

ÚZEMNÍ STUDIE US-01a SVAH POD SV. JAKUBEM OBEC ČÍŽOVÁ k. ú. Nová Ves u Čížové



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

A. Textová část

pořizovatel:	Obecní úřad Čížová, Čížová 83, PSČ 382 78 Čížová
zastoupený	Ing. Tomášem Korejsem, starostou obce
oprávněná úřední	
osoba pořizovatele:	Ing. arch. Radek Boček
zhotovitel:	BKarchitekti s.r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5
	zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera
	Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha (ČKA 00103), Ing. Roman Soukup

číslo zakázky: 23-007

datum: květen 2025

OBSAH:

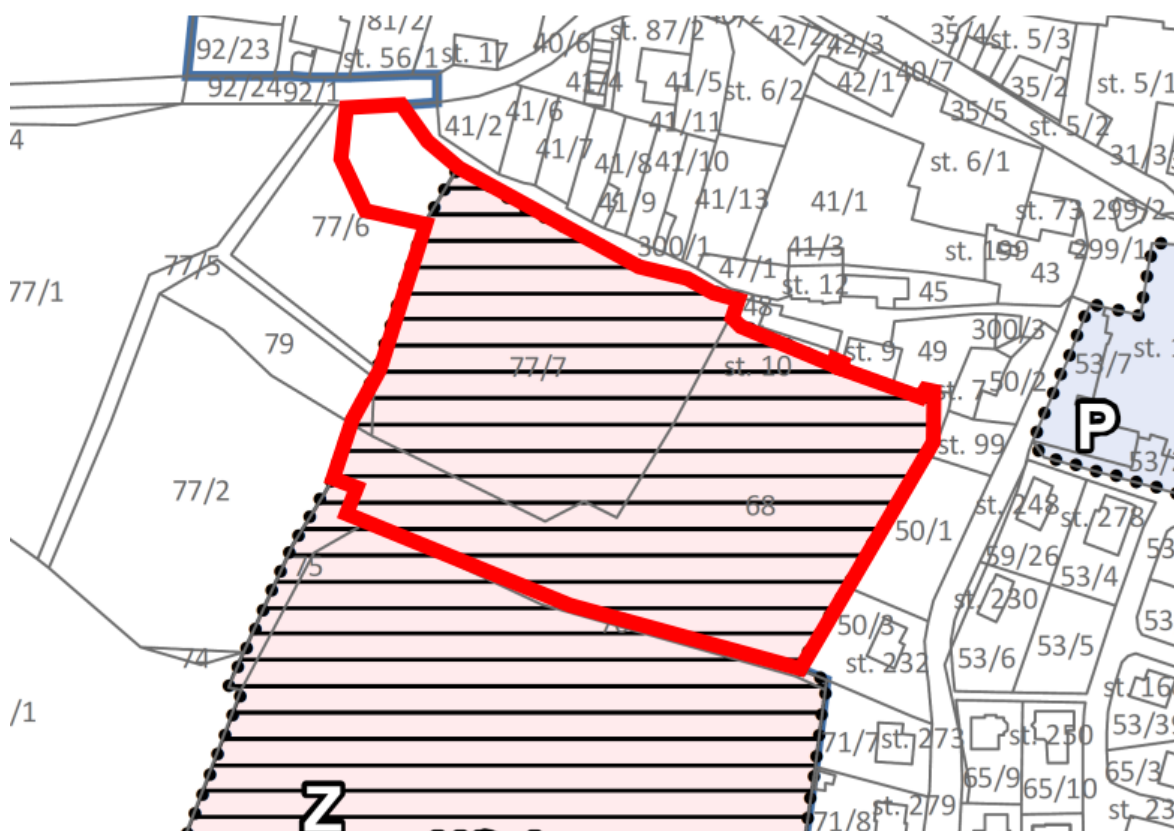
a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	4
a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy	4
a.2. Rámcový obsah studie dle ÚP Čížová	6
a.3. Hlavní cíle řešení dle zadání	6
b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků	6
b.1. Limity využití území	7
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS	7
c) Urbanistické řešení	8
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	9
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	10
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	12
e.1. Parcelace pozemků	12
e.2. Maximální podíl zastavěných ploch	13
e.3. Výška zástavby	13
e.4. Umístění staveb	14
e.5. Typ a sklon střech	14
f) Vyhodnocení souladu s územním plánem Čížová	14
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
h) Postup pořízení územní studie	15
i) Vyhodnocení uplatněných požadavků během veřejného projednání	15
j) Registrační list územní studie	15

Zkratky použité v textu:

<i>ÚP</i>	<i>Úplné znění ÚP Čížová po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5</i>
<i>ÚAP</i>	<i>Územně analytické podklady ORP Písek</i>
<i>ÚPD</i>	<i>územně plánovací dokumentace</i>
<i>PD</i>	<i>projektová dokumentace</i>
<i>ÚS</i>	<i>Územní studie US- 01 Čížová: Pod Svatým Jakubem I.</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>k. ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>NP</i>	<i>nadzemní podlaží</i>
<i>NN</i>	<i>Nízké napětí</i>
<i>VN</i>	<i>Vysoké napětí</i>
<i>MMR</i>	<i>Ministerstvo pro místní rozvoj</i>

a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

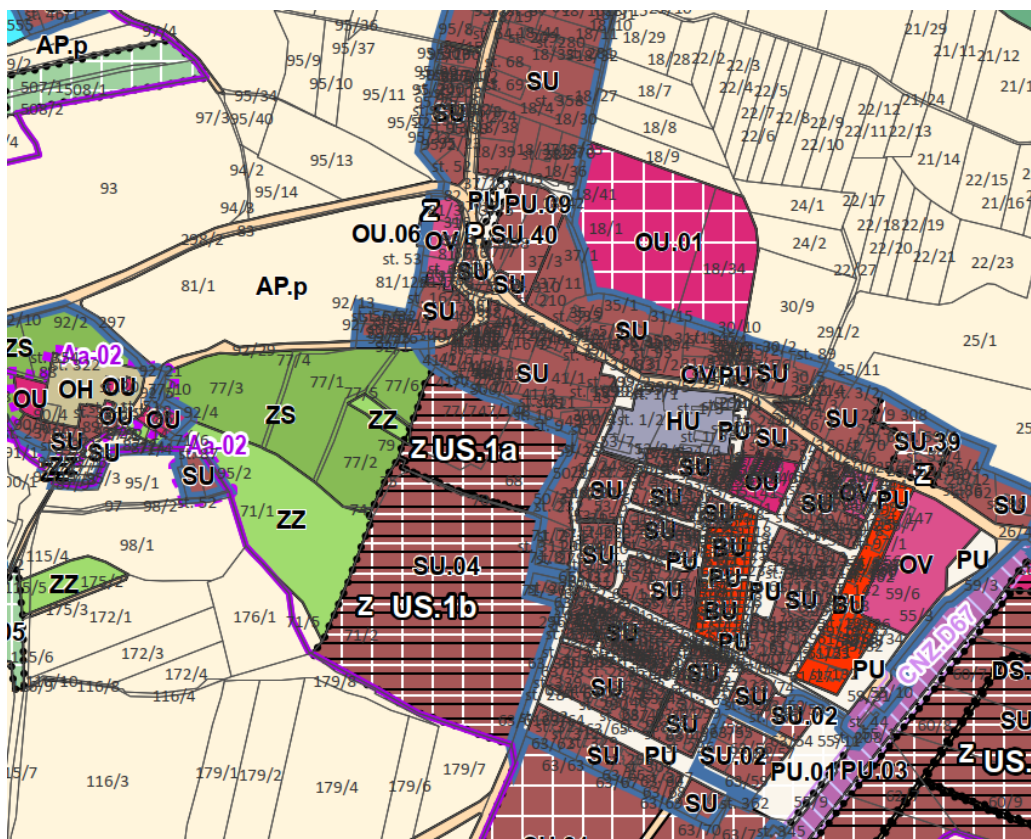
Řešené území se nachází na západním okraji obce Čížová v k. ú. Nová Ves u Čížové cca 400 m západně od centra obce. V centru obce se nachází zámek Čížová, obecní úřad, knihovna, pošta, dětské hřiště a sportovní areál. Cca 150 m severním směrem se pak nachází mateřská a základní škola.



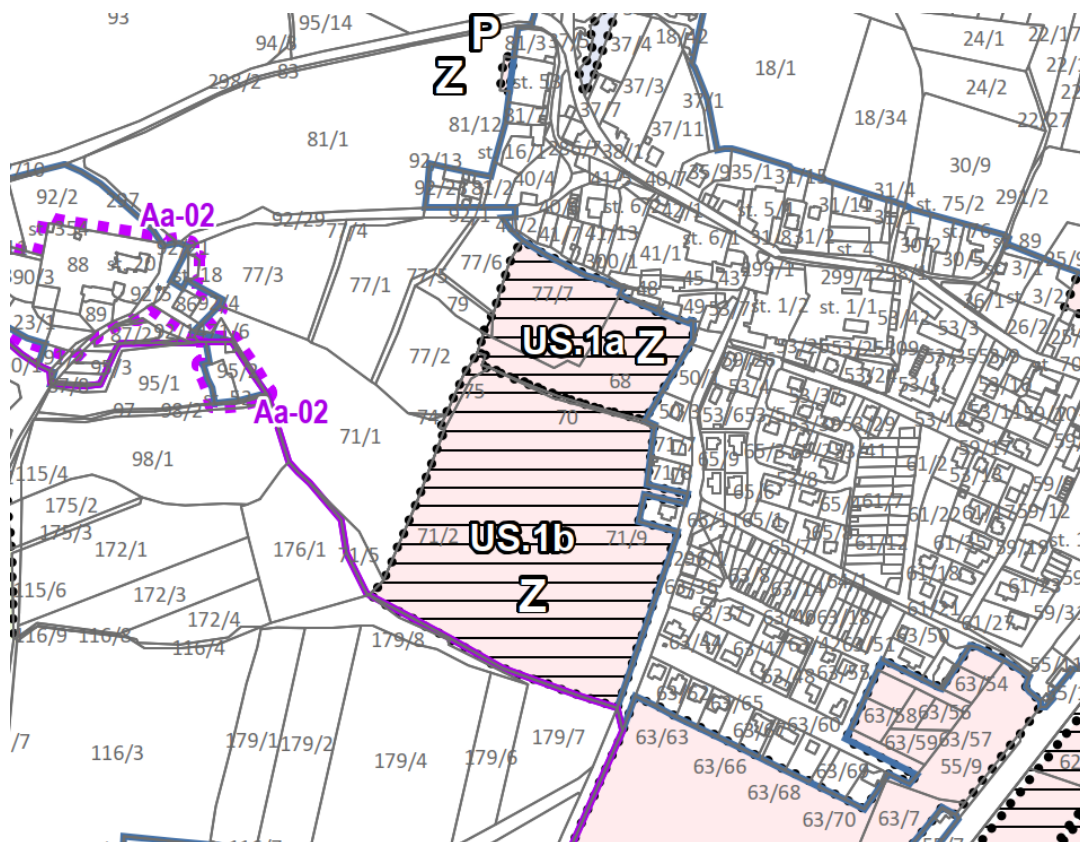
Obr. 1 Zákres řešeného území v zadání územní studie (9.2.2024)

Obec Čížová má v současné době zpracováno Úplné znění po změnách č. 1, 2, 3, 4 a 5. Změna č. 5 nabyla účinnosti 31.12.2025. Tato změna upravila vymezení ploch, podmíněné zpracováním územní studie. Pro zastavitelnou plochu SU.04 určenou pro smíšené obytné všeobecné využití vymezila nově dvě území podmíněné zpracováním územní studie. Tato územní studie řeší severní plochu označenou US.1a a pojmenovanou *Čížová – svah pod Sv. Jakubem*.

Plocha je vymezena v územním plánu jako plocha ÚS-01 Čížová – svah pod sv. Jakubem pro prověření využití územní studií.



Obr. 2 Výřez z Hlavního výkresu ÚP Čížová v platném znění



Obr. 3 Výřez z Výkresu základního členění ÚP Čížová v platném znění

Dle katastru nemovitostí jsou v řešeném území zastoupeny tyto druhy pozemků – převážně orná půda, v menší míře ostatní plocha, ovocný sad a zahrada. Pozemky jsou ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Čížová a Biskupství českobudějovického.

Obr. 4 Řešené území dle zadání ÚS nad ortofoto mapou a katastrální mapou

Studie se zaměří na stanovení vhodné parcelace v daném poměrně dost svažitém prostoru v návaznosti na identifikovanou kulturní hodnotu kostela Sv. Jakuba Většího. Návrh územní studie stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.

a.3. Hlavní cíle řešení dle zadání

- navrhnout optimální parcelaci lokalit SU.04 na jednotlivé stavební pozemky
- stanovení podmínek způsobu využití ploch v souladu s ÚP,
- stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu,
- stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na technickou infrastrukturu,
- stanovení prostorové regulace staveb v souladu s požadavky územního plánu.

b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků

b.1 Limity využití území

Celé řešené území

- ochranné pásmo leteckého koridoru LK TRA 77 Milevsko
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod

Severovýchodní polovina dotčeného území se nachází v území s archeologickými nálezy – I. Kategorie – území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

Zároveň v blízkosti řešeného území se nachází několik nemovitých kulturních památek: kostel sv. Jakuba Většího, kaplanka a zámek Čížová.

Řešené území se nachází v regionu lidové architektury, pro kterou je typická klasicistní lidová architektura s polovalbovými střechami a jednoduchými křídlovými štíty.

ÚS stanovuje stavební regulace, tak aby stavební objekty negativně nezasahovaly do krajinného rázu okolí Čížové s významným a exponovaným kostelem sv. Jakuba Většího.

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS

V rámci řešeného území ÚS stanovuje tato využití:

Plochy rodinného bydlení

Hlavní využití:

- území určené pro trvalé bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná občanská vybavenost, chov domácích zvířectva v malém měřítku, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejně přístupná zeleň
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou zmíněny v hlavním a přípustném využití

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití:

- veřejně přístupná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, rekreačního, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města a jeho dílčích lokalit, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- retenční a zadržovací nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimální podíl biologicky aktivních ploch¹ je 75 % z výměry pozemku.

Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Plochy dopravní infrastruktury – pěší komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro pěší bezbariérovou dopravu (chodníky a pěší cesty)

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.) neohrožující plynulý průchod územím
- sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury neohrožující plynulý průchod územím
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

c) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce v zájmovém území vychází z charakteru obce Čížová, stávající okolní zástavby, možných vstupů do území, konfiguraci terénu, místních podmínek v lokalitě a podmínek územního plánu. Pro dosažení jednotného charakteru zástavby v blízkosti kostela sv. Jakuba se stanovují stavební hranice, nastavuje se maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost a výška zástavby.

Zastavitelná plocha SU.04 je jedna ze dvou hlavních zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení v obci Čížová. Nachází se v těsné blízkosti centra obce a jejím využitím by došlo k příznivé arondaci zastavěného území obce. Plocha se nachází na úpatí východního svahu, na jehož vrcholu se nachází kulturní památka kostel sv. Jakuba. Odkud je výhled na celé Písecko.

Návrh ÚS citlivě začleňuje zástavbu do blízkého okolí kostela, takže nedochází k narušení pohledové osy vedoucí ulicí od železniční stanice ani z příjezdové silnice do obce ze směru od

¹ plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdo pokravné rostliny, stromy), se schopností vsaku blížící se 100%

Bošovic. ÚS nastavuje navrhuje nízkopodlažní zástavbu, aby nebyly narušeny výhledy od kostela sv. Jakuba ani ze stávající místní komunikace k němu vedoucí.

V řešeném území je navrženo 17 stavebních pozemků pro rodinné bydlení, což představuje nárůst počtu obyvatel cca o 60 obyv. Navrhují se stavební parcely podobné velikosti s průměrnou hodnotou 970 m². Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 900 m² – 1057 m² a jsou určeny pro stavební objekty izolovaných rodinných domů (RD) s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

ÚS navrhuje dopravní vstup do řešeného území v severozápadním rohu plochy, kde se napojuje na stávající místní komunikaci vedoucí od centra obce ke kostelu sv. Jakuba Většího a místnímu hřbitovu.

Řešeným územím je vedena zaslepená páteřní obousměrně průjezdná místní komunikace, na kterou se napojuje obytná zóna s jednosměrným provozem ke stavebním pozemkům (3, 4, 5 a 6). Páteřní komunikace je zaslepena a u stavební parcely č. 17 je navrženo úvratňové obratiště.

ÚS vymezuje místo pro možné budoucí dopravní napojení dalších parcel v jižní části zastavitelné plochy.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí vychází z aktuálních dat Územně analytických podkladů (2020). Zobrazený zakres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu při zpracování navazujících PD.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

Dopravní koncepce

Hlavní uliční prostor je navržen v šíři 9,0 m. Uspořádání hlavního veřejného prostoru bude vycházet z navržených parametrů: 2 x 2,75 m jízdní pruh, 1 x 2,25 m chodník a 1 x 1,25 pruh veřejné zeleně. Uspořádání uličního profilu může být v navazující PD dopravním specialistou pozměněno a upraveno na základě nejvhodnějšího řešení v území.

Uliční profil v jednosměrně průjezdné obytné zóně je navržen v šíři 6,5 m a bude obsahovat alespoň 3,5 m široký dopravně průjezdný prostor, doplněný zelenými pásy a případně parkovacími stáními. Konkrétní podoba uličního profilu bude navržena v navazující PD dopravním specialistou.

V rámci navazující PD budou navrženy některé dopravně zklidňující opatření provedené v mezi křižovatkových úsecích:

- střídavě oboustranná bodová zúžení komunikace, střídavě zúžených komunikací – vzniklé ostrůvky budou pro plochy zeleně
- střídavě uspořádaná parkovací stání.
- šířková úprava komunikace – jednostranné nebo oboustranné zúžení.
- lokální zúžení komunikace na šířku pro průjezd pouze jedním směrem.
- zpomalovací prahy nebo zpomalovací polštáře

V křižovatce pak mohou být provedeny některé z těchto zpomalovacích prvků:

- zpomalovací polštář uvnitř křižovatky
- zpomalovací polštář na příjezdu na křižovatku
- zvýšená křižovatková plocha
- úprava povrchu křižovatky (odlišná barva případně materiál)
- příčné vodorovné dopravní značení – zdůraznění povinnosti přednosti zprava

Řešené území je napojeno na stávající místní komunikaci vedoucí ke kostelu sv. Jakuba stykovou křižovatkou tvaru T. Vzhledem k výškovému profilu tohoto úseku jsou v grafické části navrženy dvě

varianty dopravního napojení na stávající místní komunikaci. O vhodnější variantě bude rozhodnuto v navazující PD.

V rámci navazující PD budou dodržovány české technické normy a technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon příjezdové komunikace bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střechovitý, případně jednostranný.

Územní studie stanovuje stranu pozemku. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Pro zajištění potřeb návštěvnických stání je pro navržených 17 stavebních parcel nutné zajistit 4 parkovací stání + 1 parkovací stání pro osoby s omezenou pohyblivostí. Parkovací stání jsou vymezena u parcely č. 17. Parkovací stání je doporučeno realizovat z polopropustných materiálů, které umožňují co největší míru zasakování dešťové vody (např. zatravněné dlažby či dlažby se širokou spárou).

V rámci vymezení navržených stavebních pozemků pro rodinné domy budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny územním plánem na min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Územní studie tento požadavek nemění. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Veřejná prostranství

Řešené území dle územního plánu má rozlohu 1,98 ha, tedy méně než 2 ha, a proto není nutné vymezovat veřejné prostranství dle § 15 odst. (5) vyhlášky č. 157/2024 Sb. ÚS však rozšiřuje řešené území pro možnost umístění místní komunikace a ve zbylém prostoru je možné vymezit veřejné prostranství v blízkosti církevního sadu. Dále ÚS vymezuje drobnou plochu veřejné zeleně pro umístění podzemní retenční nádrže, umístění čerpací stanice a plochy pro nádoby na separovaný odpad.

Propustnost území pro pěší a cyklisty

Podél páteřní komunikace je navržen chodník pro pěší v šíři 2,25 m. Max. podélný sklon chodníku je umožněn technickou normou na 8,33 %, v severní části řešeného území tento sklon podél navržené komunikace nevychází. Pro bezbariérové napojení lokality bude tak zajištěna cesta procházející sadem tak, aby byl podélný sklon splněn.

Rozhledové poměry

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dále jen „DÚR“).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Výhledově se předpokládá dostavba vodovodní sítě, která zajistí plynulé zásobování pitnou vodou stávající obytnou zástavbou obce Čížové včetně místních částí (Nové vsi, Zlivic, Čísadlovic, Bošovic a sv. Jakuba). S tím souvisí i výstavba nového vodojemu v blízkosti řešeného plochy a nového přiváděcího vodovodního řadu, který prochází jižně od řešeného území. Návrh vedení nového vedení veřejného vodovodu se napojuje na stávající vedení vodovodu ve dvou místech. Jedno napojení je severně od řešeného území na vedení DN100. Druhé se nachází východně od plochy a napojuje se na vedení DN200. Nové vedení vodovodu je trasováno v navržených místních komunikacích v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Výpočet potřeby pitné vody:

Počet RD 17
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD 3,5
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv. 150 l/den
Denní nerovnoměrnost k_d 1,5
Hodinová nerovnoměrnost 1,8

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD}$
 $= 17 * 3,5 = 59,5$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 59,5 * 150 = 8\,925 \text{ l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p * k_d$
 $= 8\,925 * 1,5 = 13\,387,5 \text{ l/den}$

Maximální hodinová potřeba: $Q_n = (Q_d/24) * 1,8$
 $= (13\,387,5 / 24) * 1,8 = 1\,004,1 \text{ l/hod}$

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zneškodňování odpadních vod

Obec Čížová má vybudovaný systém jednotné kanalizace zakončený nově vybudovanou čistírnou odpadních vod.

Řešené území bude odkanalizováno nejprve gravitačně splaškovou kanalizací do navržené čerpací stanice umístěné mezi stavebními parcelami č. 7 a 17, odkud budou splaškové vody dále čerpány navrženou tlakovou kanalizací do stávající kanalizace v ulici vedoucí východně od řešené plochy. Splašková kanalizace bude vedena uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi. Přesné umístění čerpací stanice je nutné koordinovat se zadržovací a vsakovací nádrží dešťových vod a plochou pro kontejnery separovaného odpadu. Tyto koordinace budou řešeny v navazující PD.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody.

Hospodaření s dešťovými vodami

V souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy.

V řešené ploše budou dešťové vody z veřejných prostranství převážně vsakovány v místě spadu a z veřejných pozemních komunikací v přílehlých plochách přílehlé zeleně. V případě nadměrných srážek budou dešťové vody svedeny do dešťové kanalizace a odvedeny do navržené zasakovací nádrže R1. Retenční nádrž bude umístěna mezi pozemky č. 7 a 17, kde je nejnižší místo v řešeném území. Vzhledem k nedostatku prostoru je vhodné použít vsakovací bloky, které plní akumulární a zároveň drenážní funkci a mohou být umístěny pod zemským povrchem. Přesná poloha, objem, podoba a další parametry nádrže se prověří v navazující PD na základě hydrogeologické posouzení.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

V řešeném území se nenacházejí rozvody VN ani NN. Nové kabelové rozvody elektrické energie budou umístěny v uličním profilu v souběhu s ostatními sítěmi a napojeny na dvou místech na stávající vedení. Východně od řešené plochy v novější zástavbě se nacházejí dvě trafostanice. Přesné umístění vedení, prověření dostatečné kapacity sítě a stávajících trafostanic bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie pro zastavitelnou plochu:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*souborový příkon pro 17 RD bez topení: $17 \cdot 10 \cdot 0,3 = 51 \text{ kW}$
pro topení: $17 \cdot 10 \cdot 0,7 = 119 \text{ kW}$
celkem: $51 + 119 = 170 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení, které se nachází u místní komunikace vedoucí ke kostelu sv. Jakuba. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v chodnících či zelených pásích podél komunikací. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zásobování plynem

Vedení navrhovaného STL plynovodu bude vedeno v uličním profilu v souběhu s ostatními sítěmi a napojeno na nejbližší stávající vedení. V navazující stavebních řízeních bude prověřena poptávka a potřeba rozvedení STL plynovodu.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje plochu pro shromažďování tříděného komunálního odpadu v místě obratiště mezi stavebními parcelami č. 7 a 17. Plochu pro kontejnery je nutné koordinovat s umístěním čerpací stanice splaškových vod.

Slaboproudé rozvody

V obci je rozvedeno podzemní vedení elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. V rámci řešené lokality bude komunikační vedení umístěno v navržených místních komunikacích.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Pro dosažení jednotného charakteru zástavby se vymezují stavební hranice, stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou uvedeny v grafické části ve výkresu B.2. Hlavní výkres.

e.1. Parcelace pozemků

ÚS vytváří nové hranice pro stavební parcely, místní a účelové komunikace a veřejnou zeleň. Navržené hranice pozemků jsou doporučující a lze je v budoucnu reparcelovat. Při reparcelaci a vzniku nových stavebních pozemků, je však nutné zachovat principy dopravního skeletu, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků. Výměra každého stavebního pozemku po případné reparcelaci musí být minimálně 900 m² (jak ukládá ÚP Čížová). Velikost navržených pozemků se pohybuje v rozmezí 900 m² – 1057 m².

Obdobně je přidáný jihozápadní roh navržené stavební parcely č. 13, z důvodu uceleného tvaru parcely. Protože parcela p. č. 75 je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Čížová.



Obr. 5 Geometrický plán, 10/2023, GK – Richard Koška

e.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněčně přípustné využití stanovené územní studií.

Územní studie stanovuje maximální podíl zastavěných ploch na 50 %, min. 50% plochy stavebního pozemku musí zůstat nezpevněný.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

e.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě je povoleno maximálně jedno nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím.

Obytné podkroví je definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,0 m, přičemž touto výškou je myšlena výška od horní hrany stropu, po horní hranu věnce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene stavby je označena písmenem **V** a je stanovena na 8 m. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni stavby.

e.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat vymezené stavební hranice navržených stavebních parcel.

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- při hranici pozemku sousedícího se zelení či volnou krajinou je stanovena na 2 m, při hranici sousedící s přístupovou komunikací je stanovena na 5 m, při hranici pozemku sousedící s druhým stavebním pozemkem je stanovena na 3,5 m, pokud není stanoveno jinak

e.5. Typ a sklon střech

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- přípustné typy střech: sedlové, valbové, polovalbové
- nepřípustné typy střech: rovné a pultové
- sklon střechy 30° - 45°
- orientace hřebene střechy hlavní stavby bude kolmá na vstupní stranu pozemku (veřejný prostor), výjimku tvoří parcely č. 1, 2, 11, 12, kde je umožněna orientace i okapovou stranou k uličnímu prostoru.

f) Vyhodnocení souladu s územním plánem Čížová

Z ÚP Čížová vyplývají pro řešené území pouze podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití SU – smíšené obytné všeobecné. Územní studie tyto podmínky respektuje a zpřesňuje pro konkrétní využití v řešeném území.

Zastavitelnou plochou SU.04 prochází veřejně prospěšná stavba pro vymezení nového pěšího propojení z Čížové ke kostelu Sv. Jakuba Většího, označená jako VD.D-01. Ta však prochází mimo řešené území (tedy mimo plochu US.01a).

Územní plán respektuje rámcový obsah studie US.01a Čížová – svah pod Sv. Jakubem.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Urbanistická koncepce vychází z řešeného území vymezeného územním plánem, morfologie terénu, okolní stávající zástavby a možnostech dopravního napojení na stávající místní komunikace.

Snahou ÚS je navrhnout takovou parcelaci, která je obsloužena dopravní a technickou infrastrukturou a zároveň citlivě doplňuje stávající venkovskou zástavbu ve svahu pod kostelem sv. Jakuba Většího. Urbanistická koncepce byla navržena s důrazem na efektivní a ekonomické využití řešeného území.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání a využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší území v obci Čížová.

Lokalita je tedy řešena se snahou o maximální využitelnost území pro kvalitní venkovské bydlení při zachování hodnot řešené lokality. Je také dbáno na citlivé začlenění nové zástavby do okolí kostela sv. Jakuba Většího plynulou, návazností na stávající zástavbu, efektivní rozvedení inženýrských sítí a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

h) Postup pořízení územní studie

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚS.

i) Vyhodnocení uplatněných požadavků během veřejného projednání

Bude doplněno po veřejném projednání.

j) Registrační list územní studie

Bude doplněn po zaregistrování ÚS.

B. Grafická část

B.1. Hlavní výkres s navrženými regulacemi **1: 1 000**
s vyznačením funkčního využití ploch, prostorových parametrů a celkového urbanistického řešení v rozsahu řešeného území studie

B.2. Výkres dopravní a technické infrastruktury **1: 1 000**
zachycující a znázorňující navrhované komunikace, pěší propojení, umístění linií inženýrských sítí, napojovací body jednotlivých staveních pozemků na inženýrské sítě, orientační znázornění vjezdů na jednotlivé stavební pozemky, umístění stožárů veřejného osvětlení, nádob na třídění odpad apod.

B.3. Výkres širších vztahů **1: 5 000**
s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území

B.4. Výkres majetkoprávních vztahů **1: 1 000**
zachycující vlastnictví jednotlivých pozemků zahrnutých do řešení územní studie