

# Územní plán ČÍŽOVÁ

<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Čížová
Číslo usnesení: <b>Z7d/2015</b>	Ze dne: <b>5. listopadu 2015</b>
Datum nabytí účinnosti	<b>21. listopadu 2015</b>
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Tomáš Korejs, starosta obce
Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	Ing. arch. Radek Boček
Ing. Tomáš Korejs, starosta obce Čížová	otisk úředního razítka pořizovatele

## VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu ČÍŽOVÁ

6. listopadu 2015

**Obsah:**

A. Vymezení zastavěného území.....	4
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..	6
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	9
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	13
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).....	17
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 .....	28
H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	29
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	29
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	29
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	30
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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	30
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 .....	31
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	31
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	31
P. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	32

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: územní plán  
etapa: NÁVRH pro veřejné řízení dle ust. § 52

pořizovatel: Obecní úřad Čížová  
sídlo: Čížová 75, 39831 Čížová  
zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Tomáš Korejs, starosta obce  
oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček

zpracovatel: Ing. arch. Radek Boček a kolektiv  
sídlo: Na rozmezí 209, 397 01 Písek  
spolupracovníci: Ing. Jiří Horatlík (ÚSES)  
odůvodnění: Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané projektantem)  
Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané pořizovatelem)

## OBSAH DOKUMENTACE

### textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Čížová
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Čížová

### grafická část dokumentace:

#### Výroková část:

- výkres základního členění území 1 : 10 000,
- hlavní výkres 1 : 10 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 10 000,
- výkres řešení dopravní a technické infrastruktury 1 : 10 000,
- výkres ÚSES 1 : 10 000.

#### Odůvodnění územního plánu:

- koordinační výkres v měřítku 1: 10 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 10 000.

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- Výkres základního členění území,
  - Hlavní výkres,
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
  - Koordinační výkres,
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- silnou černou čerchovanou čarou aktualizované k 1. 4. 2014.

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

### B.a. Koncepce rozvoje území obce

- (2) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je graficky znázorněna v hlavním výkresu a koordinační výkresu prostřednictvím vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.
- (3) Územním plánem (dále jen „ÚP“) závazně stanovené koncepce rozvoje území Čížová sleduje tyto základní premisy:
- návrh ÚP chápe území Čížová jako sídlo vesnického charakteru se zachovalým geniem loci s nepřipustným využitím pro těžký průmysl, výrobu a skladování nadmístního či republikového významu a další činnosti s výrazně negativními projevy do svého okolí,
  - návrh ÚP na druhou stranu chápe sídlo jako flexibilní organismus s funkcemi bydlení, podnikání, občanské vybavenosti a služeb zaměřených na rozvoj cestovního ruchu a rekreace, proto v maximální možné míře stávající zástavbu definuje jako „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ dle § 8 vyhlášky 501/2006 Sb.,
  - rovněž nově navrhované plochy zastavitelného území jsou přednostně zařazovány do funkce „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ dle § 8 vyhlášky 501/2006 Sb., s tím, že jsou výhradně situovány v návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy,
  - kostel sv. Jakuba Většího je obrovským a nepřehlédnutelným fenoménem celé krajiny v okolí Čížové a proto tuto pozitivní krajinnou dominantu návrh ÚP chrání, zdůrazňuje a dále potvrzuje její nesporný význam pro utváření genia loci celého okolí Čížové,
  - vlastní sídlo Čížová je postupně se spojujícím komplexem 3 sídel: Zlivice, Nová Ves u Čížové a vlastní Čížové,
  - sídlo Borečnice by se i nadále mělo rozvíjet jen velmi zvolna a zůstat enklávou klidu a pohodové bydlení v zeleni a krásném přírodním prostředí,
  - sídlo Topělec by se mělo rozvíjet poměrně prudce a využívat svoji blízkost aglomeraci Písku, kdy z hlediska vzdálenosti je bližší centru města než některá písecká předměstí nebo sídla Smrkovice, Semice,

- sídlo Krašovice je vesnickou památkovou zónou a návrh ÚP dále chrání dochovanou urbanistickou strukturu tohoto sídla a jen velmi střídmě ji doplňuje v prostorech mezi stávající zástavbou a železnicí a dále západně od sídla,
- sídlo Bošovice je chápána jako středně rozvojové sídlo těžící s možností napojení na silnici I/20, na druhou stranu navržený rozvoj je menší než u Čížové nebo Topělce,
- chatové lokality podél Otavy jsou ponechány ve stávající podobě, není navrhována ani masivní expanze, ani útlum,
- jednou se základních premis bylo zachování kontinuity se stávajícím ÚP, prakticky všechny vymezené zastavitelné plochy byly převzaty i do návrhu nového ÚP, došlo většinou jen k redefinici funkčního využití ve vazbě na nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášku 501/2006 Sb.

### **B.b. Koncepte ochrany a rozvoje hodnot území obce**

- (4) Koncepte ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena
- na respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování ochrany nemovitých kulturních památek a archeologických hodnot,
  - ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a lokalit, zejména kostela sv. Jakuba Většího a vesnické památkové zóny Krašovice,
  - respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele, tak i pro návštěvníky.
- (5) Koncepte ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena:
- na stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území,
  - vymezení ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků),
  - akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících,
  - zachování prostoru kolem Otavy jako klidového rekreačního území,
  - zachování sídla Borečnice jako oázy klidu a bydlení v nedotčené krajině,
  - zákazu vymezení nových ploch zastavitelného území ve volné krajině,
  - zákazu výstavby mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve volné krajině (vyjma staveb pro zemědělskou činnost, lesní hospodářství a infrastrukturu).
- (6) Koncepte ochrany a rozvoje civilizačních hodnot stanovuje:
- respektovat silnici I/20 ve stávající podobě 4pruhu s jasným potenciálem pro rychlostní silnici,
  - modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel města a nároků nových zastavitelných ploch,
  - vybudování centrální ČOV ve Zlivicích pro sídla Čížová, Zlivice a Nová Ves, kdy Nová Ves u Čížové bude napojena tlakovou kanalizací,
  - vybudování nové ČOV pro sídlo Topelec severozápadně od sídla při vodoteči s možností gravitační kanalizace,
  - ponechání územní rezervy pro případné přehodnocení výše uvedeného řešení a odvedení odpadních vod kanalizačními sběrači z Čížové a Topělce na ČOV do Písku,

- přípuštění individuální likvidace odpadních vod pro malá sídla Krašovice, Bošovice a Borečnice,
- konkrétní řešení dopravního napojení jednotlivých zastavitelných ploch musí být řešeno způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (vyřešení, vybudování, posouzení popř. zachování příjezdových a přístupových komunikací coby zpevněných a nejméně 3m širokých),
- pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajících potřebám požární ochrany.

(7) Z hlediska ochrany požadované potřeby (dle vyhlášky k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva):

- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní se nechá konstatovat, že v rámci řešeného území ÚP není nutné vymezovat žádné plochy nad rámec vymezeného záplavového území řeky Otavy,
- zón havarijního plánování je návrhem ÚP plně respektován krizový plán,
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je návrhem ÚP plně respektován krizový plán, místa pro ukrytí obyvatelstva se nemění, u nových lokalit se předpokládá ukrytí obyvatelstva ve sklepních prostorech,
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude řešeno v souladu s krizovým plánem obce a krizovým plánem Jihočeského kraje,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je nezměněno oproti stávajícímu stavu, je řešeno v prostorách obecního úřadu,
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce je nezměněno oproti stávajícímu stavu, v případě využití nebezpečných látek v soukromém sektoru je nutno zajistit odpovídající ochranu při jejich skladování a využití v rámci daného areálu v souladu se všemi souvisejícími předpisy,
- záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události je nezměněno oproti stávajícímu stavu, místo pro dekontaminaci se stanovuje v prostoru sportovního areálu v Čížové,
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území: ve správním území Čížová nejsou skladovány žádné nebezpečné látky,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – je nezměněno oproti dnešnímu stavu,
- v případě mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

### **C.a. Urbanistická koncepce**

(8) V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady:

- stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby,

- stavby nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží, platí pro území sídel Čížová a Zlivice a 1 NP + podkroví v ostatních sídlech, s tím, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby,
- tvary střech v jednotlivých sídlech:
  - na území sídla Krašovice budou povolány pouze stavby se sedlovou střechou, přímo polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží (vysvětleno v odůvodnění),
  - na území sídel Bošovice, Borečnice a Nová Ves budou povolány střechy sedlová, polovalbové a příp. valbové,
  - na území sídel Čížová, Zlivice a Topělec není stanoven tvar střech, musí však být respektován charakter okolních staveb,
  - kdy výše uvedené neplatí pro garáže, přístavky nebo drobnější hmoty připojené ke hlavní hmotě stavby, jako jsou vstupy apod.), a kdy sklony střech budou přiměřeně odpovídat sklonům sousedních staveb,
- parcely nebudou v rámci nově vymezených enkláv zastavitelného území vytyčovány menší než 900 m<sup>2</sup>, tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se tato podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytyčeny nebo tam, kde je v tabulce u bodu (9) uvedeno jinak pro konkrétní lokalitu,
- dostavba navazující na komplex statků v Krašovicích bude svým hmotovým řešením vhodně navazovat na tento velmi cenný urbanistický relikv sídla,
- v rámci dostavby stávajících chat nesmí a nebudou povolena hmotová řešení výrazně převyšující okolní stavby,
- výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je zapovězena s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření povolených v rozsahu dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, pokud není dále uvedeno a zpřísněno pro jednotlivé typy funkčního využití tímto územním plánem.

### C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- (9) Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území a plochy přestaveb (resp. plochy přestaveb, dostaveb proluk či změn funkcí) v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny silnou červenou čerchovanou čarou a plochy přestaveb silnou modrou čerchovanou čarou ve výkresu Základního členění území, v Hlavním výkresu a z hlediska vazeb na své okolí jsou odůvodněny v Koordinačním výkresu. Návrhem jsou vymezovány tyto konkrétní lokality zastavitelných ploch a ploch přestaveb:

- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (§ 6 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
O-01	Návrh nové plochy sportoviště v Nové Vsi.
O-02	Plocha občanské vybavenosti ve Zlivicích.
O-03	Plocha občanské vybavenosti ve Zlivicích.
O-04	Návrh nové plochy pro sportoviště v Topělci.
O-05	Návrh nové plochy pro střešní sklady v Skrýšově.
O-06	Návrh plochy pro rozšíření školní tělocvičny v Nové Vsi.

- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (§ 7 vyhlášky 501/2006 Sb.),

## ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽOVÁ – VÝROK

Kód	Popis plochy
P-01	Návrh nové plochy veřejného prostranství v lokalitě U nádraží.
P-02	Pruh zeleně odstiňující nádraží v Čížové od navržené čtvrti rodinných domů.
P-03	Pruh zeleně odstiňující nádraží v Čížové od navržené čtvrti rodinných domů.
P-04	Pruh veřejného prostranství u křižovatky ve Zlivicích.
P-05	Plocha veřejného prostranství pro lokalitu bydlení Topělec JIH.
P-06	Plocha veřejného prostranství pro lokalitu bydlení Topělec VÝCHOD.
P-07	Plocha veřejného prostranství pro lokalitu Zlivice JIH.
P-08	Plocha veřejného prostranství pro lokalitu bydlení Topělec STŘED.

- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§ 8 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
S-01	Plocha smíšená obytná je umístěna na jižním okraji Čížové.
S-02	Plocha smíšená obytná je umístěna na jižním okraji Čížové – U Nádraží.
S-03	Plocha smíšená obytná je umístěna na jižním okraji Čížové – U Nádraží.
S-04	Plocha smíšená obytná je umístěna pod kostelem sv. Jakuba Většího, Pod Bendou.
S-05	Plocha smíšená obytná, dostavba proluky mezi Čížovou a Novou Vsí.
S-06	Plocha smíšená obytná, zástavba výběžku na konci Nové Vsi Čížové podél stávající silnice.
S-07	Plocha smíšená obytná, zarovnání zastavitelných ploch na konci Nové Vsi.
S-08	Plocha smíšená obytná, zarovnání zastavitelných ploch na konci Nové Vsi.
S-09	Plocha smíšená obytná, zarovnání proluka na konci Nové Vsi u Čížové, u Gornických.
S-10	Plocha smíšená obytná, zástavba proluka Zlivice u garáží.
S-11	Plocha smíšená obytná vymezená ve Zlivicích v klínu mezi tratí a silnicí od Písku.
S-12	Plocha smíšená obytná vymezená na severozápadním okraji sídla Topělec.
S-13	Plocha smíšená obytná vymezená na východním okraji sídla Topělec.
S-14	Plocha smíšená obytná vymezená na jižním okraji sídla Topělec, lokalita JIH-I.
S-15	Plocha smíšená obytná vymezená na jižním okraji sídla Topělec, lokalita JIH-II.
S-16	Plocha smíšená obytná Topělec CENTRUM.
S-17	Plocha smíšená obytná vymezená na jižním okraji sídla Krašovice, lokalita Krašovice JIH.
S-18	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-19	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-20	Plocha smíšená obytná Zlivice JIH.
S-21	Plocha smíšená obytná, rozšíření statku u Peškovského rybníka.
S-22	Plocha smíšená obytná Borečnice JIH.
S-23	Plocha smíšená obytná Borečnice JIH.
S-24	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-25	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-26	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-27	Plocha smíšená obytná Bošovice JIH.
S-28	Plocha smíšená obytná Krašovice – ZÁPAD.
S-29	Návrh přestavby na smíšenou obytnou v centrální části Čížové.
S-30	Nová plocha smíšená obytná na severním okraji Nové Vsi u Čížové.



S-31	Nová plocha smíšená obytná vymezená na jihozápadním okraji sídla Topělec.
S-32	Návrh nové plochy smíšené obytné na severním okraji sídla Topělec.
S-33	Nová plocha smíšená obytná vymezená na severovýchodním okraji sídla Topělec.
S-34	Nová plocha smíšená obytná vymezená na východním okraji sídla Zlivice.
S-35	Nová plocha smíšená obytná vymezená na severovýchodním okraji sídla Zlivice.
S-36	Nová plocha smíšená obytná na severovýchodním okraji sídla Zlivice.
S-38	Nová plocha smíšená obytná na jižním okraji Borečnice.

- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§ 10 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
T-01	Návrh plochy pro ČOV Zlivice, společná pro sídla Čížová, Nová Ves a Zlivice, východní okraj sídla Zlivice.
T-02	Návrh plochy pro ČOV Topělec, severovýchodní okraj sídla.
T-03	Návrh plochy pro sběrný dvůr Zlivice, jihovýchodní okraj sídla, I. etapa

- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§ 11 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
V-01	Návrh plochy pro rozšíření stávajícího kravína Krašovice.

- PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (§ 12 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
I-02	Návrh smíšené plochy pro drobné podnikání, Zlivice.

### C.c. Vymezení systému sídelní zeleně

(10) Pro zastavěné území a zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny plochy veřejných prostranství, které jsou uvedeny v tabulce v předchozí podkapitole, a jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole f) Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou nositeli, respektive jejich uspořádání a vzájemné vazby, koncepce uspořádání „sídelní“ krajiny, sídelního systému zeleně a vodních ploch.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

### D.a. Dopravní infrastruktura

(11) Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkresu a odůvodněna v Koordinačním výkresu. V rámci koncepce dopravní infrastruktury je stanoveno:

- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (§ 10 vyhlášky 501/2006 Sb.),

Kód	Popis plochy
D67-	Návrh přesněného záměru elektrifikace železnice Písek – Břežnice

D22-	Vymezení plochy nadmístního významu pro letiště Písek – Krašovice
D-01	Vymezení nového pěšého propojení z Čížové ke kostelu Sv. Jakuba Většího
D-02	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Čížová JIH, šíře 10m
D-03	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Zlivice JIH, šíře 10m
D-04	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec JIH, šíře 8m
D-05	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec VÝCHOD, proměnná šíře
D-06	Parkoviště u střelnice Skrýšov
D-07	Místní komunikace Zlivice JIH mezi FTE a stávající výrobní plochou, šíře 8m
D-08	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec SEVER, šíře 8m
D-09	Obslužná místní komunikace Bošovice JIH, šíře 4m, 1 jízdní pruh, s obratištěm na konci komunikace

## D.b. Technická infrastruktura

### D.b.1. Vodohospodářská infrastruktura

(12) Návrh ÚP Čížová stanovuje v rámci koncepce vodohospodářské infrastruktury tyto záměry pro likvidaci odpadních vod:

Kód	Popis plochy
T-01	Plocha pro vybudování ČOV ve východní části sídla Zlivice, lokalita T-01 dle grafické části výroku, zejména výkres č. 4, kdy plocha vymezená v grafické části je mezní plochou a vlastní objekt ČOV musí být umístěn uvnitř polygonu a musí být voleno takové technické řešení, aby vyhlášené ochranné pásmo nepřesahovalo vymezený polygon, ČOV bude doplněna odlehčovací komorou a vyčištěné odpadní vody budou vypuštěny do vodoteče ústící do Čertovského rybníka, kdy na tuto společnou ČOV budou odpadní vody přiváděny jednotnou kanalizací doplněnou odlehčovacími komorami dle zákresu ve výkresu č. 4 a kdy návrh ÚP závazně vymezuje tyto dále uvedené páteřní kanalizační větve, na které budou napojeny další kanalizační řady, ať již nové, nebo stávající
K-01	hlavní řad Čížová Zlivice
K-02	páteřní řad Čížová – Za nádražím
K-03	páteřní řad Zlivic
T-02	Plocha pro vybudování nové ČOV na východním okraji sídla Topělec, rozsah dle grafické části výroku, zejména výkres č. 4, kdy plocha vymezená v grafické části je mezní plochou a vlastní objekt ČOV musí být umístěn uvnitř a takového technické řešení, aby vyhlášené ochranné pásmo nepřesahovalo vymezený polygon, ČOV bude doplněna odlehčovací komorou a vyčištěné odpadní vody budou vypuštěny do bezejmenné vodoteče ústící malého rybníka pod ČOV a vodotečí dále přes lesní komplex do řeky Otavy
K-04	páteřní řad Topělec I
K-05	subpáteřní řad Topělec I-a
K-06	páteřní řad Topělec II
K-07	subpáteřní řad Topělec II-a
K-08	páteřní řad Topělec III

K-09	subpátevní řad Topělec III-a
------	------------------------------

(13) Návrh ÚP Čížová stanovuje pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod tyto podmínky:

- a. Hlavní kanalizační sběrač Čížová – Zlivice a páteřní a subpáteřní vedení kanalizačních sběračů v Čížové, ve Zlivicích, v Nové Vsi a v Topělci je vyznačeno ve výkresu č. 4 grafické části výroku, výkres dopravní a technické infrastruktury, kdy sběrače musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích,
- b. ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněně přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, ÚP toto výslovně umožňuje,
- c. v budoucnu vymezené ochranné pásmo ČOV Zlivice, postupem podle speciálního zákona, je omezeno návrhem polygonu plochy technické infrastruktury s kódem „ČOV“, kdy předpokládaný rozsah 15m od hrany stavebního objektu je vymezen ve výkresu č. 4 s označením „Předpokládaný rozsah OP ČOV Zlivice“ ve výkrese č. 4, taktéž ochranné ČOV Topělec je omezeno mezní hranicí plochy technické infrastruktury a předpokládané OP 15m od hrany stavebního objektu je vyznačeno ve výkrese dopravní a technické infrastruktury polygonem s popisem „Předpokládaný rozsah OP ČOV Topělec“,
- d. jako sekundární řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury Čížové (záměr K-10) a Topělce (záměr K-11) je připuštěno vedení odpadních vod na ČOV do Písku, kdy kanalizační sběrače by byl v případě Čížové veden podél potoka Jihér a v případě Topělce bude veden podél stávající silnice od Písku, oba záměry K-10 a K-11 by byly umísťovány v rámci navazujících správních řízení v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, kdy nyní jsou oba záměry zařazeny do návrhu ÚP jako koridory územních rezerv (viz příslušná kap.).

(14) Návrh ÚP Čížová stanovuje v rámci koncepce vodohospodářské infrastruktury tyto nové záměry v oblasti zásobování vodou:

Kód	Popis plochy
Vo-01	Páteřní vodovodní řad Zlivice JIH, délka 598 m
Vo-02	Subpáteřní řad Zlivice JIH-a, délka 294 m
Vo-04	Páteřní vodovodní řad Čížová JIH, délka 262 m,
Vo-05	Páteřní vodovodní řad Čížová ZÁPAD, délka 246 m,
Vo-06	Páteřní vodovodní řad Nová Ves VÝCHOD, délka 183 m,
Vo-07	Páteřní vodovodní řad Nová Ves SEVER, délka 191 m,
Vo-08	Páteřní vodovodní řad Topělec JIH, délka 324 m,
Vo-09	Subpáteřní vodovodní řad Topělec JIH-a, délka 195 m
Vo-10	Páteřní vodovodní řad Topělec VÝCHOD, délka 164 m
Vo-11	Páteřní vodovodní řad Topělec SEVER, délka 367 m
Vo-12	Páteřní vodovodní řad Topělec SEVEROZÁPAD, délka 74 m
Vo-13	Výtlačný páteřní řad na Sv. Jakub z čerpací stanice Zlivice, 1,97 km, DN 100.
Vo-14	vodojem Sv. Jakub

(15) Návrh ÚP Čížová dále stanovuje v rámci koncepce zásobování pitnou vodou tyto podmínky:

- a. nově bude vybudován vodojem Sv. Jakub (Vo-14), ke kterému bude pitná voda přiváděna výtlačným řadem Vo-13 z čerpací stanice Zlivice,
- b. musí být zachován stávající již vybudovaný systém zásobování vodou, tj. stávající přírodní řad od Písku připojující Čížovou a Zlivice na Jihočeskou vodárenskou soustavu, odbočení z tohoto vedení páteřním vodovodem zásobujícím sídlo Topělec (vedeno pro hranici správního území Čížové a Písku), odbočení z tohoto vedení páteřním vodovodem zásobujícím sídlo Krašovice, odbočení z tohoto vedení páteřním vodovodem zásobujícím sídlo Bošovice, napojení Nové Vsi u Čížové z Čížové vodovodním řadem podél stávající silnice,
- c. nově navržené vodovodní řady páteřního a subpáteřního charakteru musí být respektovány v navazujících řízeních a při rozhodování v území s odchylkou 10m na obě strany od zákresu ve výkresu č. 4 dle skutečných podmínek v území,
- d. vedení nepáteřních vodovodů, tj. přípojek a vodovodů lokálního významu výše neuvedených a nezakreslených do výkresu č. 04 může být měněno na základě ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v navazujících řízeních a na základě podrobnějších dokumentací, ÚP zde podmínky nestanovuje.

### **D.b.2. Energetika**

(16) Návrh ÚP Čížová stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti koncepce energetiky:

- energetická koncepce rozvojových ploch a ploch přestavby bude založena na primárně na vytápění zemním plynem,
- u stávajících staveb je možné zachovat stávající systémy vytápění (uhlí, topné oleje, apod.),
- jen výjimečně přípustné, v odůvodněných případech, je možné zajišťovat vytápění jiným způsobem (pasivní domy, dřevo, pelety, apod., nevhodné, leč možné je též využití elektrické energie i pro vytápění),
- zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému,
- nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt rekonstrukcí stávajících transformačních stanic na kabelových 22 kV přípojkách v místech soustředěné spotřeby, v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, návrh ÚP to výslovně umožňuje,
- stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách bude přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách.

### **D.b.3. Koncepce odpadové hospodářství**

(17) Návrh ÚP Čížová stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti odpadového hospodářství:

- umístění nového sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro odpadové hospodářství je tímto ÚP umožněno v rámci nově navržených ploch ve Zlivicích s kódem T-03 (I. etapa), vlastní rozsah staveb a zařízení sběrného dvora nesmí v žádném případě přesáhnout vymezený polygon, může být ale menší, rozsah případných OP opět nesmí přesáhnout hranici daného polygonu,
- tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnících) a odvážen ke zneškodnění,

- svoz komunálního odpadu bude nadále zajišťován svozem mimo řešené území, odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu bude minimálně 2x ročně zajištěno svozem oprávněnou osobou do doby, než bude vybudován sběrný dvůr.

#### **D.b.4. Telekomunikace**

(18) Návrh ÚP Čížová stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti telekomunikací:

- koncepce technické infrastruktury se nedoplňuje v oblasti zajištění telekomunikačních služeb,
- systémy zajišťující telekomunikační služby budou radiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů,
- ÚP nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby,
- ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. se zakazuje umísťování těchto pozemních zařízení v nezastavěném území na území specifické oblasti N-SOB1 Orlicko.

### **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

#### **E.a. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

(19) Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny následující plochy, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole f) Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití. Ve správním území Čížová jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy, které jsou nositeli, respektive jejich uspořádání a vzájemné vazby, koncepce uspořádání krajiny:

- a. Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhl. 501/2006 Sb.) s dalším podrobnějším dělením na subtypy plochy dopravní infrastruktury železnicí, silniční, ostatní komunikace, letecké a v klidu,
- b. Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhl. 501/2006 Sb.) s dalším podrobnějším dělením na subtyp břehy,
- c. Plochy zemědělské (§ 14 vyhl. 501/2006 Sb.) s dalším podrobnějším dělením na subtypy orná půda, zahrada, sad, trvale travní porost,
- d. Plochy lesní (§ 15 vyhl. 501/2006 Sb.) s dalším podrobnějším dělením na subtyp plochy lesní – lesní cesty a svážnice,
- e. Plochy přírodní (§ 16 vyhl. 501/2006 Sb.),
- f. Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 vyhl. 501/2006 Sb.),
- g. Plochy těžby nerostů (§ 18 vyhl. 501/2006 Sb.).

## ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽOVÁ – VÝROK

(20) Koncepci krajiny dotváří návrh nových ploch přírodních v tomto rozsahu:

Kód	Název	Požadavek ÚP	Rozloha (ha)
N-01	Dudiny I.	Návrh nízké výsadby pro doplnění a propojení pásu přirozené zeleně, parcela p.č. 314/23 zůstane ale primárně trvale travním porostem	27,974
N-02	U Nové Vsi	Ochrana a zachování stávající staré aleje lesních dřevin podél komunikace a ochrana litorálních porostů u Peškovského rybníka na západní straně, zůstane zachován stávající meliorační systém v provozu, nová výsadba bude omezena mimo intenzivně obhospodařované pozemky	3,269
N-03	Podkostelní	Plocha přírodní severně od kostela Sv. Jakuba Většího, ochrana přirozených suchých luk s liniovou a skupinovou zelení kolem kamenitých vyvýšenin	30,048
N-04	Tasnov I.	Remízky jižně od Bošovic, zachování pásu přirozené zeleně podél polní cesty vč. doplnění autochtonními dřevinami	4,863
N-05	U Sv. Jakuba	Jižní svah pod kostelem Sv. Jakuba Většího, uchování stávajících přirozených suchých lad	6,212
N-06	Novoveský	Remízky severovýchodně od Nové Vsi, zachování zbytků lesíků a remízků v polích, dosadba	2,143
N-08	U Zlivic	Zachování přirozených mokřadních stanovišť	7,866
N-09	Nad Bažantnicí I.	Zachování přirozených porostů křovinatých mezí a lesních okrajů	40,277
N-10	Ve vúsím	Zachování přirozených suchých lad ve slunné expozici se sukcesí dřevin	12,835
N-11	Čisadlovice	Zachování přirozených suchých lad a dřevinných skupin kolem kamenitých temen pahorků	9,283
N-12	Dudiny II.	Zachování a dosadba autochtonních dřevin v údolnici, udržení extenzivního hospodaření na lukách a uchování stávajících vlhkých lad s drobným rybníkem	78,062
N-13	Tasnov II.	Zachování a dosadba pásu přirozené zeleně podél polní cesty vč. drobných pozemků lad	10,571
N-14	V Dešovech	Návrh revitalizace drobné vodoteče a výsadby vegetačního doprovodu přirozených dřevin, zčásti návrhu odtrubnění vodoteče	13,594
N-15	U Krašovic I.	Zachování suchých lad kamenitých pahorků mezi poli.	2,993
N-16	U Krašovic II.	Zachování přirozených suchých lad a dřevinných skupin kolem kamenitých temen pahorků	13,594
N-17	Na hájištích	Návrh revitalizace drobné vodoteče a výsadby vegetačního doprovodu přirozených dřevin, zčásti návrhu odtrubnění vodoteče, výsadba jen mimo intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdu	27,065

## ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽOVÁ – VÝROK

N-18	Pod hrází Krašovického rybníka	Návrh výsadby vegetačního doprovodu přirozených dřevin mimo intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdu primárně v přírodě blízkých ekosystémech pod hrází rybníka.	4,687
N-19	Aranda	Uchování a ochrana stávajících suchých lad kamenitých temen vyvýšenin spolu s návrhem na založení alejí podél polních cest	17,836
N-20	U Hesouna I.	Návrh výsadby, doplnění a propojení pásu přirozené zeleně podél komunikací a mezi	2,681
N-21	U Hesouna II.	Návrh založení přirozené liniové zeleně podél polních cest.	0,808
N-22	Čertovský a Skryšov	Návrh výsadby, doplnění a propojení pásu přirozené zeleně podél vodoteče spojující rybníky Čertovský a Skryšov	24,693
N-23	Skryšov	Návrh výsadby, doplnění a propojení pásu přirozené zeleně podél vodoteče nad rybníkem Skryšov	21,401
N-24	Pod Skryšovem	Uchování přírodního charakteru lesních zamokřených ploch	22,570
N-25	Borečnice	Ochrana stávajících litorálních porostů u 2 malých rybníčků, návrh výsadby, doplnění a propojení pásu přirozené zeleně	6,679
N-26	Borečnice – u železnice	Uchování bezlesí, ochrana přírodně cenných lesních luk	17,145
N-27	Nad Bažantnicí II.	Ochrana stávajících křovinatých mezí a lesních okrajů	16,992
N-28	Dědovické stráně	Doplnění ploch přírodního charakteru výsadbou autochtonních dřevin a nálety v prostoru lesního komplexu NRBC Dědovické stráně u rekreačního objektu severně od sídla Borečnice	8,179
N-29	Dědovické stráně II.	Doplnění ploch přírodního charakteru výsadbou autochtonních dřevin a nálety na okraji lesního komplexu NRBC Dědovické stráně, severovýchodně od sídla Borečnice.	27,738

### E.b. Územní systém ekologické stability

(21) ÚP Čížová vymezuje v řešeném území tyto biocentra a biokoridory:

a. Nadregionálního významu:

Kód	Název	Charakter	Rozloha (ha)
NBC25	Dědovické stráně	Nadregionální biocentrum	208,843
NBK11	Řežabinec – Dědovické stráně	Nadregionální biokoridor	58,228

b. regionálního významu:

Kód	Název	Charakter	Rozloha (ha)
RBC829	Hrby	Regionální biocentrum	176,850
RBC788	Keřka	Regionální biocentrum	54,133
RBC4015	Kosejřín	Regionální biocentrum	39,624
RBK4014	Hrby – Kosejřín	Regionální biokoridor	9,135

ÚZEMNÍ PLÁN ČÍŽOVÁ – VÝROK

RBK308	Hrby – Dědovické stráně	Regionální biokoridor	11,583
RBK4016	Kosejřín – U Stašova	Regionální biokoridor	23,571
RBK307	Hrby – Placka	Regionální biokoridor	12,646

c. lokálního významu - biocentra:

Kód	Název	Charakter	Rozloha (ha)
LBC135	Tlučka	Lokální biocentrum	8,394
LBC147	Kocovice	Lokální biocentrum	3,555
LBC132	Kosejřín	Lokální biocentrum	7,223
LBC139	Na Pamětině	Lokální biocentrum	5,333
LBC146	Ovčín	Lokální biocentrum	3,1427
LBC127	Mešná	Lokální biocentrum	3,003
LBC	V Dešovech	Lokální biocentrum	3,0921
LBC	Dudiny	Lokální biocentrum	11,523
LBC167	Krašovický rybník	Lokální biocentrum	5,422
LBC171	Nad silnicí	Lokální biocentrum	3,976
LBC160	U Krašovic	Lokální biocentrum	2,727
LBC331	Korytinky	Lokální biocentrum	3,602
LBC108	Dobročál	Lokální biocentrum	2,858
LBC180	Za Ovčínem	Lokální biocentrum	2,984
LBC153	U Hesouna	Lokální biocentrum	2,804
LBC117	Čertova Hora	Lokální biocentrum	7,833
LBC142	Skrýšov	Lokální biocentrum	7,833
LBC109	U Červeného kříže	Lokální biocentrum	2,894

d. lokálního významu - biokoridory:

Kód	Název	Charakter	Rozloha (ha)
LBK340	Jiher u Krašovic	Lokální biokoridor	5,894
LBK174	Zlivice	Lokální biokoridor	5,175
LBK205	Topělecký rybník	Lokální biokoridor	4,850
LBK149	Velký Sokolov	Lokální biokoridor	4,302
LBK202	U Dobešic	Lokální biokoridor	4,011
LBK190	Ovčín	Lokální biokoridor	3,707
LBK172	Pod Kosejřínem	Lokální biokoridor	3,628
LBK135	Na Jezvinách	Lokální biokoridor	2,647
LBK165	Kosejřín	Lokální biokoridor	2,230
LBK186	Kocovice	Lokální biokoridor	2,073
LBK178	Skrýšov	Lokální biokoridor	1,368
LBK199	Na hájištích I.	Lokální biokoridor	2,273
LBK209	Na hájištích II.	Lokální biokoridor	0,873
LBK	Nad silnicí – V Dešovech	Lokální biokoridor	0,770
LBK	V Dešovech – Dudiny	Lokální biokoridor	1,062



(22) ÚP pro výše uvedené skladebné prvky ÚSES stanovuje následující podmínky využití území:

- zákaz umísťovat do předmětné plochy jakékoliv stavby, které by znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES, s výjimkou liniových staveb veřejné infrastruktury v případě křížení.

### **E.c. Prostupnost krajiny**

(23) Přípustná související funkce dle specifikace podmínek využití většiny druhů ploch s rozdílným způsobem využití je související dopravní infrastruktura, čímž je zajištěn základní předpoklad prostupnosti krajiny – možnost vybudování pozemních komunikací. Navržené řešení tak vytváří předpoklady pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny prostřednictvím silničních komunikací, účelových komunikací a i po turistických trasách a cyklotrasách. Prostupnost krajiny je posílena vytvořením předpokladů pro vedení pěších, cykloturistických a dalších tras. Dále je vymezen regionální i lokální systém ÚSES, který je navázán na sousední správní území obcí a prvky ÚSES vymezené v nich.

### **E.d. Rekreace**

(24) ÚP Čížová vytváří předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny potvrzením existence stávajících chatových lokalit, návrhem na revitalizaci některých drobných toků, návrhy na obnovu cestní sítě v krajině a návrhem na rozšíření rekreačního areálu Kobyla formou nepevněného hřiště přírodního charakteru.

### **E.e. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

(25) Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy. Naopak návrhem všech ploch přírodních se zvyšuje koeficient ekologické stability krajiny i tím i retenční schopnost krajiny, neboť z kulturně využívaných ploch (orná půda, kulturní louky) jsou navrhovány nové, přírodě podstatně bližší, enklávy s nálety, mokřady, extenzivními loukami.

### **E.f. Dobývání ložisek nerostných surovin**

(26) Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany. Stávající ložisko nerostných surovin Podolí 2 – Kosejřín, které je doposud netěženo, a které obsahuje nerosty Migmatit a orturulu, je návrhem ÚP plně respektováno a to včetně vymezeného chráněného ložisko území pro tento potenciální zdroj stavebního kamene.

## **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 UMÍSŤOVÁNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

(27) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno takto:

### **PLOCHY BYDLENÍ (§ 4 VYHL. 501/2006 SB.)**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení,

#### **Přípustné využití**

- pozemky bytových domů,
- pozemky rodinných domů,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb pro občanské vybavení s výjimkou pozemků pro stavby pro obchod<sup>1</sup> o výměře větší než 2 000 m<sup>2</sup>, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).

### **PLOCHY REKREACE (§5 VYHL. 501/2006 SB.)**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy pro zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí,

#### **Přípustné využití**

- stávající chatové lokality a s nimi přímo související stavby a zařízení

---

<sup>1</sup> Viz § 3 písm. c) vyhlášky 268/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o technických požadavcích na stavby, stavbou pro obchod stavba s prodejní plochou do 2000 m<sup>2</sup>, která musí splňovat požadavky druhé až páté části vyhlášky nebo nad 2000 m<sup>2</sup>, která musí navíc splňovat zvláštní požadavky uvedené v šesté části vyhlášky.

### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk,
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami,
- rozšíření stávajících chatových objektů

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. výstavby nových chatových objektů

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – STAV / NÁVRH (§6 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **Převažující způsob využití**

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené občanské vybavenosti

### **Přípustné využití**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky souvisejících veřejných prostranství.

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (§7 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **Převažující způsob využití**

- plochy veřejných prostranství

### **Přípustné využití**

- náměstí,
- ulice,
- tržiště,
- chodníky,
- veřejná zeleň,
- parky,
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy předzahradek před jednotlivými domy na návších,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- sakrální stavby,

- malé vodní plochy návesních rybníčků

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- pro stavby platí obecná ustanovení dle bodu (8).

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – STAV / NÁVRH (§8 VYHL. 501/2006 SB.)**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy smíšené obytné agregující plochy bydlení a občanského vybavení a s vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby

#### **Přípustné využití**

- pozemky staveb pro bydlení (viz podmínky na str. 23),
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (viz str. 25),
- plochy veřejných prostranství (viz str. 26),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb pro ubytování (penziony, malé hotely)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – STAV/NÁVRH (§9 VYHL. 501/2006 SB.)**

- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUTURY – ŽELEZNIČNÍ
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUTURY – SILNIČNÍ
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUTURY – LETECKÉ
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUTURY – V KLIDU
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUTURY – ZÁMĚR D67-

#### **Převažující způsob využití**

- plochy dopravní infrastruktury zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy a zpravidla se člení na plochy silniční dopravy, plochy drážní dopravy, plochy letecké dopravy, plochy vodní dopravy a logistická centra jako plochy kombinované dopravy.

#### **Přípustné využití**

- **ŽELEZNIČNÍ** – plochy železniční / drážní dopravy zahrnující obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, výslovně se připouští též umístění objektů související technické infrastruktury související se železniční místního významu v prostoru dnešního nádraží, pozemky, na kterých jsou umístěny železnice, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně,
- **SILNIČNÍ** – silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy, pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně,
- **LETECKÉ** – pozemky letišť, pozemky obslužných komunikací, garáží, parkovišť a odstavných stání, vč. doprovodné a izolační zeleně,
- **V KLIDU** – pozemky parkovišť, manipulačních a odstavných ploch,
- **ZÁMĚR D67** – pro koridor pro elektrifikaci železnice Písek – Zdice – Beroun (záměr D67-) navíc platí podmínka, že bude využit výhradně pro umístění stožáru pro elektrifikaci této železniční tratě vč. souvisejících a doprovodných staveb dopravní a technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití

- **SILNIČNÍ** – pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky a malé terminály,
- **V KLIDU** – odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací,
- s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci a nenarušení krajinného rázu a prokázání splnění všech hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci.

### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8),
- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – STAV / NÁVRH (§10 VYHL. 501/2006 SB.)

### Převažující způsob využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury

### Přípustné využití

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů,
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod,
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory,
- stavby a zařízení trafostanic a energetických vedení,
- stavby a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě,
- produktovody vč. souvisejících staveb,
- pozemky související dopravní infrastruktury,

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití,

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8),
- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§11 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **Převažující způsob využití**

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb

### **Přípustné využití**

- stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí,
- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost,
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou,
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně),
- pozemky čerpacích stanic PHM,
- s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb,

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití,

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8),
- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m<sup>2</sup> (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie, apod.).

## **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (§ 12 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **Převažující způsob využití**

- smíšené plochy staveb pro výrobu, skladování, zemědělských staveb a bydlení ve výjimečných zvlášť odůvodněných případech, kdy primární je funkce výrobní, ale tato výrobu musí být takové charakteru, aby umožnila též bydlení

### **Přípustné využití**

- pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, vše drobnějšího charakteru, umožňující i jiné funkce jako je smíšené bydlení nebo občanská vybavenost,
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury vč. případného umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro odpadové hospodářství
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou,

### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky pro bydlení, obvykle související s primární funkcí výroby (např. dům majitele továrny, provozovny nebo bytové domy zaměstnanců), podmínkou je, že tyto objekty budou umístěny tak, že v rámci navazujících správních řízení bude prokázáno splnění všech hygienických a bezpečnostních podmínek, vč. ochrany před negativními účinky hluku,
- pozemky čerpacích stanic PHM s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci,

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití,

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8),
- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m<sup>2</sup> (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie, apod.).

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **• PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – BŘEHY**

#### **Převažující způsob využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- **BŘEHY** – příbřežní pásmo, které není trvale zaplaveno vodou a slouží sekundárně též pro rekreaci

#### **Přípustné využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- **BŘEHY** – navíc oproti výše uvedenému ještě stávající sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště, apod.), kdy v prvcích ÚSES nelze realizovat další pobytovou rekreaci nad rámec již existujících staveb a zařízení

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **BŘEHY** – oproti výše uvedenému i nové plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště, apod.), mimo prvky ÚSES

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- případná výstavba na březích vodních ploch bude vždy řešena jako přízemní,
- změny stavby či nová výstavba musí být citlivě zasazena do okolní krajiny a nesmí rušit své okolí,

- vysoké konstrukce (nad 6m) vytvářející negativní dominanty v krajině (stožáry, zásobníky krmiva ryb, apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona zakázány.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 VYHL. 501/2006 SB.)**

- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA**
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALE TRAVNÍ POROST**
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADA**
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SAD**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy pro převažující zemědělské využití,

#### **Přípustné využití**

- **ORNÁ PŮDA** – pole, tedy trvale obhospodařovaná a pravidelně oraná zemědělská půda,
- **TRVALE TRAVNÍ POROST** – louky a pastvina, tedy méně intenzivně obhospodařovaná a neoraná zemědělská půda,
- **ZAHRADA** – zahrada jako oplocený pozemek s komponovanou a lidskou činností utvářenou plochou pro pěstitelství, zahrádkářství a zahradnictví,
- **SAD** – ovocný sad, tedy neoplocený či oplocený pozemek s komponovanou výsadbou ovocných stromů,

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- změna funkční využití mezi podskupinami orná půda a trvale travní porosty, kdy na těchto podskupinách lze výslovně zřizovat sady,
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- **ZAHRADY** – oplocení, zahradní domky, objekty pro uskladnění zahradní techniky s nezbytným zázemím (WC, šatna, kuchyňka, atd.), vždy drobné objekty max. do 25 m<sup>2</sup>, bazény a další stavby související s činnostmi obvyklými pro zahrady a jejich využívání,
- **SAD** – jednoduché objekty pro dočasné uskladnění ovoce a skladování základních potřeb pro údržbu sady, nevytápěné, bez možnosti trvalého či přechodného bydlení a tomu odpovídajícímu charakteru staveb, vždy drobné objekty max. do 40 m<sup>2</sup>,
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zástavba bude vždy řešena jako přizemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seniky, apod.), stejně jako stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony, apod.) či bydlení, jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány.



## **PLOCHY LESNÍ (§15 VYHL. 501/2006 SB.)**

### **• PLOCHY LESNÍ – CESTY A SVÁŽNICE**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy pro převažující využití pozemků pro les
- **CESTY A SVÁŽNICE** – lesní cesty a svážnice

#### **Přípustné využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce, apod.)
- **CESTY A SVÁŽNICE** – lesní cesty a svážnice vč. zářezů, násypů, můstků a všech s nimi přímo souvisejících staveb

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m<sup>2</sup> a hloubka max. 6 m u hráze,

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- veškeré stavby a zařízení, které neslouží k plnění funkce lesa, jsou na těchto plochách zakázány a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona,
- stavby přímo sloužící k plnění funkce lesa je možno na plochách lesních povolovat tehdy, pokud jich zastavěná plocha bude menší nebo rovna 25 m<sup>2</sup> a výška nižší nebo rovna 5 m,
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou omezeny ve vazbě na zmíněné ust. § 18 odst. (5) zákona pouze na informační tabule, odpočinková místa (např. s lavicemi a stoly příp. s drobným přístřeškem), drobná hygienická zařízení (např. mobilní WC), vše do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky,
- výše uvedené stavby lze povolovat pouze za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody.

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ (§16 VYHL. 501/2006 SB.)**

#### **Převažující způsob využití**

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny

#### **Přípustné využití**

- biocentra, obvykle tam kde jde o nefunkční část prvků ÚSES,
- výjimečné též biokoridory, obvykle tam kde jde o nefunkční část prvků ÚSES,
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a vegetačního doprovodu vodního toku bez rozlišení převažujícího způsobu využití, bez intenzivního zemědělského obhospodařování, typicky extenzivně využívané louky

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- remízky, aleje, skupiny náletových dřevin,
- přírodní solitéry v krajině (kamenné vyvěřeliny, apod.)
- mokřady

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro ochranu přírody a krajiny, stavby pro myslivost (zvěřní políčka, okusové plochy, apod.),
- pozemky související dopravní infrastruktury, a to pouze polní cesty, svážnice, účelové místní komunikace, příp. náspy železnice)
- technické infrastruktury, a to pouze podzemní vedení nebo nadzemní vedení elektrické energie,
- podmínky pro výše uvedené: minimalizace rozsahu staveb na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m<sup>2</sup> a hloubka max. 6 m u hráze,
- nezpevněná hřiště přírodního charakteru – platí jen pro areál Kobyla

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků (vyjma dočasného oplocení z důvodu ochrany proti okusu zvěře)

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- nejsou stanoveny, veškeré stavby s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny jsou na těchto plochách tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány s výjimkou výše uvedených staveb dopravních a technické infrastruktury, které mohou být umístovány jen za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (§17 vyhl. 501/2006 Sb.)**

### **Převažující způsob využití**

- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní

### **Přípustné využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny

### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- vše výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb

- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m<sup>2</sup> a hloubka max. 6 m u hráze,

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- stavby splňující definici dle ust. §18 odst. (5) stavebního zákona lze povolovat na plochách smíšených nezastavěného území jen tehdy, pokud jich zastavěná plocha bude do 25 m<sup>2</sup> a výška max. 5 m a za výše uvedených podmínek,
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovní ruchu jsou omezeny ve vazbě na zmíněné ust. § 18 odst. (5) stavebního zákona pouze na informační tabule, odpočinková místa (např. s lavicemi a stoly příp. s drobným přístřeškem), drobná hygienická zařízení (např. mobilní WC), vše do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky,
- výše uvedené stavby lze povolovat pouze za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody.

## **PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (§18 vyhl. 501/2006 Sb.)**

### **Převažující způsob využití**

- plochy pro hospodárné využívání nerostů
- plochy pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů,

### **Přípustné využití**

- pozemky lomů a pískoven,
- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, tj. výsypky, odvaly a kaliště,
- pozemky rekultivací,
- pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

### **Podmíněně přípustné využití**

- zalesnění, zatravnění,
- výstavba vodních nádrží,
- s podmínkou předchozího dokončení těžby a provedení rekultivace, případně též odstranění ekologických zátěží.

### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovní ruchu jsou ve vazbě na zmíněné ust. § 18 odst. (5) stavebního zákona na těchto plochách zakázány,
- stavby a zařízení na těchto plochách mohou být povolány pouze pro účely těžby,
- výše uvedené stavby lze povolovat pouze za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody a OBÚ.

## 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

(28) V rámci změny územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód	Popis veřejně prospěšné stavby
T-01	Návrh plochy pro ČOV Zlivice, společná pro sídla Čížová, Nová Ves a Zlivice, východní okraj sídla Zlivice.
T-02	Návrh plochy pro ČOV Topělec, severovýchodní okraj sídla.
T-03	Návrh plochy pro sběrný dvůr Zlivice, jihovýchodní okraj sídla, etapa I.
D22-	Návrh plochy pro budoucí dobudování letiště Písek - plocha pro zařízení, činnosti a děje související s provozem veřejného vnitrostátního letiště nadmístního významu.
D67-	Návrh přesnění záměru elektrifikace železnice Písek – Březnice
D-01	Vymezení nového pěšího propojení z Čížové ke kostelu Sv. Jakuba Většího
D-02	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Čížová JIH, šíře 10m, funkční skupina B
D-03	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Zlivice JIH, šíře 10m, funkční skupina B
D-04	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec JIH, šíře 10m, funkční skupina B
D-05	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec VÝCHOD, šíře 10m, funkční skupina B
D-07	Místní komunikace Zlivice JIH mezi FTE a stávající výrobní plochou, funkční skupina C
D-08	Páteřní místní komunikace pro lokalitu Topělec SEVER, šíře 10m, funkční skupina B
K-01	hlavní řad Čížová Zlivice
K-02	páteřní řad Čížová – Za nádražím
K-03	páteřní řad Zlivice
K-04	páteřní řad Topělec I
K-05	subpáteřní řad Topělec I-a
K-06	páteřní řad Topělec II
K-07	subpáteřní řad Topělec II-a
K-08	páteřní řad Topělec III
K-09	subpáteřní řad Topělec III-a
Vo-01	páteřní vodovodní řad Zlivice JIH
Vo-02	subpáteřní řad Zlivice JIH-a
Vo-04	páteřní vodovodní řad Čížová JIH
Vo-05	páteřní vodovodní řad Čížová ZÁPAD
Vo-06	páteřní vodovodní řad Nová Ves VÝCHOD
Vo-07	páteřní vodovodní řad Nová Ves SEVER
Vo-08	páteřní vodovodní řad Topělec JIH
Vo-09	subpáteřní vodovodní řad Topělec JIH-a
Vo-10	páteřní vodovodní řad Topělec VÝCHOD, propojovací vedení
Vo-11	páteřní vodovodní řad Topělec SEVER

Vo-12	pátevní vodovodní řad Topělec SEVEROZÁPAD
Vo-13	Výtlačný pátevní řad na Sv. Jakub z čerpací stanice Zlivice, 1,97 km, DN 100
Vo-14	Nový vodojem Sv. Jakub

**H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, 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 § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

(29) Nejsou vymezovány.

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

(30) Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

(31) Návrh územního plánu Čížová vymezuje tyto koridory územních rezerv:

Kód	Popis koridoru územní rezervy a účel, pro který je rezerva vymezována
K-10	jako sekundární řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury Čížové je připuštěno vedení odpadních vod na ČOV do Písku, kdy kanalizační sběrač od hranice intravilánu Zlivic by byl veden podél stávající silnice od písecké severní průmyslové zóny s odbočkami do Krašovic a na letiště Krašovice (záměr K-10)
K-11	jako sekundární řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury Topělce je připuštěno vedení odpadních vod na ČOV do Písku, kdy kanalizační sběrač od hranice intravilánu Topělce by byl veden podél stávající silnice od Písku (záměr K-11)
Vo-13	Územní rezerva pro budoucí vybudování vodovodu Zlivice – Borečnice, délka 2403m, vedeno podél stávající silnice mezi oběma sídly po její severní straně, uvažovaný průměr DN100, potřebné pro zásobování lokalit S-22, S-23 po jejich zastavění, viz stanovení etapizace

(32) Na území územní rezervy je zakázáno povolovat jakékoliv stavby, které by svým charakterem mohly ohrozit budoucí realizaci záměru položení kanalizace nebo vodovodu do podzemí (rodinné domy, výrobní objekty, penziony, silnice, nové rybníky, apod.). Drobné stavby, jako jsou např. chaty, polní cesty, svážnice, vedení inženýrských sítí lokálního významu, apod. umísťovat lze, stejně jako plochy pro zahrady, sady, apod., pokud to podmínky ÚP dovolují.

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

(33) Není stanoveno.

## 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 A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

(34) Návrh územního plánu Čížová vymezuje tyto plochy, ve kterých je uloženo prověření změn územní studií se společně stanovenou lhůtou pro jejich pořízení 4 roky od vydání tohoto územního plánu. Rozsah jednotlivých studií je stanoven ve výkrese Základního členění území fialově šrafovaným polygonem s kódem dané studie.

Kód studie	Název studie	Rámcový obsah studie	Účel studie
US-01	Čížová – svah pod Sv. Jakubem	Studie se zaměří na stanovení vhodné parcela 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. Při zpracování ÚS bude velmi úzce spolupracováno s orgány památkové péče.	Podklad pro rozhodování v území
US-02	Zlívce – centrum	Studie se zaměří na stanovení vhodné podrobného funkčního využití parcel tak, aby byl vytvořen předpoklad pro bezproblémový přechod od staveb výrobních a skladových po stavby primárně určené pro trvalé bydlení. ÚS stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.	Podklad pro rozhodování v území
US-03	Zlívce – východ	Také zde studie navrhne podrobné funkční členění dané plochy a parcelaci tak, aby došlo k vytvoření přirozeného a pozvolného přechodu od ploch výrobních a skladových po parcely určené k bydlení v klidném a čistém vesnickém prostředí na rozhraní urbanizovaného území a volné krajiny. I zde ÚS stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.	Podklad pro rozhodování v území
US-04	Borečnice – jih	Studie se zaměří na stanovení vhodné parcela v daném prostoru v návaznosti na identifikované přírodní hodnoty a dále stanoví etapizaci zástavby v této lokalitě. ÚS stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.	Podklad pro rozhodování v území

US-05	Bošovice – jih	Studie se zaměří na stanovení podmínek prostorového umístění budoucích staveb tak, aby nedošlo k narušení urbanistické hodnoty sídla. ÚS stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.	Podklad pro rozhodování v území
-------	----------------	--	---------------------------------

**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**

(35) Plochy a koridory, ve kterých je pořízení, a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nejsou územním plánem Čížová vymezeny.

**N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

(36) V rámci řešení změny územního plánu je stanoveno pořadí změn pouze pro zástavbu lokality Borečnice – jih (S-23), kde se stanovuje, že nejprve musí být fyzicky zastavěno nebo musí být vydána stavební povolení na 75% lokality na severní straně při stávající zástavbě, a teprve poté může být zastavovaná jižní část této lokality.

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

(37) Územní plánu Čížová obsahuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, takto:

Kód	Lokalita	Vymezený okruh staveb
Aa-01	Krašovice	nemovitě kulturní památky a další stavby uvnitř vymezené vesnické památkové zóny Krašovice vč. případných nových staveb (proluky, zahrady) a dvou nových zastavitelných lokalit, vymezeno zákresem ve výkrese Základního členění území polygonem ohraničeným fialovou tečkovanou čarou a kódem „Aa-01“
Aa-02	Sv. Jakub	stavby v okolí kulturní a architektonické dominanty celého okolí kostela Sv. Jakuba, vymezeno ve výkrese Základního členění území polygonem ohraničeným fialovou tečkovanou čarou a kódem „AA-02“

## **P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

(38) Počet listů textové části územního plánu (A4):

- počet listů textové části územního plánu: 32 stran,
- počet listů textové části odůvodnění: 82 stran.

(39) Grafická část dokumentace obsahuje:

- výkres základního členění v měřítku 1: 10 000,
- hlavní výkres v měřítku 1: 10 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 10 000,
- výkres řešení dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1: 10 000,
- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 10 000,
- výkres územního systému ekologické stability v měřítku 1: 10 000.