské	V		
	Vodní plochy a koryta vodních toků		VV	
10.	Plochy zemědělské	F		
	Orná půda		FO	
	Louky a pastviny		FP	
11.	Plochy lesní	L		
	Lesy		LF	
12.	Plochy přírodní	K		
	Ostatní krajinná zeleně		KO	

F.4. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.4.1. PLOCHY BYDLENÍ

BI.1 BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V ÚZEMÍ PŮVODNÍ ZÁSTAVBY OBCE

Obsah: Území původní venkovské zástavby s bývalými uzavřenými zemědělskými dvory, určené pro bydlení s možností provozování drobné řemeslné výroby a služeb v původních hospodářských objektech, doplněné užitkovými zahradami s možností drobného chovu domácího hospodářského zvířectva.

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- **Obecné** zachovat původní hmotovou strukturu zástavby, tj. obytných i hospodářských částí; nepřipouštět narušování hmotové struktury zástavbou hospodářských dvorů izolovanými rodinnými domy, případně nové objemy citlivě zakomponovat do stávající struktury
- **max. % zastavění** max % zastavění odpovídající původní zastavěné ploše konkrétního statku, po odborném posouzení se v odůvodněných případech připouští úměrné zvětšení zastavěné plochy objektem, např. při nutnosti řešit provozní schéma objektu z důvodu jeho morálního stárnutí, nesmí však být narušena hmotová skladba zástavby
- **min. % zeleně** % zeleně přizpůsobit charakteru funkčního využití statku, stávající % zeleně u konkrétního pozemku zachovat, nově nezastavovat volné zahrady za hospodářským dvorem
- **podlažnost** dodržet původní hladinu zástavby, obvykle 1NP a podkroví u obytných stavení, u hospodářských částí dodržet původní hmotovou strukturu

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy v původních obytných staveních dřívějších zemědělských statků
- rodinné domy v původně hospodářských objektech dřívějších zemědělských statků

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny)
- provozovny služeb a řemeslných dílen bez podstatného vlivu na okolí s minimálními dopravními nároky (zámečnictví, truhlářství atp.) v hospodářských objektech uzavřených zemědělských statků

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím nebo hospodářských objektů zemědělských statků
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 250 m² včetně zázemí)
 - zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 250 m² (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
 - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
 - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
 - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
 - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
 - zařízení pro sociální účely (penzion pro seniory s max. kapacitou 30 lůžek, denní stacionáře)
- stavby pro ubytování malé do 20 lůžek (penziony)
- garáže osobních automobilů
- garáže nákladních automobilů v hospodářských objektech uzavřených zemědělských statků
- garáže pro mechanizační prostředky hospodářských objektech uzavřených zemědělských statků
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného domácího zvířectva
- stavby pro veterinární péči (ordinace atp.)
- stavby a zařízení pro drobný chov hospodářského zvířectva (stáje, králíkárný, kurníky atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách zemědělských statků smí celkově zabírat maximálně 15 % plochy zahradní zeleně, maximálně však 80 m² (nevztahuje se na plochy nezastavitelných zahrad)

Podmínky obecné:

- provozovny služeb a drobné řemeslné výroby musí mít vždy přístup výhradně z obslužných komunikací
- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku
- dostavby rodinných domů v zastavěném území na pozemcích u slepých ulic bez obratišť jsou možné po realizaci obratiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- na objektech a jejich střeších, viditelných z návsi, není přípustné umístění fotovoltaických panelů a slunečních kolektorů
- vše ostatní

BI.2	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – RODINNÉ DOMY PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU
-------------	--------------------------------------------------------------------

Obsah: Území rodinných domů s okrasnými zahradami příměstského charakteru vysoké kvality s vysokým podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 25%, nejvýše však 250 m²
- min. % zeleně 60%
- podlažnost max 2 NP včetně podkroví

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy izolované, řadové nebo dvojdomy v oplocených zahradách s funkcí okrasnou a rekreační
- veřejná prostranství
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby zóny
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 100 m² včetně zázemí)
 - zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 50 m² (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
 - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
 - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
 - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
 - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
 - zařízení pro sociální účely (denní stacionáře)
 - zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.)
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou atp.) v rámci veřejných prostranství
- stavby pro ubytování malé do 10 lůžek (penziony)
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- budovy obytné malokapacitní sociálního charakteru (domy penziony, domy s pečovatelskou službou, byty pro osamělé matky s dětmi, domovy dětí a mládeže, vždy v objemu jednoho rodinného domu a v kapacitě do 20 lůžek), pokud svým objemem odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných domů smí celkově zabírat maximálně 10 % plochy zahradní zeleně, maximálně však 40 m²
- u provozoven, povolených do roku 2009 včetně, jejichž funkční využití neodpovídá výše uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat provádění rekonstrukcí a oprav pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

Podmínky obecné:

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku
- v plochách určených k ochraně funkce lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od hranice lesa) nesmí být umístěn rodinný dům, pokud orgán ochrany přírody nestanoví jinak; tyto plochy budou využity pro zahrady náležející k pozemkům rodinných domů v lokalitě
- dostavby rodinných domů v zastavěném území na pozemcích u slepých ulic bez obratišť jsou možné po realizaci obratiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zřízení sportovních hřišť v zahradách rodinných domů
- odstavování nákladních automobilů
- a vše ostatní

Poznámka:

- výstavba rodinných domů na pozemku 57/7 a 57/8 k. ú. Čižice je podmíněna rozšířením místní slepé komunikace v šířce předmětných pozemků a výstavbou obratiště

BI.3 BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – RODINNÉ DOMY VESNICKÉHO CHARAKTERU

Obsah: Území rodinných domů vesnického charakteru doplněné užitkovými zahradami s možností samozásobitelského zemědělského hospodářství.

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 25% , nejvýše však 250 m²
- min. % zeleně 60%
- podlažnost max 2 NP včetně podkrovní

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy v oplocených zahradách s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného domácího zvířectva
- veřejná prostranství
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby zóny
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 100 m² včetně zázemí)
 - zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 50 m² (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
 - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
 - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
 - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
 - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
 - zařízení pro sociální účely (denní stacionáře)
- stavby pro veterinární péči (ordinace atp.)
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou atp.) v rámci veřejných prostranství
- stavby pro ubytování malé do 10 lůžek (penziony)
- stavby pro skladování plodin malé (seníky, stodoly)
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro drobný chov hospodářského zvířectva (stáje, králíkárný, kurníky atp.)
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí s minimálními dopravními nároky (zámečnictví, truhlářství atp.) lze situovat za podmínky uzavřených hospodářských dvorů při splnění hygienických limitů
- budovy obytné malokapacitní sociálního charakteru (domy penziony pro důchodce, domy s pečovatelskou službou, vždy v objemu jednoho rodinného domu a v kapacitě do 20 lůžek), pokud svým objemem odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných domů smí celkově zabírat maximálně 15 % plochy zahradní zeleně, maximálně však 80 m²
- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných domů se připouští pouze v případech dostatečné velikosti pozemku a odstupu od sousedních objektů – hřiště smí zabírat maximálně 25% plochy zahradní zeleně a musí být umístěno ve stavbami uzavřeném dvoře
- u provozoven, povolených do roku 2009 včetně, jejichž funkční využití neodpovídá výše uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat provádění rekonstrukcí a oprav pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

Podmínky obecné:

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku
- v plochách určených k ochraně funkce lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od hranice lesa) nesmí být umístěn rodinný dům, pokud orgán ochrany přírody nestanoví jinak; tyto plochy budou využity pro zahrady náležející k pozemkům rodinných domů v lokalitě
- dostavby rodinných domů v zastavěném území na pozemcích u slepých ulic bez obratišť jsou možné po realizaci obratiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů mimo uzavřené dvory
- a vše ostatní

F.4.2. PLOCHY REKREACE

RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – CHATY

Obsah: Stávající území pro individuální rekreaci s objekty individuální rekreace (chatami).

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- pro případné nástavby na objektech mimo záplavové území se připouští obytné podkroví, pokud to charakter lokality a objektu umožňuje
- pro nové stavby objektů rekreačního charakteru je prostorová regulace uvedena v podmíněně přípustném využití

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stávající rekreační chaty v zahradách okrasných nebo užitkových
- stávající rekreační chaty na vlastním pozemku v rámci ploch určených pro plnění funkce lesa
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby rekreatantů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- včelnice a včelíny mimo plochy v záplavovém území, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rozšíření stávajících rekreačních objektů s výjimkou objektů v záplavovém území za účelem situování nezbytného minimálního sociálního zařízení za podmínky rozšíření max o 6 m² oproti stavu v katastrální mapě v roce 2010
- výstavba objektů individuální rekreace v lokalitě Na Výsluní za podmínky předcházející realizace komunikace pro pěši a cyklisty (VD-49), minimální rozměry pozemku 500 m² a max. zastavěné plochy na pozemku 80 m², splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby, připouští se 1 NP a podkroví při max. výšce hřebene objektu 7,5 m
- rozšíření, resp. přestavba stávajících objektů individuální rekreace v lokalitě při jižní hranici správního území na pravém břehu Úhlavy (lokalita K Předenicím) za podmínky minimální rozměry pozemku 500 m², max. zastavěné plochy na pozemku 90 m², splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby a zakomponování objektu do svažitého terénu při max. 2 NP a za podmínky, že rozšíření je realizováno mimo záplavové území; podmínkou pro rozšíření rekreačního objektu na pozemku parc. č. st. 127 k. ú. Čížice je převedení jižní části pozemku parc. č. 531/6 k. ú. Předenice, na které se nachází přístupová komunikace k ostatním chatám v lokalitě, na obec Čížice
- výstavba objektů individuální rekreace, resp. rozšíření stávajících objektů individuální rekreace v lokalitě při východní hranici správního území na pravém břehu Čížického potoka (lokalita U Potoka – plocha vymezená mezi pozemky parc. č. 207/3 a 207/5 k. ú. Čížice včetně) za podmínky minimální rozměry pozemku 500 m², max. zastavěné plochy na pozemku 80 m², splnění obecných požadavků na využívání

území a technických požadavků na stavby, připouští se 1 NP a podkroví při max. výšce hřebene objektu 7,5 m

- rozšíření stávajícího objektu individuální rekreace na pozemku parc. č. st. 180 k.ú. Čižice na pozemek parc. č. 169/11 k.ú. Čižice za podmínky minimální výměry pozemku 500 m², max. zastavěné plochy na pozemku 80 m², 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. Čižice, 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 m²

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výstavba nových rekreačních objektů a přestavby a dostavby stávajících rekreačních objektů s výjimkami uvedenými v podmíněně přípustném využití
-
- rozšiřování rekreačních objektů včetně zvětšování objemu v plochách v záplavovém území
- oplocení v aktivní zóně záplavového území
- a vše ostatní

Poznámka

- pro účely posouzení minimální plochy 500 m², umožňující vyšší zastavěnou plochu objekty v plochách RI, lze započítat sousedící pozemky pod společným oplocením v k. ú. Čižice v majetku jednoho vlastníka

F.4.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV | OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO CHARAKTERU

Obsah: Plochy veřejného vybavení se stavbami pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu a kulturu.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 40%
- min. % zeleně 30%
- podlažnost 2 NP

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro vzdělávání a výchovu (mateřské školy, základní školy, umělecké školy)
- stavby pro zdravotní účely
- stavby pro sociální účely (byty pro matky s dětmi, azylové domy, domovy důchodců v kapacitě do 20 lůžek, denní stacionáře)
- stavby pro veřejnou správu
- stavby pro kulturu (výstavní prostory, knihovny, galerie, kluby, přednáškové sály atp.)
- stavby pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny, fary, kapličky)
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- stavby pro záchranný integrovaný systém (požární zbrojnice atp.)
- stavby pro ochranu veřejného pořádku (pro Policii ČR)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro vědu a výzkum (výzkumná pracoviště, laboratoře atp.)
- stavby pro sportovní účely (fit centra, menší bazény, sauny)
- stavby pro veřejné stravování drobná a střední (bufety, občerstvení, jídelny)
- stavby a zařízení pro správu a provoz
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
 - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny s celkovou plochou do 100 m²)
 - zařízení administrativní

- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
- služební byty
- sportovní nekrytá hřiště pro potřeby funkce hlavní
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU
-----------	------------------------------------------------

Obsah: Plochy komerčního vybavení lokálního významu.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 40%
- min. % zeleně 20%
- podlažnost max. 2 NP včetně podkroví a dle vazby na okolní zástavbu

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro obchodní účely lokálního charakteru
- stavby pro služby cestovního ruchu (jidelny, restaurace, pohostinství, penziony v kapacitě do 20 lůžek)
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny, hodinářství, kadeřnictví atp.)
- parkovací a odstavné plochy pro potřebu lokality

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- letní restaurace v zahradě
- sportovní nekrytá hřiště pro potřeby funkce hlavní (kuželník, minigolfově hřiště atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- stavby veřejného charakteru definované pro funkční plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

OK.1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU – SLUŽBY CESTOVNÍHO RUCHU
-------------	--------------------------------------------------------------------------

Obsah: Plochy komerčního vybavení pro cestovní ruch a rekreaci.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- objekty musí architektonickým řešením stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- max. % zastavění 40%
- min. % zeleně 25%
- podlažnost podlažnost přizpůsobena sklonu terénu, v lokalitě Z3 Nade Vsí nesmí výška objektu přesáhnout přiléhající horizont

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro veřejné ubytování do 20 lůžek (penziony) s integrovaným stravovacím a relaxačním vybavením
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu lokality

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím

- zařízení sportovní v objektech (fit centra, sauny, bazény)
- zařízení pro správce a provoz
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště bez speciálního vybavení, hřiště na odbíjenou, minigolf atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- stavby veřejného charakteru definované pro funkční plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- parkování autobusů
- a vše ostatní

OS | TĚLOVÝCHOVA A SPORT – SPORTOVIŠTĚ OTEVŘENÁ

Obsah: Plochy pro tělovýchovu a sport lokálního významu.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- % zastavění minimální
- podlažnost max 2NP včetně podkroví

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- sportovní nekrytá hřiště (fotbalové hřiště, tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, areály zdraví atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- parkovací plochy provozu a návštěv pro potřebu lokality

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rozšíření stávající stavby zázemí sportovců (šatny a sociální zařízení, zařízení pro správce a provoz) u Čižického potoka
- veřejně přístupné areály pro neorganizované volnočasové aktivity (inline dráha, horolezecké stěny, volejbalové hřiště, hřiště na košíkovou, tenisový dvorec, hřiště bez speciálního vybavení, dětské hřiště atp.)
- koupaliště a brouzdaliště
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení)
 - zařízení zdravotnická malá (ordinace)
- minigolfové hřiště

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejně přístupné areály pro neorganizované volnočasové aktivity s inline a skateboard prvky lze s ohledem na hlučnost provozu situovat pouze při dostatečném odstupu od objektů bydlení a individuální rekreace

Podmínky obecné:

- veškeré záměry v plochách OS musí vyhovět požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro zázemí sportovců (šatny a sociální zařízení, zařízení pro správce a provoz) v lokalitě Z7 U Čižického potoka
- oplocení lokality Z7 U Čižického potoka včetně oplocení jednotlivých sportovišť
- a vše ostatní

F.4.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PD | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S DOMINANTNÍ FUNKCÍ DOPRAVNÍ

Obsah: Plochy sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (návesní prostor, ulice).

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- návesní prostor, ulice
- stezky pro pěší a cyklisty
- parkově upravená zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky)
- parkovací stání osobních automobilů případně autobusů
- pomník, památník, plastika

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter a prostorové uspořádání veřejného prostoru (např. v obytné ulici)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů ve všech funkčních plochách kromě výrobních ploch
- a vše ostatní

Poznámka:

- plochy veřejných prostranství v zastavěném území mohou být v hlavním výkresu překryty grafickým vyjádřením komunikací III. třídy
- plochy veřejných prostranství nejsou vzhledem ke své velikosti v grafické části popsány kódem

PZ | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S DOMINANTNÍ FUNKCÍ ZELENĚ

Obsah: Plochy samostatných parkových úprav se zvýšenou funkcí okrasnou a rekreační.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- parkově upravená zeleň
- komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pomník, památník, plastika
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- plošná rekreační zařízení přírodního charakteru (pobytové louky)
- veřejné WC

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

F.4.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**DS | DOPRAVA MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**

Obsah: Plochy silnic a účelových komunikací mimo zastavěné a zastavitelné území.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- silnice III. třídy
- účelové komunikace
- stezky pro pěší a cyklisty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točny)
- parkovací stání osobních automobilů případně autobusů
- doprovodná zleň komunikací

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- při pozemkových úpravách se u ploch účelových komunikací připouští úprava trasování účelové komunikace při zachování propojení cílových míst původní účelové komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

Poznámka:

- plochy silniční dopravy mohou být v hlavním výkresu překryty grafickým vyjádřením komunikací III. třídy
- plochy silniční dopravy nejsou vzhledem ke svému charakteru a velikosti v grafické části popsány kódem

F.4.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI. ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obsah: Plochy pro zásobování zemním plynem, elektrickou energií, vodou, plochy pro odkanalizování a čištění odpadních vod a plochy pro nakládání s odpady.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení pro zásobování zemním plynem
- stavby a zařízení pro zásobování vodou (úpravny vody, vodojemy, čerpací stanice)
- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (ČOV, retenční nádrže)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro správcu a provoz

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (sběrný dvůr), umístěný mimo záplavové území Q₁₀₀

Podmínky obecné

Pro vnější pásmo hygienické ochrany 2. stupně povrchového vodního zdroje pro úpravnu vody Plzeň - Homolka:

- Je zakázána manipulace s ropnými látkami. Ve vyhrazených místech bude prováděno pouze jejich technicky zabezpečené soustředování a dočasné ukládání, které není považováno za manipulaci ve smyslu podmínky č. 3 ochranných opatření v PHO 2. stupně – vnitřní část z rozhodnutí o stanovení pásme hygienické ochrany povrchového vodního zdroje pro úpravnu vody Plzeň – Homolka, č.j. VLHZ/1833/83-233 ze dne 27.11.1985.

- Dále je zakázáno skladování chemických látek a zřizování skladů toxických látek. Ve vyhrazených místech bude prováděno technicky zabezpečené soustředování chemických, popř. toxických látek a jejich dočasné ukládání. Toto soustředování a dočasné ukládání není skladováním ve smyslu podmínek č. 12 a 13 ochranných opatření v PHO 2. stupně – vnitřní části výše citovaného rozhodnutí.
- Závody a sklady s radioisotopickými látkami a odpadními vodami jsou zakázány.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

F.4.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL | VÝROBA LEHKÁ, VÝROBNÍ SLUŽBY, ŽIVNOSTENSKÉ PROVOZY

Obsah: Území výroby, služeb a souvisejících zařízení, která podstatně neobtěžují své okolí.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 50%
- min. % zeleně 20%
- podlažnost max 2 NP

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro výrobu a služby s omezeným vlivem na okolí (malovýrobní pekárny, autoservisy, pneuservisy, truhlárny, lakovny, zámečnické provozy atp.)
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí nebo s omezeným vlivem na okolí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- areály pro stavební činnost (stavební dvory)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
 - zařízení veřejného stravování malá (bufety, občerstvení)
 - zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny)
 - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro správu a provoz
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy autobusů
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby lokality
- kompostárna

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- skladové objekty pro konkrétní účel po odsouhlasení záměru zastupitelstvem obce Čížice
 - stavby komunálních provozů (technické služby), zřizované obcí
- stavby pro nakládání s odpady (sběrné dvory), zřizované obcí
- fotovoltaické elektrárny na terénu v zastavitelné lokalitě Z9 a v ploše bývalého ZD– celkový maximální plošný rozsah fotovoltaických elektráren umístěných na terénu smí činit max. 25% z ploch VL

Podmínky obecné:

- veškeré záměry v plochách VL musí vyhovět požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí

Pro vnější pásmo hygienické ochrany 2. stupně povrchového vodního zdroje pro úpravnu vody Plzeň - Homolka:

- Je zakázána manipulace s ropnými látkami. Ve vyhrazených místech bude prováděno pouze jejich technicky zabezpečené soustředování a dočasné ukládání, které není považováno za manipulaci ve smyslu podmínky č. 3 ochranných opatření v PHO 2. stupně – vnitřní část z rozhodnutí o stanovení pásem

hygienické ochrany povrchového vodního zdroje pro úpravnu vody Plzeň – Homolka, č.j. VLHZ/1833/83-233 ze dne 27.11.1985.

- Dále je zakázáno skladování chemických látek a zřizování skladů toxických látek. Ve vyhrazených místech bude prováděno technicky zabezpečené soustředování chemických, popř. toxických látek a jejich dočasné ukládání. Toto soustředování a dočasné ukládání není skladováním ve smyslu podmínek č. 12 a 13 ochranných opatření v PHO 2. stupně – vnitřní části výše citovaného rozhodnutí.
- Závody a sklady s radioisotopickými látkami a odpadními vodami jsou zakázány.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

F.4.8. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZH	HŘBITOV
-----------	----------------

Obsah: Plocha hřbitova se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- hroby a hrobky
- urnové háje
- rozptylové louky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- církevní stavby
- veřejná WC
- komunikace pro pěší
- parkování osobních automobilů pro potřebu návštěvníků

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

ZS.1	ZELEŇ OSTATNÍ SPECIFICKÁ – ZELEŇ DOPROVODNÁ A OCHRANNÁ
-------------	---------------------------------------------------------------

Obsah: Plochy sadovnických úprav v doprovodu komunikací, vodních toků, plochy intenzivní vysoké zeleně izolující plochy bydlení od sousedních ploch s možností negativního vlivu na životní prostředí.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- liniové a plošné sadovnické porosty
- travní porosty

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nepřípustné je oplocování pozemků s výjimkou oplocování komunikací ve volné krajině jako zábrany proti vstupu zvěře do komunikací
- stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění
- a vše ostatní

ZS.2 ZELEŇ OSTATNÍ SPECIFICKÁ – NEZASTAVITELNÉ ZAHRADY**Obsah:** Plochy větších zahrad samostatných i sdružených do větších celků.**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- kultury ovocných stromů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- okrasné a užitkové zahradní kultury
- studny
- včelnice
- oplocení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

F.4.9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**VV VODNÍ PLOCHY A TOKY DOPLNĚNÉ DOPROVODNOU ZELENÍ****Obsah:** Plochy řek, rybníků a nádrží a drobných vodních toků, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické, hospodářské.**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy pro vodohospodářské a rekreační využití a ekologickou stabilizaci krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vodohospodářská zařízení a úpravy (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy aj.)
- stavby pro přemostění vodních toků (mosty pro motorovou a železniční dopravu, lávky pro pěší a cyklisty)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

F.4.10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**FO ORNÁ PŮDA****Obsah:** Plochy orné půdy a travních porostů sloužících zemědělské výrobě, pěstování technických plodin a biomasy.**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- orná půda

- travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch
- intenzivní zelinářské a květinářské kultury
- stavby pro skladování plodin malé (seníky)
- včelnice
- účelové komunikace
- pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští výsadba ovocných sadů
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští zalesňování pozemků
- ohradníky pro účely pastevectví (hovězí dobytek, koně, ovce atp.) v případě zalučnění pozemků při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty, vyznačených v ÚP

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- nepřípustné je zřizování honitby s funkcí obory
- nepřípustné je umístění stožárů větrných elektráren (viz. kapitola D.2.3)
- stavby a zařízení dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití a v kapitole F.1 Obecné zásady funkční regulace
- a vše ostatní

FP	LOUKY A PASTVINY
-----------	-------------------------

Obsah: Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které v krajině plní zejména funkci ekologicko-stabilizační a protierozní.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- travní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch
- stavby pro skladování plodin malé (seníky)
- otevřené přístřešky pro účely celoročního pastevního chovu (hovězí dobytek, koně, ovce atp.)
- účelové komunikace
- pěší cesty a cyklistické a jezdecké stezky
- včelnice
- zařízení rekreační nekrytá plošná přírodního charakteru (pobytové louky, areály zdraví s jednotlivými stanovišti pohybových aktivit atp.)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ohradníky pro účely pastevectví (hovězí dobytek, koně, ovce atp.) při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty, vyznačených v ÚP
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští výsadba ovocných sadů
- golfová hřiště za podmínky neoplocování areálu a zakomponování jednotlivých doprovodných staveb do krajinného reliéfu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- nepřípustné je zřizování honitby s funkcí obory
- nepřípustné je umísťování stožárů větrných elektráren (viz. kapitola D.2.3)
- stavby a zařízení dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití a v kapitole F.1 Obecné zásady funkční regulace
- a vše ostatní

F.4.11. PLOCHY LESNÍ

LF	LESY
----	------

Obsah: Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů, které v krajině plní zejména funkci ekologicko stabilizační a protierozní. Plochy lesů zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (dále ÚSES).

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- lesní porosty pro hospodářské využití, lesy ochranné a lesy zvláštního určení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- lesnické školky a arboreta
- dočasné oplocování lesních školek a pozemků s mladou výsadbou stromů za účelem jejich ochrany před okusem zvěří
- plochy pro manipulaci s dřevní hmotou
- včelnice
- účelové komunikace
- pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- nepřípustné je zřizování honitby s funkcí obory
- nepřípustné je umísťování stožárů větrných elektráren (viz. kapitola D.2.3)
- stavby a zařízení dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v přípustném využití a v kapitole F.1 Obecné zásady funkční regulace
- a vše ostatní

F.4.12. PLOCHY PŘÍRODNÍ

KO	OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELEŇ
----	------------------------

Obsah: Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), které plní v krajině funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou. Plochy ostatní krajinné zeleně zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (dále ÚSES) na pozemcích zemědělského půdního fondu.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- travní porosty
- dočasné oplocování pozemků s mladou výsadbou stromů za účelem jejich ochrany před účinky zemědělské techniky a před okusem zvěří
- komunikace účelové
- pěší cesty a cyklistické a jezdecké stezky
- včelnice

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- připouští se zřizování drobných sportovních zařízení (horolezecké stěny, volejbalové hřiště, hřiště bez speciálního vybavení, dětské hřiště atp.) bývalých kamenolomů

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- nepřípustné je zřizování honitby s funkcí obory
- nepřípustné je umístování stožárů větrných elektráren (viz. kapitola D.2.3)
- stavby a zařízení dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití a v kapitole F.1 Obecné zásady funkční regulace
- a vše ostatní

Poznámka:

- menší plochy ostatní krajinné zeleně nejsou v grafické části popsány kódem

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

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

G.1.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

komunikace pro motorová vozidla

VD-01	místní komunikace pro obsluhu lokality Z1 a Z9 napojená na silnici III/18027 <u>včetně navazující účelové komunikace</u>
VD-02	místní komunikace pro obsluhu lokality R1 a R2 napojená na silnici III/18027
VD-03	rozšíření veřejného prostoru místní komunikace severně od plochy územních rezerv R2 a zřízení obratiště
VD-04	rozšíření místní komunikace v západní části lokality Z4
VD-05	místní komunikace ve východní části zastavěného území a napojení na silnici III/18329
VD-06	místní komunikace východně od lokality Z5 a napojení na silnici III/18329

- VD-07 místní komunikace východně od lokality Z6 a napojení na silnici III/18329
- VD-08 místní komunikace v lokalitě Z6 a napojení na silnici III/18329
- VD-09 úprava výjezdu místní komunikace na silnici III/18027
- VD-10 rozšíření stávající místní komunikace na levém břehu Úhlavy jihozápadně od mostu včetně obratiště
- VD-11 rozšíření místní komunikace v západní části zastavěného území východně od lokality Z8

účelové komunikace v krajině s možností vyznačení cyklotras a turistických tras

- VD-21 účelová komunikace včetně oboustranné aleje
- VD-22 účelová komunikace oboustranné aleje
- VD-23 účelová komunikace včetně jednostranné aleje
- VD-24 účelová komunikace
- VD-27 účelová komunikace
- VD-28 účelová komunikace včetně jednostranné aleje

ostatní komunikace pro pěší a cyklisty

- VD-41 rozšíření stávající cesty pro pěší
- VD-43 cesta pro pěší a cyklisty po zeleném horizontu
- VD-44 cesta pro pěší a cyklisty
- VD-45 cesta pro pěší
- VD-46 cesta pro pěší s úpravou pro pojezd požární techniky k čerpacímu místu
- VD-47 cesta pro pěší ke hřbitovu
- VD-48 cesta pro pěší a cyklisty pode mlýnem
- VD-49 cesta pro pěší a cyklisty podél chatové lokality Výsluní

G.1.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Energetické stavby -elektro

- VE-01 trafostanice T8

Vodohospodářské stavby í

- VK-01 dešťová kanalizace zástavbou nad obecním rybníkem k lokalitě Z5 (řešeno věcným břemenem)

Stavby liniových vedení inženýrských sítí

Mezi veřejně prospěšné stavby jsou zařazeny stavby liniových vedení inženýrských sítí v zastavěném území sídel, jejichž přesná lokalizace bude upřesněna následnou dokumentací.

G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

G.2.1. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODŇEMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI (ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY)

- VR-01 zatravnění pozemků východně nad lokalitou Z5 s modelací terénu pro odvedení vod do bezejmenné vodoteče
- VR-02 zatravnění pozemků a protipovodňové opatření severně nad lokalitou Z5

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

H.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- PP-01 veřejné prostranství na zeleném horizontu („U Borovice“)
poz. parc. KN 136, 143/1, PK 129/3, 136 k. ú. Čižice, ve prospěch obce Čižice
- PP-02 veřejné prostranství v lokalitě Z5 K Borkům
poz. parc. KN 143/1, 143/72, PK 145 k. ú. Čižice, ve prospěch obce Čižice
- PP-03 veřejné prostranství v lokalitě Z8 Pod Kačenkou
poz. parc.418 k. ú. Čižice, ve prospěch obce Čižice, přesnou lokalizaci určí schválená územní studie

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 Stavebního zákona nejsou v řešeném území požadována.

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

R1 Pod Zbuzany (4 - 6 RD)

- **Využití území** **BI.2**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
schválená územní studie
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**
Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna:
realizací nového dopravního napojení na silnici III/18027
místní komunikací s vyústěním v průsečné křižovatce
u bývalého ZD (VPS VD-02)

Lokalita je při příjezdu z obce napojená na stávající účelovou komunikaci, která však nesplňuje parametry dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Lokalita je dopravně přístupná navrženou místní komunikací (VPS VD-02) ze silnice III/18027. Společně s VPS VD-01, vedenou jižně od bývalého areálu zemědělského družstva, vytváří na silnici III/18027 průsečnou křižovatku. Křižovatka je situována na terénní vlně s předpokládaným splněním rozhledových trojúhelníků při výjezdu na silnici III/18027 z obou místních komunikací.

Obslužná komunikace v lokalitě je vedena při její severní hranici, je slepá zakončená obratištěm. Veřejný prostor, kterým je obslužná komunikace vedena, je v šíři min. 8m. Komunikace sleduje venkovní vedení VN, procházející severně od komunikace.

Lokalitu přetíná v její východní části venkovní vedení VN, napojující stávající trafostanici nad obecním úřadem. Toto vedení je navrženo k přeložení do zemního kabelu, čímž dochází k uvolnění zastavěných i zastavitelných ploch v tomto území (včetně lokality R2 Na Vršku. Přeložení venkovního vedení do zemního kabelu není podmínkou výstavby v lokalitě.

Urbanistická studie prověří zejména dopravní napojení lokality na silnici III/18027 s ohledem na rozhledové poměry a stávající venkovní vedení VN, navrhne skladbu veřejných prostranství a parcelaci v lokalitě a zpřesní objemové regulativy zástavby.

Podmínkou pro převedení plochy územní rezervy do zastavitelných ploch formou změny územního plánu je zpracování územní studie a její schválení zastupitelstvem obce.

R2 Na Vršku (4 - 6 RD)

- **Využití území** **BI.2**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
schválená územní studie

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Výstavba rodinných domů v lokalitě je podmíněna realizací jedné z níže uvedených možností dopravního napojení:

- a) realizací nového dopravního napojení na silnici III/18027 místní komunikací s vyústěním v průsečné křižovatce u bývalého ZD (VPS VD-02)
- b) úpravou stávajícího dopravního napojení místní komunikací nad obecním úřadem

Lokalita je dopravně přístupná navrženou místní komunikací (VPS VD-02), napojenou na silnici III/18027 v severní části obce.

Lokalita je při příjezdu z obce napojená na stávající účelovou komunikaci, která však nesplňuje parametry dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Veřejný prostor, kterým je komunikace vedena, bude v části přiléhající k lokalitě rozšířen na min. 8m. Na přiléhajícím úseku místní komunikace budou odstraněny dopravní závady v místě horizontu nad obecním úřadem.

Veřejný prostor s místní komunikací, přiléhající k lokalitě při její severní hranici, bude rozšířen na min. 8 m. Obslužné komunikace v lokalitě budou zokruhovány nebo řešeny s obratišti.

Horizont terénního vyvýšení, procházející lokalitou souběžně s její jižní hranicí je nezastavitelný. Zástavba bude řešena s ohledem na ochranu zeleného horizontu. Doporučeno je zástavbu situovat v severní části lokality podél stávající místní komunikace, jižní část lokality využívat jako nezastavitelné zahrady rodinných domů. Stávající parcelace není pro zpracování územní studie závazná.

Ve východní části lokality je vedena stezka pro pěší a cyklisty, která je napojena na stezku pro pěší a cyklisty vedenou od lokality dále východně po zeleném horizontu.

Lokalitu přetíná v její západní části venkovní vedení VN, napojující stávající trafostanici nad obecním úřadem. Toto vedení je navrženo k přeložení do zemního kabelu, čímž dojde k uvolnění zastavěných i zastavitelných ploch v tomto území (včetně lokality R1 Pod Zbuzany). Přeložení venkovního vedení do zemního kabelu není podmínkou výstavby v lokalitě.

Urbanistická studie prověří zejména dopravní napojení lokality s ohledem na rozhledové poměry při výjezdu z lokality na místní komunikaci, navrhne skladbu veřejných prostranství s dominantní funkcí dopravy s ohledem na požadavek zachování celistvého zeleného horizontu a zpřesní objemové regulativy zástavby.

Podmínkou pro převedení plochy územní rezervy do zastavitelných ploch formou změny územního plánu je zpracování územní studie a její schválení zastupitelstvem obce.

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

- zastavitelná plocha Z1 - Nad Nivou
- zastavitelná plocha Z2 - Ke Štěnovicím
- zastavitelná plocha Z5 - K Borkům
- zastavitelná plocha Z6 - Na Kamenici
- zastavitelná plocha Z8 - Pod Kačenkou
- ~~zastavitelná plocha Z9 - Nad Nivou II~~

Obsahem dohody o parcelaci musí být souhlas vlastníků pozemků a staveb, dotčených záměrem, s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie dle kapitoly L. je vždy podmínkou rozhodování v území dohoda o parcelaci, naplňující požadavky na urbanistickou koncepci, uvedenou v kapitole C.2.

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 DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Seznam ploch, pro které bude pořízena územní studie, která prověří účelné vedení komunikací a páteřních rozvodů technické infrastruktury a bude doplněna regulačními prvky:

- zastavitelná plocha Z1 - Nad Nivou I
- zastavitelná plocha Z5 - K Borkům
- zastavitelná plocha Z6 - Na Kamenici
- zastavitelná plocha Z8 - Pod Kačenkou

Územní studie pořizuje pořizovatel MÚ Přeštice v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let od vydání této změny územního plánu ([změna č. 2](#)).

Zpráva o uplatňování územního plánu, prováděná v pravidelných čtyřletých cyklech, prověří stav zpracování územních studií. Zpráva o uplatňování územního plánu může lhůtu pro zpracování územní studie prodloužit na dalších 6 let. V případě nečinnosti obce při pořizování konkrétní územní studie, jež prokazatelně brání v realizaci specifikovaného záměru konkrétního investora, může zpráva o uplatňování územního plánu zrušit povinnost zpracování této studie.

V případě zrušení povinnosti zpracování územní studie nebo marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie je vždy podmínkou rozhodování v území dohoda o parcelaci, naplňující požadavky na urbanistickou koncepci, uvedenou v kapitole C.2.

M. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Pořadí změn v území není stanoveno.

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

- rekonstrukce objektů v plochách BI.1 v okolí návsi, pokud dochází k hmotové změně stávajícího objektu
- nová zástavba v plochách BI.1

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části	44 formátů A4
Počet výkresů grafické části výroku	3