



TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROGRAMU  
STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE 2022

## ČÍŽKOV

- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ČÍŽKOV U BLOVIC - 624071)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ČEČOVICE - 618799)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ZAHRÁDKA U ČÍŽKOVA - 624098)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŽELEZNÝ ÚJEZD - 796255)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: PŘEŠÍN - 796247)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: LIŠKOV - 618802)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: MĚRČÍN - 618811)
- (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: CHYNÍN - 796239)

## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

**Ing.arch. Václav Stašek**

Únor 2023

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

a) označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Čížkov

b) datum nabytí účinnosti územního plánu

-----  
Datum

c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Bc. Jaroslav Samek

Funkce: vedoucí Odboru výstavby a životního prostředí  
Městský úřad Nepomuk

-----  
Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Nepomuk  
Odbor výstavby a životního prostředí  
Nám. A.Němejce 63  
Nepomuk, 335 01

SPRÁVNÍ ORGÁN  
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Čížkov  
Čížkov 28  
Čížkov, 335 64

VYPRACOVAL:

Ing.arch. Václav Stašek  
autorizovaný architekt ČKA 04 635

-----  
razítko, podpis

Ing.arch. Václav Stašek.  
Brožíkova 2496/10  
Plzeň, 301 00

IČ: 88880737

Tel.: 603 426 949  
e-mail: stasek.up@centrum.cz

Opatření obecné povahy č. ....

## **Obec Čížkov**

Zastupitelstvo obce Čížkov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, §171 až §174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č.500/2006 Sb.“)

**vydává**

# **ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽKOV**

který obsahuje:

### **Textovou část územního plánu**

Výrok

*- obsah na straně 5 a 6 výrokové části*

Odůvodnění

*- obsah na straně 1 odůvodňovací části*

Poučení

*- na straně 32 odůvodňovací části*

### **Grafickou část**

Grafické přílohy výroku

*- obsah v odstavci p) výrokové části*

Grafické přílohy odůvodnění

*- obsah na straně 32 odůvodňovací části*

## Textová část územního plánu - výrok

### OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
  - b.1) Vymezení řešeného území
  - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
  - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
  - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
  - c.1) Zastavěné území
  - c.2) Urbanistická koncepce a kompozice
  - c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
  - c.4) Vymezení ploch přestavby
  - c.5) Vymezení zastavitelných ploch
  - c.6) Vymezení systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
  - d.1) Dopravní infrastruktura
  - d.2) Technická infrastruktura
  - d.3) Občanské vybavení
  - d.4) Nakládání s odpady
  - d.5) Veřejná prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
  - e.1) Koncepce uspořádání krajiny
  - e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
  - e.3) Územní systém ekologické stability
  - e.4) Prostupnost krajiny
  - e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území
  - e.6) Ochrana před povodněmi
  - e.7) Rekreace
  - e.8) Dobývání nerostů
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

- 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
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

## **a) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

Zastavěné území je vymezeno k 1.1.2022. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

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

### **b.1) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je území obce Čížkov (číselný kód: 557650), které tvoří katastrální území Čížkov u Blovic (číselný kód: 624071), Čečovice (číselný kód: 618799), Zahrádka u Čížkova (číselný kód: 624098), Železný Újezd (číselný kód: 796255), Přešín (číselný kód: 796247), Liškov (číselný kód: 618802), Měřčín (číselný kód: 618811) a Chynín (číselný kód: 796239).

### **b.2) Koncepce rozvoje území obce**

V řešeném území se nachází 8 samostatných sídel. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních samot, usedlostí, rekreačních objektů (chatových osad) a zemědělských areálů. Sídla plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obcích potom funkci rekreační a funkci občanského vybavení.

Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídel zejména podél komunikací. V malé míře jsou ve vhodných polohách rozvíjeny i zemědělské a výrobní areály. Nevhodně umístěné či nevyužívané zemědělské a výrobní areály jsou naopak přestavovány na vhodnější funkční využití, a to především na plochy smíšené obytné, v menší míře potom na plochy občanského vybavení. Plochy individuální rekreace nejsou v řešeném území rozšiřovány.

Převážná většina rozvojových zastavitelných ploch vychází z předešlého platného územního plánu. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, částečně korigovány a většina z nich byla do tohoto územního plánu zapracována, upravena či doplněna dle současných záměrů a požadavků obce.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její charakter a přírodní hodnoty, respektuje a chrání hodnoty CHKO Brdy a v souladu s Územní studií Brdy (evidována v roce 2017) na území CHKO Brdy řeší zachování současného charakteru oblasti.

Sídla jsou obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami, které jsou vcelku rovnoměrně doplněny plochami lesních porostů. Do volné krajiny v okolí sídel není výrazněji zasahováno. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu s doplněním koridorů přírodních ploch v rámci územního systému ekologické stability a několika lokalit pro zadržování vody v krajině. Další pásy krajinné zeleně je vhodné zakládat například na svažitých či větrnou erozí ohrožených plochách, podél hranic zastavitelných ploch, zejména obytných, a to vždy dle konkrétních potřeb dané lokality s ohledem na okolní zemědělské využití pozemků. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí.

### **b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Územní plán respektuje kulturní hodnoty sídel v řešeném území. Stávající urbanistické struktury sídel musí být zachovány a rozvíjeny přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.

V prostoru původní historické zástavby obcí musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající

zástavbě. Střechy hlavních budov budou ve sklonu a tvaru odpovídajícímu okolní zástavbě. Doporučuje se krytina skládaná. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky přilehlých objektů stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude dále v původní historické zástavbě kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

Části řešeného území (vesnická památková zóna Zahrádka a CHKO Brdy) jsou řešeny jako územní plán s prvky regulačního plánu, což umožňuje detailnější regulaci, a tedy i ochranu hodnot území.

#### **b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je ochrana stávající a výsadba nové doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v rámci navržených opatření systému ekologické stability, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž ochrana stávajících a zakládání nových alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

Legislativně je v řešeném území příroda chráněna vymezením CHKO Brdy, přírodních parků Brdy a Pod Štědrým, přírodních rezervací Chynínské buky a Fajmanovy skály a Klenky, Evropsky významných lokalit Prameniště Přešínského potoka a V Úličkách.

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

#### **c.1) Zastavěné území**

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístění další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Čížkov.

#### **c.2) Urbanistická koncepce a kompozice**

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obcí, v návrhu jsou uplatněny zásady udržitelného rozvoje, se zohledněním specifických možností území. V řešeném území není zásadním způsobem měněno uspořádání sídelní struktury ani dosavadní úloha obcí. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury obcí a jejich doplnění potřebnými rozvojovými plochami, které zajistí přirozený růst sídel. Rozvojové plochy umožňují zejména rozvoj obytné funkce sídel, avšak funkční využití těchto ploch umožňuje i vznik služeb, řemeslných provozoven či drobné nerušící výroby. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obcí a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídel i zachování krajinného rázu řešeného území.



Urbanistická kompozice obcí v řešeném území odpovídá historickému vývoji obcí ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám. Územní plán zachovává historické půdorysy sídel, skladbu prostorů návsi i přilehlé původní zástavby. Obce jsou rozvíjeny jako kompaktní prostorové útvary, zůstává zachována stávající struktura existující zástavby i ráz krajiny. Pro novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (výška zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, ...) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce vesnické zástavby.

### **c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch a ploch přestavby i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

### **c.4) Vymezení ploch přestavby**

Územním plánem Čížkov jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejího prostorového uspořádání):

#### **katastrální území Čížkov u Blovic**

<u>Označení plochy:</u>	P01 (OV)
Funkční využití:	občanské vybavení veřejné
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; jednoprostorové objekty (prodejna, tělocvična, kulturní sál, ...) výšková hladina zástavby max. 7 m; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;
<u>Označení plochy:</u>	P02 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;
Další podmínky:	případně potřebné prostorové a imisní odclonění od sousedního výrobního areálu nutno řešit v rámci zastavitelné plochy
<u>Označení plochy:</u>	P02 (OV)
Funkční využití:	občanské vybavení veřejné
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; jednoprostorové objekty (prodejna, tělocvična, kulturní sál,...) výšková hladina zástavby max. 6 m; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;

<u>Označení plochy:</u>	P03 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii, která bude současně řešit i zastavitelnou plochu Z03;

### **katastrální území Chynín**

<u>Označení plochy:</u>	P04 (OV)
Funkční využití:	občanské vybavení veřejné
Prostorové uspořádání:	bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;

### **katastrální území Přešín**

<u>Označení plochy:</u>	P05 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; při přestavbě stávajícího objektu max. 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

<u>Označení plochy:</u>	P06 (PU.z)
Funkční využití:	veřejná prostranství s převahou zeleně
Prostorové uspořádání:	převažující plochy zeleně;

<u>Označení plochy:</u>	P07 (OS)
Funkční využití:	občanské vybavení - sport
Prostorové uspořádání:	venkovní sportoviště a pobytové plochy; drobné objekty (uskladnění nářadí, techniky či sportovního vybavení, převlékárny,...) pouze ve výjimečných nezbytných případech

<u>Označení plochy:</u>	<u>P08 (HU)</u>
Funkční využití:	smíšené výrobní – výroby a služeb
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží; výšková hladina zástavby max. 8 m; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%; vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz; stávající objekty přesahující stanovené limity lze upravovat či dostavovat pouze takovým způsobem, aby nepřesahovaly nastavené limity nebo své vlastní stávající hmoty
Další podmínky:	negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy;

### **katastrální území Železný Újezd**

<u>Označení plochy:</u>	<u>P09 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;

### **katastrální území Zahrádka u Čížkova**

<u>Označení plochy:</u>	<u>P10 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;

<u>Označení plochy:</u>	<u>P11 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;

<u>Označení plochy:</u>	<u>P12 (ZS)</u>
Funkční využití:	zeleň sídelní
Prostorové uspořádání:	výrazně převažující plochy zeleně;

<u>Označení plochy:</u>	<u>P13 (PU.z)</u>
Funkční využití:	veřejná prostranství s převahou zeleně
Prostorové uspořádání:	převažující plochy zeleně;

### katastrální území Čečovice

Označení plochy:	P14 (PU.z)
Funkční využití:	veřejná prostranství s převahou zeleně
Prostorové uspořádání:	převažující plochy zeleně;

### katastrální území Liškov

Označení plochy:	P15 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;
Další podmínky:	při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost sousední rekreační lokality; při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality v rámci řešené lokality;

Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu.

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

#### **c.5) Vymezení zastavitelných ploch**

Územním plánem Čížkov jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

### katastrální území Čížkov u Blovic

Označení plochy:	Z01 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy:	Z01 (DU.m)
Funkční využití:	dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	plocha definována katastrální mapou, šířka severní větve je 10 metrů

Označení plochy:	Z02 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z03 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“  
Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii, která bude současně řešit i plochu přestavby P03;

Označení plochy: Z04 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z05 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z06 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z07 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: v rámci výstavby je nutné zohlednit a respektovat stávající vodní zdroj, ležící v lokalitě;

Označení plochy: Z08 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z09 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z10 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z11 (TW)  
Funkční využití: technická infrastruktura – vodní hospodářství  
Prostorové uspořádání: není stanoveno;

### **katastrální území Chynín**

Označení plochy: Z12 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: (požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu)  
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči  
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace  
obdélníků ve tvaru L nebo T;  
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy  
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je  
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí  
převažovat;  
lokalita se nachází v ochranném pásmu produktovodu, veškerá  
stavební činnost musí být projednána a odsouhlasena  
provozovatelem tohoto produktovodu

Označení plochy: Z13 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: (požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu)  
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči  
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace  
obdélníků ve tvaru L nebo T;  
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy  
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je  
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí  
převažovat;  
lokalita se nachází v ochranném pásmu produktovodu, veškerá  
stavební činnost musí být projednána a odsouhlasena  
provozovatelem tohoto produktovodu

Označení plochy: Z14 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: (požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu)  
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči  
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace  
obdélníků ve tvaru L nebo T;  
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy  
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je  
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí  
převažovat;

Označení plochy: Z15 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: (požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu)  
stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči  
délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace  
obdélníků ve tvaru L nebo T;  
střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy  
rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je  
kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí  
převažovat;

### **katastrální území Přešín**

Označení plochy: Z16 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z17 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z18 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z19 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z20 (PU.z)  
Funkční využití: veřejná prostranství s převahou zeleně  
Prostorové uspořádání: převažující plochy zeleně;

Označení plochy: Z21 (PU.z)  
Funkční využití: veřejná prostranství s převahou zeleně  
Prostorové uspořádání: převažující plochy zeleně;

Označení plochy: Z22 (HU)  
Funkční využití: smíšené výrobní – výroby a služeb  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;  
výšková hladina zástavby max. 8 m;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;  
vyšší soliterní technologická zařízení možno umístit pouze po  
posouzení vlivu na krajinný ráz;

Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat  
provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak  
staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými  
předpisy;

Označení plochy: Z23 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: podél silnice 11742 (parc.č. 1305/3) budou hlavní objekty umístěny  
ve vzdálenosti max. 25 metrů od hrany pozemku této komunikace

Označení plochy: Z24 (TW)  
Funkční využití: technická infrastruktura – vodní hospodářství  
Prostorové uspořádání: není stanoveno;

### **katastrální území Železný Újezd**

Označení plochy: Z25 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;



- Označení plochy: Z26 (SV)  
 Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
- Označení plochy: Z27 (SV)  
 Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
- Označení plochy: Z28 (SV)  
 Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
- Označení plochy: Z29 (SV)  
 Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
 Prostorové uspořádání: bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které  
 může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci  
 „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o  
 změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“  
 Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat  
 a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní  
 studii;
- Označení plochy: Z30 (VZ)  
 Funkční využití: výroba zemědělská a lesnická  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;  
 výšková hladina zástavby max. 8 m;  
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;  
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;  
 vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po  
 posouzení vlivu na krajinný ráz;  
 Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat  
 provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak  
 staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými  
 předpisy;
- Označení plochy: Z31 (VZ)  
 Funkční využití: výroba zemědělská a lesnická  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;  
 výšková hladina zástavby max. 8 m;  
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;  
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;  
 vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po  
 posouzení vlivu na krajinný ráz;

Další podmínky:	negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z32 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky:	(požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu) stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z33 (TW)</u>
Funkční využití:	technická infrastruktura – vodní hospodářství
Prostorové uspořádání:	není stanoveno;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z34 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z35 (SV)</u>
Funkční využití:	smíšené obytné - venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky:	(požadavek Správy CHKO Brdy – ÚP s prvky regulačního plánu) stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

Označení plochy: Z36 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z37 (VZ)  
Funkční využití: výroba zemědělská a lesnická  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží;  
výšková hladina zástavby max. 5 m;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;  
vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po  
posouzení vlivu na krajinný ráz;  
Další podmínky: možno umístit pouze stavby a zařízení související s rybníčním  
hospodářstvím (chov ryb, sádky, sklady potřebného materiálu,  
krmiv a techniky přímo související s výrobou v lokalitě, objekty  
služeb přímo související s výrobou v lokalitě, ...)

### **katastrální území Zahradka u Čížkova**

Označení plochy: Z38 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z39 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z40 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z41 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené  
lokality a to v rámci vlastní řešené lokality

Označení plochy: Z42 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a  
možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem  
v šířce 6m od břehové čáry;

Označení plochy: Z43 (TW)  
Funkční využití: technická infrastruktura – vodní hospodářství  
Prostorové uspořádání: není stanoveno;

### **katastrální území Čečovice**

Označení plochy: Z44 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z45 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z46 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
Další podmínky: při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené  
lokality a to v rámci vlastní řešené lokality

Označení plochy: Z47 (SV)  
Funkční využití: smíšené obytné - venkovské  
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z48 (TW)  
Funkční využití: technická infrastruktura – vodní hospodářství  
Prostorové uspořádání: není stanoveno;

### **katastrální území Měřčín**

**Označení plochy:** Z49 (SV)  
**Funkční využití:** smíšené obytné - venkovské  
**Prostorové uspořádání:** max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

**Označení plochy:** Z50 (SV)  
**Funkční využití:** smíšené obytné - venkovské  
**Prostorové uspořádání:** max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
**Další podmínky:** pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6 metrů od břehové čáry;

### **katastrální území Liškov**

**Označení plochy:** Z51 (SV)  
**Funkční využití:** smíšené obytné - venkovské  
**Prostorové uspořádání:** max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;  
**Další podmínky:** pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6 metrů od břehové čáry;

**Označení plochy:** Z52 (SV)  
**Funkční využití:** smíšené obytné - venkovské  
**Prostorové uspořádání:** max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu.

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

#### **c.6) Vymezení systému sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru návsi a podél komunikací a vodotečí, bude zachován. Funkci sídelní zeleně mohou zastávat rovněž plochy zahrad a sadů.

Nově je sídelní zeleň vymezena zejména formou veřejných prostranství s převahou zeleně, a to jak vymezením ploch nových, tak vymezením ploch přestavby. Další plochy sídelní zeleně vzniknou patrně v plochách veřejných prostranství, které budou vznikat v rozsáhlejších

zastavitelných plochách s ohledem na § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m<sup>2</sup>. Vznik dalších drobných ploch sídelní zeleně se předpokládá především v zastavitelných plochách smíšených obytných či plochách občanského vybavení při detailním tvarovém řešení dopravních obslužných koridorů. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **d.1) Dopravní infrastruktura**

V řešeném území je zastoupena pouze silniční doprava. Železniční doprava řešeným územím neprochází. Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na dopravní stavby.

##### Silniční doprava

Silnice II. a III. třídy propojují jednotlivá sídla v řešeném území a pokračují dále do sousedních obcí. Dopravní koncepce v řešeném území se nemění a struktura silniční sítě je zachována beze změn. Silniční síť je v obcích doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obcí.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a plochami pro nové místní či účelové komunikace i komunikacemi realizovanými v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v těchto plochách.

##### Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách, zejména podél komunikací, je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb.

##### Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá stejně jako v plochách zastavěných na vlastních pozemcích, případně na veřejně přístupných plochách.

##### Značené turistické a cyklistické trasy

Řešeným územím prochází turistické stezky a cyklotrasy, které budou beze změn zachovány. Nové turistické stezky a cyklotrasy nejsou konkrétně navrženy, jejich zřízení je však v řešeném území přípustné a žádoucí.

##### Hromadná doprava

Stávající zastávky autobusové hromadné dopravy budou zachovány. Zřízení nových či přesunutí stávajících autobusových zastávek není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídel.

## **Plochy a koridory dopravní infrastruktury**

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory dopravní infrastruktury:

- Z01 - propojení stávajících komunikací v rámci zastavitelné plochy (veřejně prospěšná stavba VD5)
- CNU.D1 - účelová komunikace – dopravní obsluha zastavitelné plochy (ČOV) (veřejně prospěšná stavba VD1)
- CNU.D2 - účelová komunikace – dopravní obsluha zastavitelné plochy (ČOV) (veřejně prospěšná stavba VD2)
- CNU.D3 - účelová komunikace – dopravní obsluha zastavitelné plochy (ČOV) (veřejně prospěšná stavba VD3)
- CNU.D4 - účelová komunikace – dopravní obsluha zastavitelné plochy (ČOV) (veřejně prospěšná stavba VD4)

Dopravní infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétní potřeby sídla za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

### **d.2) Technická infrastruktura**

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na stavby technické infrastruktury. Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

V řešeném území jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítí technické infrastruktury:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu
- řady dalších účelových vodovodů
- technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace
- stoky oddílné dešťové kanalizace
- další zařízení k odvádění srážkových vod
- trasy plynovodů včetně souvisejících plynárenských zařízení
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN)
- podzemní kabelové trasy VN
- podzemní kabelové trasy NN
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO)
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu)

### **Zásobování vodou:**

V obcích Železný Újezd, Přešín, Chynín a Čečovice jsou vybudovány vodovody pro veřejnou potřebu. V ostatních obcích jsou obyvatelé zásobováni pitnou vodou z domovních studní.

Tento způsob zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zachován. Výhledově se s realizací vodovodu pro veřejnou potřebu uvažuje v obci Čížkov. Vodovodní systémy budou dále rozšiřovány do zastavitelných ploch. Předpokládá se údržba těchto systémů, v případě potřeby výměna dosluhujících vodovodních řadů, zkapacitňování vodovodních zařízení, prohlubování vodních zdrojů či napojování zdrojů nových.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z Nepomuku nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z místních vodotečí či nádrží.

### **Kanalizace, čištění odpadních vod**

Obce mají částečně vybudované jednotné kanalizaci, které jsou zaústěny do místních vodotečí. Část obyvatel odvádí odpadní vody po jejich předčištění do těchto kanalizací, část obyvatel zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách, které jsou následně vyváženy. Dešťové vody jsou z části odváděny těmito kanalizacemi a zčásti systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

U obcí Čížkov, Železný Újezd, Přešín, Zahradka a Čečovice jsou vymezeny plochy pro realizaci čistíren odpadních vod. V těchto obcích je potřeba spolu s čistírnami odpadních vod vybudovat i systém oddílné kanalizace.

Po realizaci čistíren odpadních vod budou nové objekty v obcích dle místních možností napojeny na splaškovou kanalizaci. Pokud toto nebude technicky možné, budou odpadní vody likvidovány v místě obvyklým způsobem, což je čištění odpadních vod v domácích mikročištěnách či shromažďování v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy.

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, případně vsakem v navazující krajině, v nezbytných případech (např. nevhodné podloží) potom odváděny napojením na kanalizaci či na systém příkopů, struh a propustků.

V řešeném území jsou vyznačena hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Vedle těchto hlavních odvodňovacích zařízení se v řešeném území nacházejí dále podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, není však u nich známa funkčnost a stav.

### **Elektrifikace**

Jižní částí řešeného území prochází vzdušné el. vedení VVN bez přímé vazby na zásobení sídel el. energií. Sídla jsou zásobena el. energií sítí vzdušných el. vedení VN, která procházejí mezi sídly, pokračují dále do sousedních katastrálních území a v obcích jsou zakončena trafostanicemi.

V řešeném území je elektrická rozvodná síť dostatečně kapacitní. Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou je možno zásobovat buď ze stávajících TS zvýšením jejich kapacity, tj. osazením většího transformátoru, nebo výstavbou nových trafostanic. Koncepční přeložky vzdušných el. vedení územní plán nestanovuje. Případná potřeba výstavby nových trafostanic a el. vedení na základě konkrétních investičních záměrů bude realizována v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich funkčním využitím dle detailnějších dokumentací.

Stávající rozvody NN jsou vesměs řešeny vzdušným vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto vzdušných vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce



a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

### **Veřejné osvětlení**

V obcích jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN.

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Nové rozvody se propojí na stávající VO v obcích.

### **Telekomunikace**

Sídlo je napojeno na stávající rozvody Telefónica O2 a je součástí UTO Plzeň. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umisťování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

### **Plynofikace**

S výjimkou obcí Chynín, Liškov a Měřčín jsou sídla v řešeném území napojena na rozvody zemního plynu. Zásobování zemním plynem je zajišťováno STL plynovodem, který propojuje zásobované obce a pokračuje dále mimo řešené území severním směrem do Nových Mítovic a západním směrem do Sedliště. VTL plynovod řešeným územím neprochází.

Stávající plynové rozvody budou dále rozšiřovány s postupující výstavbou v zásobovaných obcích. Napojení nezásobovaných obcí na rozvody zemního plynu se v současné době nepředpokládá. Pokud by přesto v budoucnu vyvstal zájem o zavedení plynovodu i do těchto obcí, bylo by toto realizováno v trasách a dimenzích dle ekonomické rozvahy v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Produktovody**

Řešeným územím prochází ve směru od severu k jihu západně od obce Chynín katodově chráněná trasa produktovodu s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy. Minimální vzdálenost jakýchkoliv objektů od trasy produktovodu musí být 100 metrů.

### **Plochy a koridory technické infrastruktury**

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory technické infrastruktury:

Z11 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod  
(veřejně prospěšná stavba VT1)

Z24 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod  
(veřejně prospěšná stavba VT2)

Z33 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod  
(veřejně prospěšná stavba VT3)

Z43 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod  
(veřejně prospěšná stavba VT4)

Z48 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod  
(veřejně prospěšná stavba VT5)

- koridor kanalizační stoky Čížkov (extravilán) a odvod přečištěných odpadních vod do vodoteče  
(veřejně prospěšná stavba VT6)
- koridor kanalizační stoky Přešín (extravilán) a odvod přečištěných odpadních vod do vodoteče  
(veřejně prospěšná stavba VT7)
- koridor kanalizační stoky Železný Újezd (extravilán)  
(veřejně prospěšná stavba VT8)
- koridor odvodu přečištěných odpadních vod z ČOV Železný Újezd do vodoteče  
(veřejně prospěšná stavba VT9)
- koridor kanalizační stoky Zahrádka (extravilán)  
(veřejně prospěšná stavba VT10)
- koridor kanalizační stoky Čečovice (extravilán)  
(veřejně prospěšná stavba VT11)

Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající i výstavba nové infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsoby v místě obvyklými za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

### **d.3) Občanské vybavení**

Územní plán Čížkov předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Územním plánem jsou konkrétně vymezeny následující stávající plochy a objekty občanského vybavení:

#### katastrální území Čížkov u Blovic

obecní úřad

hostinec

pošta

mateřská škola

kostel sv. Jana Křtitele

hřbitov

#### katastrální území Chynín

kaple

katastrální území Přešín

obecní úřad  
hasičská zbrojnice  
kaple

katastrální území Železný Újezd

hostinec  
hasičská zbrojnice  
pomník obětem 1. světové války

katastrální území Zahrádka u Čížkova

hasičská zbrojnice  
kaple  
sportoviště

katastrální území Čečovice

obecní úřad  
prodejna  
pomník obětem 1. světové války  
kaple  
hostinec  
hřiště

katastrální území Měřčín

kaple

katastrální území Liškov

obecní úřad  
kaple

Pro umístění nového občanského vybavení budou vedle ploch občanského vybavení případně využívány i další plochy zastavěné a zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

**d.4) Nakládání s odpady**

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

Nově se v řešeném území navrhuje v obcích Čížkov, Přešín, Železný Újezd, Zahrádka a Čečovice likvidace odpadních vod systémem oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod.

**d.5) Veřejná prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství jsou v obcích zachovány a nově rozšiřovány, a to jak formou zastavitelných ploch, tak formou přestavby ploch zastavěných. Další plochy veřejných prostranství budou vznikat v zastavitelných plochách smíšených obytných, s ohledem na § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m<sup>2</sup>.

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

**e.1) Konceptce uspořádání krajiny**

V řešeném území se nachází 8 samostatných sídel. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních samot, usedlostí, rekreačních objektů (chatových osad) a zemědělských areálů. Sídla jsou obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami, které jsou vcelku rovnoměrně doplněny plochami lesních porostů. Do volné krajiny v okolí sídel není výrazněji zasahováno, snad jen s výjimkou vymezení jedné solitérní lokality zemědělské výroby, která je navázána na stávající vodní plochu a je určena výhradně pro rybníční hospodářství.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její charakter a přírodní hodnoty, respektuje a chrání hodnoty CHKO Brdy a v souladu s Územní studií Brdy (evidována v roce 2017) na území CHKO Brdy řeší zachování současného charakteru oblasti.

Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu s doplněním koridorů přírodních ploch v rámci územního systému ekologické stability. Další pásy krajinné zeleně je vhodné zakládat například na svažitéch či větrnou erozí ohrožených plochách. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí.

Vodní plochy a vodoteče jsou v řešeném území zastoupeny několika potoky a množstvím bezejmenných vodotečí. Nejen s těmito vodotečemi je spojeno několik rybníků, množství drobných rybníčků a vodních nádrží jak v zastavěných plochách, tak ve volné krajině. Výrazným tokem je řeka Úslava, protékající západně od řešeného území. V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině.

V řešeném území se nenacházejí výrazné liniové stavby, snad jen s výjimkou dvou silnic II. třídy, procházející skrz řešené území v jeho jižní a severovýchodní části. Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na liniové koridorové stavby a ani územní plán žádné výrazné liniové koridorové stavby nenavrhuje. Celková konceptce uspořádání krajiny je zachovávána bez podstatných změn.

**e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle Vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle §18 odst.5 Stavebního zákona.

Změnou v krajině nestavební povahy je vymezení ploch krajinné zeleně, které jsou vymezeny v plochách územního systému ekologické stability v plochách zemědělsky využívaných tak, aby měl tento územní systém ekologické stability předpoklad stát se spojitým a funkčním.

Územním plánem jsou v krajině vymezeny tyto plochy změn nestavební povahy:

Označení plochy:	<u>K1-K2</u>
Způsob využití:	plochy krajinné zeleně
Účel změny:	zelen dotvářející kostru ÚSES na regionální úrovni

Označení plochy:           K3-K4  
Způsob využití: plochy krajinné zeleně  
Účel změny: zeleň dotvářející kostru ÚSES na lokální úrovni

### **e.3) Územní systém ekologické stability**

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

Na severovýchodní okraj řešeného území zasahuje nadregionální biocentrum NRBC 53 (Třemšín), ze kterého vychází po okraji řešeného území severozápadním směrem regionální biokoridor RBK 255 a jižním směrem regionální biokoridor RBK 262. Na severozápadním okraji řešeného území leží regionální biocentrum RBC 878 (Hřebenec), ze kterého vychází východním směrem regionální biokoridor RBK 254. Tento regionální biokoridor prochází jižně od Přešína, před Železným Újezdem se stáčí severním směrem a opouští řešené území. Na tuto regionální kostru ÚSES navazuje ÚSES na lokální úrovni, kdy síť lokálních biocenter a biokoridorů vcelku rovnoměrně pokrývá celé řešené území. Jihovýchodní okraj řešeného území je dotčen ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru.

Detailně vymezený ÚSES obce Čížkov je veřejným zájmem. Chybějící úseky vymezeného ÚSES obce Čížkov jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

### **Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES**

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správní řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí a jsou nadřazeny podmínkám využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

## **Biocentra**

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

### Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorsí ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

### Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

### Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

## **Biokoridory**

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru je osa a ochranná zóna NRBK. V ochranné zóně je podporován koridorový efekt, takže součástí NRBK jsou všechny prvky regionálního a lokálního systému ÚSES, významné krajinné prvky, zvláště chráněná území a kostra ekologické stability krajiny, lokalizované v ploše OZ NRBK.

### Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorsí ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

#### Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

#### Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), a které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírny odpadních vod
- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

#### **e.4) Prostupnost krajiny**

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území.

Územním plánem nejsou v řešeném území vymezeny žádné výrazné liniové stavby, které by omezovaly nebo měnily stávající prostupnost krajiny. Žádoucí je obnova historicky daných zaniklých cest.

Oplocování pozemků ve volné krajině je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny, obory, sazenicová pole apod.).

#### **e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území**

Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů. Na zemědělských pozemcích ohrožovaných větrnou erozí doporučujeme zakládat pásy vzrostlé zeleně, které mají potenciál omezit odnos zemědělských půd.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží. V řešeném území je však vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry, ...).

Pro účinnější zadržení vody v krajině navrhujeme na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živíčním povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

V řešeném území jsou vyznačena hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Vedle těchto hlavních odvodňovacích zařízení se v řešeném území nacházejí dále podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, není však u nich známa funkčnost a stav.

#### **e.6) Ochrana před povodněmi**

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

Řešené území není dotčeno aktivní zónou záplav, územím rozsahu stoleté vody ani územím zvláštní povodně pod vodním dílem. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích. V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry,...), které přispějí ke zpomalení odtoku vody při případných bleskových povodních.

Okolní obce nejsou návrhem územního plánu z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Návrh lokálního systému ekologické stability naopak přispívá ke zvyšování retenční schopnosti krajiny. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

#### **e.7) Rekreace**

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území zastoupeny pouze v malé míře, výraznější je pouze chatová osada u rybníku na okraji Železného Újezdu. K individuální rekreaci slouží i část objektů v jednotlivých sídlech. Nové zastavitelné plochy individuální rekreace nejsou územním plánem vymezeny.

Za plochy rekreace hromadné je možné považovat plochy menších či větších hřišť a sportovišť v jednotlivých obcích. Nové zastavitelné plochy hromadné rekreace nejsou územním plánem navrhovány.

Rekreační vyžití obyvatel obcí zajišťuje vedle soukromých zahrad a sportovišť či hřišť především struktura menších lesních porostů v okolí obcí a souvislé lesní porosty, rozkládající se na okrajích řešeného území a v sousedních katastrálních územích.

#### **e.8) Dobývání nerostů**

Územním plánem nejsou vymezeny plochy dobývacích prostorů ani ložiska nerostných surovin.



**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Územní plán Čížkov vymezuje dle Vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

### **Smíšené obytné venkovské (SV)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení venkovského typu a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

#### Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

#### Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;

drobné vodní plochy a vodoteče;

#### Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy, ...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

#### Nepřípustné využití:

Vše ostatní

#### Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavcích „c5) Vymezení zastavitelných ploch“ a „c4) Vymezení ploch přestavby“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní venkovské zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní venkovské zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

při veškeré stavební činnosti v ploše vesnické památkové zóny Zahrádka musí být vyžádáno a respektováno stanovisko MěÚ Nepomuk, odboru vedení, oddělení památkové péče; pro případné novostavby ve VPZ Zahrádka (ÚP s prvky regulačního plánu) platí, že stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat; případné novostavby v CHKO Brdy (ÚP s prvky regulačního plánu) budou respektovat požadavky Správy CHKO Brdy (stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat);

### **Bydlení hromadné (BH)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

#### Hlavní využití:

bytové domy, související veřejná či poloveřejná prostranství;

#### Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti místního významu;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

dopravní a technická infrastruktura;

sídelní zeleň;

drobné vodní plochy a vodoteče;

#### Podmíněně přípustné využití:

zahrady, pokud jsou využívány a obhospodařovány obyvateli bytových domů;

dětská hřiště či drobná sportoviště, určená přednostně obyvatelům bytových domů;

#### Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 35%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

### **Občanského vybavení veřejné (OV)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

#### Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, ubytování, služby, vědu a výzkum;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy přestavby jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c4) Vymezení ploch přestavby“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

**Občanské vybavení – sport (OS)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport;

Přípustné využití:

stavby a zařízení související se sportovním využitím ploch (uskladnění sportovních potřeb, provozní a sociální zázemí, šatny, klubovny, ...);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení doplňující hlavní funkční využití (občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, relaxační a rehabilitační služby, ...) za podmínky, že jejich provoz a fungování je přímo spjat se souvisejícími sportovišti;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy přestavby je prostorové uspořádání uvedeno pro jednotlivé lokality v odstavci „c4) Vymezení ploch přestavby“;

pro plochy stabilizované nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny

**Občanské vybavení – hřbitovy (OH)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístění, dostupnost a využívání veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

hřbitovy a pohřebiště;

Přípustné využití:

stavby související a doplňující hlavní využití (kolumbária, smuteční obřadní síň, krematoria,...);  
stavby a zařízení sloužící výhradně pro potřebu hlavního využití (uskladnění nářadí a techniky, uskladnění materiálu potřebného pro provoz, ...);  
církevní stavby  
veřejná prostranství;  
doprovodná a izolační zeleň;  
související dopravní a technická infrastruktura;  
vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení doplňující hlavní funkční využití (prodej, služby, ...) za podmínky, že jejich provoz a fungování je přímo spjat s hlavním funkčním využitím;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

**Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro vodárenská a kanalizační zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické vodárenské a kanalizační infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, úpraven vody, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;  
dopravní a technická infrastruktura;  
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

**Technická infrastruktura - energetika (TE)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro energetická zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické energetické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení (trafostanic, energetických vedení, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;  
dopravní a technická infrastruktura;  
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

## **Technická infrastruktura – elektronické komunikace (TS)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro telekomunikační zařízení.

### Hlavní využití:

stavby a vedení telekomunikační infrastruktury a s nimi provozně související zařízení (komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických vedení veřejné komunikační sítě,...);

### Přípustné využití:

technické zázemí obce;  
dopravní a technická infrastruktura;  
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

### Nepřípustné využití:

vše ostatní

### Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

## **Rekreace individuální (RI)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

### Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště, dětská hřiště;

### Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slčitelné s individuální rekreací;  
veřejná prostranství;  
vodní plochy;  
dopravní a technická infrastruktura;

### Nepřípustné využití:

vše ostatní

### Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě; stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

při veškeré stavební činnosti v ploše vesnické památkové zóny Zahrádka musí být vyžádáno a respektováno stanovisko MěÚ Nepomuk, odboru vedení, oddělení památkové péče;

pro případné novostavby ve VPZ Zahrádka (ÚP s prvky regulačního plánu) platí, že stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

případné novostavby v CHKO Brdy (ÚP s prvky regulačního plánu) budou respektovat požadavky Správy CHKO Brdy (stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat);

### **Výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro zemědělskou výrobu a skladování se souvisejícími službami a dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

#### Hlavní využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, zpracování zemědělské produkce, skladování, související služby a obchod; ekologické formy zemědělství

#### Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

agroturistika;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

rekreační a turistické ubytování a stravování, pokud neomezují hlavní využití;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

#### Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

#### Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

### **Smíšené výrobní všeobecné (HU)**

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování se souvisejícími službami a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

#### Hlavní využití:

stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování a související služby;

#### Přípustné využití:

stavby a zařízení pro služby a obchod přímo související s hlavním využitím pozemků;

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (provozní, administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;  
stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;  
rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

#### Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

#### Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavcích „c5) Vymezení zastavitelných ploch“ a „c4) Vymezení ploch přestavby“;  
pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7 metrů nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;  
při veškeré stavební činnosti v ploše vesnické památkové zóny Zahrádka musí být vyžádáno a respektováno stanovisko MěÚ Nepomuk, odboru vedení, oddělení památkové péče;  
pro případné novostavby ve VPZ Zahrádka (ÚP s prvky regulačního plánu) platí, že stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T; střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

### **Doprava silniční (DS)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

#### Hlavní využití:

silnice (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

#### Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, chodníky);  
veřejná prostranství;  
technická infrastruktura;

#### Nepřípustné využití:

vše ostatní

#### Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

### **Doprava všeobecná – místní a účelové komunikace (DU.m)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch lokálních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

#### Hlavní využití:

místní a účelové komunikace;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;  
technická infrastruktura;  
zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;  
přírozené a přírodě blízké ekosystémy;  
turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);  
plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;  
stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

**Veřejná prostranství všeobecná - s převahou zpevněných ploch (PU.p)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství, která mají prostorotvornou a komunikační funkci a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství, dopravní komunikace, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;  
drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, plastiky, informační panely, ...);  
vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

**Veřejná prostranství všeobecná - s převahou zeleně (PU.z)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství s převážně nezpevněnými plochami a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství s převážně nezpevněnými plochami, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;  
drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, dětská hřiště, plastiky, informační panely,...);  
vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny



## **Zemědělské všeobecné (AU)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. V rozsahu CHKO Brdy může být následující využití ploch redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

### Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

### Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;

dopravní a technická infrastruktura;

vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);

pastviny pro hospodářská zvířata;

sady a produktivní zahrady;

plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

### Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přílehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;

ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

### Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny) těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

ohrazení a oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

### Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové; max. zastavěná plocha – 100 m<sup>2</sup>;

## **Vodní a vodních toků (WT)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

### Hlavní využití:

přírozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

### Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

### Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

### Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

## **Lesní všeobecné (LU)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3). V rozsahu CHKO Brdy může být následující využití ploch redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

### Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

### Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

dopravní a technická infrastruktura;

prvky ÚSES;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

### Podmíněně přípustné využití:

obory pro chov lesní zvěře a oplocení sazenicových polí za podmínky, že nedojde k zásadnímu omezení prostupnosti krajiny;

### Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů;

stavby pro zemědělství;

oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

### Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

## **Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

- jsou vymezeny zejména za účelem zvýraznění, stabilizování nebo založení zeleně, která plní významnou úlohu v zastavěném území, jako je funkce hygienická, retenční, prostorotvorná, bariéerní, rekreační apod.

### Hlavní využití:

zeleň zajišťující v daném území vhodné mikroklima, plní funkci izolační či ochrannou, funkci estetickou a kompoziční, slouží jako pohledová, emisní, hluková bariéra, jako protierozní opatření, zvyšuje retenční schopnosti území, umožňuje pobytovou rekreaci, plní funkci prostorotvornou apod.

### Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

vodní plochy a vodní toky, plochy a zařízení pro retenci vody;

přirozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím plochy;

#### Podmíněně přípustné využití:

turistické stezky, cyklostezky, dětská hřiště, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...) za podmínky, že nedojde k narušení základní funkce plochy jako zeleně v zastavěném území

#### Nepřípustné využití:

vše ostatní

#### Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

### **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků ve volné krajině a dále pozemků přilehlých k zastavitelnému území, které svým charakterem odpovídají sadům nebo zahradám. Plochy zahrad se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území a příznivě ovlivňují mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

#### Hlavní využití:

pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy, včetně oplocení;

#### Přípustné využití:

vodní plochy a vodní prvky;

dopravní a technická infrastruktura;

drobné zahradní stavby související s hlavní funkcí či přílehlou obytnou funkcí (pergoly, altány, skleníky, sklady nářadí, drobné stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva,...), u kterých nebudou dotčeny pozemky vyjímány ze ZPF a tyto stavby výrazněji nesníží hlavní způsob využití nebo nezhorší podmínky pro existenci vegetace

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby vyžadující vynětí pozemků ze ZPF lze umístit jen zcela výjimečně, a to se souhlasem KÚ OŽP (ochrana ZPF) ke konkrétnímu stavebnímu záměru;

#### Nepřípustné využití:

Vše ostatní

#### Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že hlavní využití bude v ploše výrazně převažující; přípustné a podmíněně přípustné využití může z plochy pozemku zabírat max. 20%;

### **Zeleň krajinná (ZK)**

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území, pro kompoziční a estetické utváření daného segmentu krajiny. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3). V rozsahu CHKO Brdy může být následující využití ploch redukováno či zpřísněno stanoviskem Správy CHKO Brdy ke konkrétnímu záměru v konkrétní lokalitě.

#### Hlavní využití:

plochy krajinné zeleně udržované v přírodě blízkém stavu;

#### Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí;

vodní plochy a vodní toky;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny;

turistické stezky, cyklostezky, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...);

stavby a opatření pro zlepšení obhospodařování zemědělského půdního fondu;

plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu a dopadu na prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny) těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

oplocení s výjimkou dočasných oplocení pro ochranu nově vysazené zeleně;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;

max. zastavěná plocha - 60m<sup>2</sup>;

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno ve výkresu č.2 (Hlavní výkres).

V řešeném území není možné umisťovat větrné elektrárny. Fotovoltaické panely je možné umisťovat pouze na střešní pláště budov. Fotovoltaické panely není možno umisťovat na střešní pláště kulturních památek, v blízkosti kulturních památek a na pohledově exponovaných místech.

**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**

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem jsou dle §170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy a trasy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

- VD1 - obslužná komunikace zpřístupňující ČOV Přešín
- VD2 - obslužná komunikace zpřístupňující ČOV Železný Újezd
- VD3 - obslužná komunikace zpřístupňující ČOV Zahradka
- VD4 - obslužná komunikace zpřístupňující ČOV Čečovice
- VD5 - propojení stávajících komunikací v rámci zastavitelné plochy

#### Technická infrastruktura:

- VT1 - plocha pro ČOV Čížkov
- VT2 - plocha pro ČOV Přešín
- VT3 - plocha pro ČOV Železný Újezd
- VT4 - plocha pro ČOV Zahrádka
- VT5 - plocha pro ČOV Čečovice
- VT6 - kanalizační stoka Čížkov (extravilán)  
- odvod přečištěných odpadních vod z ČOV Čížkov do vodoteče
- VT7 - kanalizační stoka Přešín (extravilán)  
- odvod přečištěných odpadních vod z ČOV Přešín do vodoteče
- VT8 - kanalizační stoka Železný Újezd (extravilán)
- VT9 - odvod přečištěných odpadních vod z ČOV Železný Újezd do vodoteče
- VT10 - kanalizační stoka Zahrádka (extravilán)
- VT11 - kanalizační stoka Čečovice (extravilán)

Veřejně prospěšnými stavbami jsou dále páteří sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. vedení, ...), zajišťující funkčnost a využitelnost jednotlivých zastavěných i zastavitelných ploch. Jejich polohu určí následně detailnější dokumentace dle konkrétních místních podmínek (přírodních, terénních, geologických, technických, ekonomických, ...).

Veřejně prospěšnou stavbou je i případná realizace plynovodů zásobujících doposud nenapojená sídla, pokud by i přes předpokládanou neefektivnost tohoto záměru mělo dojít k jejich realizaci.

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem jsou dle §170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

#### Založení prvků ÚSES:

- VU1 - chybějící části prvků územního systému ekologické stability na regionální úrovni
- VU2 - chybějící části prvků územního systému ekologické stability na lokální úrovni

Plochy staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou územním plánem vymezeny.

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.4 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

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

Územním plánem Čížkov nejsou dle §101 STZ vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

#### **i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**

V řešeném území se nachází dvě evropsky významné lokality Prameniště Přešínského potoka a V Úličkách. Ptačí oblasti se v řešeném území nenacházejí.

Územní plán nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost těchto lokalit. Kompenzační opatření podle §50 odst.6 STZ nejsou stanovena.

#### **j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územním plánem Čížkov nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

#### **k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územním plánem Čížkov nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

#### **l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územním plánem je vymezeno 5 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území a umístování staveb podmíněno zpracováním územní studie.

Jednotlivé územní studie musí být zpracovány a zaregistrovány do evidence územně plánovací činnosti před započítáním rozhodování o umístění staveb v těchto lokalitách, nejpozději však do 4 let od vydání tohoto územního plánu. V případě marného uplynutí této lhůty zůstávají dále uvedené základní požadavky v platnosti pro výstavbu v těchto lokalitách.

##### US1

zastavitelná plocha Z29

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

V této ploše je podmínka zpracování územní studie vymezena s ohledem na větší rozlohu této plochy a s ohledem na okolní zástavbu, výrazně limitující využití této plochy. Účelem této podmínky je zejména vyřešení dopravní obsluhy území a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby v celé zastavitelné ploše.

Základní požadavky, které mohou být územní studií dále zpřísněny jsou následující:

- při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality v rámci řešené lokality

##### US2

zastavitelná plocha Z34

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

V této ploše je podmínka zpracování územní studie vymezena s ohledem na větší rozlohu této plochy. Účelem této podmínky je zejména vyřešení dopravní obsluhy území a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby celé zastavitelné ploše.

Základní požadavky, které mohou být územní studií dále zpřísněny jsou následující:  
- při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality v rámci řešené lokality

#### US3

zastavitelná plocha Z03

plocha přestavby P03

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

V této ploše je podmínka zpracování územní studie vymezena s ohledem na větší rozlohu této plochy a s ohledem na okolní zástavbu, výrazně limitující využití této plochy. Účelem této podmínky je zejména vyřešení dopravní obsluhy území a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby celé zastavitelné ploše.

Základní požadavky, které mohou být územní studií dále zpřísněny jsou následující:  
- při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality v rámci řešené lokality

#### US4

plocha přestavby P11

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

V této ploše je podmínka zpracování územní studie vymezena s ohledem na existenci stávajících zemědělských objektů, namísto kterých je potřeba založit novou urbanistickou strukturu lokality. Účelem této podmínky je zejména zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby v přestavbové ploše.

Základní požadavky, které mohou být územní studií dále zpřísněny jsou následující:  
- prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;  
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;  
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

#### US5

plocha přestavby P04

Funkční využití: občanské vybavení veřejné

V této ploše je podmínka zpracování územní studie vymezena s ohledem na velkou rozlohu této plochy, obklopené lesním porostem a limitované územním systémem ekologické stability. Účelem této podmínky je zejména nalezení vhodného využití lokality, vyřešení dopravní obsluhy území, napojení lokality na inženýrské sítě a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné a své okolí respektující zástavby.

Základní požadavky, které mohou být územní studií dále zpřísněny jsou následující:  
- při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality v rámci řešené lokality, vyřešit napojení lokality na inženýrské sítě a při výstavbě zohlednit specifickou polohu a umístění lokality v krajině

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Územním plánem Čížkov nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Části řešeného území jsou řešeny jako územní plán s prvky regulačního plánu a obsahují tedy prvky regulačního plánu. Jedná se o území CHKO Brdy a vesnickou památkovou zónu Zahrádka.

**n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Územním plánem Čížkov není stanoveno pořadí změn v území.

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

Územním plánem Čížkov nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

**p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část má 48 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres . urbanistická koncepce
- 3. Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury
- 4. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření