

Změna č. 4 územního plánu

ČÍŽOVÁ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Čížová
Číslo usnesení: Z1b/2023	Ze dne: 9.2.2023
Datum nabytí účinnosti	8.4.2023
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

FINÁLNÍ PODBA

22.3.2022

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 ..	5
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	5
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	6
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).....	7
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	7
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	8
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	8
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	8
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	8
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.....	8
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	9
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	9
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	9
P. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	9

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	územní plán – změna č. 4
etapa:	finální
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
odůvodnění:	Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané projektantem) Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané pořizovatelem)

OBSAH DOKUMENTACE

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny č. 4 územního plánu Čížová
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ změny č. 4 územního plánu Čížová

grafická část dokumentace:

Výroková část změny č. 4:

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření 1 : 5 000.

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu:

- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

PŘEDMĚTEM ZMĚNY JSOU TYTO ZÁMĚRY:

- A | Rozšíření plochy smíšené obytné s kódem S-05 na jižním okraji Nové Vsi u Čížové
- B | Převedení územní rezervy vodovodu Zlivice Borečnice do návrhu
- C | Revitalizace brownfieldu lokality Hikor a navýšení výšky zástavby na 3NP s podkrovím
- D | Úpravy trasy páteřního výtlačného vodovodu Vo-13 na Sv. Jakub z čerpací stanice Zlivice
- E | Rozšíření plochy smíšené obytné s kódem S-17 na jižním okraji Krašovice u Čížové

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Změnou č. 4 se nemění vymezení zastavěného území.

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

B.a. Koncepce rozvoje území obce

- (2) Se nemění.

B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

- (3) Beze změny.
- (4) Beze změny.
- (5) Beze změny.
- (6) Beze změny.
- (7) Beze změny.
- (8) Nově se vkládá bod (8) v tomto znění: „Z hlediska zájmů Ministerstva obrany se stanovuje: - do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, jedná se o zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, kdy v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany a v případě kolize může být výstavba omezena, - do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma), kdy v tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Čížová - Velký Kameník lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, - celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, LK TRA - vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, kdy v tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně, kdy výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána, - na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona, kdy na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové,

radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“. Číslování dalších bodů se posunuje o 1.

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

C.a. Urbanistická koncepce

(9) Do bodu (9), do druhé odrážky, se doplňuje dovětek v tomto znění: „pro lokalitu „S-39“ platí výjimka, 3NP s možností podkroví.“.

C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(10) Změna č. 4 nově vymezují nebo korigují tyto dále uvedené zastavitelné plochy:

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

Kód	Popis plochy
S-05	Plocha smíšená obytná, dostavba proluky mezi Čížovou a Novou Vsí, změnou č. 3 rozšířeno o jižní cíp pozemku p.č. 132 v k.ú. Nová Ves u Čížové, změnou č. 4 rozšířeno o střední část p.č. 132 v k.ú. Nová Ves u Čížové.
S-17	Plocha smíšená obytná vymezená na jižním okraji sídla Krašovice, lokalita Krašovice JIH, změnou č. 3 adice zařazením pozemku p.č. 445/1 v k.ú. Krašovice u Čížové, změnou č. 4 adice zařazením pozemku p.č. 411/5 v k.ú. Krašovice u Čížové, v navazujících řízeních je nutné stavebníky předložit doklady dle novely zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

C.c. Vymezení systému sídelní zeleně

(11) Beze změny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.a. Dopravní infrastruktura

(12) Beze změny.

D.b. Technická infrastruktura

D.b.1. Vodohospodářská infrastruktura

(13) Beze změny.

(14) Beze změny.

(15) Změna č. 4 upravuje trasu záměru „Vo-13“ a vymezuje nový záměr „Vo-15“ takto:

Kód	Popis plochy
Vo-13	Výtlačný páteřní řad na Sv. Jakub z čerpací stanice Zlivice, trasa upravena změnou č. 4 tak, aby nezasahovala do již realizovaného tělesa místní komunikace
Vo-14	Nový vodojem Sv. Jakub, poloha upravena změnou č. 4, posun na p.p.č. 77/3 v k.ú. Nová Ves u Čížové
Vo-15	Vodovod Zlivice – Borečnice, vedeno podél stávající silnice mezi oběma sídly

(16) Beze změny.

D.b.2. Energetika

(17) Beze změny.

D.b.3. Koncepce odpadové hospodářství

(18) Beze změny.

D.b.4. Telekomunikace

(19) Beze změny.

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

(20) Beze změny.

(21) Beze změny.

E.b. Územní systém ekologické stability

(22) Beze změny.

(23) Beze změny.

E.c. Prostupnost krajiny

(24) Beze změny.

E.d. Rekreace

(25) Beze změny.

E.e. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

(26) Beze změny.

E.f. Dobývání ložisek nerostných surovin

(27) Beze změny.

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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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)

(28) Beze změny.

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

(29) Nově se doplňuje řádek „Vo-15“ a upravuje řádek „Vo-13“ tabulky takto:

Kód	Popis veřejně prospěšné stavby
Vo-13	Výtlačný páteřní řad na Sv. Jakub z čerpací stanice Zlivice
Vo-14	Nový vodojem Sv. Jakub
Vo-15	Vodovod Zlivice – Borečnice

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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(30) Beze změny.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(31) Kompenzační opatření nejsou změnou č. 2 navrhována.

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

(32) Změnou č. 4 se vypouští poslední řádek tabulky „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“.

(33) Beze změny.

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

(34) Beze změny.

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

(35) Beze změny.

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

(36) Beze změny.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(37) Beze změny.

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

(38) Beze změny.

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

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

- počet listů textové části územního plánu: 9 stran,
- počet listů textové části odůvodnění: 20 stran.

(40) Grafická část dokumentace obsahuje:

Výroková část:

- č. 1 výkres základního členění území 1 : 5 000,
- č. 2 hlavní výkres 1 : 5 000,

Odůvodnění:

- č. 4 koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- č. 4 výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,
- č. 5 výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.