

Územní plán Čížkov

Odůvodňovací část

Ing.arch. Václav Stašek

Srpen 2025

Obsah textové části:

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) vyhodnocení splnění požadavků zadání
 - h1) vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle §51 odst.2 stavebního zákona
 - h2) vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona
 - h3) vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §53 odst.3 stavebního zákona
 - h4) vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle §54 odst.3 stavebního zákona
 - h5) vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle §55 odst.3 stavebního zákona
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
 - i.1) základní údaje o řešeném území
 - i.2) zdůvodnění přijatého řešení
 - i.3) doplňující informace
- j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
- l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- p) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- r) vyhodnocení připomínek

a) Postup při pořízení územního plánu

Rozhodnutí o pořízení nového Územního plánu Čížkov (dále jen „ÚP“) schválilo Zastupitelstvo obce Čížkov dne 28. 8.2020 usnesením pod bodem č. 5 na 14. veřejném zasedání Zastupitelstva a současně pod bodem č. 6 určilo zastupitele obce pro projednávání starostu obce pana Ing. Zdeňka Tomáška. Na základě posouzení a hodnocení nabídek pro zpracování ÚP byl vybrán projektant Ing. arch. Václav Stašek.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“) ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona zpracoval návrh zadání ÚP (listopad 2019), čímž byl zahájen proces pořízení ÚP dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 14. 3. 2022 v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona oznámil zahájení projednávání návrhu zadání ÚP, který byl ve lhůtě od 15. 3. 2022 do 14. 4. 2022 zveřejněn a vystaven k nahlédnutí u pořizovatele, na OÚ Čížkov a na webových stránkách města Nepomuk a obce Čížkov. V této lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání ÚP. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání ÚP mohli uplatnit dotčené orgány a Krajský úřad Plzeňského kraje vyjádření a sousední obce podněty.

Dne 4. 5. 2022 pořizovatel spolu s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona vyhodnotil projednání návrhu zadání ÚP dle všech předložených stanovisek a vyjádření, na základě nichž návrh zadání ÚP upravil a předložil dne 16.5.2022 ke schválení Zastupitelstvu obce Čížkov, které na 26. veřejném zasedání konaném dne 2.6.2022 usnesením pod bodem 8 toto zadání ÚP schválilo. Zastupitelstvo obce Čížkov usnesením pod bodem č. 7 na veřejném zasedání dne 25. 11.2022 určilo zastupitele obce pro projednávání ÚP pana Jana Kováře. Na základě schváleného zadání ÚP byl v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracován projektantem Ing. arch. Václavem Staškem návrh ÚP.

Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil opatřením ze dne 9.3.2023 konání společného jednání o návrhu ÚP dne 12. 4. 2023, a to s dotčenými orgány a sousedními obcemi a současně upozornil na lhůtu 30 dnů ode dne jednání pro uplatnění stanovisek a připomínek. Z jednání byl pořízen záznam. Dále pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2023 v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona oznámil, že ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou, tj. od 27.3.2023 do 27.4.2023 může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Vzhledem k doručenému nesouhlasnému stanovisku KÚ PK – odboru životního prostředí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu ochrany přírody a krajiny a požadavkům Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, správy CHKO Brdy byl návrh upraven a předložen k opětovnému posouzení. Následně byl dotčenými orgány odsouhlasen. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden části f) odůvodnění ÚP, vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v části r) odůvodnění ÚP.

Pořizovatel předložil návrh ÚP k posouzení Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje přípisem ze dne 29. 1. 2024. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal souhlasné stanovisko k návrhu ÚP dne 11. 4. 2024 pod č. j.: PK-RR/1760/24. Následně byl dne 16. 4. 2024 dán pokyn projektantovi k úpravě návrhu ÚP pro další projednání.

Dne 20.5. 2024 byl doručen návrh ÚP pro veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 20.5. 2024 v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil veřejné projednání návrhu ÚP, které se konalo dne 1.7.2024. Z jednání byl pořízen záznam. Nejpozději do 7 dnů od veřejného jednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky a dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. Soulad ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden v části f) odůvodnění ÚP, rozhodnutí o doručených námítkách s jejich odůvodněním je uvedeno v části p) odůvodnění ÚP.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu ÚP a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. 1

stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP, a vyzval opatřením ze dne 18.12.2024 dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení.

Jelikož na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP, návrh musí být v rozsahu úprav projednán na opakovaném veřejném projednání. Pořizovatel zajistil úpravu návrhu ÚP, podstatné úpravy vyplývají z návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách, požadavcích obce – uvedeno v části p) odůvodnění ÚP.

Dne 28.4.2025 byl doručen návrh ÚP pro opakované veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 28.4.2025 v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil opakované veřejné projednání návrhu ÚP, které se konalo dne 11.6.2025. Z jednání byl pořízen záznam. Nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného jednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky a dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska k částem řešení, které byly od minulého veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona změněny.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP, doručené námitky byly vyhodnoceny jako neoprávněné námitky, ke kterým se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží, jelikož se netýkají rozsahu projednávaných úprav návrhu ÚP, které byly od minulého veřejného projednání konaném dne 1.7.2024 změněny.

Soulad ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden v části f) odůvodnění ÚP, vyhodnocení doručených námitek je uvedeno v části p) odůvodnění ÚP.

Následně pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Čížkov návrh na vydání Územního plánu Čížkov s jeho odůvodněním

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené území se nachází v Plzeňském kraji, ve východní části okresu Plzeň-jih. Jedná se o území obce Čížkov (číselný kód: 557650), které tvoří katastrální území Čížkov u Blovic (číselný kód: 624071), Čechovice (číselný kód: 618799), Zahrádka u Čížkova (číselný kód: 624098), Železný Újezd (číselný kód: 796255), Přesín (číselný kód: 796247), Liškov (číselný kód: 618802), Měrcín (číselný kód: 618811) a Chynín (číselný kód: 796239).

Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Nachází se však ve specifické oblasti nadmístního významu SON5 Brdy.

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

Vzhledem ke své poloze mají obce předpoklad být žádanými lokalitami pro bydlení v klidném venkovském prostředí mimo frekventované dopravní tahy, avšak s dobrou dopravní dostupností. Řešené území je vcelku rovnoměrně protkáno sítí silnic III. třídy, které propojují sídla v řešeném území a pokračují dále do sousedních obcí mimo řešené území. Silnice II.třídy procházejí pouze přes jižní a severovýchodní část řešeného území a to mimo sídla. Výjimkou je pouze obec Chynín, která leží přímo na silnici II/177 Spálené Poříčí – Lnáře. Silnice vyšších tříd nejsou v řešeném území zastoupeny. Nejbližší silnice I. třídy procházejí severně od řešeného území (I/19 Plzeň – Tábor) a jižně od řešeného území (I/20 Plzeň – České Budějovice) ve vzdálenostech cca 3 km. Železniční doprava není v řešeném území zastoupena. Nejbližší železniční trať (Plzeň – České Budějovice) prochází západně od řešeného území ve vzdálenosti cca 4 km od řešeného území.

Sídla jsou obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami, které jsou vcelku rovnoměrně doplněny plochami lesních porostů. Výrazný souvislý lesní porost se rozkládá v severovýchodní části řešeného území, kam zasahuje chráněná krajinná oblast Brdy.

Rozsah občanského vybavení sídel není velký, odpovídá však velikosti a charakteru jednotlivých sídel (obchod, pošta, mateřská škola, hostinec). Vyšší občanská vybavenost je zajišťována okolními obcemi a městy, která jsou relativně dobře dostupná, i když poměrně vzdálená. Vyšší nabídku služeb zajišťuje zejména město Nepomuk ležící od kraje řešeného území ve vzdálenosti cca 6 km.

Uplatnění na trhu práce obyvatelé obcí nacházejí zejména v okolních městech (Nepomuk, Blovice) a ve vzdálenějším krajském městě Plzni, v omezené míře potom v zejména zemědělských provozech v řešených a okolních obcích.

Stávající koncepce obsluhy řešeného území inženýrskými sítěmi bude zachována a dle potřeby dále rozšiřována. Oproti současnému stavu územní plán navrhuje ve větších obcích realizaci oddílné kanalizace, zakončené čistírnou odpadních vod.

Řešené území není dotčeno žádnými liniovými záměry vymezenými v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje s výjimkou koridoru pro realizaci el. vedení ZVN, který je však vymezen v souběhu se stávajícím nadzemním el. vedením VVN a nebude tedy mít výrazný vliv na využití a vzhled řešeného území.

V řešeném území jsou nově založeny, či spíše dovymezeny prvky územního systému ekologické stability. Toto vymezení předpokládá součinnost okolních území, aby byl dotvářen funkční ekologický systém širšího území.

S výjimkou respektování stávající dopravní a technické infrastruktury a dotváření územního systému ekologické stability i v sousedních katastrálních územích nevyplyvají z územního plánu pro širší okolí žádné zásadní požadavky.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č.7, schválené usnesením Vlády ČR č.89 ze dne 7.2.2024 a Změny č.9 Politiky územního rozvoje České republiky, schválené usnesením Vlády ČR č.64 ze dne 29.1.2025, která je závazná pro pořizování územně plánovacích dokumentací ode dne 1.3.2025.

Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, leží však ve specifické oblasti SOB10 a SOB11, což jsou specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10) a z větrné energie (SOB11). V těchto oblastech, které jsou vymezeny v rozsahu téměř celého území ČR, dojde v budoucnu ve spolupráci jednotlivých ministerstev ČR k vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

Současným úkolem územního plánování při vymezování záměrů je minimalizovat konflikty s ochranou přírody a krajiny, s kulturními a civilizačními hodnotami, s lesními pozemky, se záměry dopravní a technické infrastruktura mezinárodního a celostátního významu, s územím pro bezpečnost a obranu státu a minimalizovat negativní vlivy na vodní poměry v území. Územní plán nevymezuje žádné konkrétní plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů, v řešeném území umožňuje pouze umístování fotovoltaických panelů na střešní pláště budov. Vymezením konkrétních oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie jsou pověřena jednotlivá ministerstva ČR.

Konkrétní požadavek pro řešené území vyplývající z Politiky územního rozvoje je požadavek na Ministerstvo průmyslu a obchodu, které ve spolupráci s dotčenými správními úřady prověří účelnost a reálnost uvažovaného koridoru pro dvojité el. vedení 400 kV (E27).

Tento požadavek byl evidentně naplněn a koridor již je vymezen v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Územní plán Čížkov je v souladu s obecnými republikovými prioritami udržitelného rozvoje, mezi které patří zejména:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.
- Využívat potenciálu opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields), hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území, včetně minimalizace její fragmentace.
- Vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy), umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech
- Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.
- Úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti

Územní plán Čížkov zajišťuje ochranu přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Je zachována urbanistická struktura území. Návrhem nejsou ohroženy kvalitní lesní porosty, vodní plochy. Kvalitní zemědělská půda není zabírána, převážná většina zastavitelných ploch je převzata z předešlého platného územního plánu. Je zajištěna možnost rozvoje bydlení ve

venkovském prostředí bez rizika vzniku sociální segregace obyvatel. Stejně jako v předešlém platném územním plánu je vymezeno rozšíření několika zastavitelných lokalit pro vznik pracovních příležitostí, lze však předpokládat i vznik drobných provozoven a živností v zastavěném území. Sídla jsou rozvíjena jako kompaktní celky s upřednostněním zástavby proluk a přirozeného růstu sídel podél komunikací. Přestavbou je využito několik nevyužívaných ploch zemědělských areálů. V řešeném území nejsou vymezovány rozvojové záměry, které by významně ovlivňovali charakter krajiny. V řešeném území je zachována a chráněna dobrá prostupnost krajiny. V exponovaných zemědělských plochách je doporučováno vymezení pásů ochranné zeleně, kdy několik je jich vymezeno i konkrétně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu a v plochách ohrožených větrnou erozí. Pro zlepšení současného stavu likvidace odpadních vod je u větších sídel navržena čistírna odpadních vod. U dešťových vod je doporučeno upřednostňovat vsak v místě vzniku. V krajině je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině. V řešeném území není omezována migrační propustnost krajiny, vymezením chybějících prvků ÚSES je naopak zkvalitňována.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyly účinnosti 17.10.2008.

Územní plán je v souladu s Aktualizací č.3 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 4.9.2023, č. usnesení 1315/23, která nabyla účinnosti dne 28.9.2023.

Řešené území leží dle ZÚR PK ve specifické oblasti nadmístního významu SON5 Brdy. Pro územní plánování obcí ležících v této specifické oblasti vyplývají ze ZÚR PK zejména následující úkoly, které jsou územním plánem Čížkov respektovány a naplněny:

- posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území
- vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti

Mezi další územním plánem zohledněné a naplněné úkoly vyplývající pro řešené území ze ZÚR PK patří zejména:

- převzít a respektovat plochy a koridory pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu
- zpřesnit ÚSES úrovně nadregionální a regionální, vyplývající z výše uvedené územně plánovací dokumentace vydané krajem
- respektovat zásady ochrany kulturních památek, urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby
- respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot - krajinné dominanty a veduty na území obce a obecné zásady ochrany přírody a krajiny stanovené ZÚR PK
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel
- využití území usměrňovat s cílem posílení obytné funkce, vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí

Územní plán Čížkov vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení, a to v rozsahu přiměřeném velikosti sídel a předpokládanému zájmu o bydlení v klidném venkovském prostředí. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby nedocházelo k nežádoucí sociální segregaci obyvatel. Urbanistická struktura sídel je zachována a růst sídel je realizován zejména vyplňováním proluk a růstem podél komunikací. K využití je navrženo několik

nevyužívaných zemědělských areálů či jejich částí (brownfields). V obcích je sídelní zeleň respektována a chráněna v plochách zastavěných, i nově vymezena v plochách zastavitelných. V exponovaných zemědělských plochách jsou doporučovány, v několika případech i konkrétně vymezeny pásy ochranné zeleně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu a v plochách ohrožených větrnou erozí. Rekreace obyvatel se nadále předpokládá zejména v okolní krajině, jejíž charakter není návrhem měněn a krajinné hodnoty v řešeném území jsou zachovány. Pro zlepšení možnosti využití rekreačního potenciálu území návštěvníky je v řešeném území formou přestavby vymezeno několik ploch občanského vybavení. Rovněž nastavení možností využití převažujících ploch smíšených obytných venkovských umožní rozvoj služeb pro návštěvníky, využívající rekreační potenciál území. V řešeném území je zachována a chráněna dobrá prostupnost krajiny. V řešeném území je zpřesněn územní systém ekologické stability převzatý ze ZÚR Plzeňského kraje a z Plánu ÚSES CHKO Brdy, který je dále doplněn biokoridory na lokální úrovni. Tento systém je zkoordinován s dokumentacemi okolních obcí, aby byl propojený a měl potenciál stát se i funkčním.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje dále stanovují cílové kvality krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Správní území Čížkov je zahrnuto do krajin označených jako KR07-Švihovská vrchovina, KR08-Nepomucká vrchovina a KR10-Brdy. Územní plán respektuje a je v souladu s požadavkem na ochranu harmonické kulturní krajiny malého až středního měřítka, v KR10 potom měřítka velkého s rozsáhlými lesy. Je zde stabilizována sídelní struktura malých sídel. V řešeném území je respektována a chráněna CHKO Brdy a vesnická památková zóna v obci Zahradka, které jsou v zájmu jejich ochrany řešeny jako území s prvky regulačního plánu. Respektována a pohledově chráněna je dominantní kostelní věž v Čížkově. Jako specifický krajinný prostor je respektován a chráněn přírodní park Pod Štědrým.

Územní plán Čížkov dále respektuje a je v souladu s obecnými zásadami vyplývajícími ze ZÚR PK, mezi které patří zejména:

- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje zejména na životní prostředí
- k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvářet podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny
- vytvářet podmínky pro zkvalitnění technické infrastruktury v území a občanského vybavení
- vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území

d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a nezastavěných ploch. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Výsledkem pořízení územního plánu je závazný dokument vytvářející předpoklady pro vyvážený rozvoj všech funkčních složek v řešeném území a regulaci jejich optimálních územních vztahů. Návrh je zaměřen na řešení územně technických, urbanistických a

architektonických podmínek využití území, stanoví přípustné a nepřípustné funkční využití a uspořádání území a ploch a jejich základní prostorovou regulaci.

Z důvodů možnosti větší ochrany hodnot území je v souladu s požadavky zadání územního plánu část území řešena jako územní plán s prvky regulačního plánu. Jedná se o plochu vesnické památkové zóny Zahrádka a o plochu Chráněné krajinné oblasti Brdy, kde je tímto umožněna přísnější regulace, než kterou obecně připouští územní plán.

Z důvodu ochrany přírodních hodnot je v řešeném území vyloučeno umísťování větrných elektráren a v nezastavěném území umísťování fotovoltaických elektráren. Území obce Čížkov je specifické tím, že na jeho území se v severní části nachází CHKO Brdy a Přírodní park Brdy, v jižní části Přírodní park Pod Štědrým. Bez zvláštní ochrany z pohledu přírody a krajiny tak zůstává pouze úzký pás uprostřed území, také vzhledem k tomuto uspořádání přírodně hodnotného území byla posouzena nevhodnost umístění VE. Pro vyloučení umístění VE v území oproti dosud platnému ÚP Čížkov je dán také podstatný věcný důvod a tím je novelizovaný stavební zákon zákonem č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinný k 24.1.2023, kterým jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů zahrnuty do staveb veřejné technické infrastruktury. Dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území lze povolovat mimo jiné záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Současně od doby vydání platného ÚP v roce 2012 byla nařízením vlády č. 292/2015 Sb., vyhlášena ke dni 1.1.2016 Chráněná krajinná oblast Brdy s prioritní ochranou reliéfu dochované krajiny, což je v návrhu ÚP zohledněno. Cílem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména chránit hodnoty území ve všech souvislostech. Návrh ÚP je v souladu se zásadou kontinuity a se zásadou proporcionality územního plánování, jelikož k vyloučení umístění VE v území došlo po komplexním posouzení také na základě nových právních předpisů, tedy i vyhlášení CHKO Brdy. Veřejný zájem na využívání obnovitelných zdrojů k výrobě elektřiny je v řešeném území umožněn umísťováním solárních panelů na střešní pláště budov.

Územní plán Čížkov je v souladu s úkoly územního plánování a vytváří podmínky pro využití území v souladu se zájmy vlastníků pozemků při respektování požadavků na ochranu hodnot území, včetně požadavků na ochranu přírody, životního prostředí, krajiny a urbanizovaného území. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Čížkov je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy (vyhláška č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území) v platném znění, s metodickými pokyny MMR ČR a jím definovaným Standardem vybraných částí územního plánu.

Možnost umísťování staveb v nezastavěném území dle §18 odst.5 zákona č. 183/2006 Sb. je územním plánem částečně omezena. Stavby pro zemědělství a lesnictví jsou v definicích jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití limitovány svým účelem, typem konstrukcí a velikostí za účelem zamezení vzniku hmotově nevhodných staveb bez vazby na nejbližší okolí, v horším případě vzniku rekreačních objektů, realizovaných postupnými úpravami těchto objektů. Těžba nerostů je v řešeném území vyloučena s ohledem na veřejný zájem,

kterým je zachování krajinného rázu, prostupnosti krajiny a zachování základní funkce jednotlivých ploch. Vyloučení těžby nerostů se vztahuje i na prognózní zdroj vymezený Českou geologickou službou, a to s ohledem na skutečnost, že tento zdroj je vymezen v CHKO Brdy, v ploše, kde jsou zároveň vyhlášeny i dvě přírodní rezervace. Výstavba fotovoltaických a větrných elektráren je v řešeném území vyloučena s ohledem na veřejný zájem na zachování prostupnosti krajiny, na zachování základních funkcí jednotlivých ploch a zejména na ochraně krajinného rázu. Krajinný ráz by byl bezpochyby narušen nahrazením přírodních jižních svahů velmi výraznými lesklými plochami FVE elektráren. Rovněž realizace zařízení větrných elektráren by narušilo siluety krajiny, zejména na jejích horizontech. Zohledněna je i narůstající obava obyvatel z působení ve studii již popisovaných negativních infrazvukových vlivů na široké okolí těchto zařízení, a to jako veřejný zájem na ochraně zdraví. Do řešeného území zasahuje CHKO Brdy, jejíž součástí jsou i dvě přírodní rezervace Fajmanovy skály a Klenky a Chynínské buky, rozkládají se zde dvě Evropsky významné lokality Prameniště Přešínského potoka a V Úličkách, nacházejí se zde přírodní parky Brdy a Pod Štědrým, je zde vyhlášena vesnická památková zóna Zahradka u Čížkova, svým ochranným pásmem do řešeného území zasahuje i přírodní památka Bouřidla. Celé řešené území vykazuje cenné přírodní hodnoty krajinného rázu, které by byly výstavbou elektráren výrazně narušeny či dokonce zcela zničeny. Veřejný zájem na využívání obnovitelných zdrojů je v řešeném území naplněn možností umístování solárních panelů na střešní pláště budov.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požární ochrana

Při realizaci jednotlivých staveb je třeba vycházet z platných předpisů a předkládat požárně bezpečnostní řešení.

Požární ochrana je zajištěna výjezdem Hasičského záchranného sboru případně Sborů dobrovolných hasičů. Potřeba požární vody je částečně kryta odběrem vody z vodovodního systému či z vodních nádrží. Přístupové komunikace pro požární techniku jsou totožné se stávajícími komunikacemi v této hierarchii: silnice, místní komunikace, přístupové komunikace.

Při všech činnostech v obcích je třeba dbát na trvalou použitelnost zdrojů vody pro hašení požárů a nesmí být narušena funkce objektů požární ochrany nebo požárně bezpečnostních zařízení.

Civilní ochrana

Zájmová území a prostory, které by byly dotčeny požadavky civilní ochrany, se v řešeném území nenacházejí. Z hlediska ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události budou jako improvizované úkryty (sloužící ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní) využívány vhodné části stavebních objektů.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno dovozem cisternami z Nepomuku nebo vodou balenou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z místních vodotečí a z místních rybníků a nádrží. Nouzové zásobování el. energií bude zajištěno mobilními zdroji v součinnosti s orgány civilní ochrany.

V exponovaných zemědělských plochách je doporučeno vymezovat pásy ochranné zeleně, kdy několik je vymezeno konkrétně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu a ochrana zastavěných i zastavitelných ploch na úpatí těchto svahů.

Protipovodňová problematika není v území konkrétně řešena. V řešeném území je aktivní zóna záplav a hranice stoleté vody Q100 vymezena pouze podél Bílého potoka, protékajícího obcí Liškov. Rozsahem stoleté vody jsou dotčeny pouze okrajové části zastavěného území, zastavitelné plochy nejsou v rozsahu stoleté vody vymezeny. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin. V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry, ...), které přispějí ke zpomalení odtoku vody při případných bleskových povodních.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky, které jsou v majetku Ministerstva obrany ČR.

Územním plánem je vymezena plocha ochranného pásma radioreléové trasy. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 metrů nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, kde je veškerou nadzemní výstavbu možno povolit jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze 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)

Ochrana ovzduší

Hlavním zdrojem znečišťování ovzduší z regionálního hlediska jsou města Nepomuk a Blovice, která jsou však od řešeného území relativně vzdálená a jejich přímý vliv na řešené území je tedy zanedbatelný. Zdrojem znečištění přímo v řešeném území je automobilová doprava a vzhledem k charakteru území rovněž zemědělská technika. Zdrojem znečištění v sídlech je zejména spalování tuhých paliv pro vytápění objektů. Z lokálního hlediska má obec možnost vydat nařízení, ve kterém bude zakázáno používání některých druhů paliv v malých zdrojích znečišťování.

Ochrana zdraví před účinky hluku

Zdrojem hluku v řešeném území je automobilová doprava a vzhledem k charakteru území rovněž zemědělská technika. V případě těsného kontaktu zástavby a silniční komunikace, zejména komunikace často využívané zemědělskou technikou, je doporučeno užití či výměna běžných oken za okna protihluková, další možností je provedení dispozičních změn v případě stavebních úprav objektů (pobytové místnosti a ložnice přemístit do zklidněných prostor apod.).

Pásma hygienické ochrany staveb

V řešeném území nejsou vyhlášena pásma hygienické ochrany pro zemědělskou nebo jinou výrobu.

Radonové riziko

Dle mapy radonového rizika z geologického podloží se převážná část řešeného území nachází v kategorii radonového rizika „přechodná“ (stupeň mezi úrovní nízkou a střední) s lokálními plochami v kategorii radonového rizika „nízká“. Jižní část řešeného území okolo obce Liškov se však nachází v kategorii radonového rizika „vysoká“. Radiační zátěž je vždy ovlivněna též lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách, ...). Konkrétní radiační zátěž v místě jednotlivých staveb musí být zohledněna v návrhu stavebních materiálů či systému zakládání budov.

Nerostné suroviny

V řešeném území se nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin ani chráněná ložiska nerostných surovin. Těžba nerostů dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je v řešeném území vyloučena, a to s ohledem na veřejný zájem, kterým je zachování krajinného rázu, prostupnosti krajiny a zachování základní funkce jednotlivých ploch. Vyloučení těžby nerostů se vztahuje i na prognózní zdroj vymezený Českou geologickou službou, a to s ohledem na skutečnost, že tento zdroj je vymezen v CHKO Brdy, v ploše, kde jsou zároveň vyhlášeny i dvě přírodní rezervace.

Poddolování

V řešeném území jsou evidována a územním plánem vyznačena poddolovaná území.

STANOVISKA KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ:

I. K návrhu ÚP uplatnily stanoviska dotčené orgány

Stanoviska souhlasná:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň – č.j. HSPM-2032-16/2011 ÚPP ze dne 16. 3. 2023 doručené dne 17. 3. 2023 pod č.j. VŽP/1317/2023-Vět,

Ministerstvo životního prostředí, Hřímálého 11, 301 00 Plzeň stanovisko č.j. MZP/2023/520/498 ze dne 3.5.2023 doručené dne 5.5.2023 pod č.j. VŽP/2219/2023-Vět

Stanoviska souhlasná s doporučením:

Městský úřad Nepomuk, odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk – č.j. VED/802/2023-JÁE ze dne 4.5.2023 doručené dne 4.5.2023 pod č.j. VŽP/2200/2023-Vět s doporučením

Nová zástavba má respektovat a nenarušovat kulturně-historické, památkové a pohledové kvality kulturních památek kostel sv. Jana Křtitele a fary čp. 1 v Čížkově, KP zřícenina hradu Strašná skála v Přešíně, KP vodní mlýn E3 v Zahrádce a jejich prostředí.

Doporučujeme přizpůsobení novostaveb navazujících na historická jádra jednotlivých částí obce tak, aby hmotově, orientačně a materiálově korespondovali s přílehlou tradiční venkovskou zástavbou. Tzn. přízemní objekty s možností obytného podkroví se sklony střech 40-45°, nejlépe se střešní krytinou z keramických střešních tašek v režném provedení, případně střešních krytin v barvě cihlově červené. Pozornost je třeba věnovat také barevnosti fasád, které by neměly být nijak výrazné, naopak by měly s prostředím obce co nejlépe korespondovat (preferují se barvy přírodních tónů - lomená bílá, béžová, okrová, světle hnědá, šedá apod.). Kromě vzhledu staveb samotných je nutno brát zřetel i na výsadbu vhodného typu stromové zeleně (v intravilánu vsi by měly být vždy upřednostňovány stromy listnaté před stromy jehličnatými). Realizaci novostaveb by nemělo dojít k poškozování území vně ani uvnitř, nemělo by dojít k narušení významných pohledů. Do posledního odstavce oddílu b.4) na str. 8 navrhuje do výčtu území doplnit i kulturní památku zřícenina hradu Strašná skála.

V oddílu c.2) na str. 8 navrhuje větu „*Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obcí a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídel i zachování krajinného rázu řešeného území.*“ rozšířit na znění: „*Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obcí a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídel i zachování krajinného a památkového rázu řešeného území.*“

První větu v oddílu e.1) na str. 28 „*V řešeném území se nachází 8 samostatných sídel.*“ navrhuje rozšířit na znění: „*V řešeném území se nachází 8 samostatných sídel, 4 kulturní památky, 1 vesnická památková zóna a 10 archeologických lokalit.*“

Vyhodnocení: Doporučení se týkají podrobností, které nenáleží řešení územního plánu, prvky regulačního plánu jsou uplatněny v území VPZ Zahrádka. Konkrétní návrhy na úpravu textu byly akceptovány.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – č.j. MPO 29626/2023 ze dne 17. 3. 2023 doručené dne 20. 3. 2023 pod č.j. VŽP/1323/2023-Vět
Souhlasné stanovisko s upozorněním:

Upozorňujeme na možnou nezákonnost podmínek využití ploch biocenter a biokoridorů nacházejících se v prognózním zdroji Věšín. V těchto plochách je stanovena mimo jiné také nepřípustná těžba nerostných surovin. Uvedený zákaz však není nijak z hlediska veřejného zájmu odůvodněn, jak je požadováno v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích ve znění pozdějších předpisů, vycházejí orgány územního plánování při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem

zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.

Vyhodnocení: Upozornění bylo prověřeno, těžba nerostných surovin je v řešeném území ÚP vyloučena s ohledem na veřejný zájem, kterým je zachování krajinného rázu, prostupnosti krajiny a zachování základní funkce jednotlivých ploch. Vyloučení těžby nerostů se vztahuje i na prognózní zdroj vymezený Českou geologickou službou, a to s ohledem na skutečnost, že tento zdroj je vymezen v CHKO Brdy, v ploše, kde jsou zároveň vyhlášeny i dvě přírodní rezervace – Fajmanovy skály a Klenky a Chynínské buky.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu,
Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-KPP/1096/23 ze dne 2.5.2023, doručené dne 3.5.2023
pod č.j. VŽP/2161/2023-Vět:

Návrh ÚP je přijatelný bez připomínek.

Pro dotčené území lze doporučit zvážení zpracování regulativů, které by stanovily umístění komunikací a objektů v lokalitě, základní objemy domů, výšku i podstatné dispoziční a typologické principy výstavby pro její lepší začlenění do stávajícího území ve vztahu k VPZ Zahrádka, dálkovým pohledům na nemovité kulturní památky, ochranu kulturní krajiny, kultivaci venkovního prostoru a zajištění návaznosti nových staveb na tradiční strukturu sídel v hmotových formách blízkých tradiční zástavbě daného místa.

Novou zástavbu doporučujeme etapizovat tak, aby nové stavby vznikaly nejdříve u stávající zástavby obce, nikoli v odlehlejších částech vymezené lokality. Mělo by tak dojít k plynulému navázání nové zástavby na stávající zástavbu.

Dále KPP doporučuje rozdílně graficky rozlišit plochy určené k výstavbě a plochy nezastavitelné (zahrady, soukromá zeleň apod.), aby nedocházelo k mylnému výkladu ÚP a nebyly zastavovány nevhodné plochy (např. rodinný dům na zahradě rodinného domu apod.).

Pro upřesnění a doplnění výčtu všech památkových hodnot nacházejících se na předmětném území doporučuje KPP v souladu s vyjádřením NPÚ rozšířit znění věty „*Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.*“ V odst. b.3) na str. 7 textové části ÚP Čížkov na znění: „*Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů a sídel.*“

Dále navrhuje rozšířit znění věty „*Doporučuje se krytina skládaná*“ odst. b.3) na str. 8 na znění „*Doporučuje se tradiční krytina pálená, rezná, skládaná.*“

V rámci krajiny je třeba chránit, případně doplňovat, historicky dané uspořádání krajiny, její členění, včetně starých cest. Respektovat v krajině místa cenných výhledů, průhledů, polohu charakteristických dominant, orientaci starých cest na významné krajinné dominanty.

Respektovat charakteristickou polohu sídel v krajině, jejich vazbu k zemědělsky obhospodařované venkovské krajině, celkově chránit, případně vhodně spoluutvářet obraz sídla v krajině. Je důležité brát v úvahu, že sídla nejsou tvořena pouze intravilánem, ale jejich nedílnou součástí je také krajina, která je obklopuje a nese s sebou velké množství informací o jejich historickém vývoji. Z těchto důvodů je nutné krajinu chránit a věnovat velkou pozornost její správě a plánování v souladu s Evropskou úmluvou o krajině (publ. Pod č. 12/2017 Sb. m.s.).

Vyhodnocení: Doporučení bylo zváženo, funkční plochy území VPZ Zahrádka mají stanoveny regulativy s prvky regulačního plánu (kap. f), na území mimo VPZ nebudou podrobné regulativy stanoveny, požadavky nelze uplatnit na celé území, etapizace zástavby s ohledem na lokalitu VPZ Zahrádka bez vymezení nových zastavitelných ploch nebude stanovena. Ve VPZ jsou funkčně a graficky rozlišeny plochy k výstavbě a plochy nezastavitelné zeleň-zahrady a sady ZZ přiléhající k plochám bydlení. Konkrétní návrhy na úpravu textu byly akceptovány.

Stanoviska s požadavky:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy č.j. SR/0643/SC/2022- ze dne 6.4.2023 doručené dne 11.4.2023 pod č.j. VŽP/1734/2023-Vět

1. V hlavním výkresu budou zakresleny hranice CHKO.

Vyhodnocení: Požadavek byl akceptován, hranice CHKO jsou vyznačeny v koordinačním výkresu a v samostatném výkresu - schéma CHKO jsou vyznačeny zóny ochrany.

2. K ochraně přírodních hodnot území CHKO požadujeme, aby byly vymezeny **plochy přírodní**, které zahrnou:

- **I. zónu odstupňované ochrany CHKO Brdy**

- **maloplošná zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma**

- **evropsky významné lokality**

hlavní využití – bude zahrnovat lesní porosty, rozptýlenou krajinnou zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy. Na pozemcích jsou přípustné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinné a ekologicko-stabilizační funkce. Extenzivní zemědělské využití luk na produkci sena, na plochách trvalých travních porostů zarůstajících náletem návrat k původnímu využití (louky).

přípustné využití – turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti

podmíněné přípustné využití:

- vrtky pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy
- další liniové stavby technické infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné

nepřípustné využití – nová technická či dopravní infrastruktura, změny charakteru povrchu nepevněných cest, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

Vyhodnocení: Požadavek byl respektován.

3. **Zastavitelné plochy** budou vymezovány na území IV. zóny chráněné krajinné oblasti („CHKO“) Brdy. **Mimo plochy II. zóny CHKO Brdy.**

Vyhodnocení: Požadavky byly konzultovány dne 17.5.2023 a projednány s AOPK a obcí Čížkov. Obec Čížkov provedla revizi vymezených zastavitelných ploch návrhu ÚP v sídle Železný Újezd, stanovila konkrétní koncepci rozvoje obce.

4. Na území CHKO Brdy bude ÚSES převzat z **Plánů ÚSES CHKO Brdy** (U-24, s.r.o., 2016)

Vyhodnocení: Požadavek byl respektován.

5. **U ploch Z29 a Z34**, které se nachází na území CHKO Brdy bude uvedeno:

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

Vyhodnocení: Požadavek byl respektován, jedná se o zastavitelné plochy s podmínkou územní studie.

Návrh ÚP byl s AOPK konzultován, následně zredukován a upraven do výsledné podoby s následujícím odůvodněním:

Cílem návrhu územního plánu je umožnit rozvoj obce, ne však způsobem dalšího růstu a zvětšování obce, ale využíváním volných proluk a ploch zarovnávajících okraj zastavěného území obce.

V částečné kolizi s II. zónou CHKO je lokalita Z.29, vymezená na severním okraji obce. Tato lokalita zde byla vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu vymezenou již v předešlém platném územním plánu. Předešlá zastavitelná plocha, která okraj zastavěného území rozvíjela výrazně nekompaktně (viz. příloha č. 1), byla v průběhu projednávání tohoto územního plánu vypuštěna, a to i s ohledem na výskyt chráněných rostlin. V nové poloze vymezená zastavitelná plocha zastavěné území obce naopak zceluje a zarovnáva. Lokalita je vymezena v rozsahu určeném polohou v katastrální mapě vymezené cesty, jejíž poloha je patrná i v samotné krajině existencí lemující zeleně (stromy, křoviny). Členění ploch touto cestou je patrné i v historických mapách. V případě, že by byla pro výstavbu umožněna pouze plocha úzkého pásu nedotčeného II. zónou CHKO, evidentně by zde došlo ke stísněné zástavbě na prostorově nevhodných pozemcích, což není v řešeném území vzhledem k charakteru sídla vhodné a žádoucí.

V částečné kolizi s II. zónou CHKO Brdy je lokalita Z.34, vymezená v severní části obce, v rozsáhlé proluce přilehlé k silnici. V kolizi je jižní část zastavitelné plochy podél silnice, kam II. zóna CHKO Brdy zasahuje svým úzkým výběžkem. Lokalita je navržena tak, aby rozvíjela a doplňovala souvislou zástavbu podél severního okraje silnice, kdy naopak jižní strana silnice zůstává bez možností výstavby a zachovává tak výhled do volné krajiny CHKO Brdy. Oproti předešlému územnímu plánu je ve II. zóně CHKO namísto drobné zastavitelné plochy vymezen pás krajinné zeleně, stabilizující vhodnou prostupnost zastavěného území a propojení přírodních ploch. Vymezením lokality Z.34 v navržené podobě je zastavitelná plocha jasně a logicky vymezena, v případě zachování nezastavitelného trojúhelníku (který bude patrně z pohledu stavebníků vnímán jako nelogický), by s velkou pravděpodobností stejně docházelo k postupnému nelegálnímu rozšiřování využití zastavitelné plochy formou drobných černých staveb (přístřešky, kolny) a nevhodným využíváním této přírodní plochy (pěstování zemědělských plodin, zřizování kompostů, skladování materiálu apod.).

U obou výše popsaných lokalit je neopominutelným důvodem vymezení právě v těchto lokalitách to, že jsou dobře napojitelné na stávající síť technické infrastruktury. Tento benefit by neměli lokality případně urbanisticky nevhodně vymezené na okrajích obce jako její růst.

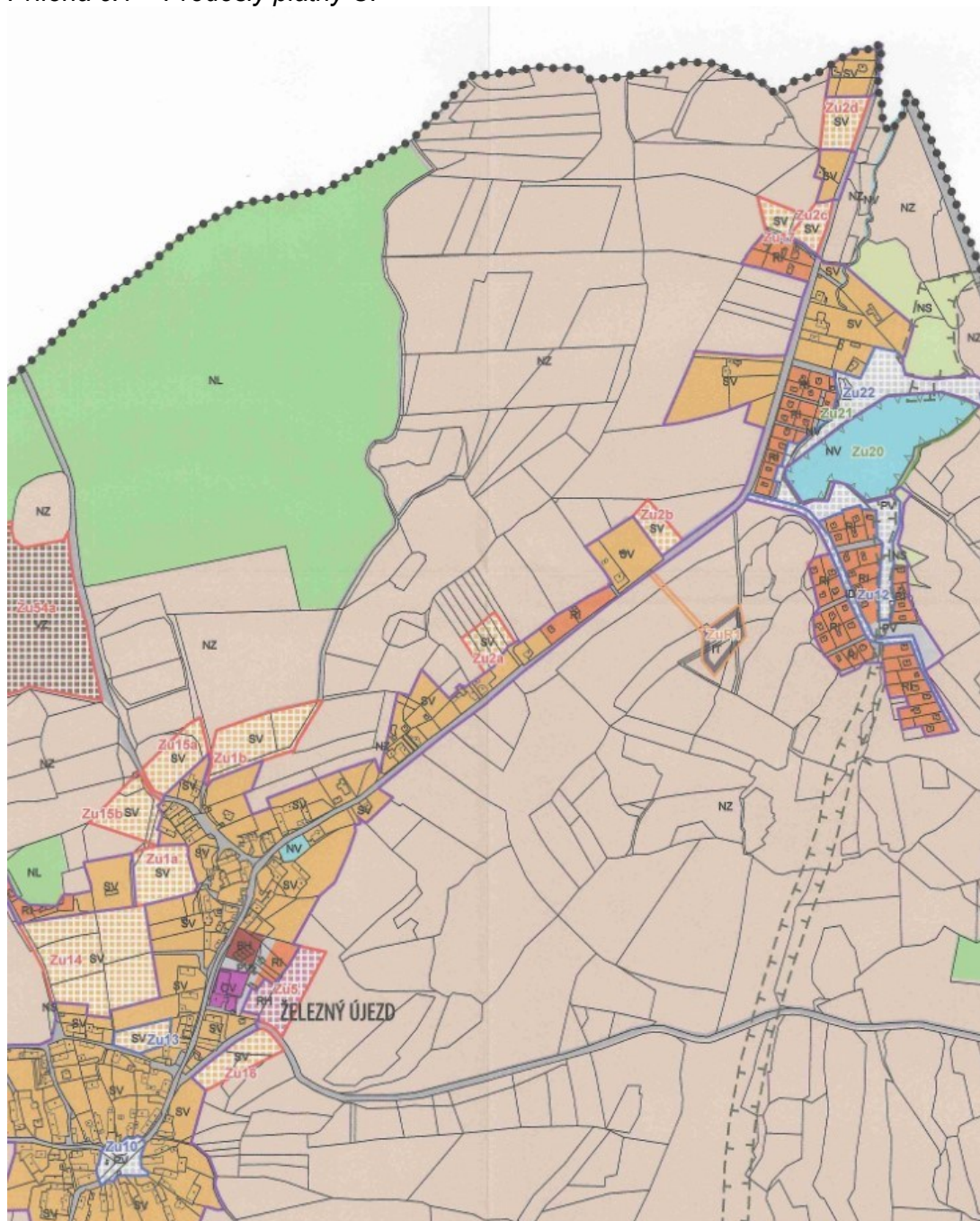
V částečné kolizi s II. zónou CHKO Brdy je lokalita v severní části obce, přilehlá k západní straně silnice. Tato lokalita byla vymezena již v předešlém platném územním plánu jako zastavitelná plocha Zu17 (viz. příloha č. 1). V její části, která je dotčena II. zónou CHKO (část od komunikace vzdálenější) již v současné době stojí stavby (seník, zahradní domek, podzemní retenční nádrž), a to v souladu s vydaným územním souhlasem, který byl vydán i na rodinný dům, jehož stavba doposud nezačala, respektive byl doposud vybudován pouze již zmíněný zahradní domek jako stavba související s rodinným domem a retenční nádrž. Část přilehlá ke komunikaci doposud využita není, tato část však není II. zónou CHKO dotčena. S ohledem na částečnou zastavěnost lokality a jejím charakterem proluky je již tato plocha vymezena jako plocha zastavěná, a to včetně doposud nezastavěné části ležící blíže k silnici. Vymezením této lokality jako zastavěné není vyjmut požadavek na regulaci hmot a vzhledu staveb, jelikož je toto definováno ve Výroku v odstavci f) jako podmínky prostorového uspořádání v plochách stabilizovaných (plochy smíšené obytné venkovské).

V částečné drobné kolizi s II. zónou CHKO Brdy je lokalita Z.32, která byla vymezena již v předešlém územním plánu, avšak v rozdílném tvarování (viz. příloha č. 1). Lokalita vybíhala severním směrem do volné krajiny, redukcí a tvarovou úpravou je naopak vymezena jako plocha zarovnávací a zcelující zastavěné území obce. V nově vymezené poloze může zástavba efektivněji využít stávající komunikace umožňující dopravní obsluhu lokality. V nově vymezené poloze lokalita sice drobně zasahuje do plochy II. zóny CHKO zároveň však svojí redukcí ze severní strany uvolňuje krajinu a přírodní porosty, které mají shodnou kvalitu s porosty II. zóny CHKO. Úpravou lokality tedy dochází k rozšíření ucelených kvalitních přírodních ploch při zaboru úzkého výběžku chráněných ploch vklíněného mezi zastavěné a zastavitelné plochy. Tento zabíraný vklíněný výběžek II. zóny CHKO by byl

navíc vzhledem ke své poloze a tvarování s velkou pravděpodobností ohrožen postupným nelegálním rozšiřováním využití zastavěných i zastavitelných ploch formou drobných černých staveb (přístřešky, kolny) a nevhodným využíváním této přírodní plochy (pěstování zemědělských plodin, zřizování kompostů, skladování materiálu apod.). Úprava tvarování zastavitelné lokality defacto zvyšuje šanci na reálnou ochranu cenných kvalitních přírodních ploch.

Ve II. zóně CHKO je vymezena drobná plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství, která byla vymezena v této poloze již v předešlém platném územním plánu. Jedná se o plochu určenou pro realizaci čistírny odpadních vod, jejíž výstavba je veřejným zájmem. Tento veřejný zájem je zároveň v zájmu ochrany přírody, kdy zajistí kvalitnější a ekologičtější způsob likvidace odpadních vod v řešeném území. Tento záměr významně neovlivní stav chráněného území a bude detailnější dokumentací řešena tak, aby v maximální možné míře respektovala přírodní stav a ekologickou funkci lokality.

Příloha č.1 – Předešlý platný ÚP



K upravenému a takto odůvodněnému návrhu vydala **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy** souhlasné stanovisko ze dne 9.1.2024 pod č.j. SR/0643/SC/2022-9. (požadavky tohoto souhlasného stanoviska byly zpracovány, v odstavci c.5) byly u lokalit Z.29 a Z.34 doplněny podmínky výstavby a napříč textem byl výraz „Správa CHKO Brdy“ nahrazen výrazem „Agentura ochrany přírody a krajiny“)

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – č.j. MO: 360855/2023-1322 ze dne 19.4.2023 doručené dne 19.4.2023 pod č.j. VŽP/1910/2023-Vět:

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

-Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 metrů nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany včetně podmínek uvedených pod jevem.

V grafické části – koordinačním výkresu je výše uvedené vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Další vymezené území Ministerstva obrany ČR – dle ÚAP jev 119 – je v textové části v Odůvodnění, v kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany i v grafické části (koordinačním výkresu) zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Vyhodnocení: Požadavky byly respektovány.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň – č.j. SPU 190150/2023 ze dne 11.5.2023 doručené dne 12.5.2023 pod č.j. VŽP/2306/2023-Vět:

- Ve výkresu technické infrastruktury budou vyznačeny stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení.
- Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území nachází také stavby vodních děl – podrobné odvodňovací zařízení („POZ“), které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Informace o POZ jsou již v grafické části územního plánu Čížkov znázorněny.
- Upozorňujeme na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky.
- U pozemků ve správě Státního pozemkového úřadu požadujeme nevkládat předkupní právo dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Vyhodnocení: Požadavky byly respektovány.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk – úsek ŽP – č.j. VŽP/2305/2023-KrM ze dne 11.5.2023 doručené dne 12.5.2023:

1. *Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako orgán ochrany přírody z hlediska své působnosti požaduje, aby byly **zpřesněny hranice lokálních a regionálních ÚSES na hranicích s okolními územními plány** (dále jen „ÚP“) s ohledem na plynulou návaznost systému ÚSES na území ÚP Čížkov se sousedními ÚP, konkrétně: V Koordinačním výkresu 5.a v horní části na hranicích s ÚP Nové Mitrovice (ve směru zprava do leva) je vymezeno LBC částečně neukončené, ale v ÚP Nové Mitrovice LBC vymezeno není; dále je v ÚP Čížkov RBK 254, které zde není ukončeno a zároveň v těchto místech v ÚP Nové Mitrovice je vymezeno LBC taktéž neukončené; dále je v ÚP Nové Mitrovice vyznačeno LBK, které však v ÚP*

Čížkov vymezeno není; v ÚP Čížkov je dále vymezeno LBK, které však v ÚP Nové Mitrovice nepokračuje – není zde vymezeno. V horní části Koordinačního výkresu 5.a, která sousedí s ÚP Louňová je vymezen tentýž LBK, který však není vymezen v ÚP Louňová. V Koordinačním výkresu 5.b v horní části na hranicích s ÚP Nové Mitrovice (ve směru zprava doleva) je vymezen LBK, který v ÚP Nové Mitrovice nenavazuje – není vymezen; dále je v ÚP Čížkov vymezen neukončený RBK a současně v předmětných místech v ÚP Nové Mitrovice je vymezeno LBC. V Koordinačním výkresu 5.c ve spodní části na hranicích s ÚP Čmelíny (ve směru zleva doprava) je v ÚP Čížkov vymezen neukončený LBK, který v ÚP Čmelíny nepokračuje – není zde vymezen; dále na hranicích s ÚP Mladý Smolivec (ve směru odspoda nahoru) je dle ÚP Mladý Smolivec vymezeno a neukončeno RBC, které však v ÚP Čížkov nepokračuje; dále je v ÚP Čížkov vymezeno a neukončeno LBK a zároveň v těchto místech v ÚP Mladý Smolivec je vymezeno a neukončeno LBC a dále je v ÚP Čížkov vymezeno a neukončeno LBK a zároveň v předmětných místech v ÚP Mladý Smolivec je vymezeno též LBK, které je však u hranice s ÚP Čížkov ukončeno. **Správní orgán dále požaduje, aby v tomto duchu, byly v textové části Územního plánu Čížkov zdůvodněny případné ponechané „nenávaznosti“ systému ÚSES** např. z důvodu nefunkčního a nekonceptního návrhu systému ÚSES na sousedních územích, kdy předmětné územní plány byly vyhotoveny již před několika lety a tedy zde systém ÚSES nebyl detailněji řešen. **A současně je potřeba uvést, že „návazné“ řešení systému ÚSES na území sousedních obcí bude realizováno v budoucnu – při změnách, revizích, či tvorbách nových územních plánů předmětných sousedních obcí.**

2. Dále orgán ochrany přírody požaduje, aby byly **vyřešeny kolize vymezených ploch se zároveň vymezeným systémem ÚSES, konkrétně:** V horní části Koordinačního výkresu 5.a (nad obcí Přešín) je vymezena **plocha SV (plochy smíšené obytné venkovské) v rámci současně vymezeného systému ÚSES**, kdy je potřeba, vzhledem k prostorovým parametrům předmětného ÚSES, plochu SV ponechat a současně systém ÚSES vymezit mimo tuto plochu; dále na tomto výkresu v jeho spodní části (v obci Zahrádka) je vymezena plocha **OS (občanské vybavení – sport) též v rámci současně vymezeného systému ÚSES**, kdy zde je potřeba přehodnotit nutnost vymezení systému ÚSES v rámci této plochy a tento systém vymezit maximálně na polovinu předmětné plochy OS. V Koordinačním výkresu 5.b je vymezena **plocha OV (občanské vybavení veřejné) P04 (pod obcí Chynín), přes kterou je vymezen – veden ÚSES**, kdy zde je potřeba, vzhledem k velkorysým možnostem předmětné lokality, vymezit systém ÚSES zcela mimo tuto plochu OV - P04. V Koordinačním výkresu 5.c je (v obci Liškov) vymezena **plocha SV (smíšené obytné venkovské) Z51 přes kterou je částečně vymezen systém ÚSES**, kdy zde je potřeba ponechat vymezení ÚSES a současně zmenšit plochu Z51 tak, aby byl systém ÚSES vymezen zcela mimo tuto předmětnou plochu.
3. Správní orgán dále v rámci své působnosti požaduje, aby byla **do textové části ÚP Čížkov zapracována informace, že na území Přírodního parku Pod Štědrým a Přírodního parku Brdy** (mimo CHKO Brdy, kde správní orgán nemá kompetence vykonávat státní správu v ochraně přírody a krajiny) **nesmí být umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny (vyjma střech budov a vyjma zastavěné území), vzhledem k cenným přírodním hodnotám krajinného rázu v předmětném území.**
4. Správní orgán žádá o **předložení zpracovaných požadavků v dostatečném předstihu před veřejným jednáním.**

Vyhodnocení: Požadavky byly respektovány a před veřejným projednáním byly úpravy předloženy dotčenému orgánu ke konzultaci.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako vodoprávní úřad k návrhu Územního plánu Čížkov nemá žádné připomínky, pouze doporučuje: v menších sídelních částech obce jako jsou např. k. ú. Chynín, Měřčín, Liškov lze zvážit možnost decentrálního čištění odpadních vod či individuálního způsobu čištění prostřednictvím domovních čistíren odpadních vod.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako orgán státní správy lesů nesouhlasí s předloženým návrhem neboť:

Zpracovatel návrhu ÚP v textové části na str. 31 uvádí: ...„K využití pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je potřeba souhlasu orgánu státní správy lesů. V řešeném území nejsou tímto ochranným pásmem lesa zastavitelné plochy dotčeny, s výjimkou okrajových částí několika málo lokalit“.

Zcela při tom vynechal podmínku uvedenou v návrhu zadání ÚP Čížkov z dubna 2022, kdy ve vyjádření k návrhu zadání ÚP Čížkov orgán státní správy lesů uvedl:

„S předloženým návrhem zadání územního plánu Čížkov souhlasíme, neboť je v něm uvedeno, že v ÚP bude dbáno zachování lesa a bude respektováno min. 30 m pásmo od hranic lesních pozemků, ve kterém nebude navrhováno umísťování nadzemních staveb. Toto omezení je nutné dodržovat, neboť primárně slouží jako ochrana proti možnému poškození nových staveb pádem stromů nebo jejich částí z pozemků určených k plnění funkcí lesa na sousední nemovitosti.“

Požadujeme zapracování výše uvedené podmínky do návrhu ÚP.

Vyhodnocení: Požadavek byl respektován, požadavek na zachování lesa a respektování min. 30 m pásma od hranic lesních pozemků, ve kterém nebude navrhováno umísťování nadzemních staveb je uvedeno u každé zastavitelné plochy vymezené 50 m od okraje lesa.

V předloženém návrhu územního plánu Čížkov (dále jen „návrh ÚP“) není navrženo vymezení zastavitelných ploch na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), ani nejsou na PUPFL umísťovány rekreační a sportovní stavby.

Zájmy chráněné lesním zákonem jsou tak v návrhu ÚP dotčeny vymezením plochy Z 24 a souvisejících koridorů technické a dopravní infrastruktury a plochy P 05 v k.ú. Přešín, vymezením plochy P 15 v k.ú. Liškov a vymezením ploch Z 30 a Z 31 v k.ú. Železný Újezd, na pozemcích do 50 m od okraje lesa.

Na lesních pozemcích parc.č. 945/9 a a 947/2 v k.ú. Přešín jsou vymezeny koridory technické a dopravní infrastruktury u plochy Z 24 - CNU.T1 a CNU.D1. U těchto koridorů chybí vyjádření plochy záboru. Požadujeme doplnění výměr těchto záborů.

Vyhodnocení: Požadavek byl respektován, zábor PUPFL dopravní infrastrukturou byl doplněn, u technické infrastruktury se nejedná o zábor PUPFL.

U plochy Z 24, která je určena pro technickou infrastrukturu vodního hospodářství (ČOV) je možné uvažovat o povolení výjimky z 30 m nezastavitelného pásma od hranic lesních pozemků pro umístění stavby, v závislosti na nezbytných technických podmínkách pro umístění technologie ČOV.

U všech ostatních ploch požadujeme respektování min. 30 m pásma od hranic lesních pozemků, ve kterém nebude navrhováno umísťování nadzemních staveb.

Plocha P 05 v k.ú. Přešín je vymezena až k hranici lesního pozemku parc.č. 742/6, přičemž zasahuje do pozemku parc.č. 1311, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, na kterém se nachází lesní cesta.

Požadujeme zmenšení plochy P 05 tak, aby byla zachována tato lesní cesta.

V případě požadavku na umístění stavby oplocení ve vzdálenosti méně než 30 m od okraje lesa, bude minimální odstupová vzdálenost stavby oplocení od hranice lesních pozemků řešena při projednání s příslušným správním orgánem v rámci závazného stanoviska orgánu státní správy lesů.

Vyhodnocení: Požadavky byly respektovány, cesta v ploše P05 je vymezena jako plocha dopravní infrastruktury.

Nesouhlasné stanovisko

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň
– č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 doručené dne 19.4.2023 pod č.j. VŽP/1911/2023-Vět:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu:

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **nesouhlasí s návrhem** ÚP obce Čížkov.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu vymezuje osm zastavitelných ploch o celkovém záboru 28,79 ha zemědělské půdy I., II., III., IV. a V. třídy ochrany, přičemž z platné ÚPD bylo využito 4,73 ha vypuštěno 2,28 ha.

V textové části dokumentace není žádná z nově navrhovaných či plošně upravovaných lokalit řádně odůvodněna ve smyslu ust. §§ 4 a 5 zákona a ust. § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zejména pak nebyla prokázána nezbytnost požadovaného záboru zemědělské půdy, dle ust. § 4 odst. 1 zákona, ve vztahu ke stávajícím nevyužitým zastavitelným plochám pro daný účel.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu doporučuje vyhodnotit bilanci záboru nově navrhovaných rozvojových ploch, které jsou na zemědělském půdním fondu vymezeny nad rámec platné územně plánovací dokumentace, a to nejlépe formou grafického rozlišení v samostatném výkresu a příslušné tabulkové přílohy. Návrh nově vymezených lokalit je pak nutné řádně zdůvodnit ve smyslu ust. § 4 odst. 1 a ust. § 5 odst. 1 zákona. V případě záboru půd I. a II. třídy ochrany, na kterých jsou všechny vymezené lokality součástí platné územně plánovací dokumentace, lze postupovat dle ust. § 4 odst. 5 zákona.

Současnou podobu návrhu územního plánu obce Čížkov nelze z hlediska zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu akceptovat.

Vyhodnocení: Požadavky byly konzultovány dne 17.5.2023 se zástupci KÚ PK odboru ŽP a obcí Čížkov. Obec Čížkov provedla revizi vymezených zastavitelných ploch návrhu ÚP, stanovila konkrétní koncepci rozvoje obce. Obec ve spolupráci s projektantem uvedla argumenty pro navržené řešení s řádným odůvodněním s ohledem na vhodnost rozvoje bydlení v předmětné lokalitě.

Projektant vyhodnotil bilanci záboru nově navrhovaných rozvojových ploch všech částí obce, které jsou vymezeny nad rámec platného ÚP Čížkov ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a návrh nových lokalit řádně zdůvodnil.

Úpravy návrhu ÚP byly konzultovány projektantem s dotčeným orgánem KÚ PK odborem ŽP a pořizovatel následně požádal o stanoviska dotčených orgánů k upravenému návrhu.

2. Ochrana přírody:

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 5 písm. o) a z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **nesouhlasí s návrhem** územního plánu Čížkov.

Orgán ochrany přírody rovněž požaduje doplnit u ploch s rozdílným způsobem využití, označení plochy: K3-K4 tento text: realizace v evropsky významné lokalitě Prameniště Přešínského potoka (CZ0320013) je podmíněna vyloučením významného (negativního) vlivu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality.

Odůvodnění:

Orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením plochy s rozdílným způsobem využití Z29 (návrh na území smíšené obytné venkovské na severním okraji Železného Újezda). Krajský úřad má k dispozici podklady o výskytu zvláště chráněných druhů rostlin (ZCHDR) na výše uvedené ploše. Jde o komplex mimořádně druhově pestrých bezkolencových luk. Vyskytují se zde tyto ZCHDR: upolín evropský a kosatec sibiřský. Tyto druhy jsou zařazeny podle příl. II vyhlášky č. 395/1992 Sb. mezi druhy silně ohrožené a ohrožené.

Dle ust. § 49 ZOPK je zakázána jakákoliv činnost, která by mohla negativně ovlivnit přirozený vývoj jedinců či populací zvláště chráněných druhů či stav lokalit i biotopů, na které jsou zvláště chráněné druhy vázány nebo na kterých se vyskytují.

Vyhodnocení: Požadavky byly konzultovány dne 17.5.2023 se zástupci KÚ PK a obcí Čížkov a budou respektovány. Část zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z29 v Železném Újezdě bude vypuštěna.

Zmiňované plochy K3 a K4 v ploše EVL byly dle požadavku AOPK ČR, Správa CHKO Brdy nahrazeny plochami s funkčním využitím „přírodní všeobecné – NU“, které požadavek na tuto ochranu naplňují samotnou podstatou svého funkčním využitím.

Návrh ÚP byl dle vyhodnocení upraven, k takto upravenému návrhu vydal **Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí** souhlasné stanovisko ze dne 17.1.2024 pod č.j. PK-ŽP/19711/23.

Pořizovatel po konzultaci s **orgánem ochrany přírody a krajiny MěÚ Nepomuk** se souhlasem obce Čížkov doporučuje zredukování zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické VZ, Z37 na pozemku p. č. 195/3 v k. ú. Železný Újezd vzhledem k jejímu umístění ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území a současně s ohledem na nepoměrně menší velikost vodní plochy v návaznosti na kterou je tato plocha o velikosti cca 0,5 ha navrhována. Předmětný pozemek značně zasahuje do volné krajiny a též narušuje celistvost fungujícího půdního bloku. Zemědělské stavby lze umisťovat i v rámci ploch zemědělských AU. Vznik samoty takovéto velikosti, byť k zemědělské výrobě pro stavby a zařízení související s rybníčním hospodářstvím, není v tomto případě též žádoucí.

Vyhodnocení: Doporučení bylo akceptováno a plocha byla zredukována.

II. K návrhu ÚP uplatnil souhlasné stanovisko krajský úřad:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, 306 13

Plzeň – č.j. PK-RR/1760/24 ze dne 11.4.2024 doručené dne 11.4.2024 pod č.j.

VŽP/1548/2024-Vět, souhlasné stanovisko obsahuje podněty k úpravě dokumentace před veřejným projednáním, zejména:

- doplnit v odůvodnění soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.7, se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje,
- doplnit odůvodnění vyloučení možnosti těžby a umisťování staveb pro obnovitelné zdroje energie v nezastavěném území z hlediska ochrany veřejného zájmu
- doplnit obsah výkresu širších vztahů

Podněty byly respektovány a zapracovány.

STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

I. K návrhu ÚP uplatnily stanoviska dotčené orgány

A. Stanoviska souhlasná:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skřetova 15, 301 00 Plzeň
– č.j. HSPM-2032-18/2011 ÚPP ze dne 16. 3. 2023 doručené dne 27.5. 2024 pod č.j.
VŽP/2482/2024-Vět

Ministerstvo životního prostředí, Hřímálého 11, 301 00 Plzeň stanovisko č.j.
MZP/2024/220/1595 ze dne 1.7.2024 doručené dne 1.7.2024 pod č.j. VŽP/3200/2024-Vět

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – č.j. MPO
49497/2023 ze dne 30. 5. 2024 doručené dne 3.6. 2024 pod č.j. VŽP/2549/2024-Vět
Souhlasné stanovisko s upozorněním:

Upozorňujeme na možnou nezákonnost podmínek využití ploch biocenter a biokoridorů nacházejících se v prognózním zdroji Věšín. V těchto plochách je stanovena mimo jiné také nepřipustná těžba nerostných surovin. Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích ve znění pozdějších předpisů, vycházejí orgány územního plánování při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.

Vyhodnocení: Upozornění bylo opakovaně prověřeno, těžba nerostných surovin je v řešeném území ÚP vyloučena s ohledem na veřejný zájem, kterým je zachování krajinného rázu, prostupnosti krajiny a zachování základní funkce jednotlivých ploch. Vyloučení těžby nerostů se vztahuje i na prognózní zdroj vymezený Českou geologickou službou, který však není registrovaným zdrojem, a to s ohledem na skutečnost, že tento zdroj je vymezen v CHKO Brdy, v ploše, kde jsou zároveň vyhlášeny i dvě přírodní rezervace – Fajmanovy skály a Klenky a Chynínské buky.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy č.j. SR/0643/SC/2022- 11 ze dne 27.5.2024 doručené dne 31.5.2024 pod č.j. VŽP/2534/2023-Vět.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu,
Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-KPP/2364/24 ze dne 1.7.2024, doručené dne 1.7.2024 pod č.j. VŽP/3201/2024-Vět.

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – č.j. MO: 509700/2024-1322 ze dne 24.6.2024 doručené dne 25.6.2024 pod č.j. VŽP/2940/2024-Vět.

B. Stanoviska s požadavky:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň – č.j. SPU 255634/2024 ze dne 26.6.2024 doručené dne 27.6.2024 pod č.j. VŽP/3067/2024-Vět:

- Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení jsou v grafické části zakresleny jako „trasy vodotečí/zatrubněných vodotečí“, žádáme o zpřesnění názvu: HOZ – hlavní odvodňovací zařízení.

Upozorňujeme na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky.

Vyhodnocení: Požadavky jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň - informace ke KoPÚ Železný Újezd ze dne 16.7.2024 pod č.j. SP119/2024-504201

– Úpravy návrhu ÚP a vymezeného ÚSES budou koordinovány se zpracovávanou Komplexní pozemkové úpravou Železný Újezd před opakovaným veřejným projednáním.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk – úsek ŽP – č.j. VŽP/3298/2024-KrM ze dne 4.7.2024 doručené dne 8.7.2024:

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako orgán ochrany přírody nemá připomínky.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako vodoprávní úřad k návrhu Územního plánu Čížkov, požaduje: uvést do souladu navrženou vodohospodářskou infrastrukturu se zkolaudovanými stavbami vodohospodářské infrastruktury.

Vyhodnocení: Požadavek bude respektován.

C. Nesouhlasné stanovisko

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk – úsek ŽP, orgán státní správy lesů – č.j. VŽP/3105/2024-Va ze dne 27.6.2024 doručené dne 1.7.2024:

Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem **nesouhlasíme** s vymezením plochy přestavby **P 04 v k.ú. Chynín**.

V případě této plochy, která je vymezena na stávajících lesních pozemcích, se nejedná o plochu přestavby, ale o regulérní zábor lesních pozemků o výměře cca 16,5 ha. Výjimkou v této ploše jsou pozemky parc.č. 156/26 a 156/27, které jsou sice evidovány jako druh pozemku lesní pozemek, ale ve skutečnosti mají charakter a jsou užívány jako ostatní plocha - ostatní komunikace, resp. ostatní plocha- manipulační plocha. Zbývající pozemky v rámci vymezené plochy jsou lesní pozemky, na kterých se nachází porosty lesních dřevin, některé pozemky jsou nově zalesněny.

Vyhodnocení: Požadavek bude respektován, plocha P 04 v k.ú. Chynín bude vymezena se způsobem využití jako lesní plocha.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP.

II. K návrhu ÚP uplatnil vyjádření oprávněný investor:

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábř. 14, 301 00 Plzeň – č.j. PVL-44236//2024/340/Li, PVL-5543/2022/SP ze dne 19.6.2024 doručené dne 20.6.2024 pod č.j. VŽP/2838/2024-Vět – souhlasné vyjádření

III. Stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek po veřejném projednání

Souhlasná stanoviska:

- **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň** – č.j. HSPM-2032-20/2011 ÚPP ze dne 23. 12. 2024 doručené dne 23.12.2024 pod č.j. VŽP/5180/2024-Vět

- **Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 01 Praha1** – č.j. SÚJB/SRO /111/ 2025 ze dne 18.12.2024 doručené dne 7.1.2025 pod č.j. VŽP/58/2025-Vět

- **Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu**, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-KPP/42/24 ze dne 7.1.2025, doručené dne 7.1.2025 pod č.j. VŽP/81/2025-Vět
- **Ministerstvo životního prostředí**, Hřímalého 11, 301 00 Plzeň stanovisko č.j. MZP/2024/222/1 ze dne 15.1.2025 doručené dne 15.1.2025 pod č.j. VŽP/221/2025-Vět
- **Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení ŽP**, A.Němejce 63, 335 01 Nepomuk sdělení pod č.j. VŽP/267/2025 – KrM ze dne 17.1.2024
- **Státní pozemkový úřad**, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, stanovisko pod č.j. SPU 018665/2025 ze dne 17.1.2024

STANOVISKA K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

I. K návrhu ÚP uplatnily stanoviska dotčené orgány

A. Stanoviska souhlasná:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň – č.j. HSPM-2032-22/2011 ÚPP ze dne 30. 4. 2025 doručené dne 30.4. 2025 pod č.j. VŽP/1936/2025-Vět

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – č.j. MPO 48013/2025 ze dne 28. 4. 2025 doručené dne 1.5. 2025 pod č.j. VŽP/1980/2025-Vět

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy č.j. SR/0643/SC/2022- 14 ze dne 6.5.2025 doručené dne 15.5.2025 pod č.j. VŽP/2146/2025-Vět.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-KPP/2006/25 ze dne 21.5.2025, doručené dne 22.5.2025 pod č.j. VŽP/2238/2025-Vět.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň – č.j. SPU 240086/2025 ze dne 12.6.2025 doručené dne 16.6.2025 pod č.j. VŽP/2587/2025-Vět:

Ministerstvo životního prostředí, Hřímalého 11, 301 00 Plzeň stanovisko č.j. MZP/2024/220/1595 ze dne 16.6.2025 doručené dne 18.6.2025 pod č.j. VŽP/2636/2025-Vět

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-ŽP/7198/25 ze dne 20.6.2025, doručené dne 26.6.2025 pod č.j. VŽP/2773/2025-Vět.

II. K návrhu ÚP uplatnil vyjádření oprávněný investor:

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábř. 14, 301 00 Plzeň – č.j. PVL-29136/2025/340/Li, PVL-5543/2022/SP ze dne 15.5.2025 doručené dne 16.5.2025 pod č.j. VŽP/2185/2025-Vět

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území

Zastavěné území je účelně využité. V jednotlivých obcích je jejich převážná část využita s funkční náplní smíšenou obytnou venkovskou, doplněnou solitérními drobnými plochami občanské vybavenosti. Zemědělské a výrobní areály se nacházejí na okrajích jednotlivých obcí, někde dokonce i s vhodným odstupem od těchto obcí.

Některé již nevyužívané areály či jejich části jsou formou přestavby navrženy k novému využití, převážně s funkcí smíšenou obytnou či funkcí občanského vybavení. Vymezením ploch přestaveb je naplněna potřeba hospodárného využívání zastavěných území, nastavením funkčních využití zastavěných území jsou zajištěny podmínky pro využívání vnitřních rezerv sídel.

Solitérní zastavěné plochy se v řešeném území vedle výrobních a zemědělských areálů vyskytují v podobě několika historicky daných samot, usedlostí a rekreačních objektů.

Zastavitelné plochy

Vymezené zastavitelné plochy jsou zejména plochy smíšené obytné venkovské. Tyto plochy dotvarovávají sídla, vyplňují proluky a částečně rozvíjejí sídla zejména podél komunikací. Plochy zemědělské výroby jsou výrazněji rozšiřovány stejně jako v předešlém platném územním plánu pouze v Železném Újezdu. Nově vymezena je drobná solitérní plocha zemědělské výroby navázána na vodní plochu, která je určena výhradně k rybníčnímu hospodářství. Jako drobné solitérní plochy technické infrastruktury jsou vymezeny plochy pro čistírny odpadních vod poblíž větších obcí.

Většina rozvojových zastavitelných ploch vychází z předešlého platného územního plánu. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, korigovány a většina z nich byla do tohoto územního plánu zapracována, upravena a doplněna dle současných záměrů a požadavků obce. S ohledem na potřebu zachování stávající bilance záborů ZPF byla část zastavitelných ploch, které nebyly za doby platnosti předešlého územního plánu využity, zredukována a zároveň byly vymezeny nové zastavitelné plochy, které mají potenciál být v současné době využity. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v souladu s požadavkem ZÚR PK pro specifickou oblast SON5 Brdy na posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení. Mnoho stávajících zastavitelných ploch nebylo během platnosti stávajícího územního plánu využito, proto bylo přikročeno k jejich redukci a vymezení zastavitelných ploch nových, které s ohledem na požadavky majitelů mají oproti vypuštěným plochám potenciál být v nejbližší době využity.

Byl zohledněn stávající mírně klesající demografický vývoj - počet obyvatel obce Čížkov k 31.12.2012 byl 679, k 31.12.2023 byl 668. Stávající demografický vývoj větších obcí je sice mírně rostoucí, u menších obcí je však demografická křivka naopak klesající či stagnující.

Pohyb obyvatelstva v řešeném území v roce 2023

Obec	Kód obce	Okres	Stav k 1.1.	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí z ČR	Přistěhovalí z ciziny	Vystěhovalí do ČR	Vystěhovalí do ciziny	Přírůstek migrací	Přírůstek celkem	Stav k 31.12.	Stav k 1.7.
Čížkov	557650	PJ	655	7	10	24	3	11	-	16	13	668	658

K požadovanému zvrácení těchto nežádoucích trendů zejména u menších obcí mohou přispět nově vymezené zastavitelné plochy. Stávajícím územním plánem vymezené zastavitelné plochy nenaplnovaly požadavek na posilování trvalého osídlení patrně s ohledem na majetkoprávní vztahy, kdy majitelé zřejmě sami neuvažují o výstavbě, avšak nenabízí zastavitelné pozemky k využití novými žádanými obyvateli. Nově vymezené zastavitelné plochy naopak mají potenciál pro své využití, a to vedle uváděných záměrů vlastníků přímo stavět či umožnit výstavbu mimo jiné i proto, že žádané mladé rodiny s dětmi upřednostňují při výběru stavebních pozemků nezastavěné parcely před rekonstrukcemi a přestavbami stávajících objektů z oprávněných obav nečekaných vícenákladů často spojených s rekonstrukcemi starších objektů.

Po pečlivé revizi území provedené projektantem spolu s obcí s ohledem na vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Čížkov a od roku 2012 dosud nevyužitých, byla vyhodnocena aktuální koncepce rozvoje obce. Při posuzování koncepce rozvoje obce bylo přihlédnuto k metodickému pokynu MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, 2022“. Návrh územního plánu byl postupně upravován a korigován tak, aby jím navržené (nové) zastavitelné plochy co nejvíce odpovídaly potřebě rozvoje obce v souladu s požadavky dotčených orgánů. Metodický pokyn vytváří prostor pro individuální urbanistické posouzení konkrétních podmínek v řešeném území, reflektuje, že územní plán je také nástrojem politickým a vedení obce tak musí mít možnost ovlivňovat intenzitu rozvoje obce – byť v mezích takových řešení, která je ještě možné z odborného urbanistického pohledu odůvodnit. Byla též posouzena pravděpodobnost využití všech zastavitelných ploch dle vlastností, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití, zejména:

- geometrické vlastnosti plochy, zejména pak velikost plochy, kdy se nejedná o rozsáhlé obytné zóny posuzované s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezena,
 - technické vlastnosti plochy, kam spadá možnost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu a dále vliv střetů plochy s limity využití území,
 - majetkoprávní vlastnosti plochy, tedy případná majetkoprávní rozdrobenost plochy.
- Všechny návrhové plochy vzhledem k jejich konkrétnímu uspořádání vyhovují tomuto posouzení, a obec v závěrečné bilanci navržený rozvoj zástavby podporuje v souladu s uvedenou metodikou.

Rozvoj obcí je přiměřený požadovanému posilování osídlení a očekávané poptávce po bydlení v klidném venkovském prostředí, kdy je zároveň respektován veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Zastavitelné obytné plochy nabízí možnost bydlení ve venkovském prostředí mimo frekventované dopravní komunikace, avšak s žádanou bezproblémovou dostupností větších měst a významných dopravních tahů. Zastavitelné a přestavbové plochy výroby a občanského vybavení mají potenciál rozšířit v řešeném území chybějící pracovní příležitosti.

Návrh ÚP je v souladu se zásadou kontinuity územního plánování, nová dokumentace navazuje a vychází ze stávajícího platného ÚP, což však neznamená, že je potřeba převzít všechny návrhové plochy. Návrh ÚP po řádném posouzení území vymezuje zastavitelné plochy s pravděpodobným využitím pro zajištění rozvoje v území. Oproti stávajícímu ÚP došlo v souladu s výše uvedeným k revizi zastavitelných ploch, kdy nevhodné - nevyužité byly vypuštěny a nově vymezeny ve vhodnějších lokalitách, celkově tak oproti stávajícímu ÚP nedošlo k výraznému navýšení rozsahu zastavitelných ploch, plošná bilance zůstává přibližně zachována.

h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Lze konstatovat, že požadavky vyplývající ze zadání územního plánu Čížkov (schváleno usnesením zastupitelstva obce Čížkov) byly dle významu splněny, řešeny či respektovány.

Celé řešené území je územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, které jsou rozděleny na plochy stabilizované, plochy přestavby a plochy změn. U všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch. V územním plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření.

Územní plán vychází z předešlého platného územního plánu, který byl zpracován v roce 2012. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

Územní plán vytváří předpoklady a podmínky pro rozvoj celého území s ohledem na ochranu přírodních, civilizačních a ostatních hodnot území a zajišťuje základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. V řešeném území je zajištěno posílení obytné funkce a jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Stávající urbanistická struktura a koncepce sídel i celého řešeného území jsou principiálně zachovány. Je respektován venkovský charakter a nízkopodlažní hladina zástavby, jsou respektovány dominanty území a urbanistické hodnoty obcí. Jsou zachována stávající veřejná prostranství. Nová zástavba je v plochách stávajících zastavěných ploch regulována ve vztahu ke stávajícímu zejména objemovému a tvarovému řešení stávajících staveb.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její charakter a přírodní hodnoty, respektuje a chrání hodnoty CHKO Brdy a v souladu s Územní studií Brdy (evidována v roce 2017) na území CHKO Brdy řeší zachování současného charakteru oblastí. Územní plán zohledňuje výskyt zvláště chráněných rostlin a živočichů evidovaný v nálezové databázi AOPK ČR.

Územní plán respektuje limity využití území, vyplývající z ÚAP ORP Nepomuk, zohledňuje silné a slabé stránky SWOT analýzy a řeší problémy vyplývající z této analýzy a doplňujících průzkumů a rozborů.

Stávající dopravní kostra řešeného území tvořená silnicemi II. a III. třídy a doplněna sítí místních komunikací je respektována a dle potřeb zastavitelných ploch dále rozvíjena.

Stávající veřejná technická infrastruktura řešeného území je zachována a bude dále rozvíjena dle potřeb zastavitelných ploch. V řešeném území jsou u větších obcí vymezeny plochy pro realizaci čistíren odpadních vod, které spolu se související oddílnou kanalizací zvýší rozsah a kvalitu technického vybavení obcí.

Zastavitelné plochy těsně navazují na zastavěné území sídel a svým funkčním využitím neovlivňují negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje. Územní plán respektuje a chrání přírodní hodnoty území, ve volné krajině nejsou zakládány nové samostatné rozvojové lokality, s výjimkou jedné drobné plochy pro zemědělskou výrobu, která je však určena výhradně k rybníčnímu hospodářství a je přímo navázána na stávající vodní plochu.

Jsou respektovány vodní toky, vodní plochy a lesní porosty. Evropsky významné lokality a I. zóna CHKO Brdy jsou vymezeny jako plochy přírodní. V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry, ...). V územním plánu je vymezen územní systém ekologické stability a zpřesněn průběh jeho skladebných částí. Chybějící prvky této ekologické kostry jsou vymezeny jako plochy krajinné zeleně.

- h1) vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle §51 odst.2 stavebního zákona**

Územní plán nebyl řešen ve variantách.

- h2) vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona**

Z projednání návrhu územního plánu nevyplynula potřeba pořídit nový návrh územního plánu.

- h3) vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §53 odst.3 stavebního zákona**

Z projednání návrhu územního plánu nevyplynula potřeba návrh územního plánu přepracovat.

- h4) vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle §54 odst.3 stavebního zákona**

Územní plán byl odsouhlasen zastupitelstvem obce

- h5) vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle §55 odst.3 stavebního zákona**

Bude řešeno v případě zrušení platnosti části územního plánu nebo nebude-li možno podle územního plánu rozhodovat na základě §54 odst. 4 až 6 Stavebního zákona.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

i.1) Základní údaje o řešeném území

Řešené území se nachází na východním okraji Plzeňského kraje, ve východní části okresu Plzeň-jih, východně od měst Nepomuk a Blovice. Řešeným územím je území obce Čížkov, které tvoří 8 katastrálních území.

V řešeném území se nachází 8 samostatných sídel. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních samot, usedlostí, rekreačních objektů (chatových osad) a zemědělských areálů. Sídla plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obcích potom funkci rekreační a funkci občanského vybavení. Vzhledem ke své poloze mají obce předpoklad být žádanou lokalitou pro bydlení v klidném venkovském prostředí mimo frekventované dopravní tahy, avšak s dobrou dopravní dostupností. Rozsah občanského vybavení sídel není velký, odpovídá však velikosti a charakteru jednotlivých sídel. Vyšší občanská vybavenost je zajišťována okolními obcemi a městy. Uplatnění na trhu práce obyvatelé obcí nacházejí zejména v okolních městech, v omezené míře potom v zejména zemědělských provozech v řešených a okolních obcích.

Řešené území je vcelku rovnoměrně protkáno sítí silnic, které propojují sídla v řešeném území a pokračují dále do sousedních obcí mimo řešené území. Železniční doprava není v řešeném území zastoupena. Všechny obce jsou napojeny na dostatečně kapacitní elektrickou rozvodnou síť. V části obcí je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, všechny obce mají částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci bez centrálních čistíren odpadních vod. Větší obce jsou napojeny na rozvody zemního plynu. Stávající základní dopravní struktura v území nebude upravována. Koncepce obsluhy řešeného území inženýrskými sítěmi bude zachována a dle potřeby a finančních možností dále rozšiřována. Je uvažováno o realizaci vodovodu pro

veřejnou potřebu v obci Čížkov, ve větších obcích jsou navrženy čistírny odpadních vod, a s nimi související realizace oddílných kanalizací.

Sídla jsou obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami, které jsou vcelku rovnoměrně doplněny plochami lesních porostů. Výrazný souvislý lesní porost se rozkládá v severovýchodní části řešeného území, kam zasahuje chráněná krajinná oblast Brdy. Výrazně zvlněným terénem protéká řešeným územím několik potoků s množstvím bezejmenných přítoků. Tato vodní síť je doplněna několika rybníky a množstvím menších rybníčků a vodních nádrží jak v samotných obcích, tak ve volné krajině. V řešeném území je vymezen územní systém ekologické stability, a to v lokální, regionální i nadregionální úrovni. Jeho struktura vcelku rovnoměrně pokrývá celé řešené území.

i.2) Zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán Čížkov je zpracován dle zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem obce Čížkov. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce. S ohledem na potřebu zachování stávající bilance záborů ZPF byla část zastavitelných ploch, které nebyly za doby platnosti předešlého územního plánu využity, zredukována a zároveň byly vymezeny nové zastavitelné plochy, které mají potenciál být reálně využity.

Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Nachází se však ve specifické oblasti nadmístního významu SON5 Brdy, pro kterou ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vyplývají požadavky na posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území a vytváření územních podmínek pro vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti.

Části řešeného území (vesnická památková zóna Zahrádka a CHKO Brdy) jsou dle zadání územního plánu zpracovány jako územní plán s prvky regulačního plánu. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k zamýšlenému cíli.

V jednotlivých obcích je vymezeno několik větších či menších ploch přestaveb, jejichž cílem je zajištění vhodnějšího využití těch částí zastavěného území, které jsou v současné době často téměř nevyužívané (brownfields) nebo jejich způsob využití již neodpovídá záměrům a potřebám obcí či majitelů pozemků.

Jako zastavitelné plochy jsou v řešeném území vymezeny zejména plochy smíšené obytné venkovské, které v obcích vyplňují proluky, dotvarovávají zastavěná území a částečně je rozšiřují zejména podél komunikací. Převážná část těchto zastavitelných ploch byla vymezena již v předešlém územním plánu.

S výjimkou rozšíření plochy zemědělské výroby severně od Železného Újezdu vymezeného již v předešlém územním plánu nejsou plochy výroby a skladování územním plánem výrazně rozšiřovány. Výrobní areály většinou nepředpokládají potřebu svého rozvoje, k novému využití se nabízí často již nevyužívané stávající objekty, pro některé areály je dokonce formou přestavby hledáno zcela nové funkční využití.

Zastavitelné plochy občanského vybavení nejsou v řešeném území vymezovány, je zde však vymezeno několik přestaveb na tuto funkci. Jedná se jak o plochy vymezené v předešlém územním plánu, tak o plochy vymezené nově dle aktuálního stavu území a záměrů obcí. Právě tyto lokality mají největší potenciál pro vznik nových pracovních příležitostí. Vznik dalších služeb či drobných živností se samozřejmě dá předpokládat i v ostatních plochách v souladu s jejich funkčním využitím, zejména v plochách smíšených obytných venkovských.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje nevymezují pro řešené území žádné výrazné prvky mající vliv na tvarování krajiny (dopravní koridory a koridory technické infrastruktury) s výjimkou koridoru pro realizaci el. vedení ZVN, který je však vymezen v souběhu se

stávajícím nadzemním el. vedením VVN a nebude tedy mít výrazný vliv na využití a vzhled řešeného území. Ani územní plán žádné koridory dopravní a technické infrastruktury, které by měli vliv na tvarování krajiny nenavrhuje. Kvalitní krajina a její specifický ráz je územním plánem zachovávan a chráněn bez výrazných změn.

Zastavitelné plochy

Plochy smíšené obytné jsou vymezovány zejména z důvodu potřeby zajistit v obcích stavební pozemky, které mohou být využity žádanými novými obyvateli, zejména mladými rodinami s dětmi, kteří většinou vyhledávají možnost výstavby nového objektu pro bydlení na volné stavební parcele. Sídla svým charakterem můžou nabídnout možnost bydlení v klidném venkovském prostředí mimo frekventované dopravní tahy, avšak s bezproblémovou dostupností větších měst a významných dopravních tahů.

Plochy zemědělské výroby vymezené jak formou rozšíření stávajícího areálu, tak vymezením nové drobné plochy, a to na základě konkrétních podnikatelských záměrů, mají potenciál nabídnout nové pracovní příležitosti. Stejný potenciál lze spatřovat i v přestavbě zemědělského areálu na plochu smíšenou výrobní s širšími a v současné době vyhledávanějšími možnostmi využití.

Rovněž plochy občanského vybavení, vymezené vesměs jako plochy přestaveb, budou vedle rozšíření nabídky služeb bezesporu nabízet i nové pracovní příležitosti.

Plochy technické infrastruktury vymezené v území za účelem realizace čistíren odpadních vod přispějí ke zvýšení kvality technické infrastruktury řešeného území.

Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, aktuální z nich byly do územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce. S ohledem na potřebu zachování stávající bilance záborů ZPF byla část zastavitelných ploch, které nebyly za doby platnosti předešlého územního plánu využity, zredukována a zároveň byly vymezeny nové zastavitelné plochy, které oproti vypuštěným plochám potenciál být reálně využity mají.

katastrální území Čížkov u Blovic

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.01 je vymezena v ploše mezi komunikacemi, a to v lokalitě již předešlým územním plánem vymezené a v současné době již částečně využitě. Rozsah plochy je dle současného způsobu zastavění oproti předešlému územnímu plánu částečně rozšířen až k východní komunikaci. Stejně jako v předešlém územním plánu je zde v rámci zastavitelné plochy vymezena komunikace, vhodně propojující dvě komunikace stávající.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.02 je stejně jako v předešlém územním plánu vymezena přilehle ke komunikaci, kde podél komunikace částečně rozšiřuje zastavěné území obce.

Plocha přestavby P.03 je stejně jako v předešlém územním plánu vymezena v nevyužívané ploše zemědělského areálu a je určena k využití s funkcí plochy smíšené obytné venkovské. Část této plochy již byla využita a byla vymezena jako plocha stabilizovaná.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.03 byla rovněž vymezena již v předešlém územním plánu, oproti tomuto je však výrazně redukována ze západní strany s ohledem na ochranu ZPF a nevhodné rozrůstání obce tímto způsobem do volné krajiny.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.04 je vymezena u silnice stejně jako v předešlém územním plánu, kdy majitel již má konkrétní představu o využití této specificky tvarované lokality a její tvarové úpravy nejsou potřebné a s ohledem na ochranu ZPF ani žádoucí.

Plocha přestavby P.16 je stejně jako v předešlém územním plánu vymezena v ploše nevyužívaného zemědělského areálu přiléhajícího k obytné zástavbě a je určena k využití s funkcí plochy smíšené obytné venkovské.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.06 je vymezena na základě požadavku stavebníka u silnice, a to v návaznosti na zastavěné území obce jako její rozvoj podél komunikace.

Rovněž zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.08 je vymezena na základě požadavku stavebníka, a to u silnice v návaznosti na zastavěné území obce jako její rozvoj podél komunikace.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.09 byla vymezena již v předešlém územním plánu, je však částečně rozšířena západním směrem, a naopak zredukována její hloubka ve směru od silnice, jelikož původní rozsah zastavitelné plochy již po realizaci rodinného domu v této lokalitě svojí šíří neumožňoval kvalitní umístění dalších objektů.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.10 byla vymezena již v předešlém územním plánu, byl však upraven její tvar, kdy byl redukován rozsah severním směrem do sousedství výrobního areálu. Rozšířena byla naopak podél silnice západním směrem, kde koresponduje s navrženou zástavbou na protější straně silnice a tvaruje tak uvažovaný rozvoj obce.

Na lokalitu Z.10 přímo navazuje plocha přestavby P.02 navržená s funkčním využitím bydlení hromadné, které umožňuje výstavbu bytových a řadových domů, avšak s výškovým omezením u řadových domů na dvě nadzemní podlaží a u bytových domů na dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Jižní část této plochy přestavby, kde se nacházejí obecní pozemky je potom navržena k využití pro občanské vybavení s možností výstavby obecních bytů. Tato plocha přestavby byla vymezena již v předešlém územním plánu, kde se však uvažovalo s větším rozsahem občanského vybavení.

Drobná zastavitelná plocha technické infrastruktury je vymezena přilehle k silnici poblíž vodoteče a je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Tato lokalita je oproti předešlému územnímu plánu změněna, jelikož k předešlé lokalitě byl velmi komplikovaný příjezd nákladních automobilů (svážení odpadních vod z okolních obcí a nenapojených objektů) po úzké místní komunikaci procházející ve stísněných prostorových parametrech stávající zástavbou.

katastrální území Chynín

Drobná zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.12 je vymezena jako přirozený růst a zarovnání zastavěného území obce, kdy toto umožňuje přilehlá stávající komunikace.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.13 byla vymezena již v předešlém územním plánu, byla však upravena poloha její západní hrany s ohledem na aktuální hranice pozemků v katastrální mapě, stejně jako hrana již zastavěného přilehlého pozemku.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.14 byla vymezena již v předešlém územním plánu, a to jako růst obce oboustranně podél silnice. Stavební pozemek na východní straně silnice je již v současné době využit.

Rovněž zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.53 byla vymezena již v předešlém územním plánu, nově však byl ze západní strany zredukován její rozsah, a to na velikost pro výstavbu jednoho rodinného domu.

V severní části obce byla vymezena plocha přestavby P.17 na základě konkrétního záměru obce na vybudování objektu občanského vybavení.

katastrální území Přešín

Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.16 a Z.17 byly vymezeny již v předešlém územním plánu podél silnice jako přirozený růst obce.

Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.18 a Z.19 byly vymezeny již v předešlém územním plánu podél silnice, kde reflektují na stávající zástavbu na protější straně silnice. U lokality Z.18 je oproti předešlému územnímu plánu částečně upravena východní hrana s ohledem na aktuální hranice pozemků v katastrální mapě a s ohledem na rozsah navržené zástavby na protější straně silnice, kdy zarovnáva a sjednocuje předpokládaný rozvoj obce.

Severně od lokality Z.18 je u silnice mezi touto lokalitou a drobnou vodní plochou stejně jako v předešlém územním plánu vymezena plocha veřejného prostranství Z.20, zajišťující žádoucí odstup výstavby od vodní plochy.

Plocha přestavby P.07 navazující na drobnou plochu občanského vybavení a vodní nádrž je určena ke sportovnímu využití. Na tuto přestavbovou plochu a vodní nádrž navazuje plocha přestavby P.06 s funkčním využitím veřejná prostranství s převahou zeleně na kterou dále navazuje návrhová plocha veřejného prostranství Z.21, kdy cílem je zde vytvořit ucelený prostor sloužící k veřejné rekreaci v přírodním prostředí.

Plocha přestavby P.08 je stejně jako v předešlém územním plánu navržena v rámci zemědělského areálu, kde určuje jeho využití jako plochy smíšené výrobní. Toto funkční využití s širšími a v současné době vyhledávanějšími možnostmi využití má potenciál pro vznik nových podnikatelských aktivit a nových pracovních příležitostí. V souvislosti s touto přestavbou je jako drobné rozšíření této lokality vymezena zastavitelná plocha Z.22, a to stejně jako v předešlém územním plánu.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.23 je vymezena přilehle k silnici, a to v přímé návaznosti na zastavěné území obce jako její rozvoj podél komunikace, kdy reflektuje stávající zástavbu na protější straně silnice. Rovněž lokalita Z.57 je vymezena přilehle k silnici v přímé návaznosti na zastavěné území jako její rozvoj podél komunikace. Hloubka zastavitelných ploch ve směru od silnice je zde nastavena na cca 27 metrů, a to s ohledem na předešlým územním plánem nastavené prostorové parametry zástavby v této části obce.

Drobná zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.24 je vymezena stejně jako v předešlém územním plánu západně od obce poblíž vodoteče a je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Podmínkou výstavby je zde povolení výjimky pro umístění staveb v 30 metrovém ochranném pásmu lesa a to s ohledem na nezbytné technické podmínky pro umístění technologie ČOV. Dopravní obsluha tohoto zařízení bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na nedalekou silnici.

Drobná zastavitelná plocha zemědělské výroby Z.54 je vymezena na západním okraji řešeného území, ve vazbě na stávající usedlost, jejíž majitelé mají záměr hospodařit na přilehlých pozemcích, k čemuž je určena právě tato nově vymezená zastavitelná plocha.

Menší usedlost na západním okraji řešeného území jihozápadně od obce Přešín je formou přestavby P05 vymezena pro funkci smíšenou obytnou venkovskou, jelikož zde již existuje rodinný dům, kde majitelé bydlí a jejich záměrem je přestavět stávající nevyužívané objekty na penzion.

katastrální území Železný Újezd

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.25 byla vymezena již v předešlém územním plánu podél silnice, kde reflektuje na stávající zástavbu na protější straně silnice.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.26 byla vymezena rovněž již v předešlém územním plánu, avšak jako plocha hromadné rekreace a ve větším rozsahu. Funkční využití hromadné rekreace již není v současné době aktuální. Se změnou funkčního využití došlo zároveň k prostorové redukci této plochy, kdy je pouze zarovnáváno zastavěné území obce.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.27 je vymezena na základě požadavku stavebníka u silnice, a to v návaznosti na zastavěné území obce, kdy reflektuje zastavěné území na protější straně silnice.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.28 byla částečně vymezena již v předešlém územním plánu, a to v menším rozsahu. K rozšíření zastavitelné plochy došlo na základě požadavku stavebníků jako určitý kompromis mezi jejich rozsáhlejšími požadavky a reálnými možnostmi území.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.29 byla vymezena již v předešlém územním plánu, ale ve větším rozsahu a nekompaktním tvarování. Oproti předešlému platnému územnímu plánu je výrazně zmenšena s ohledem na výskyt chráněných rostlin. Nově vymezená zastavitelná plocha zohledňuje hranice parcel a oproti předešlému územnímu plánu zastavěné území obce naopak zceluje a zarovnává. Z důvodu větší rozlohy této plochy a s ohledem na okolní zástavbu zejména dopravně limitující využití této plochy je zde nastavena podmínka zpracování územní studie před započítáním rozhodování o umístění staveb. Účelem této podmínky je zejména vyřešení dopravní obsluhy území a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby v celé zastavitelné ploše. Lokalita je sice v částečné kolizi s II. zónou CHKO, tento návrh úpravy v předešlém územním plánu mnohem rozsáhlejší zastavitelné plochy byl však konzultován s Agenturou ochrany přírody a krajiny, podrobně odůvodněn (*viz. kapitola f) Vyhodnocení souladu s požadavky ... odstavec Stanoviska ke společnému jednání*) a po projednání s AOPK vymezen v této podobě.

Zastavitelné plochy zemědělské výroby Z.30 a Z.31 byly vymezeny již v předešlém územním plánu jako rozšíření stávajícího zemědělského areálu na základě konkrétního investičního záměru majitele.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.32 byla vymezena již v předešlém územním plánu, a to v návaznosti na zastavěné území obce, s využitím obecní komunikace pro dopravní obsluhu této lokality. Oproti předešlému územnímu plánu byl zredukován její rozsah severním směrem a byla naopak částečně rozšířena směrem západním, čímž zarovnává a zceluje zastavěné území obce. Západní část zastavitelné plochy je sice v kolizi s II. zónou CHKO Brdy, která sem zasahuje svým výběžkem, tento návrh zastavitelné plochy byl však konzultován s Agenturou ochrany přírody a krajiny, podrobně odůvodněn (*viz. kapitola f) Vyhodnocení souladu s požadavky ... odstavec Stanoviska ke společnému jednání*) a po projednání s AOPK vymezen v této podobě.

Drobná zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.33 je vymezena stejně jako v předešlém územním plánu jihovýchodně od silnice procházející obcí a je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Tato lokalita sice leží ve II. zóně CHKO Brdy, výstavba ČOV je však veřejným zájmem. Tento veřejný zájem je zároveň v zájmu ochrany přírody, kdy zajistí kvalitnější a ekologičtější způsob likvidace odpadních vod v řešeném území. Tento záměr významně neovlivní stav chráněného území a bude detailnější dokumentací řešen tak, aby v maximální možné míře respektoval přírodní stav a ekologickou funkci lokality. Dopravní obsluha tohoto zařízení bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na stávající silnici.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.34 je vymezena podél severní hrany silnice procházející obcí jako vyplnění rozsáhlé proluky, kde vyplňuje, sceluje a zarovnává zastavěné území obce. Jižní strana silnice naopak zůstává bez možností výstavby a zachovává tak výhled do volné krajiny CHKO Brdy. V jihozápadní části této lokality je vymezen pás plochy přírodní, který zajišťuje zachování průchodnosti krajiny a možnou interakci mezi plochami II. zóny CHKO, rozkládající se severně i jižně od silnice. Z důvodu větší rozlohy této plochy je zde nastavena podmínka zpracování územní studie před započítáním rozhodování o umístění staveb. Účelem této podmínky je zejména vyřešení dopravní struktury v lokalitě a zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby v celé zastavitelné

ploše. Jižní část zastavitelné plochy je sice v kolizi s II. zónou CHKO Brdy, která sem zasahuje svým úzkým výběžkem, tento návrh zastavitelné plochy byl však konzultován s Agenturou ochrany přírody a krajiny, podrobně odůvodněn (*viz. kapitola f) Vyhodnocení souladu s požadavky ... odstavec Stanoviska ke společnému jednání*) a po projednání s AOPK vymezen v této podobě současně s pásem plochy přírodní.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.36 byla vymezena již v předešlém územním plánu přilehle k silnici, kde vyplňuje stavební proluku a sceluje zastavěné území obce.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.55 je vymezena přilehle k silnici, kde reflektuje na stávající zástavbu na protější straně silnice, a to oproti původnímu požadavku pouze v rozsahu, který nenarušuje průchodnost lokálního biokoridoru ÚSES.

Plocha přestavby z funkce rekreace na plochy smíšené obytné venkovské P.09 je vymezena na základě požadavku majitele s ohledem na současné aktuální využití objektů.

Menší zastavitelná plocha zemědělské výroby Z.37 je vymezena ve volné krajině na západním okraji katastrálního území. Tato soliterní plocha je zde však vymezena v souvislosti v současné době již upravovanou vodní plochou a je určena výhradně pro rybníční hospodářství spojené s touto vodní plochou, což je uvedeno i jako jednoznačná podmínka ve využití této plochy.

katastrální území Zahrádka u Čížkova

Žádná s navržených zastavitelných ploch neleží ve vesnické památkové zóně.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.38 je vymezena přilehle k silnici, kde rozšiřuje zastavěné území obce, či dokonce vyplňuje proluku v ohybu komunikace jako přirozený růst obce podél silnice.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.39 je vymezena přilehle k silnici, kde vyplňuje proluku v zastavěném území, a to s ohledem na to, že zemědělský areál na východní straně lokality již není využíván a je formou přestavby P.11 určen rovněž k funkčnímu využití smíšenému obytnému venkovskému. V této ploše přestavby je stanovena podmínka zpracování územní studie před započítáním rozhodování o umístování staveb, a to s ohledem na existenci stávajících zemědělských objektů, namísto kterých je potřeba založit novou pro plánované využití vhodnou urbanistickou strukturu lokality.

Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.40 a Z.41 byly vymezeny již v předešlém územním plánu. Drobná lokalita Z.40 je vymezena přilehle k silnici procházející obcí jako přirozený růst obce podél silnice, kdy reflektuje na již zastavěné území na protější straně silnice. Lokalita Z.41 rozšiřuje zastavěné území obce jižním směrem, kdy však byla oproti předešlému územnímu plánu redukována ze západní strany. Předpokládá se zde vznik páteřní komunikace, která umožní účelné využití celé lokality a její průchodnost západním směrem, což je stanovené i v podmínkách výstavby v této lokalitě.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.42 je vymezena přilehle k místní komunikaci, kde doplňuje již existující zástavbu na protější straně této komunikace.

V zastavěném území je vymezena drobná plocha přestavby na funkční využití smíšené obytné venkovské P.10. V současné době se zde již nachází rodinný dům, a i na sousední související ploše je záměrem majitele tohoto pozemku využít jej pro rodinné bydlení.

Ve střední části obce ve vesnické památkové zóně je stejně jako v předešlém územním plánu vymezena plocha přestavby na funkční využití plochy veřejných prostranství s převahou zeleně P.13. Související plocha P.12 je přestavbou vymezena pro funkční využití sídelní zeleně. Obě tyto přestavbové plochy zajistí nezahušťování zastavěného území další výstavbou a zachování funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES. Zároveň zde bude vytvořen předpoklad pro existenci žádoucího kvalitního přírodního okolí stávajícího sportoviště s vodní plochou.

Drobná zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.43 je vymezena stejně jako v předešlém územním plánu jižně od silnice procházející obcí poblíž vodoteče a je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Dopravní obsluha tohoto zařízení bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na silnici.

katastrální území Čechovice

Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.44 a Z.45 byly vymezeny již v předešlém územním plánu, a to podél komunikací, kde reflektují stávající zástavbu na protější straně těchto komunikací. Lokalita Z.45 již byla částečně využita, lokalita Z.44 byla naopak oproti předešlému územnímu plánu výrazně zredukována z východní strany.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.46 je vymezena jako přirozený růst obce, a to v návaznosti na stávající komunikaci prostupující zástavbou do této lokality.

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.56 je vymezena na okraji zastavěného území jako náhrada za plochu vymezenou v předešlém územním plánu jako zastavěnou, která však není oproti nově vymezené lokalitě přístupná ze stávající komunikace využitelná. V předešlém územním plánu vymezená část zastavěné plochy byla převedena do ploch nezastavitelných zemědělských, což odpovídá i aktuálnímu využití pozemků.

Drobná zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.48 je vymezena stejně jako v předešlém územním plánu západně od obce u vodoteče a je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Dopravní obsluha tohoto zařízení bude zajištěna navrženou krátkou účelovou komunikací napojenou na komunikaci procházející severně od lokality. V této lokalitě je současně vymezen lokální biokoridor ÚSES, jeho regulativy však umožňují v nezbytných případech i umístění technické a dopravní infrastruktury. Realizace čistírny odpadních vod přispěje ke zvýšení kvality technické infrastruktury obce a minimalizuje možné nepříznivé dopady likvidace odpadních vod současným způsobem na životní prostředí a samotný dotčený biokoridor.

katastrální území Měřčín

Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.49 a Z.50 byly vymezeny již v předešlém územním plánu, a to přilehle ke komunikacím, kde reflektují stávající zástavbu na protější straně těchto komunikací. Oproti předešlému územnímu plánu byla lokalita Z.49 z východní strany zredukována.

katastrální území Liškov

Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.51 byla vymezena již v předešlém územním plánu přilehle k silnici, kde vyplňuje stavební proluku a sceluje a zarovnává území obce. Oproti předešlému územnímu plánu je však tato lokalita z jižní strany částečně redukována tak, aby byl umožněn funkční průchod lokálního biokoridoru ÚSES.

Drobná zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.52 je vymezena jako přirozený růst obce podél komunikace.

Plocha přestavby výrobního areálu P.15 je vymezena stejně jako v předešlém územním plánu na funkční využití smíšené obytné venkovské, které již nebude v kolizi s okolní stávající zástavbou.

Plochy změn v krajině

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje nevymezují pro řešené území žádné výrazné prvky mající vliv na tvarování krajiny (dopravní koridory a koridory technické infrastruktury) s výjimkou koridoru pro realizaci el. vedení ZVN, který je však vymezen v souběhu se stávajícím nadzemním el. vedením VVN a nebude tedy mít výrazný vliv na využití a vzhled řešeného území. Ani územní plán žádné koridory dopravní a technické infrastruktury, které by měli vliv na tvarování krajiny nenavrhuje. Kvalitní krajina a její specifický ráz je územním plánem zachovávan a chráněn bez výrazných změn.

Sídla jsou obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami, které jsou vcelku rovnoměrně doplněny plochami lesních porostů. Výrazný souvislý lesní porost se rozkládá v severovýchodní části řešeného území, kam zasahuje chráněná krajinná oblast Brdy. Výrazně zvlněným terénem protéká řešeným územím několik potoků s množstvím bezejmenných přítoků. Tato vodní síť je doplněna několika rybníky a množstvím menších rybníků a vodních nádrží jak v samotných obcích, tak ve volné krajině. Vodní toky a vodní plochy jsou respektovány. V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry, ...).

V řešeném území je vymezen územní systém ekologické stability, a to v lokální, regionální i nadregionální úrovni. Průběh jeho skladebných částí je územním plánem zpřesněn dle hranic pozemků KN a aktuálních krajinných rozhraní s ohledem na zastavěné a zastavitelné území. Plochami změn v krajině jsou nově založené či spíše dovymezené chybějící či nefunkční části tohoto územního systému ekologické stability. Tyto plochy změn (K.1-K.4) jsou vymezeny jako plochy krajinné zeleně a mají za cíl doplnit chybějící části územního systému ekologické stability tak, aby měl potenciál stát se stal propojeným a funkčním.

Zastavitelné plochy těsně navazují na zastavěné území sídel a svým funkčním využitím neovlivňují negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje. Územní plán respektuje a chrání přírodní hodnoty území, ve volné krajině nejsou zakládány nové samostatné rozvojové lokality, s výjimkou jedné drobné plochy pro zemědělskou výrobu Z.37, která je však určena výhradně k rybníčnímu hospodářství a je přímo navázána na stávající vodní plochu.

Žádoucí a doporučené je v řešeném území zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí a na svažitých či návětrných zemědělských pozemcích. Několik pásů ochranné a izolační zeleně je v řešeném území vymezeno konkrétně, a to v místech, kde je půda ohrožena erozí ve svažitém terénu a v plochách ohrožených větrnou erozí.

i.3) Doplnující informace

Dopravní infrastruktura

Dle zadání územního plánu zůstává koncepce a struktura dopravní infrastruktury v řešeném území zachována.

Železniční doprava není v řešeném území zastoupena. Nejbližší železniční trať prochází západně od řešeného území ve vzdálenosti cca 4 km. Jedná se o trať č.190 Plzeň - České Budějovice využitelnou pro obyvatele stanicemi v Nepomuku a Blovicích, případně zastávkami ve Ždírci a Srbech.

Silniční síť je v řešeném území zastoupena silnicemi II. a III. třídy. Silnice II. třídy procházejí pouze přes jižní a severovýchodní část řešeného území, a to mimo sídla. Výjimkou je pouze obec Chynín, která leží přímo na silnici II/177 Spálené Poříčí – Lnáře. Silnice vyšších tříd nejsou v řešeném území zastoupeny. Nejbližší silnice I. třídy procházejí severně od řešeného území (I/19 Plzeň – Tábor) a jižně od řešeného území (I/20 Plzeň – České Budějovice) ve vzdálenosti cca 3 km. Řešené území je vcelku rovnoměrně protkáno sítí silnic III. třídy, které propojují sídla v řešeném území a pokračují dále do sousedních obcí mimo

řešené území. Na tuto silniční kostru dále navazuje v jednotlivých obcích i ve volné krajině síť místních a účelových komunikací.

Tato stávající dopravní struktura je ponechána bez výrazných změn a je pouze doplněna několika místními a účelovými komunikacemi, které rozvíjí stávající silniční síť a zajišťují dopravní obsluhu rozvojových zastavitelných ploch. Konkrétně se jedná se o obslužné komunikace navržených čistíren odpadních vod a propojení dvou stávajících komunikací v rámci zastavitelné plochy Z01 v obci Čížkov. Další nové místní a účelové komunikace však budou vznikat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití dle potřeb rozvoje obcí a v souladu s funkčním využitím těchto ploch, zejména v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v jednotlivých zastavitelných plochách.

V zastavěných územích jsou nároky na odstavování a parkování vozidel uspokojeny přiměřeně charakteru a struktuře sídel. U zařízení výroby a občanské vybavenosti je zajištěno odstavování vozidel na vlastních pozemcích nebo na veřejně přístupných plochách. Odstavná stání pro území obytné zástavby jsou řešena na pozemcích rodinných domů. Stejným způsobem bude zajišťováno i odstavování vozidel v navržených zastavitelných plochách v řešeném území.

Budování chodníků v zastavitelných plochách na hlavních komunikačních tazích a podél průtahu silnic je přípustné a doporučeno, za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

Stávající autobusové zastávky v obcích budou zachovány. Zřizování nových či přesouvání stávajících autobusových zastávek je možné, a to dle aktuálních potřeb sídel v souladu s funkčním využitím ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešeným územím prochází několik cyklotras, které jsou vedeny po silnicích procházejících obcemi, v CHKO Brdy potom po zpevněných lesních cestách. Turistické stezky procházejí řešeným územím po cestách ve volné krajině, ale i po silnicích propojující obce. Tyto cyklotrasy a turistické stezky budou v území zachovány, nové nejsou územním plánem vymezeny. Zřizování dalších cyklotras a nových turistických stezek je však v řešeném území přípustné a žádoucí.

Technická infrastruktura

Část obcí má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Všechny obce mají částečně vybudované jednotné kanalizace. Zásobování obcí elektrickou energií je zajištěno ze stávajících trafostanic, ze kterých je po území obcí el. energie distribuována rozvody NN řešenými vesměs jako vzdušné vedení. Většina obcí je napojena na rozvody zemního plynu. Objekty v obcích jsou vesměs vytápěny lokálními zdroji tepla. Veřejné osvětlení obcí je řešeno převážně svítidly na opěrných bodech rozvodů NN. Telekomunikační rozvody v obcích jsou zajištěny rozvody společnosti Telefónica O2 a jsou součástí UTO Plzeň.

Zásobování pitnou vodou:

Vodovod pro veřejnou potřebu je vybudován v obcích Železný Újezd, Přešín, Chynín a Čečovice. V Železném Újezdu se zdroj pitné vody nachází jihovýchodně od obce poblíž rybníku Ouličky, odkud je pitná voda čerpána do vodojemu u silnice jihozápadně od obce. Z tohoto vodojemu je zásobena pitnou vodou téměř celá obec. Z tohoto vodojemu je zásobována pitnou vodou i obec Přešín. Obec Chynín je zásobena pitnou vodou z vodního zdroje nacházejícího se severně od obce. Vodní zdroj pro obec Čečovice se nachází východně od obce, odkud je voda čerpána do vodojemu, ležícího blíže k obci. Z tohoto vodojemu je pitnou vodou zásobena téměř celá obec. V ostatních obcích jsou obyvatelé zásobováni pitnou vodou z domovních studní.

Tento systému zásobování pitnou vodou bude zachován a dále rozšiřován do zastavitelných ploch. Předpokládá se údržba tohoto systému, v případě potřeby výměna dosluhujících vodovodních řadů, zkapacitňování vodovodních zařízení, prohlubování vodních zdrojů či napojování zdrojů nových. V obci Čížkov se v současné době realizuje vlastní vodovod pro veřejnou potřebu, kdy je v současné době již vybudován přírodní vodovodní řad od vodního zdroje k vodojemu severně od obce. Další výstavba bude pokračovat patrně současně s plánovanou realizací oddílné kanalizace s čistírnou odpadních vod.

V ostatních obcích se v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje realizace vodovodů pro veřejnou potřebu nepředpokládá, počítá se i nadále s individuálním zásobováním pitnou vodou z domovních studní. Trvale je však třeba sledovat kvalitu vody ve využívaných studnách a v případě, že nebude vyhovovat, bude vhodné využít individuální úpravu vody. Předpokládá se údržba těchto zdrojů, v případě potřeby jejich prohlubování či osazování zařízení na úpravu vody.

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

Kanalizace a čištění odpadních vod:

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

Vzhledem k velikosti a umístění obcí není nakládání s odpadními vodami zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Přesto je v souladu se zadáním územního plánu a s ohledem na ochranu životního prostředí navrženo ve větších obcích realizovat oddílnou kanalizaci se zaústěním do čistírny odpadních vod. V obci Čížkov je plocha pro realizaci ČOV situována západně od obce u silnice vedoucí do Zahrádky. Tato lokalita je oproti předešlému územnímu plánu změněna, jelikož k předešlé lokalitě byl velmi komplikovaný příjezd nákladních automobilů po úzké místní komunikaci procházející ve stísněných parametrech stávající zástavbou. U této ČOV se předpokládá, že do ní budou vyváženy i odpadní vody z odpadních jímek objektů v menších obcích. Přechištěné odpadní vody budou vypouštěny do Čížkovského potoka, protékajícího v těsné blízkosti lokality. V obci Železný Újezd je plocha pro realizaci ČOV umístěna stejně jako v předešlém územním plánu v zemědělské ploše východně od obce. Dopravní obslužnost čistírny bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na silnici procházející obcí. Přechištěné odpadní vody budou vypouštěny do Dožinského potoka, protékajícího nedaleko lokality. V obci Přešín je plocha pro umístění ČOV situována stejně jako v předešlém územním plánu na okraji lesního porostu západně od obce. I zde bude dopravní obslužnost čistírny zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na silnici směřující do Blovic. Přechištěné odpadní vody budou vypouštěny do Přešínského potoka, protékajícího v těsné blízkosti lokality. V obci Čechovice je plocha pro realizaci vymezena stejně jako v předešlém územním plánu západně od obce u Čechovického potoka. V této lokalitě je současně vymezen lokální biokoridor ÚSES, jeho regulativy však umožňují v nezbytných případech i umístění technické a dopravní infrastruktury. Dopravní obslužnost čistírny bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na stávající účelovou komunikaci vedoucí do volné krajiny. Přechištěné odpadní vody budou vypouštěny do Čechovického potoka, protékajícího v těsné blízkosti lokality. Čistírna odpadních vod je navržena i v menší obci Zahrádka, a to stejně jako v předešlém územním plánu na jižním okraji obce u Čížkovského potoka. Dopravní obslužnost čistírny bude zajištěna navrženou účelovou komunikací napojenou na silnici procházející obcí.

Přečištěné odpadní vody budou vypouštěny do Čížkovského potoka, protékajícího v těsné blízkosti lokality.

Součástí realizací těchto čistíren odpadních vod bude i vybudování splaškových kanalizací v obcích, které budou řešeny jako gravitační s případným částečným přečerpáváním. Stávající jednotné kanalizace budou následně využity jako kanalizace dešťové.

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

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

Při likvidaci dešťových vod v řešeném území doporučujeme dodržovat hlavní zásadu hospodaření s vodou v krajině, což je nezrychlování odtoku vody z povodí, a pokud je to technicky možné, vodu v krajině co nejvíce zadržovat. Doporučujeme proto na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živičným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.)

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

Elektrifikace

Zásobování elektrickou energií

Jižní částí řešeného území prochází vzdušné el. vedení VVN bez přímé vazby na zásobení sídel el. energií. V souběhu s tímto vedením je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje vymezen koridor pro dvojité el. vedení 400 kV Přeštice – Milín (E27).

Sídla jsou zásobena el. energií sítě nadzemních el. vedení VN, která procházejí mezi sídly a pokračují dále do sousedních katastrálních území. Od této zásobovací sítě se odpojují jednotlivé větve vedoucí do obcí v řešeném území, kde jsou zakončeny trafostanicemi. Z těchto trafostanic jsou jednotlivé obce zásobeny el. energií vesměs nadzemními rozvody NN.

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

Rozvody nízkého napětí

Stávající rozvody NN napojené na jednotlivé trafostanice v obcích jsou vesměs řešeny nadzemním vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto nadzemních vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy, které budou smyčkovat jednotlivé přípojkové skříně na rozhraní jednotlivých parcel, pokud možno vždy pro 2 parcely společně. Podmínkou pro uložení sítě je úprava

terénu na konečnou úroveň a uložení obrubníků včetně koordinace při pokládce ostatních inženýrských sítí v lokalitě. Pro uložení sítí platí ČSN 73 6005.

Veřejné osvětlení

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

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

Veřejné osvětlení komunikací doporučujeme řešit svítidly s výbojkou SHC 70W a 50W na stožárech 5-8m. Hlavní komunikace pak stejným typem svítidel na 8m stožárech s výložníkem.

Telekomunikace

Sídla jsou napojena na stávající rozvody Telefonica O2 a jsou součástí UTO Plzeň. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí. Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích v pilířích u vstupů do objektů. Připojení konkrétních linek a dalších služeb SEK si uživatelé zajistí smlouvou s Telefonica O2 Czech republic a.s. na základě podané žádosti.

Umisťování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

S výjimkou menších obcí Chynín, Liškov a Měřcín jsou sídla v řešeném území napojena na rozvody zemního plynu. Zásobování zemním plynem je zajišťováno STL plynovodem, který vstupuje do řešeného území na západním okraji od Nepomuku, prochází obcemi Zahrádka, Čížkov a Železný Újezd a severním směrem pokračuje dále mimo řešené území do Nových Mitrovic. Od této páteřní trasy STL plynovodu se v obci Zahrádka odpojuje větev vedoucí do Čechovic a v obci Železný Újezd větev vedoucí do Přešína. VTL plynovod řešeným územím neprochází.

Stávající plynové rozvody budou v zásobovaných obcích dále rozšiřovány s postupující výstavbou. Napojení nezásobovaných obcí na rozvody zemního plynu se v současné době nepředpokládá. Pokud by přesto v budoucnu vyvstal zájem o zavedení plynovodu i do těchto obcí, bylo by toto patrně realizováno dalším větvením stávající struktury STL rozvodů. Trasy a dimenze těchto případných nových větví by byly zvoleny dle ekonomické rozvahy v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Produktovody

Řešeným územím prochází ve směru od severu k jihu západně od obce Chynín katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem 300 metrů na každou stranu od osy potrubí, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204. Minimální vzdálenost jakýchkoliv objektů od trasy produktovodu musí být 100 metrů.

V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména provádění zemních prací, o vysazování stromů, keřů, zřizování sadů a vinic a chmelnic, přejíždění trasy produktovodu a pojíždění po trase produktovodu těžkými mechanismy

Prostorová koordinace vedení technického vybavení

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací musí odpovídat příslušným ČSN. Sítě vedené v souběhu se silnicemi a místními komunikacemi v intravilánu obcí budou přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku.

Křížení silnic s vedením sítí technického vybavení budou realizována, pokud to technické podmínky v území dovolí, bez porušení vozovek (užití bezvýkopových technologií). V extravilánu sídel budou vedení sítí technické infrastruktury realizovány mimo tělesa silničních komunikací, doporučeno je soustředění tras dálkovodů.

Vodní toky, voda v krajině

Řešené území leží v povodí řeky Úslavy, která pramení u Čihaně ve výšce 695 m n.m., protéká Blatenskou a Radyňskou pahorkatinou do Plzeňské kotliny, kde v Plzni ústí zprava do Berounky. Řeka Úslava protéká ve směru od jihu k severu západně od řešeného území.

Řešeným územím protéká několik potoků, které se západně od řešeného území vlévají do řeky Úslavy. Do těchto potoků se v řešeném území vlévá množství drobných bezejmenných vodotečí. Na vodotečích v řešeném území se nachází drobné i větší vodních plochy ve formě rybníků, rybníčků a nádrží.

S výjimkou Bílého potoka protékajícího obcí Liškov nemají vodní toky v řešeném území vymezeny plochy aktivních záplavových území ani hranice stoleté vody. Západně od obce Přešín je v souvislosti s vodními toky vymezena Evropsky významná lokalita Natura 2000 „Prameniště Přešínského potoka“.

Svažité pozemky orné půdy mohou být ohroženy půdní erozí a při přívalových deštích můžou rovněž ohrožovat zastavěná území splachy z polí. Pro omezení těchto jevů doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 m, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 m. V řešeném území je konkrétně vymezeno několik pásů této ochranné a izolační zeleně.

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

Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je nezrychlovat odtoky vody z povodí, a pokud je to technicky možné, vodu v krajině co nejvíce zadržovat. Navrhujeme proto na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živичným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci drobných nádrží a malých rybníčků v obci, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

Kromě vytipování několika lokalit vhodných k úpravám s cílem zadržování vody v krajině nenavrhujeme na vodních tocích a plochách v řešeném území jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží v obci.

Územní systémy ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky

převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, v ploše chráněné krajinné oblasti Brdy byl ÚSES převzat z Plánu ÚSES CHKO Brdy. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

V územním plánu jsou nově založeny v současné době chybějící prvky územního systému ekologické stability tak, aby dotvářely funkční ekologický systém širšího území. Skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů. Tímto způsobem je návrhem dotčen pouze lokální biokoridor na západním okraji obce Čechovice, kde je v tomto biokoridoru stejně jako v předešlém územním plánu umístěna plocha pro realizaci čistírny odpadních vod s účelovou obslužnou komunikací. Velikost i druh této čistírny odpadních vod bude určen detailnější dokumentací, ve které bude vedle potřebných kapacit zohledněna zejména poloha v biokoridoru a bude řešena tak, aby co nejméně narušila stabilizační funkci tohoto biokoridoru.

Vymezený ÚSES obce Čížkov je veřejným zájmem. Chybějící části této struktury jsou vymezeny jako plochy změn v krajině s funkčním využitím krajinná zeleň. S ohledem na charakter a současný způsob využívání jednotlivých pozemků v tomto systému není nutné tyto plochy změn v krajině vymezovat jako veřejně prospěšná opatření s právem vyvlastnění a neúměrně tak zasahovat to vlastnických práv majitelů těchto pozemků. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Možnost vyvlastnění může být případně vymezeno v následujících změnách územního plánu v případech, kdy užívání jednotlivých konkrétních pozemků nepřijatelně narušuje funkčnost vymezeného územního systému ekologické stability. V současné době je vymezený ÚSES spojitý a má předpoklad být při současném využívání dotčených ploch funkční.

Nakládání s odpady

V řešeném území je uplatňována následující funkční koncepce nakládání s odpady:

- sběrné nádoby u jednotlivých nemovitostí slouží k ukládání zbytkového odpadu po vytrídění. Svoz se provádí dle harmonogramu
- vytríděné složky komunálního odpadu (papír, plasty, sklo) se ukládají do příslušně označených kontejnerů umístěných na veřejně přístupných plochách
- odvoz kalů ze septiků a žump si zajišťují fyzické i právnické osoby u oprávněné osoby na vlastní náklady

Tuto koncepci nakládání s odpady územní plán zachovává a rozšiřuje ji ve větších obcích návrhem čistíren odpadních vod se související oddílnou kanalizací, jejímž cílem je v co nejširší možné míře nahradit dosavadní způsob likvidace odpadních vod.

Systém sběru, třídění a zneškodňování komunálního a stavebního odpadu i nebezpečných složek odpadu musí být v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V projednání návrhu zadání územního plánu nevyplynul požadavek Krajského úřadu Plzeňského kraje odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu příslušného podle §22 zákona č.1008/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) na zpracování vlivů návrhu územního plánu Čížkov z hlediska vlivů na životní prostředí. Zadání územního plánu Čížkov nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno. Návrh územního plánu vychází ze základních principů udržitelného rozvoje území, které zaručují vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a zpracováno. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu ÚP Čížkov vydáno.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a zpracováno. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu ÚP Čížkov vydáno.

m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Kromě vymezení územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni, což je obsaženo a řešeno v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vymezuje územní plán Čížkov jako záležitosti nadmístního významu územní systém ekologické stability na lokální úrovni, kdy je pro jeho funkčnost nutné, aby tento dále pokračoval i na území sousedních katastrálních území.

n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

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

Části řešeného území jsou však řešeny jako územní plán s prvky regulačního plánu. Jedná se o plochu CHKO Brdy a o plochu vesnické památkové zóny Zahrádka. Řešení těchto částí

s prvky regulačního plánu vzešlo z požadavků AOPK ČR a Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu;

Nejpodstatnějším důvodem vymezení těchto ploch s prvky regulačního plánu je možnost přísnějších požadavků na hmotové, prostorové a vzhledové řešení stavebních objektů v těchto plochách, a to nad rámec podrobnosti územního plánu.

V ploše vesnické památkové zóny Zahrádka nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy, v plochách stabilizovaných jsou pro novostavby definovány následující požadavky na hmotové řešení objektů:

stavby hlavní budou obdélníkového půdorysu, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;

střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

V ploše CHKO Brdy jsou u jednotlivých zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných definovány podmínky výstavby dle požadavků AOPK ČR. Jedná se o následující požadavky na hmotové řešení objektů:

stavby budou obdélníkového půdorysu s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T;

střecha bude sedlová o sklonu 35° až 50°, hřebeny budou vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu, možná je kombinace sedlové a ploché střechy, avšak sedlová střecha musí převažovat;

o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení ZPF

Pro zastavitelné plochy a plochy dalších opatření je provedeno vyhodnocení a zdůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Plochy řešené vyhodnocením předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF jsou vymezeny ve výkresu č. 7 (Výkres předpokládaných záborů ZPF).

Poznámka:

- převážná většina zastavitelných ploch byla vymezena a potřebný zábor ZPF posouzen již v předešlém platném územním plánu (v tabulkách podbarveno)

Žlutá barva – celá lokalita převzata z předešlého ÚP

Oranžová barva – část lokality převzata z předešlého ÚP

- pro vyčíslení ploch předpokládaných důsledků na ZPF je u liniových prvků (účelových komunikací) uvažováno s průměrnou šířkou záboru 5 metrů.

- plochy potřebné pro vymezení územního systému ekologické stability a plochy zeleně ochranné a izolační jsou značeny jako „změna kultury“. Faktická potřeba změny kultury se však předpokládá pouze u pozemků evidovaných jako orná půda, a to z důvodu vyloučení intenzivního zemědělského využívání těchto ploch, především jejich rozoráváním.

[illegible]

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ													
Označení plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
K1	ZK	0,0000											
K2	ZK	0,0000						1,0654		ANO			
K3	ZK	0,0000						0,1117		ANO			
K4	ZK	0,0000						0,7801		ANO			
K5	NU	0,0000											
K6	ZO	0,0000								ANO			
K7	ZO	0,0000						0,0246		ANO			
K8	ZO	0,0000											
K9	ZO	0,0000						0,1138					
K10	ZO	0,0000						0,2760		ANO			
K11	ZO	0,0000						0,2478		ANO			
celkem	ZK,NU,ZO	0,0000						2,6194					
CELKEM		0,0000						2,6194					

Zkratky pro funkční využití ploch:

SV	- smíšené obytné venkovské
HU	- smíšené výrobní všeobecné
VZ	- výroba zemědělská a lesnická
DU.m	- doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
TW	- technická infrastruktura – vodní hospodářství
PU.z	- veřejná prostranství všeobecná - s převahou zeleně
ZK	- zeleň krajinná
NU	- přírodní všeobecné
ZO	- zeleň ochranná a izolační

U návrhových ploch územní plán vychází v souladu se zadáním z předešlého platného územního plánu, zpracovaného v roce 2012. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

Zásadními prvky mající vliv na zemědělský půdní fond jsou v územním plánu návrhové plochy smíšené obytné venkovské, které dotvarovávají stávající zástavbu, vyplňují proluky a částečně rozvíjí sídla zejména podél komunikací.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází z potřeby zajistit v obcích stavební pozemky, které mohou být využity žádanými novými obyvateli, zejména mladými rodinami s dětmi, kteří většinou vyhledávají možnost výstavby nového objektu pro bydlení na volné stavební parcele. Sídla svým charakterem můžou nabídnout možnost bydlení v klidném venkovském prostředí mimo frekventované dopravní tahy, avšak s bezproblémovou dostupností větších měst a významných dopravních tahů. Byly využity vnitřní rezervy sídel, kdy zejména pro možnost obytné výstavby byly v obcích vymezeny nevyužívané zemědělské areály, či jejich části (brownfield), které jsou nyní formou přestavby určeny pro bydlení či občanské vybavení.

Plochy zemědělské výroby vymezené jak formou rozšíření stávajícího areálu, tak vymezením nové drobné plochy, a to na základě konkrétních podnikatelských záměrů, mají potenciál nabídnout nové pracovní příležitosti. Stejný potenciál lze spatřovat i v přestavbě zemědělského areálu na plochu smíšenou výrobní s širšími a v současné době vyhledávanějšími možnostmi využití. Rovněž plochy občanského vybavení, vymezené vesměs jako plochy přestaveb, budou vedle rozšíření nabídky služeb bezesporu nabízet i nové pracovní příležitosti.

Plochy technické infrastruktury vymezené v území za účelem realizace čistíren odpadních vod přispějí ke zvýšení kvality technické infrastruktury řešeného území.

S výjimkou několika lokalit vymezených již v předešlém platném územním plánu nejsou zastavitelné plochy vymezovány na cenných zemědělských půdách s ochranou BPEJ I. a II. třídy. Kromě těchto několika z předešlého územního plánu převzatých lokalit jsou cenné zemědělské půdy územním plánem dotčeny pouze navrženými změnami v krajině, a to formou navržené zeleně přírodního charakteru, vymezující územní systém ekologické stability.

Vymezením zastavitelných ploch nedochází k narušení celistvosti bloků zemědělských půd a nejsou vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků. Návrhem nedochází k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např. převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého). V řešeném území je vytipováno několik lokalit vhodných pro realizaci úprav pro zadržování vody v krajině (vodní plochy, suché poldry, ...).

Navržené plochy zeleně přírodního charakteru mimo zastavěné území obce vesměs zakládají vymezené nefunkční prvky územního systému ekologické stability, který se tímto stává propojeným a funkčním. Doporučené, v několika místech i konkrétně navržené pásy zeleně na exponovaných svažitých či návětrných zemědělských pozemcích mají za účel omezit riziko půdní eroze a ochránit zastavitelné i zastavěné území na úpatí těchto svahů.

S ohledem na § 4 odst. 4) zákona č. 334/1992 Sb. je územním plánem požadována přednostní likvidace srážkových vod ze zastavitelných a přestavbových lokalit vsakem na pozemku, resp. následné odvádění do vodotečí. Dešťová voda z komunikací bude přednostně zneškodňována vsakem v rámci veřejného prostoru, případně navazující krajiny, možný je též její odvádění systémem struh a propustků do blízkých vodotečí. V odůvodněných případech bude možné lokality napojit na navrženou oddílnou kanalizaci.

Při odejmutí zemědělské půdy v rámci všech zastavitelných ploch stanovených územním plánem je ve veřejném zájmu srážkové vody přednostně vsakovat na pozemku, případně v navazující krajině. Pouze přebytky dešťových vod, které např. vzhledem k charakteru podloží není možné likvidovat vsakem, mohou být v odůvodněných případech odváděny do dešťové kanalizace. Veřejný zájem na zadržení vody v krajině je nedílnou součástí koncepce technické infrastruktury.

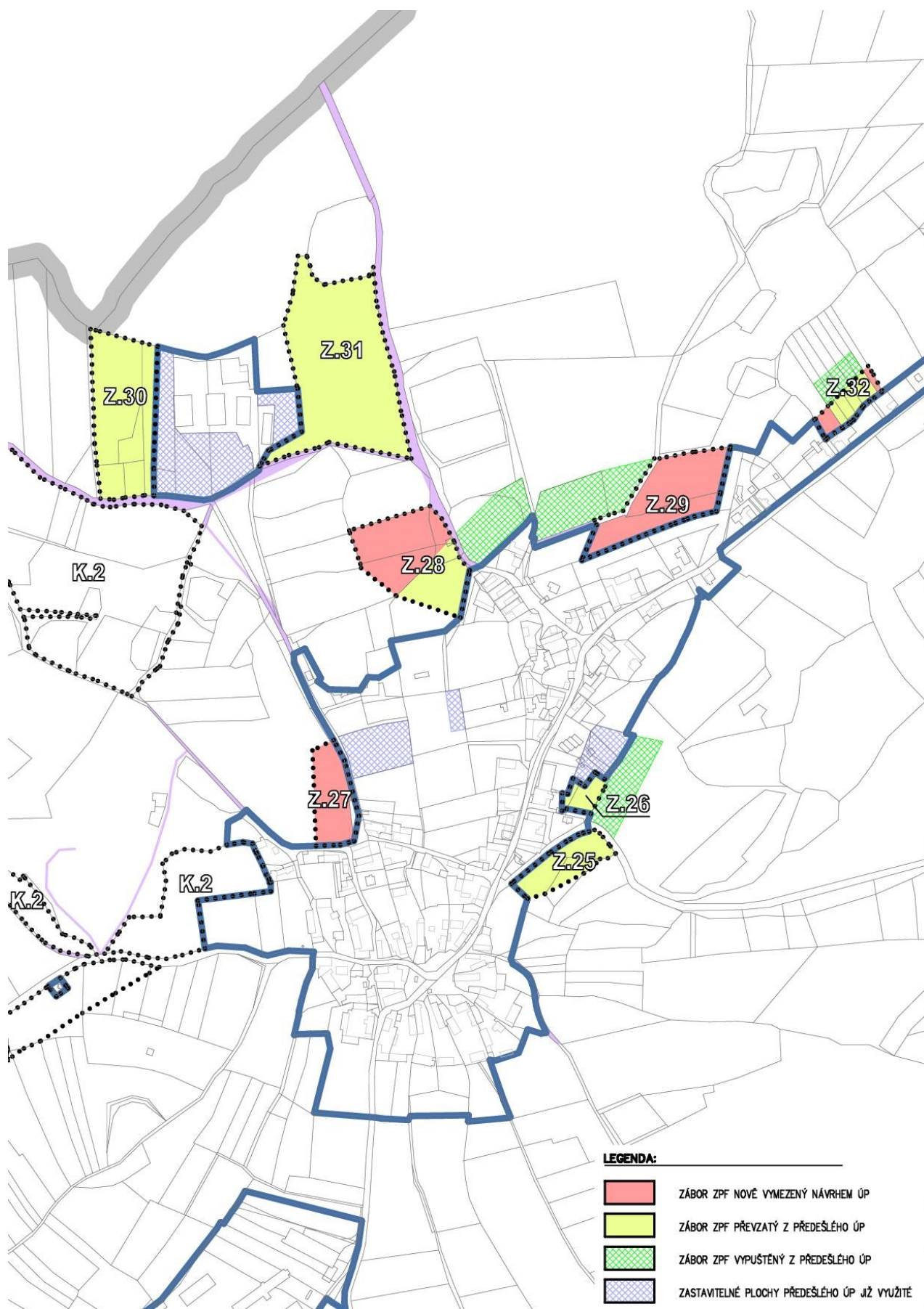
Značná část ploch vymezených v předešlém územním plánu byla již využita. V souvislosti s tímto byly v řešeném území vymezeny nové zastavitelné plochy určené pro bydlení, současně s tím byly však i vypuštěny adekvátní zastavitelné plochy předešlého územního plánu, které nebyly doposud využity. Obecně je vzhledem k tomu, že je tvořen nový územní plán, v řešeném území uplatněn princip vypouštění zastavitelných ploch, které nebyly v době platnosti předešlého územního plánu využity a jsou naopak vymezovány vhodnější nové plochy, které mají potenciál být v současné době využity. Při tomto procesu je dodržen princip, že zejména plochy bydlení vypouštěné a nově navržené jsou prostorově vyvážené či vymezovány ve prospěch ochrany ZPF.

Tato bilance je vyjádřena v následujících tabulkách a grafických schématech:

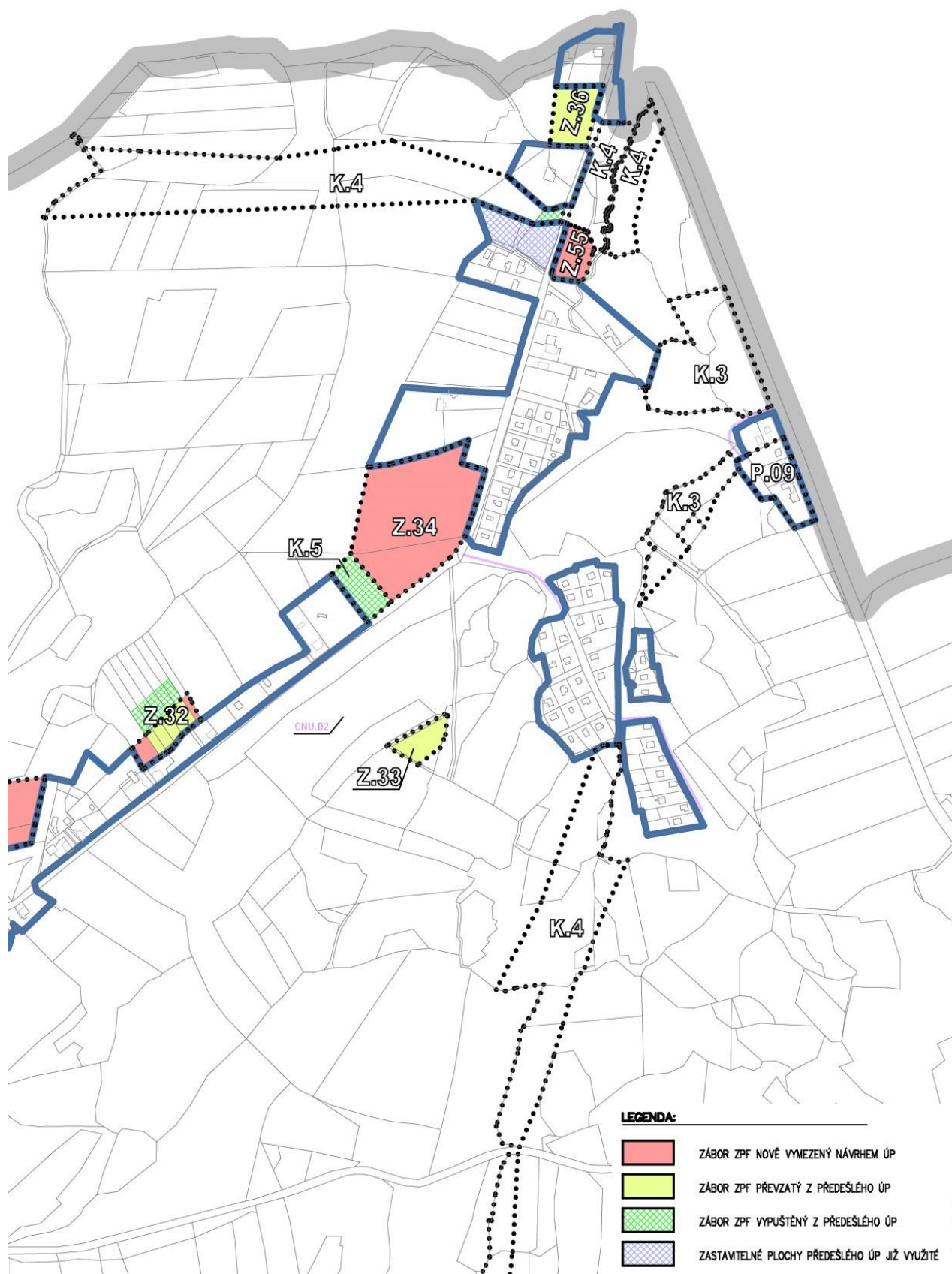
lokalita	způsob využití	nový zábor ZPF	převzatý zábor ZPF	návrat do ZPF (vypuštěno)	sídlo	z ÚP 2012 již využito
Z01	SV	0,0949	0,168	0	Čížkov	2,8521
Z02	SV	0	0,1963	0,3448		
Z03	SV	0	1,3557	0,6421		
Z04	SV	0	0	0		
Z05	SV	0	0	0,0978		
Z06	SV	0,2150	0	0		
Z07	SV	0	0	0,3561		
Z08	SV	0,3071	0	0		
Z09	SV	0,1320	0,0823	0,1431		
Z10	SV	0,2144	0,1729	0,4081		
Z12	SV	0,1993	0	0	Chynín	0,6585
Z13	SV	0,1051	0,2139			
Z14	SV	0	0,2939			
Z53	SV	0	0,1547	0,2924		
Z16	SV	0,0116	0,2381	0,2265	Přešín	1,3599
Z17	SV	0	0,1941	0,2626		
Z18	SV	0,0937	0,2732	0		
Z19	SV	0	0,251	0		
Z23	SV	0,3492	0,0477	0		
Z57	SV	0,1404	0	0		
Z25	SV	0	0,4081	0	Železný Újezd	1,0362
Z26	SV	0	0,1419	0,4262		
Z27	SV	0,4493	0	0		
Z28	SV	0,6931	0,3817	0		
Z29	SV	0,9040	0	1,1550		
Z32	SV	0,0820	0,1705	0,1637		
Z34	SV	1,6317	0	0,2352		
Z36	SV	0	0,3074	0		
Z55	SV	0,2031	0	0,0440		
Z38	SV	0,2722	0	0	Zahrádka	0,8654
Z39	SV	0,4673	0	0		
Z40	SV	0	0,1900	0		
Z41	SV	0	0,6609	0,5518		
Z42	SV	0,3242	0	0		
Z44	SV	0	0,1742	0,7980	Čečovice	0,4299
Z45	SV	0	0,4836	0,5177		
Z46	SV	0,3519	0	0		
Z47	SV	0	0	0,3960		
Z56	SV	0,1622	0	0,1873		
Z49	SV	0	0,3315	0,2379	Měřčín	0
Z50	SV	0,3076	0	0		
Z51	SV	0	0,1652	0,3086	Liškov	0,7524
Z52	SV	0,1524	0	0		
P15	SV	0	0	0,2192		
celkem	SV	7,8637	7,0568	8,0141		7,9544

lokalita	způsob využití	nový zábor ZPF	převzatý zábor ZPF	návrat do ZPF (vypuštěno)	sídlo	z ÚP 2012 již využito
Z30	VZ	0	1,2645		Železný Újezd	1,1478
Z31	VZ	0	2,262		Železný Újezd	
Z54	VZ	0,0522	0	0	Přešín	
celkem	VZ	0,0522	3,5265	0,0000		1,1478
lokalita	způsob využití	nový zábor ZPF	převzatý zábor ZPF	návrat do ZPF (vypuštěno)	sídlo	z ÚP 2012 již využito
Z11	TW	0,2238		0,1767	Čížkov	0
Z24	TW		0,3772		Přešín	
Z33	TW		0,181		Železný Újezd	
Z43	TW		0,1056		Zahrádka	
Z48	TW		0,0965		Čečovice	
celkem	TW	0,2238	0,7603	0,1767		0
lokalita	způsob využití	nový zábor ZPF	převzatý zábor ZPF	návrat do ZPF (vypuštěno)	sídlo	z ÚP 2012 již využito
Z22	HU		0,3789		Přešín	0
celkem	HU	0	0,3789	0,0000		0
lokalita	způsob využití	nový zábor ZPF	převzatý zábor ZPF	návrat do ZPF (vypuštěno)	sídlo	z ÚP 2012 již využito
Z20	PU.z	0	0,1282	0	Přešín	0
Z21	PU.z	0	0,4506	0	Přešín	
celkem	PU.z	0	0,5788	0,0000		0

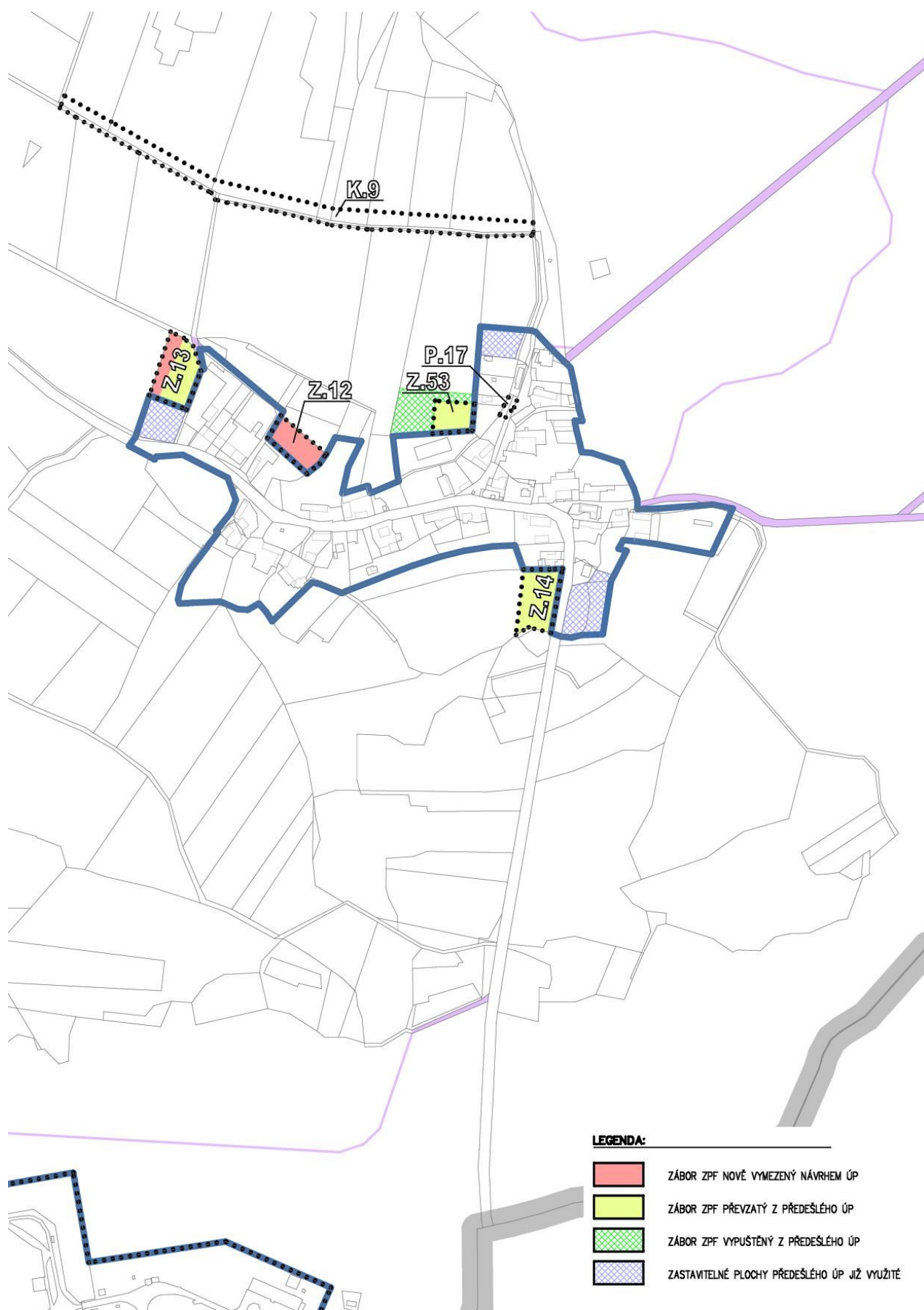
ŽELEZNÝ ÚJEZD - západ



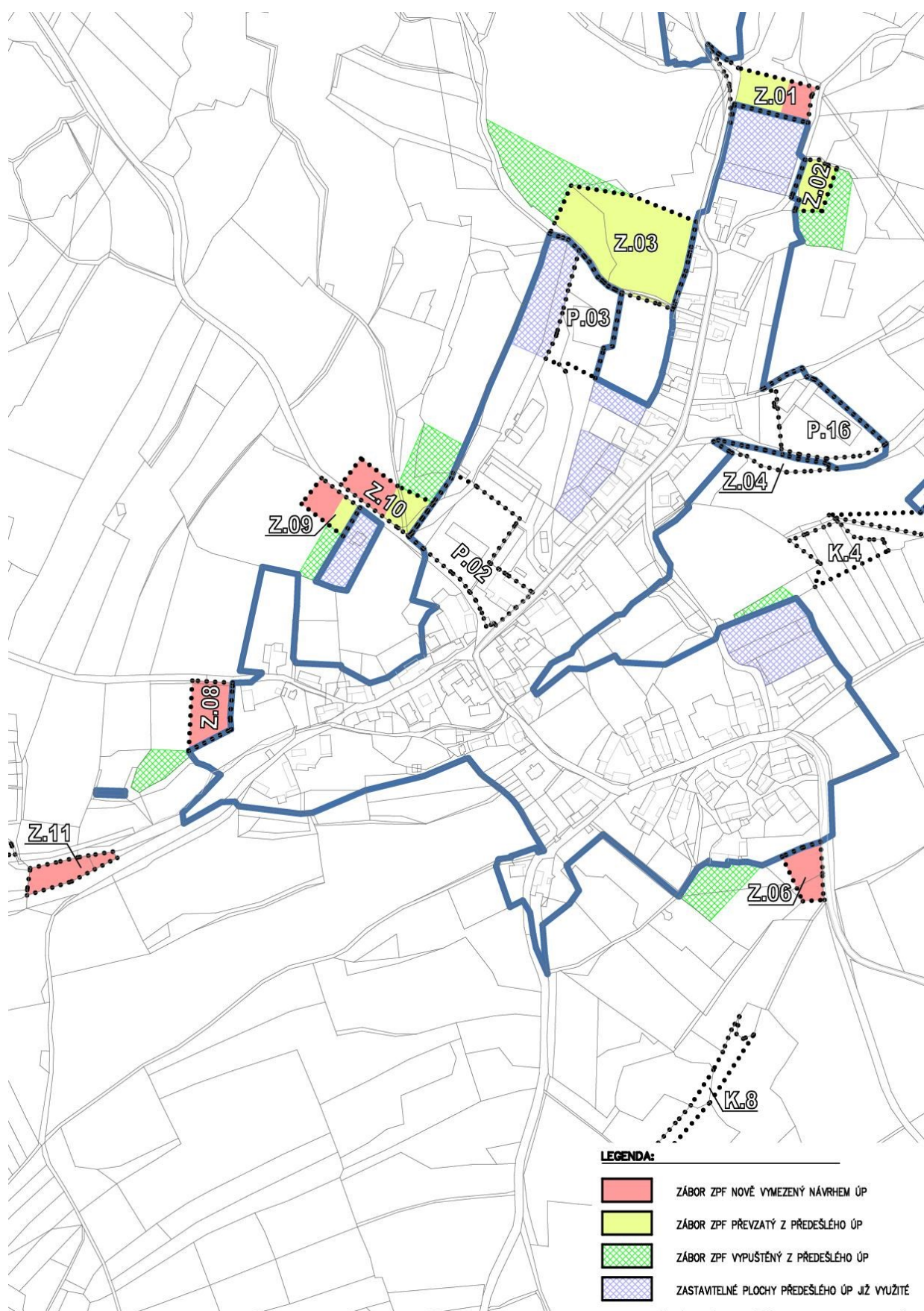
ŽELEZNÝ ÚJEZD - východ



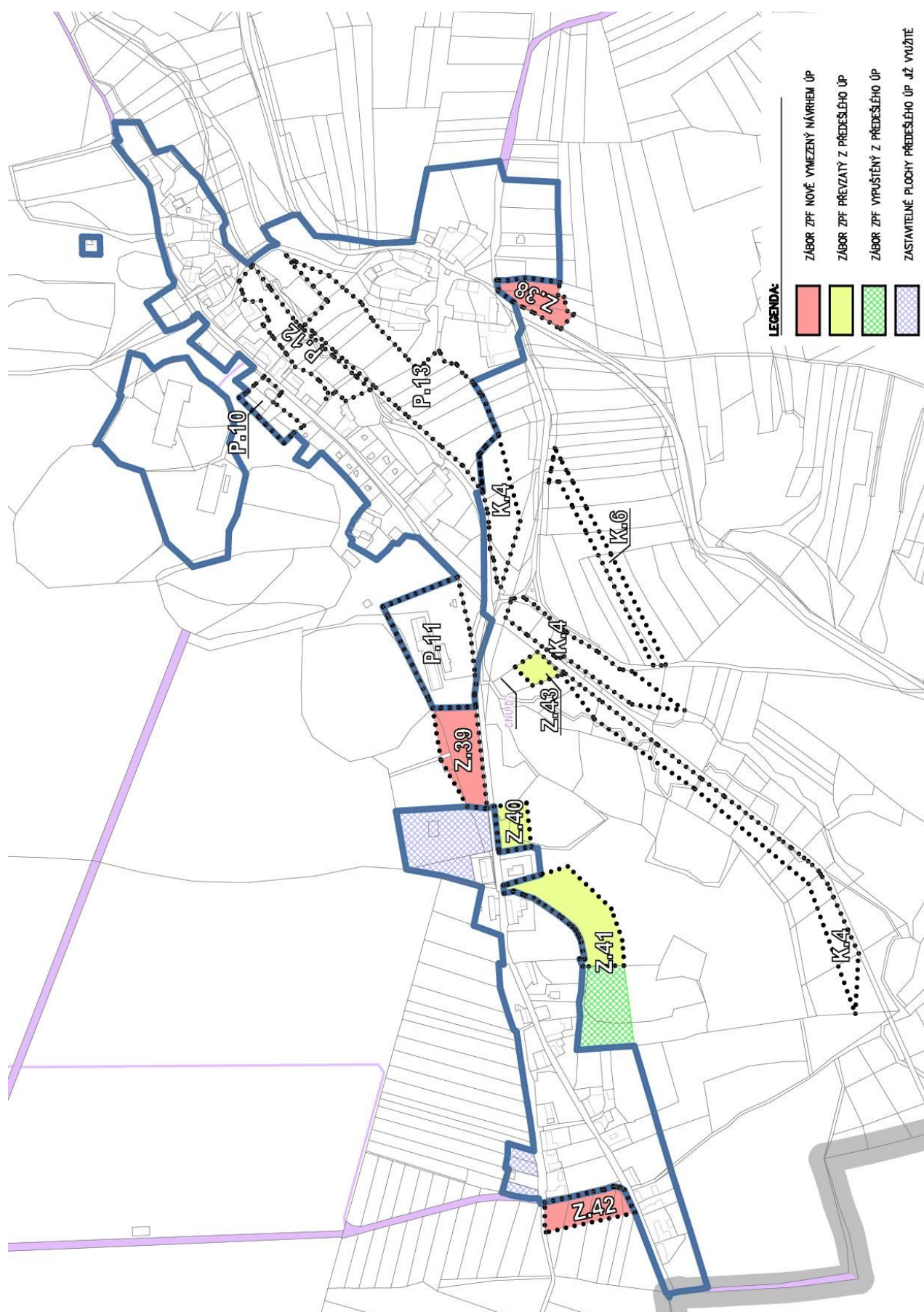
CHYNÍN



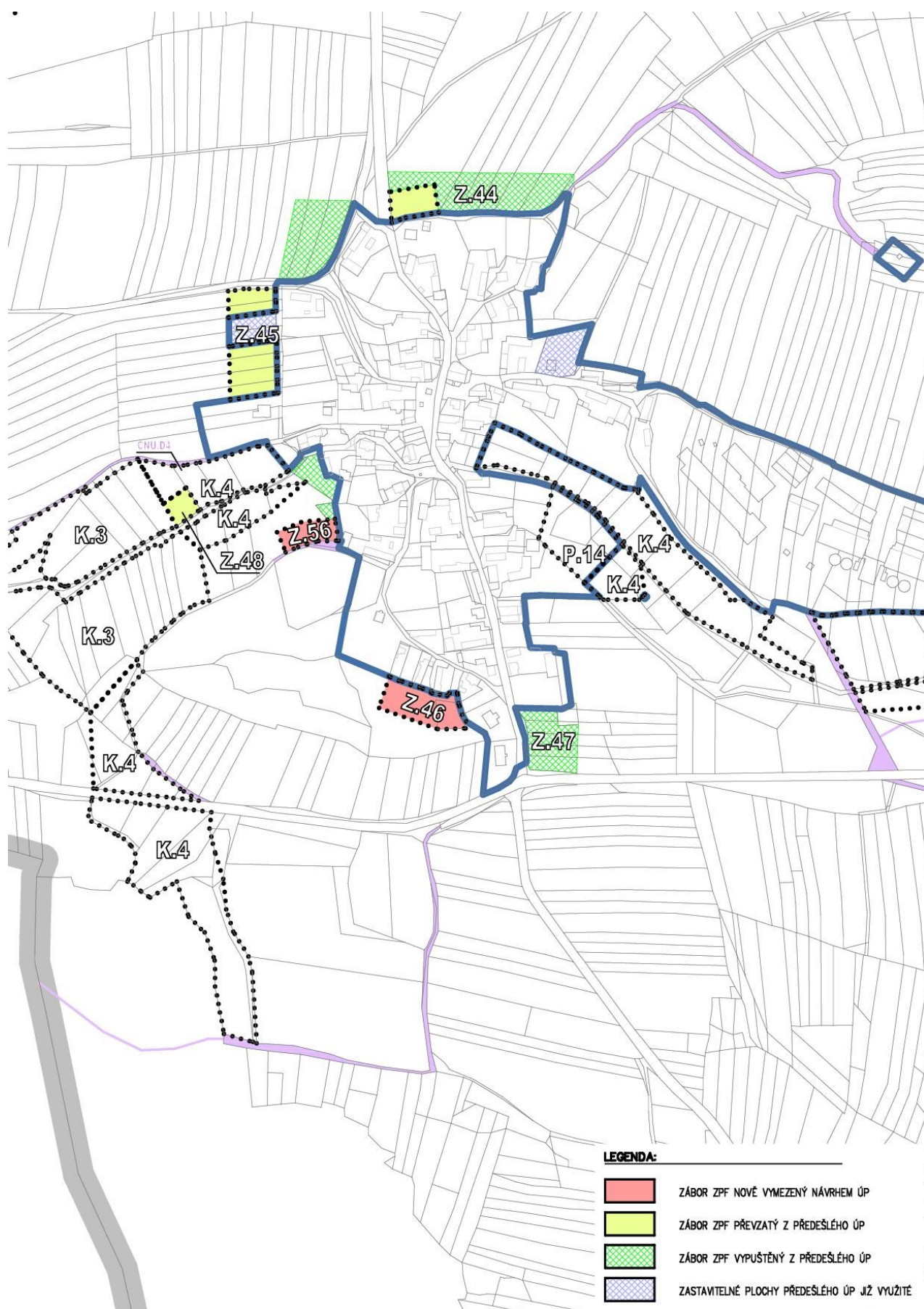
ČÍŽKOV

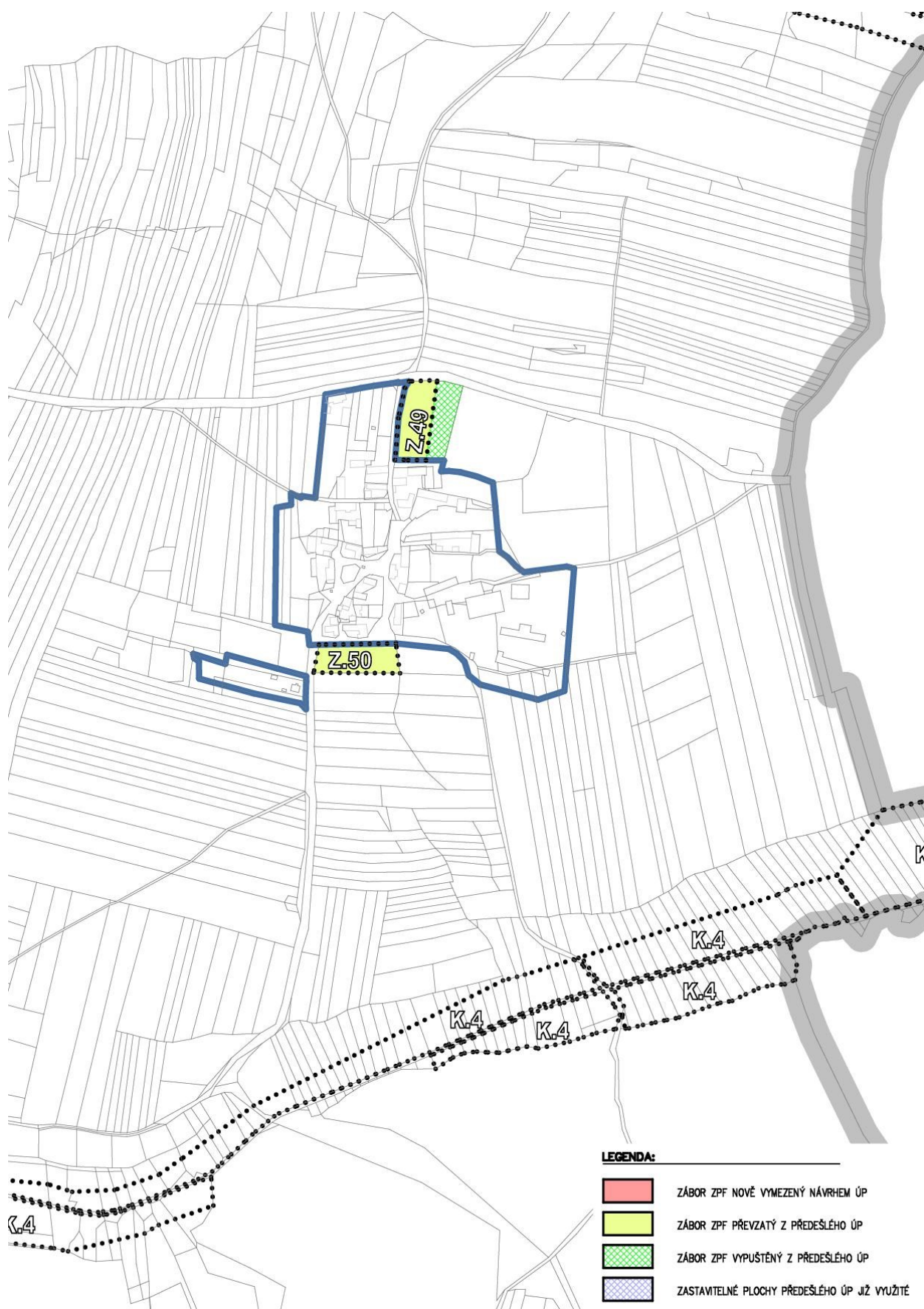


ZAHŘÁDKA

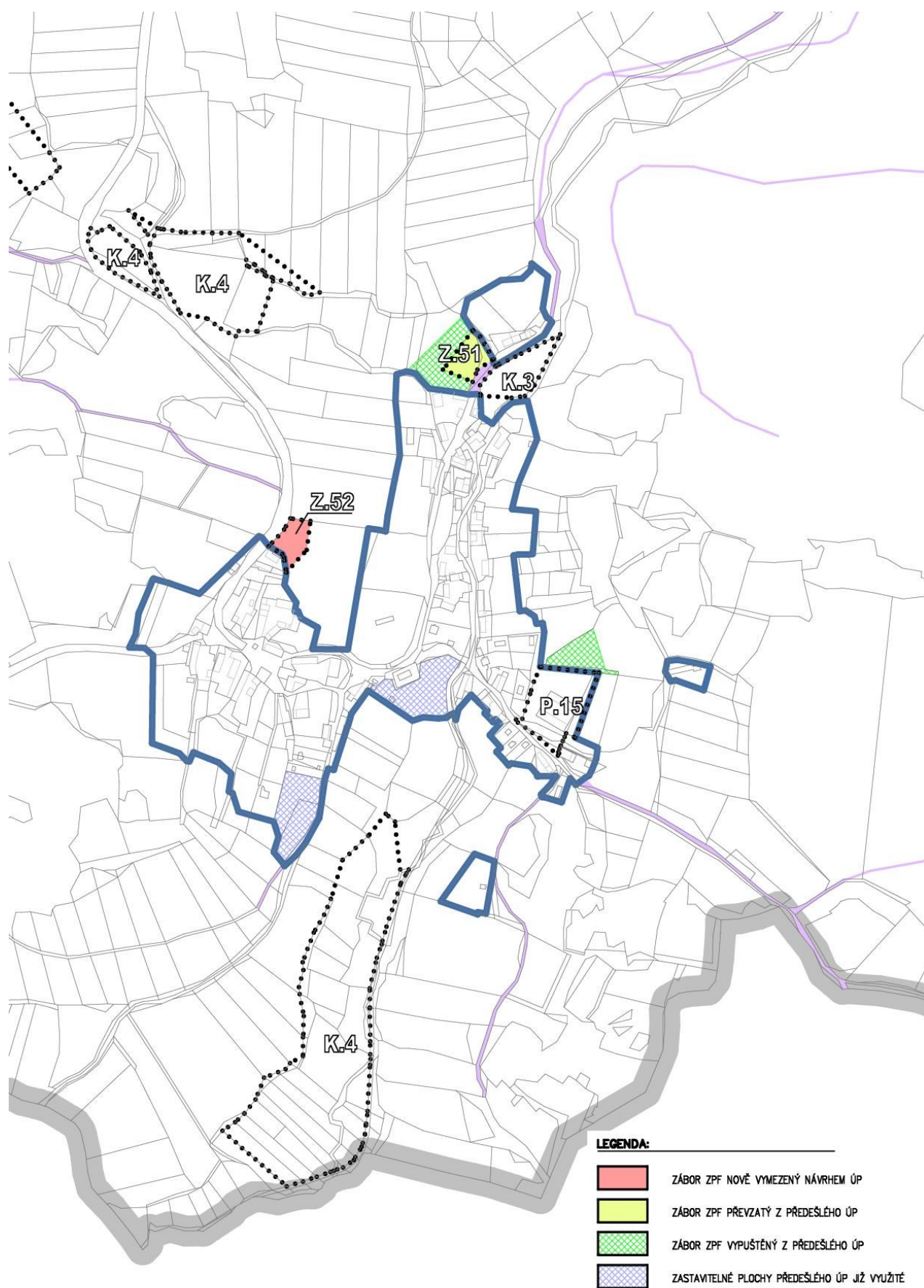


ČEČOVICE





LIŠKOV



Vyhodnocení PUPFL

Územním plánem nejsou navrženy opatření a záměry, které mají vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Výjimkou je pouze velmi krátký úsek navržené účelové komunikace určené k obsluze ČOV u obce Přesín. Koridor této komunikace je vymezen podél lesního pozemku, pouze v jeho koncové části bude možná potřeba v minimálním rozsahu (cca 10 m²) zasáhnout i do cípu lesního pozemku. Lesní pozemky budou dále v této lokalitě částečně dotčeny zaústěním přečištěných odpadních vod do vodoteče, která protéká lesním pozemkem. Předpokládaná délka tohoto zaústění bude cca 20 metrů nebo méně.

K využití pozemků ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa je potřeba souhlasu orgánu státní správy lesů. V řešeném území nejsou tímto ochranným pásmem lesa zastavitelné plochy dotčeny, s výjimkou okrajových částí několika málo lokalit, u kterých je stanovena podmínka, že ve vzdálenosti menší než 30 metrů od hranice lesa nebudou umístovány nadzemní stavby s výjimkou oplocení. U ploch přestaveb není vztah s lesními pozemky posuzován, jelikož se nejedná o nové vymezení pozemků, ale pouze o změnu funkčního využití již zastavěných stavebních pozemků.

Nové lesní porosty nejsou územním plánem navrženy. Další lesní porosty však mohou být vysazovány v lokalitách určených k založení nefunkčních vymezených prvků ÚSES či v plochách vymezených v územním plánu jako plochy zeleně přírodního charakteru. Nové lesní porosty mohou být vysazovány rovněž v plochách zemědělských, kde by však vždy mělo být přihlédnuto zejména ke kvalitě zabírané zemědělské půdy.

p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

NÁMITKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ÚP PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

1. Zdeňka Potřebová, Čížkov 55 námitka ze dne 1.7.2024 doručena dne 1.7.2024 pod č.j. VŽP/3197/2024-Vět:

- Nesouhlasím s vymezením pozemků parc.č. 567 a 518/2 v k.ú. Čížkov jako plochy zemědělské. Požaduji převod pozemků na stavební určené k výstavbě rodinných domů.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Obec nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení, pozemky nejsou vhodné k zastavění zejména vzhledem ke stanovené koncepci rozvoje území obce a ochrany hodnot v území, kdy by byly pozemky nevhodně vklíněny do nezastavěného území a zachované volné krajiny nacházející se v horní části obce v pohledově exponovaném území odtržené od zastavěného území a s nedostatečným přístupem pro případnou obsluhu rodinných domů. Jelikož pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu, nebylo je možné zahrnout do zastavěného území též z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání. Pozemky nejsou v současně platném ÚP vymezené k zastavění.

2. BIO TOP s.ro., Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice -námitka ze dne 2.7.2024 doručena 2.7.2024 pod č.j. VŽP/3256/2024 –Vět:

- Žádáme pořizovatele a zpracovatele pořizovaného Územního plánu Čížkov o navrácení plochy smíšené venkovské oz. Ce3a.

Důvodem je plánovaná výstavba rodinného domu na pozemku parc.č. 1380 v k.ú. Čečovice, který výměrou 1180 m² zasahuje do plochy smíšené venkovské oz. Ce3a. V severní zastavitelné části pozemku je jeho šíře 15 metrů tzn., že i při dodržení odstupových vzdáleností dle SZ je možná výstavba rodinného domu, který svým charakterem nenaruší okolní stávající rodinné domy, naopak tato stavba by byla půdorysem totožná, jako některé stavby v obci.

Nyní jsme podnikli takové kroky, ze kterých je patrné na pozemku umístit rodinný dům. Jednalo se především o vypořádání spoluvlastnictví pozemku tak, abychom se stali jeho výlučným vlastníkem. Ihned po tomto vypořádání jsme zadali spol. STAVOPRO s r.o. zakázku na zpracování projektové dokumentace „Oplocení pro rodinný dům“, a dále se řeší smlouva o připojení k distribuční soustavě, jinými slovy, bude zde vybudovaná kaplička pro rodinný dům. Samotná projektová dokumentace rodinného domu bude vypracována v řádově do 2 měsíců.

Z tohoto důvodu důrazně žádáme o navrácení této plochy do územního plánu či její části zasahující do našeho pozemku tak, aby nám nebyla znemožněna výstavba. Není potřeba zdůrazňovat, že v této lokalitě zůstaly zachovány všechny ostatní návrhové plochy se stejnou funkcí SV, ale pouze tato byla vyřazena, a to i přes to, že jedna z ploch vyžaduje nároky i na dopravní infrastrukturu, ta doposud již několik let nebyly vybudována, z tohoto důvodu zde není možné zahájit ani výstavbu. I bez tohoto poznatku se dá konstatovat, se se jedná o diskriminaci, kdy pouze jedna z ploch oproti jiným je vyřazena.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Obec nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání.

Od roku 2012, kdy je v platnosti současný ÚP, nebyla plocha ani její část využita k zastavění a dotváří tak dochovanou volnou krajinu tvořenou vrostlou zelení a obhospodařovanými pozemky.

Pozemky byly vyhodnoceny jako nevhodné k zastavění také vzhledem k terénním podmínkám a značné svažitosti a výraznému vzájemnému rozdílu nivelit přilehlých pozemků a komunikace, kterou obec vzhledem k jejím šířkovým poměrům již neplánuje dále více dopravně zatěžovat ani rozšiřovat. Rovněž tvar případného stavebního pozemku, kdy by se jednalo o úzký pozemek v šířce pouze 12 až 15 metrů, by nevhodně limitoval a negativně ovlivňoval výstavbu. Námitka tak byla vyhodnocena po poměření soukromého zájmu na zastavění a veřejných zájmů na ochraně zemědělského půdního fondu, ochraně přírody a krajiny a prověření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejného rozpočtu obce.

3. Vilma Iglerová, Heyrovského 407/22, 301 00 Plzeň, Karel Igler, Lábkova 835/73, 318 00 Plzeň, Nikol Zýková, Sedláčkova 620, 337 01 Rokycany námitka ze dne 1.7.2024 doručené 3.7.2024 pod č.j. VŽP/3269/2024-Vět:

Pozemky dotčené změnou územního plánu – parc.č. 768/5 a 768/6 v kat.ú. Železný Újezd. Pozemky se nachází přímo u pozemní komunikace č. 17716, ve volné proluce mezi obytnými zástavbami. Půda na nich je produkčně málo významná s 5 třídou ochrany a lze ji využít i k jiným účelům. Dále se pozemky nachází ve IV zóně CHKO Brdy (zóně se nejnižší ochranou).

Žádáme o zařazení pozemků parc.č. 768/5 a 768/6 v k.ú. Železný Újezd do územního plánu, do ploch SV – smíšené obytné venkovské s tím, že umístění těchto pozemků je v souladu s koncepcí územního plánu, tj. využití proluk k možnosti nové zástavby, při dodržení ochrany hodnot území chráněné krajinné oblasti Brdy vymezených v nařízení vlády 292/2015 Sb. o Chráněné krajinné oblasti Brdy ze dne 12.října 2015 a ochraně krajinného rázu území, kdy charakteristiky staveb a jejich změn vychází ze studie „CHKO Brdy preventivní hodnocení krajinného rázu území“ vyhotovené Mgr. Lukášem Kloudou v r. 2016.

V případě kladného vyřízení námitky bychom využili ideální polovinu pozemků k vyjmutí ze zemědělského půdního fondu a zbývající plochu nabídli k pronájmu k zemědělskému účelu.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Obec nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v této fázi projednání návrhu nelze navyšovat zábor zemědělského půdního fondu. Jelikož pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu, nebylo je možné zahrnout do zastavěného území též z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání. Po provedeném

vyhodnocení a redukci záboru zemědělského půdního fondu byl upravený návrh následně odsouhlasen tímto dotčeným orgánem stanoviskem pod č.j. PK-ŽP/19711/23 ze dne 17.1.2024. Pozemky nejsou v současně platném ÚP vymezené k zastavění a dotváří dochovanou volnou krajinu tvořenou obhospodařovanými zemědělskými pozemky.

4. Michal Marcel, Přešín 80, 335 63 Čížkov, námitka ze dne 3.7.2024 doručena dne 3.7.2024 pod č.j. VŽP/3278/2024-Vět:

- Dotčené parcely: 1168/8 – trvalý travní porost, 1349 – ostatní plocha, 72 – zastavěná plocha v kat.ú. Přešín.

Jako vlastník pozemků uvedených výše, které přímo sousedí s plochou Z23 a Z.57 podávám: Námitku k vymezení zastavitelné plochy Z23 a Z.57 smíšené venkovské obytné. Nesouhlasím s vymezením

zastavitelné plochy Z 23 a především Z.57 smíšená obytná venkovská (Parcely, kterých se týká změna 1166, 1168/3, 1165/6). Nesouhlasím s funkčním využitím tohoto území jako smíšeného venkovského bydlení. Žádám, aby byly z návrhu územního plánu Čížkov vyřazeny. Uvedené plochy by měly zůstat součástí ZPF jako plochy AU – zemědělské všeobecné.

Odůvodnění námítky, zejména:

- Rozsah a dopad navrhovaných změn:

Navržený zábor ZPF není vzhledem k rozloze sídla adekvátní.

- Nesoulad s demografickým vývojem obce:

Vzhledem k demografickému vývoji a obecnému trendu přesunu obyvatel z venkova do města je navržený rozvoj nepřiměřený potřebám sídla.

- Sociální dopady:

Neúměrné rozšíření obce může narušit její venkovský charakter a soudržnost místní komunity.

- Rozpory v odůvodnění návrhu.

- Nevyužitý potenciál stávajících ploch:

Rozšiřováním obce do okolí může docházet ke zbytečnému vysídlování centra obce a postupnému vzniku brownfield uvnitř obce. Tyto nevyužité plochy představují dostatečný potenciál pro případný rozvoj obce bez nutnosti dalšího záboru ZPF.

- Ochrana krajinného rázu:

Navrhované plochy Z. 23 a Z.57 by narušily stávající charakter okraje obce a negativně ovlivnily krajinný ráz. Okraje obce Přešín jsou charakteristické pozvolným přechodem zástavby do krajiny a měkkými přechody mezi zástavbou, vzrostlou zelení a volnou krajinou. Navrženou zástavbou by byl tento charakteristický obraz sídla narušen a znehodnocen.

- Ekologické aspekty:

Rozšíření zastavitelného území na úkor zemědělské půdy je v rozporu s principy udržitelného rozvoje a ochrany přírodních zdrojů.

Rozšířením zastavitelného území o plochy Z.23 a především Z.57 dojde k výraznému narušení současného stavu bydlení. Na základě výše uvedených argumentů žádám o vyřazení ploch Z.23 a Z.57 z návrhu územního plánu Čížkov a zachování jejich současného využití jako zemědělských ploch (AU). Tento krok by byl v souladu s principy udržitelného rozvoje obce, ochrany zemědělského půdního fondu a zachování charakteru venkovské krajiny.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Namítající v námitce neuvádí, v čem se cítí být dotčen na svých právech, a proto jí nelze v tomto ohledu řádně vypořádat. Uváděné skutečnosti se týkají obecných a zákonných zásad vyhodnocovaných v rámci tvorby územního plánu v gesci jak zpracovatele, tak

dotčených orgánů hájící veřejné zájmy (ochrana ZPF, ochrana krajinného rázu aj.), přesto byly řádně vyhodnoceny.

Námítka byla komplexně posouzena. Zábor zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ochranu přírody a krajiny ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny posoudil příslušný dotčený orgán ochrany ZPF a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy - Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, který vydal souhlasné stanovisko pod č.j. PK-ŽP/19711/23 ze dne 17.1.2024.

Oproti návrhu pro společné jednání byla zastavitelná plocha pro bydlení Z.23 podstatně redukována a nově vymezena plocha Z.23 a Z.57, nejedná se tedy o satelitní zástavbu mající namítajícím popisované negativní vlivy. Lokality byly vyhodnoceny jako vhodné pro rozvoj obce, navazují na zastavěné území, reflektují zástavbu na jižní straně s využitím přilehlé komunikace. Plochy splňují urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změnu s ohledem na využitelnost navazujícího území se stávajícím venkovským charakterem.

Vymezené plochy jsou vhodné z pohledu využití stávající dopravní a technické infrastruktury a odpadá tak další ekonomická náročnost pro umožnění přiměřeného rozvoje obce s ohledem na udržitelný rozvoj obce a ochranu přírodních zdrojů.

Zastavitelné plochy jsou v novém ÚP vymezeny s ohledem na potřebný a přiměřený rozvoj obce i při možnosti využití (i zohlednění) vnitřních rezerv zastavěného území, kdy v obci se nenachází větší počet domů na prodej. Návrh vymezení plochy je v souladu se ZÚR PK, které stanovují požadavky na rozvoj sídelní struktury v kraji, mimo jiné je v souladu s požadavkem posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit. Obec Čížkov je součástí Specifické oblasti Brdy SON5. Dále stanovují při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny, tj. chránit krajinu tak, aby nevznikaly „samoty“ a rozvojové plochy navazovaly na zastavěné území. Jelikož se území nachází v dojezdové – dobře dostupné vzdálenosti od větší aglomerace jako je Plzeň anebo v blízkosti spádového města Nepomuk a Blovice, je tak trendem návrat k bydlení v takto dostupných venkovských lokalitách.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v souladu s požadavkem ZÚR PK pro specifickou oblast SON5 Brdy na posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení. Výsledkem by mělo být právě zvrácení současného trendu úbytku obyvatel a nastavení podmínek pro možnou změnu demografického vývoje do mírně rostoucího stavu. Stávajícím územním plánem vymezené zastavitelné plochy nenaplnily požadavek na posilování trvalého osídlení patrně s ohledem na majetkoprávní vztahy, kdy majitelé zřejmě sami neuvažují o výstavbě, avšak nenabízí zastavitelné pozemky k využití novými žádanými obyvateli. Tyto plochy byly územním plánem plošně redukovány s ohledem na ochranu ZPF, nebyly však zcela vypuštěny, vzhledem ke svým malým rozsahům a vhodnému umístění ve stávající zástavbě. Nově vymezené zastavitelné plochy naopak mají potenciál pro své využití, a to vedle uváděných záměrů vlastníků přímo stavět či umožnit výstavbu mimo jiné i proto, že žádané mladé rodiny s dětmi mohou upřednostňovat při výběru stavebních pozemků nezastavěné parcely před rekonstrukcemi a přestavbami stávajících objektů.

Je zavádějící stanovovat předpokládaný počet nově vzniklých domů v území pouze dělením zastavitelné plochy předpokládanou plochou stavebního pozemku, s ohledem na rozsah a tvarování lokalit a vlastnické vztahy v těchto lokalitách se dá předpokládat vznik cca 9 rodinných domů, což je k velikosti obce rozvoj přiměřený. K nežádoucí prostorově - sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel nejsou vymezením těchto lokalit vytvářeny podmínky, nejedná se o rozsáhlé zastavitelné plochy bez vazby na život v obci. Popisovaného charakteristického „pozvolného přechodu zástavby do krajiny a měkkými přechody mezi zástavbou, vzrostlou zelení a volnou krajinou“ lze docílit i v navrhovaných lokalitách, a to bez ohledu na skutečnost, že právě v severozápadní části obce se výrazné hmoty objektů nacházejí přímo na okrajích zastavěného území.

S ohledem na ochranu ZPF byly po konzultaci z KÚPK OŽP oproti návrhu ke společnému jednání redukovány zastavitelné plochy převzaté z původního územního plánu Z.16 a Z.17 i územním plánem nově vymezené plochy Z.23 a Z.57. Zábor zemědělského půdního fondu

ve smyslu zákona o ochraně ZPF a ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny posoudil příslušný dotčený orgán ochrany ZPF a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy.

Z výše uvedeného vyplývá, že vymezení lokality Z.23 a Z.57 lze s ohledem na rozsah návrhu, sociální dopady, ochranu ZPF, ochranu krajinného rázu a ekologické aspekty, které namítající uvádí, považovat za přiměřený a přijatelný.

5. Alena Babková, Lipová 349, 332 09 Štěnovice -podání ze dne 3.7.2024 doručené dne 3.7.2024 pod č.j. VŽP/3279/2024-Vět:

Změna územního plánu pro možnost realizace drobných staveb potřebných k zemědělské činnosti např. skladování výpěstků, sušení bylin, skladování nářadí a sociální zázemí na pozemcích parc.č. 1221/6 a 1222 v kar.ú. Přešín.

Důvodem změny je zlepšení životního prostředí a ekologického charakteru pozemků z původních neudržovaných ploch sloužící především k neřízené skládce, zbudování malých přírodních ploch zachycujících a retenujících vodu v dané lokalitě a věnování se rostlinné zemědělské činnosti, včetně výsadby nových rostlin. K těmto účelům je potřeba zřídit zázemí k větším možnostem hospodaření na pozemcích parc.č. 1221/6 a 1222, včetně hospodaření i na sousedním pozemku parc.č. 1221/5. Absence drobných výše uvedených staveb působí komplikace v činnosti, jelikož v dostupné vzdálenosti se žádná vhodná nevyskytuje, což má za důsledek omezené možnosti hospodaření. Pozemky jsou napojeny na technickou infrastrukturu el. energie.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitce částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Pozemky jsou vymezeny v ploše zemědělské, kde je podmíněně přípustným využitím umístění staveb pro zemědělství za podmínky posouzení krajinného rázu.

Námitka možnosti umístění stavby se sociálním zázemím se zamítá, jelikož není přípustným využitím plochy zemědělské a vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině a není v souladu zejména vzhledem ke stanovené koncepci rozvoje území obce a ochrany hodnot v území vyplývající ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, kdy je nutno minimalizovat fragmentaci krajiny, tj. chránit krajinu tak, aby nevznikaly „samoty“. Pozemky nejsou v současně platném ÚP vymezené k zastavění a dotváří dochovanou volnou krajinu tvořenou obhospodařovanými zemědělskými pozemky se zelení.

6. Štěpánka Volná, Zahradnická 71, 261 01 Příbram III -námitka ze dne 2.7.2024 doručena 3.7.2024 pod č.j. VŽP/3283/2024-Vět:

Vzhledem k tomu, že jsem se podrobně seznámila s návrhem nového územního plánu obce Čížkov, uplatňuji k tomuto návrhu námitku:

V grafické příloze je u jižní části pozemkové parcely číslo (ppč.) 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic uvedeno, že tato její jižní část je doprava všeobecná – místní a účelové komunikace. Upozorňuji, že původní pozemek ppč. 776/1 v k.ú. Čížkov u Blovic (ještě před jeho rozdělením na pozemky ppč. 776/1, 776/3 a 776/4) byl rozdělen v roce 2019, kdy stavební úřad dal souhlas s dělením pozemku z důvodu plánovaného různého vlastnictví jeho částí novými vlastníky po jejich odkoupení od původního majitele. Již při tvorbě návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Čížkov v roce 2021 byla snaha pozemek pp.č. 776/4 zakreslit do území SV (smíšené venkovské), ale projektant tuto chybu včas opravil a změna č. 1 byla projednána bez této chyby. Požaduji proto, aby uvedená jižní část tohoto pozemku ppč. 776/4 nebyla zanesena do nového územního plánu jako místní a účelová komunikace, a to z toho důvodu, že pozemky ppč. 776/1, 776/3 a 776/4, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „trvalý travní porost“ a jejichž většinu v současné době majitelé oplotili a tráva je na nich sekána motorovou sekačkou, byly v minulosti ještě jako celistvý pozemek ppč. 776/1 (před jeho rozdělením na pozemky ppč. 776/1, 776/3 a

776/4) koseny místním zemědělcem. Předmětnou jižní částí pozemku ppč. 776/4 by nebylo ani techniky možné na pozemek ppč. 776/1 se zemědělskou technikou projet.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Namítající v námitce neuvádí, v čem cítí být dotčen na svých právech, a proto jí nelze v tomto ohledu řádně vypořádat. Uváděné skutečnosti se týkají obecných a zákonných zásad vyhodnocovaných v rámci tvorby územního plánu v gesci jak zpracovatele, tak dotčených orgánů hájící veřejné zájmy, přesto byly řádně vyhodnoceny.

V patném ÚP Čížkov je část pozemku parc.č. 776/4 vymezena jako stav - dopravní infrastruktura, komunikace, stejně jako v Návrhu ÚP je vymezena jako stabilizovaná plocha dopravy všeobecné – místní a účelové komunikace. Jedná se o stav v území, komunikaci pro zpřístupnění navazujících zemědělských pozemků.

Návrh územního plánu byl posouzen mimo jiné silničním správním úřadem – odborem dopravy MěÚ Nepomuk, dotčeným orgánem příslušným dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který neuplatnil žádný požadavek k navrženému řešení.

7. Martina Potřebová, Přešín E 19 -námitka ze dne 3.7.2024 doručena 4.7.2024 pod č.j. VŽP3291/2024-Vět:

Pozemek parc.č. 888/1 v kat.ú. Přešín nebyl zařazen mezi zastavitelné plochy v navrhovaném novém územním plánu obce Čížkov (část Přešín).

Pozemek, kterého se změna územního plánu týká, přímo sousedí se zastavěnou plochou obce Přešín. V případě výstavby na tomto pozemku nedojde k zásadnímu zásahu do krajiny a ke změně jejího rázu. Pozemek je zároveň v blízkosti hlavní komunikace mezi Přešínem a Blovicemi a je tedy bez dalších zásadních úprav snadno dostupný. Pozemek by jsme rádi v budoucnu využili ke stavbě rodinného domu nebo alespoň jeho část vyznačenou v příloze.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Obec vzhledem k již vymezeným zastavitelným plochám vyhodnotila vymezení plochy pro bydlení na předmětném pozemku za nadbytečné, a to i z důvodu, že je součástí zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu ÚP již nelze navyšovat zábor zemědělského půdního fondu. Pozemek není vhodný k zastavění zejména vzhledem ke stanovené koncepci rozvoje území obce a ochrany hodnot v území, kdy by se pozemek nevhodně vklínil do nezastavěného území a zachované volné krajiny odtržené od zastavěného území s nedostatečným přístupem pro obsluhu rodinných domů. Jelikož pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu, nebylo je možné zahrnout do zastavěného území též z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání. Pozemky nejsou v současně platném ÚP vymezené k zastavění a dotváří dochovanou volnou krajinu tvořenou obhospodařovanými zemědělskými pozemky se zelení.

8. Hana Jedličková, Na Daníčkách 594, 335 01 Nepomuk -námitka ze dne 2.7.2024 doručena 4.7.2024 pod č.j. VŽP/3292/2024-Vět:

Jsem vlastníkem pozemku č. 95 a dále jsem vlastníkem sousedního pozemku č. 94, v katastrálním území Liškov obec Čížkov. Zmíněné pozemky využívám jako zahradu.

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu nového územního plánu obce Čížkov, který byl veřejně projednaný dne 1.7.2024, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

- Nesouhlasím s tím, aby část pozemku č. 95 a pozemek č. 94 v katastrálním území Liškov obec Čížkov byly v novém územním plánu vyjmuty ze zastavitelné plochy. Ve stávajícím územním plánu jsou tyto pozemky nebo jejich části vedeny jako zastavitelné plochy L5 – SV smíšené obytné venkovské. Žádám, aby tyto mé výše zmíněné pozemky byly v novém územním plánu vedeny stále jako zastavitelná plocha (Zx).
- Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:
 - pozemek č. 95 a č. 94 přímo sousedí s hranicí územního plánu a navazuje na zástavbu obce
 - podle usnesení z veřejného zasedání obce Čížkov z 21.8.2009 zastupitelstvo obce schválilo povolení k užívání části obecního pozemku par.č. 92/9 v k.ú. Liškov jako přístupovou cestu k par.č. 95 a 116 (viz příloha 1)
 - s obcí Čížkov mám sepsanou dohodu o užívání části obecního pozemku jako přístupovou komunikaci k pozemku č. 95.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Obec vzhledem k již vymezeným zastavitelným plochám vyhodnotila vymezení plochy pro bydlení na předmětném pozemku za nadbytečné, a to i z důvodu, že je součástí zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu ÚP již nelze navyšovat zábor zemědělského půdního fondu. Pozemek není vhodný k zastavění zejména vzhledem ke stanovené koncepci rozvoje území obce a ochrany hodnot v území, kdy se pozemek nevhodně vklíní do nezastavěného území a zachované volné krajiny odtržené od zastavěného území s nedostatečným přístupem pro obsluhu rodinných domů. Jelikož pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu, nebylo je možné zahrnout do zastavěného území též z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání. Od roku 2012, kdy je v platnosti současný ÚP Čížkov, nebyla plocha ani její část využita k zastavění a v současné době dotváří dochovanou volnou krajinu tvořenou pozemky s ochranou zemědělského půdního fondu se vzrostlou zelení. Pozemky byly vyhodnoceny jako nevhodné k zastavění zejména vzhledem k problematickému dopravnímu napojení a jejich umístění v blízkosti lesa (tj. do 30m od lesa), kdy dle požadavku orgánu státní správy lesů, odboru výstavby a životního prostředí MěÚ Nepomuk uvedeném ve vyjádření pod č.j.: VŽP/1754/2022-KrM ze dne 11.4.2022 k návrhu zadání a ve stanovisku ke společnému jednání pod č.j. VŽP/2305/2023-KrM ze dne 11.5.2023 z důvodu ochrany lesa nelze takto situované pozemky vymezit jako zastavitelné plochy.

9. Jana Divišová, Pod Strání 103, 336 01 Blovice -námitka ze dne 3.7.2024 doručena dne 4.7.2024 pod č.j. VŽP/3293/2024-Vět :

Uvedený stavební pozemek parc.č. 781/12 v kat.ú. Čížkov u Blovic vlastníme za účelem výstavby dvou RD. V novém návrhu ÚP je možnost zastavěnosti radikálně zmenšena (asi o 1/2). S tímto nesouhlasíme a žádáme o zachování původní stavební výměry.

Jsme 2 majitelé pozemku, každý chceme postavit 1 RD.

Máme již vybudovanou infrastrukturu:

- elektrickou přípojku pro 2 RD
- široký vjezd na pozemek pro obslužnost stavebního pozemku

Znehodnocení plánované investice – zakoupeno za cenu stavebního pozemku a ne za cenu orné půdy.

doplnění ze dne 8.7.2024 doručené dne 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3325/2024-Vět:

Uvedený stavební pozemek parc.č. 781/12 v kat.ú. Čížkov u Blovic vlastníme za účelem výstavby RD. V novém návrhu ÚP je možnost zastavěnosti radikálně zmenšena (asi o 1/2). S tímto nesouhlasíme a vzhledem k tomu, že pozemek přes komunikaci sousedící je nově zahrnut do ÚP jako stavební, žádáme o celou výměru našeho pozemku zahrnout do stavebního pozemku.

Máme již vybudovanou infrastrukturu:

- elektrickou přípojku
- široký vjezd na pozemek pro obslužnost stavebního pozemku

Návrh nového ÚP nám znehodnocuje plánovanou investici – zakoupeno za cenu stavebního pozemku a ne za cenu orné půdy.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Ani v současně platném ÚP není celý pozemek parc. č. 781/12 vymezen k zastavění. K zastavění je vymezena pouze část pozemku přiléhající k sousednímu pozemku 781/14. Tato část pozemku nebyla od roku 2012, kdy je v platnosti současný ÚP, využita k zastavění. Návrhem ÚP vymezená zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.09 na pozemku lépe navazuje na přilehlou komunikaci, a to ve tvarování vhodnějším k výstavbě, kdy tato plocha velikostí odpovídá velikosti zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem.

Obec nesouhlasí s vymezením celé plochy předmětného pozemku pro bydlení, který je součástí zemědělského půdního fondu, zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov po společné projednání.

10. Jaromír Zeman, Blovice 530, 336 01 Blovice -námitka ze dne 3.7.2024 doručena dne 4.7.2024 pod č.j. VŽP/3294/2024-Vět,

Uvedený stavební pozemek parc.č. 781/12 v kat.ú. Čížkov u Blovic vlastníme za účelem výstavby dvou RD. V novém návrhu ÚP je možnost zastavěnosti radikálně zmenšena (asi o 1/2). S tímto nesouhlasíme a žádáme o zachování původní stavební výměry.

Jsme 2 majitelé pozemku, každý chceme postavit 1 RD.

Máme již vybudovanou infrastrukturu:

- elektrickou přípojku pro 2 RD
- široký vjezd na pozemek pro obslužnost stavebního pozemku

Znehodnocení plánované investice – zakoupeno za cenu stavebního pozemku a ne za cenu orné půdy.

doplnění ze dne 8.7.2024 doručené dne 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3324/2024-Vět:

Uvedený stavební pozemek parc.č. 781/12 v kat.ú. Čížkov u Blovic vlastníme za účelem výstavby rodinných domů. V novém návrhu ÚP je možnost zastavěnosti více než o 1/2 zmenšena. Jedná se tedy o plánované zamření investice. Tímto žádám o zařazení do Úp celého pozemku p.č. 781/12 o výměře 18955m²

Je již započato s budováním infrastruktury potřebné pro výstavbu RD:

- vybudována elektrická přípojka
- široký vjezd na pozemek pro obslužnost stavebního pozemku

Znehodnocení plánované investice – pozemek zakoupen za cenu stavebního pozemku a ne za cenu orné půdy.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Ani v současně platném ÚP není celý pozemek parc. č. 781/12 vymezen k zastavění. K zastavění je vymezena pouze část pozemku přiléhající k sousednímu pozemku 781/14. Tato část pozemku nebyla od roku 2012, kdy je v platnosti současný ÚP, využita k zastavění. Návrhem ÚP vymezená zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.09 na pozemku lépe navazuje na přilehlou komunikaci, a to ve tvarování vhodnějším k výstavbě, kdy tato plocha velikostí odpovídá velikosti zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem.

Obec nesouhlasí s vymezením celé plochy předmětného pozemku pro bydlení, který je součástí zemědělského půdního fondu, zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu, kterou požadoval Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v nesouhlasném stanovisku pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 k původnímu návrhu ÚP Čížkov pro společné projednání.

11. Jakub Ďurák, Pražská 79/5, 301 00 Plzeň námitky ze dne 7.7.2024 doručené 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3302/2024-Vět opravené dne 8.7.2024 doručené 9.7.2024 pod č.j. VŽP/3322/2024-Vět:

Jako vlastník několika pozemků v k.ú. Přešín a majitel zemědělského areálu v obci Přešín se na Vás obracím s námitkami týkající se návrhu nového územního plánu Čížkov – v k.ú. Čížkov, který byl prezentován dne 1.7.2024 v Čížkově.

Námitka č. 1 – vodovod v k.ú. Přešín:

- V předloženém návrhu nového územního plánu Čížkov, pro k.ú. Přešín je chybně zakresleno vedení obecního vodovodu. Vodovod byl zřízen na pozemcích obce Čížkov a do Přešína je vedený parcelou p.č. 1339, v k.ú. Přešín, která prochází naším zemědělským areálem.
- Vodovod zakreslený v novém návrhu územního plánu neodpovídá skutečnosti.

Námitka č. 2 – Zrušení cesty přes zemědělský areál v Přešíně přes pozemek p.č. 1339:

- Navrhují, aby v novém územním plánu v k.ú. Přešín vedla cesta mimo zemědělský areál v Přešíně a ne přes něj, neboť obecní cesta procházející zemědělským areálem je fakticky nepoužitelná.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitkám vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Vedení vodovodu mimo zastavěné území bude zpřesněno a vyznačeno jako stav infrastruktury. V samotném zemědělském areálu tato infrastruktura ani komunikace vymezeny nebudou. Jejich existence, úpravy či rozvoj umožňují stanovené podmínky funkčního využití plochy smíšené výrobní všeobecné.

12. Ing. Oldřich Rašek, Blanka Rašková, Klírova 1919/9, Chodov, 148 00 Praha 4 -námitka ze dne 7.7.2024 doručena dne 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3304/2024-Vět:

Návrh ÚP navrhuje vymežit plochu Z.23 a Z.57 jako zastavitelnou plochu – smíšenou obytnou venkovskou a to tak, že

„Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z.23 je vymezena přilehle k silnici, a to v přímé návaznosti na zastavěné území obce jako její rozvoj podél komunikace, kdy reflektuje stávající zástavbu na protější straně silnice. Rovněž lokalita Z.57 je vymezena přilehle k silnici v přímé návaznosti na zastavěné území jako její rozvoj podél komunikace. Hloubka zastavitelných ploch ve směru od silnice je zde nastavena na cca 27 metrů, a to s ohledem na předešlý územní plánem nastavené prostorové parametry zástavby v této části obce.“

Podatelé nesouhlasí s touto navrhovanou změnou funkčního využití ploch Z.23. a Z.57, které se nachází v těsné blízkosti jejich nemovitostí. jedná se o zásadní změnu, která nemá opodstatnění. Podatelé namítají, že obec Čížkov nepotřebuje rozšiřovat své území o další zastavitelné plochy, neboť v katastrálním území je již dost zastavitelných ploch, které nejsou nijak využity, natož stavebně, a poptávka po takových plochách je v daném území velmi nízká. Tato změna funkčního využití neodpovídá ani koncepci klidného venkovského prostředí, které je pro dané území typické a musí být zachováno a chráněno návrhem ÚP. Neopodstatněný zábor zemědělské půdy k nezemědělským účelům odporuje zásadám ochrany zemědělského půdního fondu i cílům územního plánování.

Odůvodnění námítky, zejména:

- A. Nevhodnost zvolené lokality k zástavbě
- B. Rozpor s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu
- C. Investice do technické infrastruktury, provozní náklady a vzdálenost od stávajících inženýrských sítí
- D. Nedostatečné zpracování zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- F. Nedostatek formálních náležitostí Návrhu ÚP a nedostatečné odůvodnění navrhovaného řešení

Závěr: Na základě výše uvedených skutečností podatelé požadují, aby byl návrh ÚP v rozsahu plochy Z.23 a Z.57 přepracován tak, aby v Návrhu ÚP byly tyto plochy navráceny do režimu nezastavitelných ploch tak, jak tomu je v současném ÚP obce.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námítku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námítku zamítá.

Odůvodnění:

Namítající v námítce neuvádí, v čem se cítí být dotčen na svých právech, a proto jí nelze v tomto ohledu řádně vypořádat. Uváděné skutečnosti se týkají obecných a zákonných zásad vyhodnocovaných v rámci tvorby územního plánu v gesci jak zpracovatele, tak dotčených orgánů hájící veřejné zájmy (ochrana ZPF, ochrana krajinného rázu aj.), přesto byly řádně vyhodnoceny.

Námítka byla komplexně posouzena. Oproti návrhu pro společné jednání byla zastavitelná plocha pro bydlení Z23 redukována, vymezena Z23 a Z57. Lokality byly vyhodnoceny jako vhodné pro rozvoj obce, navazují na zastavěné území, reflektuje zástavbu na jižní straně přilehlé komunikace. Plochy splňují urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změnu s ohledem na využitelnost navazujícího území se stávajícím venkovským charakterem.

Vymezené plochy jsou vhodné z pohledu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k vymezení lokality při stávající komunikaci vedoucí obcí Přešín III. třídy, určené každému, tedy veřejné, nebude navýšení četnosti dopravy vlivem k vymezené zastavitelné ploše podstatné, kvalita bydlení zůstane přiměřená místním poměrům.

Zastavitelné plochy jsou v novém ÚP vymezeny s ohledem na potřebný a přiměřený rozvoj obce i při možnosti využití (i zohlednění) vnitřních rezerv zastavěného území. Zábor zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona o ochraně ZPF a ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny posoudil příslušný dotčený orgán ochrany ZPF a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy. Návrh vymezení plochy je v souladu se ZÚR PK, které stanovují požadavky na rozvoj sídelní struktury v kraji, mimo jiné je v souladu s požadavkem posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit. Obec Čížkov je součástí Specifické oblasti Brdy SON5. Dále při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny, tj. chránit krajinu tak, aby nevznikaly „samoty“ a rozvojové plochy navazovaly na zastavěné území.

K bodu A:

Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v souladu s požadavkem ZÚR PK pro specifickou oblast SON5 Brdy na posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený

rozvoj bydlení. Výsledkem by mělo být právě zvrácení současného trendu úbytku obyvatel a nastavení podmínek pro možnou změnu demografického vývoje do mírně rostoucího stavu. Stávajícím územním plánem vymezené zastavitelné plochy nenaplnily požadavek na posilování trvalého osídlení patrně s ohledem na majetkoprávní vztahy, kdy majitelé zřejmě sami neuvažují o výstavbě, avšak nenabízí zastavitelné pozemky k využití novými žádanými obyvateli. Tyto plochy byly územním plánem plošně redukovány s ohledem na ochranu ZPF, nebyly však zcela vypuštěny, vzhledem ke svým malým rozsahům a vhodnému umístění ve stávající zástavbě. Nově vymezené zastavitelné plochy naopak mají potenciál pro své využití, a to vedle uváděných záměrů vlastníků přímo stavět či umožnit výstavbu mimo jiné i proto, že žádané mladé rodiny s dětmi mohou upřednostňovat při výběru stavebních pozemků nezastavěné parcely před rekonstrukcemi a přestavbami stávajících objektů.

K bodu B:

S ohledem na ochranu ZPF byly po konzultaci z KÚPK OŽP oproti návrhu ke společnému jednání redukovány zastavitelné plochy převzaté z původního územního plánu Z.16 a Z.17 i územním plánem nově vymezené plochy Z.23 a Z.57. Zábor zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona o ochraně ZPF a ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny posoudil příslušný dotčený orgán ochrany ZPF a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy.

Zásada hospodárného využívání zastavěných území je v obci naplněna nastavením funkčního využívání zastavěného území, kdy jsou zajištěny podmínky pro využívání vnitřních rezerv sídel a současně navrhované zastavitelné plochy jsou přimknuty ke stávajícímu sídlu při stávající komunikaci tak, aby bylo zamezeno dalšímu záboru ZPF stavbou potřebné dopravní infrastruktury.

K bodu C:

Stávající inženýrské sítě v obci jsou využitelné a pro uvažovanou výstavbu dostatečně kapacitní. Potřebný rozvoj těchto stávajících inženýrských sítí a realizace nových inženýrských sítí je běžně řešen následnými podrobnějšími dokumentacemi, jejichž součástí je technicko-ekonomická rozvaha, která dle detailních místních podmínek konkrétně stanovuje rozsah páteřních sítí a rozsah částí infrastruktury, které budou součástí staveb jednotlivých soukromých objektů. Vzhledem k tomu, že navrhované zastavitelné plochy jsou přimknuty ke stávajícímu sídlu a vymezené při stávající komunikaci, nebude tak docházet k dalším finančním nákladům spojených s realizací potřebné dopravní a energetické infrastruktury. Zásobování vodou a odkanalizování lze řešit individuálně (např. studna, jímka, ČOV).

K bodu D:

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný správní orgán dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů vydal dle § 47 odst. 3 stavebního zákona a §10i zákona o posuzování vlivů stanovisko k návrhu zadání ÚP Čížkov stanovisko pod č.j. PK-ŽP/4113/22 ze dne 14.4.2022, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí za předpokladu, že ve správním území obce nebudou umístěny záměry, které svým charakterem naplní rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona, jakožto věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona č. 114/1992 sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK) uplatnil podle § 45i odst. 1 ZOPK stanovisko, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Prameniště Přešínského potoka. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se zpracovává dle § 47 odst. 3 stavebního zákona, je-li požadováno příslušným úřadem vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

K bodu F:

Odůvodnění územního plánu bylo doplněno podrobnějším popisem potřeby vymezení zastavitelných ploch v řešeném území v odstavci g). Konkrétní body, ke kterým se vztahují jednotlivé námítky jsou popsány ve vyhodnocení těchto námitek.

Vymezení zastavěného území návrhem ÚP je v kompetenci projektanta a je vymezeno v souladu s veřejnými zájmy chráněnými dotčenými orgány a ust. § 58 stavebního zákona, kdy do zastavěného území se také zahrnují pozemky vně intravilánu, a to mimo jiné stavební proluky a pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Po pečlivé revizi území provedené projektantem spolu s obcí s ohledem na vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Čížkov a od roku 2012 dosud nevyužitých, byla vyhodnocena aktuální koncepce rozvoje obce.

Byl zohledněn stávající mírně klesající demografický vývoj - počet obyvatel obce Čížkov k 31.12.2012 byl 679, k 31.12.2023 byl 668.

Při posuzování koncepce rozvoje obce bylo přihlédnuto k metodickému pokynu MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, 2022“. Návrh územního plánu byl postupně upravován a korigován tak, aby jím navržené (nové) zastavitelné plochy co nejvíce odpovídaly potřebě rozvoje obce v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Metodický pokyn vytváří prostor pro individuální urbanistické posouzení konkrétních podmínek v řešeném území, reflektuje, že územní plán je také nástrojem politickým a vedení obce tak musí mít možnost ovlivňovat intenzitu rozvoje obce – byť v mezích takových řešení, která je ještě možné z odborného urbanistického pohledu odůvodnit.

Byla též posouzena pravděpodobnost využití všech zastavitelných ploch dle vlastností, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití, zejména:

- geometrické vlastnosti plochy, zejména pak velikost plochy, kdy se nejedná o rozsáhlé obytné zóny posuzované s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezena,
- technické vlastnosti plochy, kam spadá možnost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu a dále vliv střetů plochy s limity využití území,
- majetkoprávní vlastnosti plochy, tedy případná majetkoprávní rozdrobenost plochy.

Všechny návrhové plochy vzhledem k jejich konkrétnímu uspořádání vyhovují tomuto posouzení, a obec v závěrečné bilanci navržený rozvoj zástavby podporuje v souladu s uvedenou metodikou.

Návrh ÚP je v souladu se zásadou kontinuity územního plánování, nová dokumentace navazuje a vychází ze stávajícího platného ÚP, což však neznamená, že je potřeba převzít všechny návrhové plochy. Návrh ÚP po řádném posouzení území vymezuje zastavitelné plochy s pravděpodobným využitím pro zajištění rozvoje v území.

Oproti stávajícímu ÚP došlo v souladu s výše uvedeným k revizi zastavitelných ploch, kdy nevhodné – nevyužité byly vypuštěny a nově vymezeny ve vhodnějších lokalitách, celkově tak oproti stávajícímu ÚP nedošlo k navýšení rozsahu zastavitelných ploch, plošná bilance zůstává přibližně zachována.

13. Ing. Radovan Sochor, Ing. Ondřejka Sochorová, Železný Újezd 27, 335 63 ze dne 7.7.2024 doručené 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3309/2024-Vět:

Podávám námitku k zákazu výstavby větrných elektráren, plošně, který se objevuje v návrhu nového ÚP Čížkov. Navrhuji tento zákaz vypustit úplně na celém řešeném území ÚP, zejména na KÚ Železný Újezd – Na Pachtech V Hoře a Záhatí, kde je velmi vhodné území pro výstavbu větrné elektrárny. V Hoře na parc.č. 983 bychom rádi vybudovali malou větrnou elektrárnu, na kterou máme již zpracován projekt. Elektrárna by stačila zásobovat energií náš zemědělský areál, jehož součástí je i parc.č. 983. V rámci nově schválené legislativní možnosti sdílení energií, bychom dokázali vyrobit i energii pro naše rodinné domy v ŽÚ a naše další provozy v Nepomuku a v Plzni.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Cílem ÚP Čížkov je v souladu s prioritami udržitelného rozvoje PUR ČR a úkoly stanovené ZÚR PK pro řešené území mimo jiné též ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického,

architektonického a archeologického dědictví. Celé řešené území leží dle ZÚR PK ve specifické oblasti nadmístního významu SON5 Brdy. Pro územní plánování obcí ležících v této specifické oblasti vyplývají ze ZÚR PK zejména úkoly, které jsou ÚP Čížkov respektovány a naplněny: posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území a vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje dále stanovují cílové kvality krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení s požadavky na ochranu harmonické kulturní krajiny, které jsou v návrhu ÚP respektovány. V řešeném území je respektována a chráněna CHKO Brdy a vesnická památková zóna v obci Zahrádka, které jsou v zájmu jejich ochrany řešeny jako území s prvky regulačního plánu.

Úkolem ÚP Čížkov je tak zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. V tomto případě do řešeného území (zejména právě do k.ú. Železný Újezd) zasahuje CHKO Brdy, jejíž součástí jsou i dvě přírodní rezervace Fajmanovy skály a Klenky a Chynínské buky, rozkládají se zde dvě Evropsky významné lokality Prameniště Přešínského potoka a V Úličkách, nacházejí se zde Přírodní parky Brdy a Pod Štědrým, je zde vyhlášena Vesnická památková zóna Zahrádka, svým ochranným pásmem do řešeného území zasahuje i přírodní památka Bouřidla. Převážná část území obce je tak při rozhodování o možném využití svázána nutností respektování přísnějších pravidel vyplývajících z výše uvedeného. Předmětem ochrany PR Fajmanovy skály jsou typické brdské podhorské lesní porosty jedlových bučin se smrkem a zbytek reliktního boru na balvanité suti kamenné moře. Předmětem ochrany PR Chynínské buky je zbytek původních brdských bučin s výraznou květenou v podrostu s vtroušeným smrkem, jedlí a javorem. Předmětem ochrany EVL Prameniště Přešínského potoka jsou vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpského stupně. Předmětem ochrany EVL V Úličkách jsou bezkolencové louky na vápnatých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách.

Celé řešené území vykazuje cenné přírodní hodnoty kopcovité zalesněné krajiny, četné přírodní a kulturně historické charakteristiky, krajinné dominanty a tyto tak mohou být považovány za rysy estetické hodnoty krajiny, které je nutno chránit. Dokladem ekologicky hodnotné krajiny jsou na mnoha místech se vyskytující zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.

Realizace větrných elektráren by byla v krajině nepřehlédnutelným elementem s vizuálně dominantním projevem vytvářejícím kontrast s obrazem volné krajiny. Významným rysem je jejich dynamický charakter, který upoutává pozornost na značnou vzdálenost. Větrné elektrárny jako prvek technické infrastruktury jsou umělou vertikální dominantou, které mění obraz krajiny a došlo by k narušení krajinného rázu a siluety krajiny, zejména na jejich horizontech a poutaly by pozornost při širším vnímání krajinné scény CHKO Brdy a navazujícího území. Veřejný zájem na využívání obnovitelných zdrojů energie je v řešeném území naplněn možností umístění solárních panelů na střešní pláště budov.

Jedním z podkladů návrhu ÚP Čížkov je Studie „Vyhodnocení možností umístění větrných elektráren z hlediska ochrany přírody a krajiny na vybraných územích Plzeňského kraje“ (zpracovatel Centrum pro krajinu s.r.o., Praha 2007), kterou pořídil Krajský úřad Plzeňského kraje formou preventivního hodnocení krajiny z hlediska krajinného rázu. Studie posoudila území 1- Mladý Smolivec, Kasejovice zahrnující značnou část řešeného území ÚP Čížkov, kde nebyla vymezena žádná ani podmíněčně vhodná lokalita pro umístění VE.

V procesu pořízení návrhu ÚP byla posouzena možnost umístění větrných elektráren v celém řešeném území, s ohledem na veřejný zájem zejména na ochraně přírody a krajiny a k ochraně kulturního dědictví byl záměr vyhodnocen jako nežádoucí na celém území a v rozporu s těmito veřejnými zájmy, neboť k ochraně přírody a krajiny byly na území obce zřízeny přírodní parky, rezervace, EVL a k ochraně kulturního dědictví byla vyhlášena vesnická památková zóna.

Navržená koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot a koncepce uspořádání krajiny návrhu ÚP respektuje požadavky zadání ÚP Čížkov schváleného Zastupitelstvem

obce Čížkov usnesením č. 26 ze dne 2.6.2022, kde je kladen důraz na ochranu životního prostředí, zachování charakteru krajiny a přírodních hodnot území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vydal souhlasné stanovisko k návrhu ÚP pro veřejné projednání pod č.j. PK-ŽP/19711/23 ze dne 17.1.2024.

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí jako věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vydal stanovisko ke společnému jednání o návrhu ÚP pod č.j. VŽP/2305/2023-KrM ze dne 11.5.2023 s uplatněním požadavků mimo jiné, že na území Přírodního parku Brdy a Pod Štědrým nesmí být umístovány větrné elektrárny. Následně vydal tento orgán souhlasné stanovisko k návrhu ÚP pro veřejné projednání pod č.j. VŽP/3298/2024-KrM ze dne 4.7.2024 a souhlasné stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách pod č.j. VŽP/267 /2025-KrM ze dne 17.1.2025.

Z výše uvedeného vyplývá, že konkrétně v k.ú. Železný Újezd nacházejícím se na území Přírodního parku Brdy je umístění větrných elektráren nepřípustné na základě požadavku stanoviska tohoto dotčeného orgánu.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Brdy jako věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy na území CHKO Brdy posoudila návrh ÚP a vydala souhlasné stanovisko pod č.j. SR/0643/SC/2022-11 ze dne 27.5.2024.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu jako příslušný orgán státní památkové péče hájící veřejné zájmy na území s vesnickou památkovou zónou vydal souhlasné stanovisko č.j. PK-KPP/1096/23 ze dne 2.5.2023. Námitka tak byla vyhodnocena po poměření soukromého zájmu, veřejného zájmu na výrobě elektrické energie z obnovitelných zdrojů a veřejných zájmů na ochraně přírody a krajiny a kulturního dědictví, kdy veřejný zájem na ochranu přírodních hodnot a kulturního dědictví převážil.

Území obce Čížkov je zejména specifické tím, že na jeho území se v severní části nachází CHKO Brdy a Přírodní park Brdy, v jižní části Přírodní park Pod Štědrým. Bez zvláštní ochrany z pohledu přírody a krajiny tak zůstává pouze úzký pás uprostřed území, také vzhledem k tomuto uspořádání přírodně hodnotného území byla posouzena nevhodnost umístění VE.

Pro vyloučení umístění VE v území oproti dosud platnému ÚP Čížkov je dán také podstatný věcný důvod a tím je novelizovaný stavební zákon zákonem č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinný k 24.1.2023, kterým jsou výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů zahrnuty do staveb veřejné technické infrastruktury. Dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území lze povolovat mimo jiné záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Současně od doby vydání platného ÚP v roce 2012 byla nařízením vlády č. 292/2015 Sb., vyhlášena ke dni 1.1.2016 Chráněná krajinná oblast Brdy s prioritní ochranou reliéfu dochované krajiny, což je v návrhu ÚP zohledněno. Cílem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména chránit hodnoty území ve všech souvislostech.

Návrh ÚP není tudíž v rozporu se zásadou kontinuity a se zásadou proporcionality územního plánování, jelikož k vyloučení umístění VE v území došlo po komplexním posouzení také na základě nových právních předpisů, tedy i vyhlášení CHKO Brdy.

Veřejný zájem na využívání obnovitelných zdrojů k výrobě elektřiny je v řešeném území umožněn umístováním solárních panelů na střešní pláště budov. Na poměrně rozsáhlých plochách střech staveb zemědělského areálu v Železném Újezdě, který je ve vlastnictví namítajících, nebyla dosud tato možnost využita.

V projednávané věci nepochybně došlo ke střetu práv a zájmů vlastníka pozemku na jedné straně a ochrany hodnot území na straně druhé, přičemž správní a dotčené orgány v souladu se zákonem a v mezích svého správního uvážení tento střet práv a hodnot vyhodnotily a rozhodly, přičemž nic z obsahu návrhu ÚP a spisu nenásvědčuje tomu, že by

návrh ÚP neproporčně a neodůvodněně upřednostnil veřejné zájmy na úkor zájmu soukromého na výstavbě VE.

14. Lucie Jandová, Čížkov 92, 335 64 Čížkov zastoupena advokátní kancelář, Mgr. Tomáš Kelyman, Šafaříkovy sady 2455/5, Plzeň - námitky ze dne 8.7.2024 doručené dne 9.7.2024 pod č.j. VŽP/3320/2024-Vět:

Žadatelka, jakožto vlastník dále uvedených pozemků požádala dne 25.4.2023 o zařazení pozemku parc.č. 776/3 v k.ú. Čížkov u Blovic do plochy SV – smíšené obytné venkovské a pozemku parc.č. 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic do plochy ID – plochy dopravní infrastruktury.

Výše uvedené žádosti žadatelky nebylo v návrhu územního plánu obce Čížkov vyhověno (str.58 bod č. 6 návrhu územního plánu), a to s tím odůvodněním, že pozemek parc.č. 776/3 není určen k zastavění, neboť nemá odpovídající kapacitní dopravní napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1. Druhým důvodem nevyhovění žádosti byl údajný předpoklad výskytu chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 776/3. S výše uvedenými závěry žadatelka nesouhlasí, neboť tyto argumenty se nezakládají na pravdě.

Přestože na předmětných pozemcích (parc.č. 776/3 a parc.č. 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic) mělo proběhnout v červenci 2023 na žádost vyhotovitele územního plánu šetření Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem životního prostředí, za účelem vyhodnocení výskytu chráněných živočichů, následné vyjádření Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 27.7.2023, č.j. PK-ŽP/10938/23 nepodává žádný výsledek z tohoto šetření a pouze odkazuje na zápis v nálezové databázi AOPK ČR, kdy tento je ve stavu ke dni 20.6.2020. Za pozornost stojí, že uvedený zápis byl proveden Mgr. Ondřejem Volfem, který dle názoru žadatelky nikoliv z vlastní iniciativy sepsal „Odborné vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov ze dne 26.8.2020. Dle obsahu tohoto vyjádření Mgr. Ondřej Volf zjistil výskyt chráněných živočišných druhů ke dne 20.6.2020 na pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Čížkov u Blovic, přičemž výskyt uvedených druhů na sousedících pozemcích toliko předpokládal, aniž by skutečný výskyt jakýchkoliv chráněných živočichů na dalších pozemcích zjistil či jakkoli zadokumentoval. Podle § 3 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád platí, že „nevyplyvá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“.

Z uvedeného je zřejmé, že správní orgán, resp. vyhotovitel návrhu územního plánu nepostupoval v souladu s výše uvedeným ustanovením zákona, neboť dosavadní podklady nepodávají žádný závěr o tom, zda se mj. na pozemcích parc.č. 776/3 a 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic skutečně vyskytují (dle předpokladu Mgr. Ondřeje Volfa) zvláště chráněné druhy živočichů, jak bylo žádáno Městským úřadem Nepomuk, a tedy není správný tento argument, proč nebylo možné žádosti žadatelky vyhovět.

Pro objektivní posouzení je rovněž důležité uvést, že výskyt chráněných živočišných druhů údajně zjistil Mgr. Ondřej Volf na pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Čížkov u Blovic – způsob využití zahrada, plocha smíšená obytná venkovská. Je tedy zřejmé, že způsob využití plochy nemá na výskyt těchto živočišných druhů vliv a obava ze změny využití pozemku je tedy lichá.

Pokud jde o argument nedostatečné kapacity dopravního napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1, pak ani tento argument neshledává žadatelka správným. Při rozdělení pozemků parc.č. 776/1, parc.č. 776/4, parc.č. 776/3 v kat.ú. Čížko u Blovic žadatelka obdržela kladné stanovisko stavebního úřadu k rozdělení těchto pozemků, a to i právě s ohledem na zachované napojení těchto pozemků na místní komunikaci. V nejužším místě napojení pozemku parc.č. 776/4, který slouží jako příjezdová cesta k pozemkům parc.č. 776/1 a parc.č. 776/3 je šířka napojení 3,8 m, což odpovídá i s rezervou minimální šířce komunikace dle normy ČSN 736110.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu sdělil ve svém stanovisku k územnímu plánu ze dne 2.5.2023, č.j. PK-KPP/1096/23, že doporučuje novou zástavbu etatizovat tak, aby nové stavby vznikaly nejdříve u stávající

zástavby obce, nikoli v odlehlějších částech vymezené lokality. Mělo by tak dojít k plynulému navázání nové zástavby na stávající zástavbu.

Z odůvodnění podoby územního plánu na st. 14 se dále podává, že „Cílem návrhu územního plánu je umožnit rozvoj obce, ne však způsobem dalšího růstu a zvětšování obce, ale využíváním volných proluk a ploch zarovnávajících okraj obce.“

Žadatelka je přesvědčena, že vzhledem k výše uvedenému by bylo možné její žádosti vyhovět, neboť její žádost koresponduje jak s cíli územního plánu, tak i stanoviskem Krajského úřadu Plzeňského kraje a předmětné pozemky se nachází v zastavěném území obce. Samotné zahrnutí pozemku do plochy k bydlení, resp. dopravní infrastruktury nemůže současně znamenat žádné riziko pro chráněné živočišné druhy, i kdyby se na předmětných pozemcích nacházely, o čemž však není dán žádný závěr, neboť jejich ochrana je zabezpečována dostatečně při konkrétním využívání pozemku, např. v rámci stavebního řízení při posuzování vlivu stavební činnosti na životní prostředí.

Žadatelka si tedy dovoluje požádat o přehodnocení a vyhovění její žádosti.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Část pozemku parc.č. 776/4 v zastavěném území je vymezena v ploše dopravy všeobecné, část mimo zastavěné území je v ploše zemědělské. Pozemek parc.č. 776/3 a část pozemku parc.č. 776/4 zůstává součástí plochy zemědělské, tak jak je tomu i v původním územním plánu Čížkov. Pozemky parc.č. 776/3 a 776/1 nejsou určeny k zastavění.

V odborném vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov u Blovic ze dne 26.8.2020 vypracované Mgr. Ondřejem Volfem, autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů na soustavu Natura 2000, Mgr. Davidem Fischerem, zoologem Hornického muzea Příbram, je vzhledem k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 774/1 uveden předpoklad výskytu těchto druhů i na okolních pozemcích, také na pozemku parc.č. 776/3. Dle vznášených pochybností namítajícím nelze mít však pochyb, že lokalita výskytu je vložena do nálezkové databáze AOPK ČR (datum 20.3.2020 – 20.6.2020), vyjádření k případným změnám využití pozemků z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů vydal příslušný orgán ochrany přírody a krajiny Krajské úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP pod č.j. PK-ŽP/10938/23 ze dne 27.7.2023 se sdělením, že není žádoucí změna využívání pozemků, která by negativně ovlivnila kvalitu vodních ploch a přilehlých lučních a mokřadních biotopů.

Dále jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu s příslušnou ochranou na základě zákona o ochraně ZPF. Navržená koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot návrhu ÚP respektuje požadavky zadání ÚP Čížkov schváleného Zastupitelstvem obce Čížkov usnesením č. 26 ze dne 2.6.2022, kde je kladen důraz na ochranu životního prostředí a zachování přírodních hodnot území.

Z uvedeného posouzení námitky je zřejmé, že veřejný zájem na ochraně přírody a ochraně ZPF spolu se stanovenou koncepcí ÚP jednoznačně převýšil soukromý zájem vlastníka pozemku, jemuž se využití pozemku novým územním plánem oproti současně platným v zásadě nezmění. Navíc je dodržen lokální charakter zástavby vycházející ze stávající koncepce platného ÚP Čížkov a nedotváří se tak urbanisticky nevhodná lokalita v „druhé frontě“. Přijatým řešením nebylo shledáno porušení jakéhokoli veřejného zájmu, ba naopak. Stavební úřad schválil dne 13.6.2019 rozdělení pozemku parc.č. 776/1 na pozemky parc.č. 776/4, 776/3, 776/1 z důvodu prodeje, jelikož bylo splněno ust. § 12 vyhl.č. 503/2006 S b., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů a byl zajištěn přístup z veřejně přístupné komunikace pro zemědělsky obhospodařované pozemky. Souhlas s dělením pozemků za podmínek daných v té době platným územním plánem nacházející se v ploše zemědělské nemůže v žádném případě deklarovat a zadávat možnost výstavby nebo odpovídající přístup k výstavbě na předmětném pozemku.

15. Václav Reisinger, Masarykova 1069/35, 312 00 Plzeň zastoupen advokátní kancelář, Mgr. Tomáš Kelyman, Šafaříkovy sady 2455/5, Plzeň -námitky ze dne 8.7.2024 doručené dne 9.7.2024 pod č.j. VŽP/3321/2024-Vět:

Žadatel, jakožto vlastník dále uvedených pozemků požádal dne 25.4.2023 o zařazení pozemku parc.č. 776/1 v k.ú.Čížkov u Blovic do plochy SV – smíšené obytné venkovské a pozemku parc.č. 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic do plochy ID – plochy dopravní infrastruktury.

Výše uvedené žádosti žadatele nebylo v návrhu územního plánu obce Čížkov vyhověno (str.58 bod č. 5 návrhu územního plánu), a to s tím odůvodněním, že pozemek parc.č. 776/1 není určen k zastavění, neboť nemá odpovídající kapacitní dopravní napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1. Druhým důvodem nevyhovění žádosti byl údajný předpoklad výskytu chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 776/1. S výše uvedenými závěry žadatel nesouhlasí, neboť tyto argumenty se nezakládají na pravdě.

Přestože na předmětných pozemcích (parc.č. 776/1 a parc.č. 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic) mělo proběhnout v červenci 2023 na žádost vyhotovitele územního plánu šetření Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem životního prostředí, za účelem vyhodnocení výskytu chráněných živočichů, následné vyjádření Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 27.7.2023, č.j. PK-ŽP/10938/23 nepodává žádný výsledek z tohoto šetření a pouze odkazuje na zápis v nálezové databázi AOPK ČR, kdy tento je ve stavu ke dni 20.6.2020. Za pozornost stojí, že uvedený zápis byl proveden Mgr. Ondřejem Volfem, který dle názoru žadatelky nikoliv z vlastní iniciativy sepsal „Odborné vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov ze dne 26.8.2020. Dle obsahu tohoto vyjádření Mgr. Ondřej Volf zjistil výskyt chráněných živočišných druhů ke dne 20.6.2020 na pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Čížkov u Blovic, přičemž výskyt uvedených druhů na sousedících pozemcích toliko předpokládal, aniž by skutečný výskyt jakýchkoliv chráněných živočichů na dalších pozemcích zjistil či jakkoli zadokumentoval. Podle § 3 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád platí, že „nevyplyvá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“.

Z uvedeného je zřejmé, že správní orgán, resp. vyhotovitel návrhu územního plánu nepostupoval v souladu s výše uvedeným ustanovením zákona, neboť dosavadní podklady nepodávají žádný závěr o tom, zda se mj. na pozemcích parc.č. 776/1 a 776/4 v k.ú. Čížkov u Blovic skutečně vyskytují (dle předpokladu Mgr. Ondřeje Volfa) zvláště chráněné druhy živočichů, jak bylo žádáno Městským úřadem Nepomuk, a tedy není správný tento argument, proč nebylo možné žádosti žadatelky vyhovět.

Na výše uvedený nedostatek v posouzení věci byl vyhotovitel územního plánu upozorněn již přípisem žadatele ze dne 16.8.2023.

Pro objektivní posouzení je rovněž důležité uvést, že výskyt chráněných živočišných druhů údajně zjistil Mgr. Ondřej Volf na pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Čížkov u Blovic – způsob využití zahrada, plocha smíšená obytná venkovská. Je tedy zřejmé, že způsob využití plochy nemá na výskyt těchto živočišných druhů vliv a obava ze změny využití pozemku je tedy lichá.

Pokud jde o argument nedostatečné kapacity dopravního napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1, pak ani tento argument neshledává žadatel správným. Při rozdělení pozemků parc.č. 776/1, parc.č. 776/4, parc.č. 776/3 v kat.ú. Čížko u Blovic žadatel obdržel kladné stanovisko stavebního úřadu k rozdělení těchto pozemků, a to i právě s ohledem na zachované napojení těchto pozemků na místní komunikaci.

V nejužším místě napojení pozemku parc.č. 776/4, který slouží jako příjezdová cesta k pozemkům parc.č. 776/1 a parc.č. 776/3 je šířka napojení 3,8 m, což odpovídá i s rezervou minimální šířce komunikace dle normy ČSN 736110.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu sdělil ve svém stanovisku k územnímu plánu ze dne 2.5.2023, č.j. PK-KPP/1096/23, že doporučuje novou zástavbu etapizovat tak, aby nové stavby vznikaly nejdříve u stávající

zástavby obce, nikoli v odlehlých částech vymezené lokality. Mělo by tak dojít k plynulému navázání nové zástavby na stávající zástavbu.

Z odůvodnění podoby územního plánu na st. 14 se dále podává, že „Cílem návrhu územního plánu je umožnit rozvoj obce, ne však způsobem dalšího růstu a zvětšování obce, ale využíváním volných proluk a ploch zarovnávaných okraj obce.“

Žadatel je přesvědčen, že vzhledem k výše uvedenému by bylo možné jeho žádosti vyhovět, neboť jeho žádost koresponduje jak s cíli územního plánu, tak i stanoviskem Krajského úřadu Plzeňského kraje a předmětné pozemky se nachází v zastavěném území obce. Samotné zahrnutí pozemku do plochy k bydlení, resp. dopravní infrastruktury nemůže současně znamenat žádné riziko pro chráněné živočišné druhy, i kdyby se na předmětných pozemcích nacházely, o čemž však není dán žádný závěr, neboť jejich ochrana je zabezpečována dostatečně při konkrétním využívání pozemku, např. v rámci stavebního řízení při posuzování vlivu stavební činnosti na životní prostředí.

Žadatel si tedy dovoluje požádat o přehodnocení a vyhovění jeho žádosti.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Část pozemku parc.č. 776/4 v zastavěném území je vymezena v ploše dopravy všeobecné, část mimo zastavěné území je v ploše zemědělské. Pozemek parc.č. 776/1 a část pozemku parc.č. 776/4 zůstává součástí plochy zemědělské, tak jak je tomu i v původním územním plánu Čížkov. Pozemky parc.č. 776/3 a 776/1 nejsou určeny k zastavění.

V odborném vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov u Blovic ze dne 26.8.2020 vypracované Mgr. Ondřejem Volfem, autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů na soustavu Natura 2000, Mgr. Davidem Fischerem, zoologem Hornického muzea Příbram, je vzhledem k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 774/1 uveden předpoklad výskytu těchto druhů i na okolních pozemcích, také na pozemku parc.č. 776/1. Dle vznášených pochybností namítajícím nelze mít však pochyb, že lokalita výskytu je vložena do nálezkové databáze AOPK ČR (datum 20.3.2020 – 20.6.2020), vyjádření k případným změnám využití pozemků z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů vydal příslušný orgán ochrany přírody a krajiny Krajské úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP pod č.j. PK-ŽP/10938/23 ze dne 27.7.2023 se sdělením, že není žádoucí změna využívání pozemků, která by negativně ovlivnila kvalitu vodních ploch a přilehlých lučních a mokřadních biotopů.

Dále jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu s příslušnou ochranou na základě zákona o ochraně ZPF. Navržená koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot návrhu ÚP respektuje požadavky zadání ÚP Čížkov schváleného Zastupitelstvem obce Čížkov usnesením č. 26 ze dne 2.6.2022, kde je kladen důraz na ochranu životního prostředí a zachování přírodních hodnot území.

Z uvedeného posouzení námitky je zřejmé, že veřejný zájem na ochraně přírody a ochraně ZPF spolu se stanovenou koncepcí ÚP jednoznačně převýšil soukromý zájem vlastníka pozemku, jemuž se využití pozemku novým územním plánem oproti současně platným v zásadě nezmění. Navíc je dodržen lokální charakter zástavby vycházející ze stávající koncepce platného ÚP Čížkov a nedotváří se tak urbanisticky nevhodná lokalita v „druhé frontě“. Přijatým řešením nebylo shledáno porušení jakéhokoli veřejného zájmu, ba naopak. Stavební úřad schválil dne 13.6.2019 rozdělení pozemku parc.č. 776/1 na pozemky parc.č. 776/4, 776/3, 776/1 z důvodu prodeje, jelikož bylo splněno ust. § 12 vyhl.č. 503/2006 S b., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů a byl zajištěn přístup z veřejně přístupné komunikace pro zemědělsky obhospodařované pozemky. Souhlas s dělením pozemků za podmínek daných v té době platným územním plánem nacházející se v ploše zemědělské nemůže v žádném případě deklarovat a zadávat možnost výstavby nebo odpovídající přístup k výstavbě na předmětném pozemku.

16. Mgr. Lenka Šplíchal Havelková, Čížkov č.ev. 10, 335 64 -námitka ze dne 5.7.2024 doručené dne 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3326/2024-Vět:
Žádost o změnu parcely 95/4 v kat.ú. Čížkov u Blovic z OV P.01 na SV – smíšené obytné venkovské.
Možnost výstavby rodinného domu v soukromém užívání.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou námitku, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Plocha přestavby na občanského vybavení P.01 bude vypuštěna a nahrazena s ohledem na okolní stav území plochou stabilizovanou s funkčním využitím plochy smíšené obytné venkovské. Obec v současné době neeviduje žádný záměr ani potřebu realizovat rozsáhlou stavbu občanského vybavení, která by vyžadovala vymezení konkrétní plochy. Drobné občanské vybavení je nastavením funkčního využití umožněno realizovat i v plochách smíšených obytných venkovských.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP.

17. Marie Jílková, Laurinova 2729/3, 155 00 Praha 5 námitky ze dne 27.4.2023 doručené dne 27.4.2023 pod č.j. VŽP/2088/2023-Vět:

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podané a oprávněné námitky, jelikož jí podal vlastník pozemků dotčený návrhem řešení územního plánu.

17.1. Námitky proti vymezení územní plochy přestavby P.03 na pozemcích parc.č. 1193/1, 1195/15, 1200/1, 1201, 1202 v k.ú. Čížkov u Blovic

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Zmiňované severní části pozemků byly jako plochy přestavby vymezeny i v platném ÚP. Jako plochy přestavby budou tedy vymezeny i v návrhu ÚP, a to s tím, že pozemky, na kterých během pořizování ÚP již byla realizována výstavba, budou vymezeny jako plochy stabilizované.

17.2. Námitky proti vymezení územní rezervy v lokalitě R.01 a AU na pozemcích parc.č. 1205, 1211, 1209/2, 1204/1, 1210/5 v k.ú. Čížkov u Blovic

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Vymezení plochy územní rezervy R.01 bylo obcí přehodnoceno s ohledem na požadavek vlastníka, a i zejména v návaznosti na současně platný územní plán, ve kterém jsou uvedené pozemky vymezeny k zastavění jako plocha bydlení venkovské. Plocha bude vymezena pro bydlení vzhledem k již probíhající přípravě na výstavbu, kdy byl vydán společný územní souhlas a ohlášení pro rodinný dům na pozemku parc.č. 1205, 1210/5 dle platného ÚP Čížkov. V průběhu projednávání územního plánu navíc obec vypořádala vlastnictví pozemků pro přístupovou komunikaci a podala žádost o stavební povolení na realizaci vodovodu v obci Čížkov, jejíž součástí je i větev vodovodního řádu směřující do této lokality. S ohledem na tyto skutečnosti již v současné době není vhodné možnost výstavby v této lokalitě vypouštět. Nadále je však tato lokalita částečně zredukována ze západní strany s ohledem na ochranu ZPF a nevhodné rozrůstání obce tímto způsobem do volné krajiny.

Dále je nutné s ohledem na rozlohu lokality a její těsnou vazbu na lokalitu P.03 v rámci návrhu ÚP zohlednit vyhlášku č. 146/2024., o požadavcích na výstavbu, která stanovuje nejmenší šířky nově vymezovaných veřejných prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace.

17.3. Námitky proti redukci zastavitelné plochy Z.04- pozemek parc.č. 1503/5 v k.ú. Čížkov u Blovic

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Zastavitelná plocha Z.04 bude uvedena do stavu dle platného ÚP. Uvažovaná tvarová úprava lokality, která by měla umožnit lepší stavební využití této plochy, by v současné době evidentně k uvažovanému cíli nevedla, naopak by nejspíš i veškerou výstavbu znemožnila. Návratem ke tvarování dle platného územního plánu se navíc sníží zábor ZPF, což je v souladu s požadavky dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu - Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí.

17.4. Námitky proti vymezení plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství na pozemku dotčeného vlastníka parc.č. 741/1, 748/6 v k.ú. Čížkov u Blovic

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Jedná se o vymezení plochy Z.11 pro centrální ČOV Čížkov jako veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury v souladu s koncepcí odkanalizování obce a na základě požadavku dotčeného orgánu MěÚ Nepomuk, vodního hospodářství stanoveného v rámci zadání územního plánu.

V platném ÚP vymezená plocha pro ČOV se nejvíce jeví jako vhodná s ohledem na možnost dopravní obsluhy, kdy by byl problematický průjezd nákladních vozů (svážení odpadních vod z okolních obcí a nenapojených objektů) skrz stávající prostorově stísněnou zástavbu.

V navrhovaném případě je ČOV napojena přímo z kapacitní komunikace III. třídy, v blízkosti vodního toku a současně je vymezená v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby, a to vše proto, aby byly minimalizovány její negativní vlivy spojené s jejím provozem na okolí. Jelikož není v místě vhodný pozemek ve vlastnictví státu anebo obce, je tak nutné přistoupit ke krajnímu řešení a požadovanou plochu vymezit na pozemku v soukromém vlastnictví. Pro to, aby stavba byla realizovatelná, musí být pozemek ve vlastnictví obce, čehož lze v případě nedosažení dohody dosáhnout pouze formou vyvlastnění, a to s ohledem zejména na veřejný zájem stále více upřednostňovaného centrálního čistění splaškových odpadních vod. Tato nezbytná technická infrastruktura musí být v území umístěná a v rámci vlastnické struktury pozemků v ČR je vždy velmi pravděpodobné, že se může jednat o pozemky v soukromém vlastnictví, tak jak tomu je i v jiných obcích, kde se takovéto plochy též vymezují.

17.5. Námitky proti vymezení plochy dopravní infrastruktury všeobecné – na pozemcích dotčeného vlastníka parc.č. 1208/1, 1208/2, 1543/5, 1543/6 a 1543/1 v k.ú. Čížkov u Blovic.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce Čížkov námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka byla komplexně posouzena. Plocha dopravní infrastruktury VD5 je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu komunikace k propojení stávajících komunikací v rámci zastavitelné plochy. Výstavba této komunikace byla vymezena i v platném územním plánu, převážná část uváděných pozemků je již dnes jako silnice využívána a v platném ÚP vedena jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury. čímž je též dodržena kontinuita. Po opětovném vyhodnocení předmětné plochy bylo přistoupeno pouze k jejímu drobnému rozšíření v místě napojení na stávající silnici, které je zde vymezeno pro bezproblémovou a dopravně bezpečnou možnost realizace dopravního napojení, kdy je navíc oproti platnému ÚP dotčen ze zmiňovaných pozemků pouze jeden (parc. č. 1208/1), vedený v katastru nemovitostí jako manipulační plocha, a to v minimální ploše tohoto pozemku.

Jedná se o podstatné úpravy návrhu ÚP.

Požadavky uplatněné obcí Čížkov:

Provéřit úpravu regulativů ploch smíšených obytných venkovských v zastavěném území.

Vyhodnocení: Požadavek byl prověřen, pro možnost výstavby ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských byly v podmínkách prostorového uspořádání zmírněny požadavky na max. podíl zastavěné plochy a min. podíl zeleně u objektů původní zástavby, a to ve výjimečných a řádně zdůvodněných případech. Rovněž byly dle požadavku obce v plochách smíšených obytných venkovských upraveny parametry pro maximální zastavitelnost pozemků a minimální podíl zeleně na pozemku.

Jedná se o podstatné úpravy návrhu ÚP.

NÁMITKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ÚP PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

1. Slavomír Fiala, Revoluční 480, 334 01 Přestice námitka ze dne 11.6.2025 doručena dne 11.6.2025 pod č.j. VŽP/2535/2025-Vět:

- Pozemek parc.č. 694/1 v k.ú. Čečovice je označen k vyřazení z územního plánu obce Čečovice- Čížkov.

Vyhodnocení: Pořizovatel uvedené podání posoudil jako námitku, ke které se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží, jelikož se netýká rozsahu projednávaných úprav návrhu ÚP, které byly od minulého veřejného projednání konaného dne 1.7.2024 změněny. V rámci 1. veřejného projednání návrhu ÚP nebyla námitka v téže věci uplatněna.

Podání se nevztahuje k rozsahu úprav, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání konaného dne 11.6.2025.

Pořizovatel přesto uvádí, že v procesu projednávání návrhu ÚP Čížkov a to k návrhu pro společné jednání vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasné stanovisko pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu. Po pečlivé revizi území provedené projektantem spolu s obcí s ohledem na vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Čížkov a od roku 2012 dosud nevyužitých, byla v reakci na skutečný vývoj území vyhodnocena a v návrhu nového ÚP provedena redukce těchto zastavitelných ploch v rámci aktuální koncepce rozvoje obce. Část pozemku byla součástí zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, která nebyla od roku 2012 využita.

K takto upravenému návrhu vydal orgán ochrany zemědělského půdního fondu před veřejným projednáním souhlasné stanovisko pod č.j. PK-ŽP/19711/23 ze dne 17.1.2024 a souhlasné závazné stanovisko po opakovaném veřejném projednání pod č.j. PK-ŽP/7198/25 ze dne 20.3.2025.

2. Zdeněk Šefl , Čečovice 33, 335 01 Nepomuk námitka ze dne 11.6.2025 doručena dne 16.6.2025 pod č.j. VŽP/2589/2025-Vět:

- Nesouhlasím s vyjmutím pozemku parc.č. 1229 v k.ú. Čečovice z územního plánu obce. Vyjmutí z územního plánu obce by mělo za následek ztrátu hodnoty pozemku a omezení budoucího využití.

Vyhodnocení: Pořizovatel uvedené podání posoudil jako námitku, ke které se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží, jelikož se netýká rozsahu projednávaných úprav návrhu ÚP, které byly od minulého veřejného projednání konaného dne 1.7.2024 změněny. V rámci 1. veřejného projednání návrhu ÚP nebyla námitka v téže věci uplatněna.

Podání se nevztahuje k rozsahu úprav, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání konaného dne 11.6.2025.

Pořizovatel přesto uvádí, že v procesu projednávání návrhu ÚP Čížkov a to k návrhu pro společné jednání vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako

příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasné stanovisko pod č.j. PK-ŽP/4631/23 ze dne 18.4.2023 zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu. Po pečlivé revizi území provedené projektantem spolu s obcí s ohledem na vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Čížkov a od roku 2012 dosud nevyužitých, byla v reakci na skutečný vývoj území vyhodnocena a v návrhu nového ÚP provedena redukce těchto zastavitelných ploch v rámci aktuální koncepce rozvoje obce. Část pozemku byla součástí zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, která nebyla od roku 2012 využita. K takto upravenému návrhu vydal orgán ochrany zemědělského půdního fondu před veřejným projednáním souhlasné stanovisko pod č.j. PK-ŽP/19711/23 ze dne 17.1.2024 a souhlasné závazné stanovisko po opakovaném veřejném projednání pod č.j. PK-ŽP/7198/25 ze dne 20.3.2025.

3. Ing. Radovan Sochor, Ing. Ondřejka Sochorová, Železný Újezd 27, 335 63 Čížkov ze dne 16.6.2025 doručené 16.6.2025 pod č.j. VŽP/2590/2025-Vět:

- Námitky k plošnému zákazu umisťování větrných elektráren v návrhu ÚP a zkrácení práva výstavby větrné elektrárny na pozemku parc.č. 983 v k.ú. Železný Újezd.

Vyhodnocení: Pořizovatel uvedené podání posoudil jako námitku, ke které se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží, jelikož se netýká rozsahu projednávaných úprav návrhu ÚP, které byly od minulého veřejného projednání konaného dne 1.7.2024 změněny. Podání se nevztahuje k rozsahu úprav, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání konaného dne 11.6.2025.

Odůvodnění vypořádání obsahově obdobných námitek uplatněných k veřejnému projednání návrhu ÚP se tímto doplňuje:

Území obce Čížkov je zejména specifické tím, že na jeho území se v severní části nachází CHKO Brdy a Přírodní park Brdy, v jižní části Přírodní park Pod Štědrým. Bez zvláštní ochrany z pohledu přírody a krajiny tak zůstává pouze úzký pás uprostřed území, také vzhledem k tomuto uspořádání přírodně hodnotného území byla posouzena nevhodnost umístění VE.

Pro vyloučení umístění VE v území oproti dosud platnému ÚP Čížkov je dán také podstatný věcný důvod a tím je novelizovaný stavební zákon zákonem č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinný k 24.1.2023, kterým jsou výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů zahrnuty do staveb veřejné technické infrastruktury. Dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území lze povolovat mimo jiné záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Současně od doby vydání platného ÚP v roce 2012 byla nařízením vlády č. 292/2015 Sb., vyhlášena ke dni 1.1.2016 Chráněná krajinná oblast Brdy s prioritní ochranou reliéfu dochované krajiny, což je v návrhu ÚP zohledněno. Cílem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména chránit hodnoty území ve všech souvislostech.

Návrh ÚP není tudíž v rozporu se zásadou kontinuity a se zásadou proporcionality územního plánování, jelikož k vyloučení umístění VE v území došlo po komplexním posouzení také na základě nových právních předpisů, tedy i vyhlášení CHKO Brdy.

Veřejný zájem na využívání obnovitelných zdrojů k výrobě elektřiny je v řešeném území umožněn umisťováním solárních panelů na střešní pláště budov. Na poměrně rozsáhlých plochách střech staveb zemědělského areálu v Železném Újezdě, který je ve vlastnictví namítajících, nebyla dosud tato možnost využita.

V projednávané věci nepochybně došlo ke střetu práv a zájmů vlastníka pozemku na jedné straně a ochrany hodnot území na straně druhé, přičemž správní a dotčené orgány v souladu se zákonem a v mezích svého správního uvážení tento střet práv a hodnot vyhodnotily a rozhodly, přičemž nic z obsahu návrhu ÚP a spisu nenásvědčuje tomu, že by

návrh ÚP neproporčně a neodůvodněně upřednostnil veřejné zájmy na úkor zájmu soukromého na výstavbě VE.

4. Ing. Oldřich Rašek, Blanka Rašková, Klírova 1919/9, Chodov, 148 00 Praha 4

zastoupení Janem Kučerou ze dne 18.6.2025 doručené 19.6.2025 pod č.j. VŽP/2655/2025-Vět:

- Podatelé nadále nesouhlasí s navrhovanou změnou funkčního využití ploch Z.23 a Z.57, které se nacházejí v těsné blízkosti jejich pozemků.

Vyhodnocení: Pořizovatel uvedené podání posoudil jako námitku, ke které se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží, jelikož se netýká rozsahu projednávaných úprav návrhu ÚP, které byly od minulého veřejného projednání konaného dne 1.7.2024 změněny. Podání se nevztahuje k rozsahu úprav, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání konaného dne 11.6.2025.

Odůvodnění vypořádání obsahově obdobných námitek uplatněných k veřejnému projednání návrhu ÚP se tímto doplňuje:

Vymezení zastavěného území návrhem ÚP je v kompetenci projektanta a je vymezeno v souladu s veřejnými zájmy chráněnými dotčenými orgány a ust. § 58 stavebního zákona, kdy do zastavěného území se také zahrnují pozemky vně intravilánu, a to mimo jiné stavební proluky a pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Po pečlivé revizi území provedené projektantem spolu s obcí s ohledem na vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Čížkov a od roku 2012 dosud nevyužitých, byla vyhodnocena aktuální koncepce rozvoje obce.

Byl zohledněn stávající mírně klesající demografický vývoj - počet obyvatel obce Čížkov k 31.12.2012 byl 679, k 31.12.2023 byl 668.

Při posuzování koncepce rozvoje obce bylo přihlédnuto k metodickému pokynu MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, 2022“. Návrh územního plánu byl postupně upravován a korigován tak, aby jím navržené (nové) zastavitelné plochy co nejvíce odpovídaly potřebě rozvoje obce v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Metodický pokyn vytváří prostor pro individuální urbanistické posouzení konkrétních podmínek v řešeném území, reflektuje, že územní plán je také nástrojem politickým a vedení obce tak musí mít možnost ovlivňovat intenzitu rozvoje obce – byť v mezích takových řešení, která je ještě možné z odborného urbanistického pohledu odůvodnit.

Byla též posouzena pravděpodobnost využití všech zastavitelných ploch dle vlastností, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití, zejména:

- *geometrické vlastnosti plochy, zejména pak velikost plochy, kdy se nejedná o rozsáhlé obytné zóny posuzované s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezena,*
- *technické vlastnosti plochy, kam spadá možnost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu a dále vliv střetů plochy s limity využití území,*
- *majetkoprávní vlastnosti plochy, tedy případná majetkoprávní rozdrobenost plochy.*

Všechny návrhové plochy vzhledem k jejich konkrétnímu uspořádání vyhovují tomuto posouzení, a obec v závěrečné bilanci navržený rozvoj zástavby podporuje v souladu s uvedenou metodikou.

Návrh ÚP je v souladu se zásadou kontinuity územního plánování, nová dokumentace navazuje a vychází ze stávajícího platného ÚP, což však neznamená, že je potřeba převzít všechny návrhové plochy. Návrh ÚP po řádném posouzení území vymezuje zastavitelné plochy s pravděpodobným využitím pro zajištění rozvoje v území.

Oproti stávajícímu ÚP došlo v souladu s výše uvedeným k revizi zastavitelných ploch, kdy nevhodné – nevyužité byly vypuštěny a nově vymezeny ve vhodnějších lokalitách, celkově tak oproti stávajícímu ÚP nedošlo k navýšení rozsahu zastavitelných ploch, plošná bilance zůstává přibližně zachována.

r) Vyhodnocení připomínek

PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ÚP PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

1. Petr Loukota, Nezvěstice 246 ze dne 3.4.2023 doručené dne 11.4.2023 pod č.j. VŽP/1715/2023-Vět:

- Pozemky 436/2 a 435 přímo sousedí s oplocenou zahradou, která navazuje na zástavbu v centru obce, v blízkosti autobusové zastávky. K oběma pozemkům vede příjezdová cesta, parc. číslo 1203/16, která je v majetku obce. Na pozemku 436/2 se také nachází sloup elektrického vedení a nabízí tím případné nekomplikované připojení k elektrické síti. To vše dává logickou možnost využití pozemků jako stavební rezervy.

Vyhodnocení: Připomínka k pozemku parc.č. 435 v k.ú. Železný Újezd se zamítá, pozemek je na území II. zóny CHKO Brdy, urbanisticky není vhodný k zastavění, nebude vymezen jako zastavitelná plocha ani územní rezerva. Pozemek parc.č. 436/2 je v zastavěném území, v ploše smíšené obytné venkovské.

2. Václav Karas, Železný Újezd 48 ze dne 24.4.2023 doručené dne 24.4.2023 pod č.j. VŽP/1980/2023-Vět:

- Plocha Z 28 bydlení obytné v Železném Újezdě u parcely katastrálního čísla 826/1 není přímý přístup k veřejné komunikaci. Tuto věc chci podat jako připomínku. Odůvodnění: z důvodu stavby rodinného domu potřebuji přístup na pozemní komunikaci.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z28 v k.ú. Železný Újezd je doplněna podmínkou: při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality a to, v rámci vlastní vymezené lokality.

3. Lucie Bartošová, Václavská 18, 120 00 Praha 2, Miroslav Rejček, U Zvonařky 11, 120 00 Praha 2 ze dne 20.4.2023 doručené dne 24.4.2023 pod č.j. VŽP/1998/2023-Vět:

- Jako majitelé dotčeného pozemku 463/3 v kat.ú. Přešín podáváme připomínku k návrhu změny č. K4. Navržená změna – nově: Zeleň krajinná místo původní: Zemědělská všeobecná nás omezí na vlastnickém právu a nevyhovuje našim budoucím záměrům. S touto změnou nesouhlasíme.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, vzhledem k dostatečným parametrům byl navazující ÚSES prověřen a upraven.

4. Michal Marcel, Přešín 80 ze dne 21.4.2023 doručené dne 26.4.2023 pod č.j. VŽP/2060/2023-Vět:

- Dotčené parcely: 1168/8 – trvalý travní porost, 1349 – ostatní plocha, 72 – zastavěná plocha v kat.ú. Přešín.

Jako vlastník pozemků uvedených výše, které přímo sousedí s plochou Z23 podávám: Námitku k vymezení zastavitelné plochy Z23 smíšené venkovské obytné. Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy Z 23 smíšená obytná venkovská (Parcely který se týká změna 1166, 1168/4, 1168/3, 1165/6). Nesouhlasím s funkčním využitím tohoto území jako smíšeného venkovského bydlení. Žádám, aby byly z návrhu územního plánu Čížkov vyřazeny nebo alespoň výrazně zmenšeny plochy Z23 zastavitelné smíšené obytné, aby tyto plochy zůstaly ZPF.

Odůvodnění námítky:

Touto změnou budou přímo, negativně, dotčeny moje pozemky a zájmy. Hrozí zvýšení dopravy, snížení komfortu a kvality bydlení. Plocha Z23 výrazně rozšiřuje zastavitelnost obce západním směrem. Dojde k porušení ochrany nezastavitelného území. Dojde k rozšíření a fragmentaci obce, i když ještě nebyl využit potenciál ploch v zastavitelném území obce. K vymezení rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF dochází před využitím vnitřních rezerv obce. Může docházet k vylidňování zastavěného území a fragmentaci obce. Dle ZÚR PK by mělo vždy nejdříve dojít k využití území v intravilánu obce, před rozšířením

zastavitelného území do extravilánu. Může nastat narušení urbanistické koncepce sídla a zábor zemědělské půdy.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, oproti návrhu pro společné jednání je zastavitelná plocha pro bydlení Z23 redukována. Lokalita je vhodná pro rozvoj obce, navazuje na zastavěné území, reflektuje zástavbu na jižní straně přilehlé komunikace. Plocha splňuje urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změnu s ohledem na využitelnost navazujícího území se stávajícím venkovským charakterem. Vymezení plochy je vhodné z pohledu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k vymezení lokality při stávající komunikaci vedoucí obcí Přešín III. třídy, určené každému, tedy veřejné, nebude navýšení četnosti dopravy vlivem k vymezené zastavitelné ploše podstatné, kvalita bydlení zůstane přiměřená místním poměrům. Zastavitelné plochy jsou v novém ÚP vymezeny s ohledem na potřebný a přiměřený rozvoj obce i při možnosti využití (i zohlednění) vnitřních rezerv zastavěného území. Zábor zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona o ochraně ZPF a ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny posoudil příslušný dotčený orgán ochrany ZPF a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny hájící veřejné zájmy. Návrh vymezení plochy je v souladu se ZÚR PK, které stanovují požadavky na rozvoj sídelní struktury v kraji, mimo jiné je v souladu s požadavkem posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit. Obec Čížkov je součástí Specifické oblasti Brdy SON5. Dále při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny, tj. chránit krajinu tak, aby nevznikaly „samoty“ a rozvojové plochy navazovaly na zastavěné území.

5. Václav Reisinger, Masarykova 35, 312 00 Plzeň ze dne 25.4.2023 doručené dne 26.4.2023 pod č.j. VŽP/2085/2023-Vět:

- Žádám Vás o zařazení pozemku parc.č. 776/1 k.ú. Čížkov u Blovic do územního plánu, jehož jsem vlastníkem. Pozemek parc.č. 776/1 žádám zařadit do ploch SV – smíšené obytné venkovské z důvodu, že okolní pozemky (parc.č. 776/2, 774/1, 781/14 a část 781/12) jsou ve stávajícím územním plánu rovněž zařazeny do ploch SV – smíšených obytných venkovských.

Současně žádám, aby pozemek parc. č. 776/4 k. ú. Čížkov u Blovic, jehož jsem spoluvlastníkem byl zařazen do územního plánu do ploch ID – plochy dopravní infrastruktury z důvodu zpřístupnění pozemku parc.č. 776/1.

Vyhodnocení: Připomínka se zamítá. Obec s vymezením pozemku parc.č. 776/1 v k.ú, Čížkov u Blovic jako zastavitelný pro bydlení nesouhlasí, část pozemku parc.č. 776/4 v zastavěném území je vymezena pro dopravu všeobecnou, část mimo zastavěné území je v ploše zemědělské. Pozemek parc.č. 776/1 zůstává součástí plochy zemědělské, jako v platném územním plánu Čížkov. Pozemek parc.č. 776/1 není určen k zastavění, jelikož nemá odpovídající kapacitní dopravní napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1.

Obec obdržela odborné vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov u Blovic ze dne 26.8.2020 vypracované Mgr. Ondřejem Volfem, autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů na soustavu Natura 2000, Mgr. Davidem Fischerem, zoologem Hornického muzea Příbram, vzhledem k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 774/1 s předpokladem výskytu těchto druhů i na okolních pozemcích, také na pozemku 776/1.

Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů živočichů je vložena do nálezové databáze AOPK ČR, vyjádření k případným změnám využití pozemků z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů vydal příslušný orgán ochrany přírody a krajiny Krajské úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP pod č.j. PK-ŽP/10938/23 ze dne 27.7.2023 se sdělením, že není žádoucí změna využívání pozemků, která by negativně ovlivnila kvalitu vodních ploch a přilehlých lučních a mokřadních biotopů.

Dále jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu s příslušnou ochranou na základě zákona o ochraně ZPF. Obec v navržené urbanistické koncepci ÚP klade důraz na ochranu životního prostředí, přírody a krajiny, na ochranu ZPF.

6. Lucie Jandová, Čížkov 92, 335 64 Čížkov ze dne 25.4.2023 doručené dne 26.4.2023 pod č.j. VŽP/2084/2023-Vět:

- Žádám Vás o zařazení pozemku parc.č. 776/3 k.ú. Čížkov u Blovic do územního plánu, jehož jsem vlastníkem. Pozemek parc.č. 776/3 žádám zařadit do ploch SV – smíšené obytné venkovské z důvodu, že okolní pozemky (parc.č. 776/2, 774/1, 781/13 a část 781/12) jsou ve stávajícím územním plánu rovněž zařazeny do ploch SV – smíšených obytných venkovských.

Současně žádám, aby pozemek parc. č. 776/4 k. ú. Čížkov u Blovic, jehož jsem spoluvlastníkem byl zařazen do územního plánu do ploch ID – plochy dopravní infrastruktury z důvodu zpřístupnění pozemku parc.č. 776/3.

Vyhodnocení: Přípomínka se zamítá. Obec s vymezením pozemku parc.č. 776/3 v k.ú, Čížkov u Blovic jako zastavitelný pro bydlení nesouhlasí, část pozemku parc.č. 776/4 v zastavěném území je vymezena pro dopravu všeobecnou, část mimo zastavěné území je v ploše zemědělské. Pozemek parc.č. 776/3 zůstává součástí plochy zemědělské, jako v platném územním plánu Čížkov. Pozemky parc.č. 776/3 a 776/1 nejsou určeny k zastavění, nemají odpovídající kapacitní dopravní napojení z místní komunikace na pozemku parc.č. 1526/1.

Obec obdržela odborné vyjádření k případným změnám využití pozemků v k.ú. Čížkov u Blovic ze dne 26.8.2020 vzhledem k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na pozemku parc.č. 774/1, kde je uveden předpoklad výskytu těchto druhů i na okolních pozemcích, také na pozemku 776/3.

Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů živočichů je vložena do nálezové databáze AOPK ČR, vyjádření k případným změnám využití pozemků z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů vydal příslušný orgán ochrany přírody a krajiny Krajské úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP pod č.j. PK-ŽP/10938/23 ze dne 27.7.2023 se sdělením, že není žádoucí změna využívání pozemků, která by negativně ovlivnila kvalitu vodních ploch a přilehlých lučních a mokřadních biotopů.

Dále jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu s příslušnou ochranou na základě zákona o ochraně ZPF. Obec v navržené urbanistické koncepci ÚP klade důraz na ochranu životního prostředí, přírody a krajiny, na ochranu ZPF.

7. Marie Jílková, Laurinova 2729/3, 155 00 Praha 5 ze dne 27.4.2023 doručené dne 27.4.2023 pod č.j. VŽP/2088/2023-Vět:

- Jako vlastník pozemků v katastrálním území Čížkov uplatňuji písemné připomínky k Oznámení – Návrh územního plánu Čížkov. Mé písemné připomínky spočívají v:

a) Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z03:

V návrhu územního plánu je uvedeno, že zastavitelná smíšená obytná venkovská Z03 byla rovněž vymezena již v předešlém územním plánu, oproti tomuto je však výrazně redukována její západní část, aby byl udržen kompaktní tvar obce. Nově je naopak oproti předešlému územnímu plánu vymezen jako zastavitelný i její jižní cíp. Touto tvarovou úpravou spolu s plochou přestavby P03 zde vzniká kompaktní lokalita vhodná k zástavbě.

K tomuto návrhu uvádím, že nesouhlasím s redukcí její západní části, tedy vyřazením z plochy smíšené obytné venkovské, jelikož právě na této západní části v současné době dokončuji projekt na stavbu rodinného domu.

Vyhodnocení: Přípomínka se zamítá. V procesu projednání byla původně vymezená plocha Z 03 návrhu pro společné projednání vypuštěna zejména z důvodu nutnosti redukce ploch záboru zemědělského půdního fondu vzhledem k nesouhlasnému stanovisku KÚ PK odboru ŽP orgánu ochrany ZPF.

Od roku 2012, kdy je v platnosti současný ÚP, nebyla plocha ani její část využita k zastavění. Územním plánem je nově vymezena plocha územní rezervy R01. Jedná se o plochu s funkčním využitím smíšené obytné venkovské, která navazuje na zastavěnou plochu shodného funkčního využití.

U této plochy územní rezervy je důvodem jejího vymezení zajištění možného budoucího rozvoje souvisejících zastavěných ploch shodného funkčního využití. Ve vymezené ploše územní rezervy nejsou přípustné zásahy, které by znehodnotily území pro tento účel. Podmínkou pro prověření budoucího využití je především zajištění kapacitně odpovídajícího dopravního napojení této plochy, ale i prokázání potřeby vymezení této zastavitelné plochy s ohledem na aktuální situaci a potřebu rozvoje obce.

b) Zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z04:

V návrhu územního plánu je uvedeno, že zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z04 je vymezena u silnice stejně jako v předešlém územním plánu, je však upraven její tvar do podoby, kdy bude pro výstavbu prostorově lépe využitelná, zachová kompaktnější tvar obce a umožní vytvoření většího odstupu staveb od protilehlého zemědělského areálu. K tomuto návrhu uvádím, že s ním nesouhlasím, jelikož tento návrh vůbec nerespektuje tvar pozemků, konkrétně pozemky p.č. 1504 a p.č. 1503/5. Odůvodnění, že zkrácení této plochy umožní většího odstupu staveb protilehlého zemědělského areálu, je nedostačující, jelikož ve stávajícím územním plánu je tento areál zařazen do zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, tudíž nevidím důvod, proč by měl být zvětšován odstup od tohoto „zemědělského areálu“, jak je nově v návrhu tato plocha označena.

Vyhodnocení: Přípomínka se zamítá. Obec souhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z04, jak je vymezena v návrhu nového ÚP. V původním ÚP je vymezen nevhodný tvar plochy, návrhem se zlepšují parametry pro možnou zástavbu a využitelnost pozemků navazujících na zastavěné území. ÚP v principu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad aktuální katastrální mapou, v ploše nemusí být respektovány hranice jednotlivých pozemků.

c) Výroba zemědělská a lesnická (zemědělský areál):

V návrhu územního plánu není žádným způsobem uvedeno, proč tato plocha pozemku p.č. 1411/6 je vyjmuta ze zastavitelné plochy smíšené obytné, jak je tato plocha vedena ve stávajícím územním plánu. S touto změnou opět nesouhlasím.

Vyhodnocení: Přípomínce se vyhovuje, pozemek parc.č. 1411/6 v k.ú. Čížkov u Blovic bude vymezen jako plocha přestavby výroby zemědělské a lesnické na smíšené bydlení.

d) P02

Navrhuji změnu plochy P02 ze zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské do takového druhu plochy, která by umožňovala, jak výstavbu řadových rodinných domů, tak bytových domů, jelikož jako vlastník pozemků p.č. 1195/16, 1193/3 a 1156/8 plánuji na těchto pozemcích výstavbu ŘRD a bytových domů.

Vyhodnocení: Přípomínce se vyhovuje, projektant prověřil a vymezil plochu P02 pro možnost výstavby řadových a bytových domů s regulací výškové hladiny max. 2 NP a podkroví.

e) DU.m

K této ploše uvedené v návrhu uvádím, že pozemek p.č. 1208/1 a 1208/2 je v návrhu zařazen do kategorie DU.m, já jako vlastník pozemku nevidím důvod pro zařazení do této kategorie, jelikož na těchto pozemcích není vedena žádná místní ani účelová komunikace.

Vyhodnocení: Přípomínka se zamítá. Obec souhlasí s vymezením zastavitelné plochy DU.m, jak je vymezena v návrhu. Jedná se o rozšíření stávající plochy dopravy, veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury pro dopravní napojení zastavitelné plochy Z01 a propojení komunikace na pozemku parc.č. 1545/1 (lesní cesta), která bude oproti současnému využití (přístupnost zemědělských a lesních pozemků) sloužit i pro dopravní obsluhu lokality Z02. Tato propojovací kapacitní komunikace byla vhodně vymezena již v předešlém platném ÚP a návrhová plocha „rozšiřující“ stávající silnici je zde vymezena právě pro možnost realizace napojení navržené komunikace na stávající silnici v potřebných, z dopravního hlediska bezpečných parametrech v místě ohybu stávající silnice.

8. Ing. Radovan Sochor, Železný Újezd 27, 335 63 Nové Mitrovice ze dne 25.4.2023 doručené dne 28.4.2023 pod č.j. VŽP/2113/2023-Vět:

- Vyjádření k návrhu ÚP Čížkov, konkrétně část obce Železný Újezd.

V Železném Újezdě bydlím se svou rodinou a hospodaříme zde cca na 230 ha zemědělské půdy, zejména TTP, aktivně již se svými syny Radovanem a Ondřejem posledních 15 let v ekologickém režimu. Hlavní zaměření je chov skotu, plemene Aberdeen Angus v kontrole užitkovosti. Právě proto, že hospodaříme v CHKO, kde musíme dodržovat nastavené režimy, chceme diverzifikovat naše podnikání a zrealizovat výstavbu venkovského bydlení v Železném Újezdě, kde pozemky vlastníme a vylepšit tak ekonomiku našeho zemědělského podnikání v CHKO. Podali jsme proto podnět, resp. požadavek na zařazení našich pozemků, které jsou pro venkovskou zástavbu vhodné do zastavitelného území. Jedná se území označené v návrhu ÚP jako Z29a Z34. Po přečtení stanoviska AOPK, CHKO Brdy nám vyplývá, že obě zóny chce AOPK redukovat o plochy II. zóny CHKO Brdy. Pokud by tato redukce nastala, rozbila by kompletně náš předpokládaný podnikatelský záměr na tomto území.

V případě Z 29, jestli tomu správně rozumíme, by se měla zóna redukovat o parc.č. 813/1, který do Z 29 zasahuje. Jedná se o 5 018 m². Nesouhlasí ani KÚPK, odbor ŽP, dle jeho stanoviska z důvodu výskytu bezkolencových luk, úpolínů a kosatců.

V případě Z 34 by se měla zóna redukovat o parc.č. 780/3 a část p.č. 780/1, což představuje cca 6 000 m².

Dále bych chtěl upozornit na zónu Z35, která již v minulém ÚP byla vedená jako zastavitelné území, proto se zde také stavělo a v této zóně již stojí 2 stavby, na které jsou vydány územní souhlasy.

Domnívám se, že je i zájem obce o novou výstavbu, aby byl vytvořen předpoklad přílivu nových lidí, kteří by zde chtěli žít. Podíváme-li se na starý ÚP a nynější návrh, rozšiřuje je jen o tyto zóny, a ještě něco malého parcel pro osobní výstavbu, (kdyby se potomci rozhodli?).

My chceme náš projekt zrealizovat a nabídnout k prodeji novým zájemcům o život na venkově.

Vlastníme zde v KÚ Železný Újezd cca 100 ha pozemků a výběr jsme za naši strany provedli s ohledem na dlouholetou znalost místa tak, aby logicky navazoval na stávající zástavbu, ale také s ohledem na krajinu a přírodu, kde se dnes a denně pohybujeme. Zaměstnáváme 2 lidi z obce a brigádníky, také z obce, vytvořili jsme zde naučnou stezku, opravujeme obecní cesty, vysazujeme aleje stromů podél cest.

Závěrem bych chtěl říci, že bych se rád účastnil dalšího jednání o osudu nového ÚP v části obce Železný Újezd, a to nejen z toho důvodu, že zde máme osobní a podnikatelský záměr, ale tuto oblast dobře známe, prakticky denně jsme v kontaktu se zdejší přírodou a máme reálný přehled co zde kolem nás žije a roste, a hlavně nám není lhostejné, jak zde budeme žít dále. Všechny pozemky, které řešíme skutečně vlastníme a obhospodařujeme, žijeme v zemědělské krajině a člověk se svým obydlím sem přece také patří, nejen na okraj velkých měst do obrovských satelitů, postavených na půdě s nejvyšší možnou bonitou. Věřím, že se najde řešení, jak zachránit bezkolencové louky, ale také život lidí na skutečném venkově 35 km od Plzně.

Vyhodnocení: Požadavky byly konzultovány dne 17.5.2023 se zástupci KÚ Pk, AOPK CHKO Brdy a obcí Čížkov, navrhované úpravy byly vyhodnoceny a konzultovány s příslušnými dotčenými orgány a následně zpracovány do návrhu pro veřejné projednání.

9. Pavel Černohlávek, Rabštejnská 11, 323 00 Plzeň ze dne 14.3.2023 doručené na OÚ Čížkov dne 15.3.2023 pod č.j. 144/2023:

- Po přečtení projednávaného návrhu územního plánu Čížkov na úřední desce Obce Čížkov jsem zjistil, že jižní část pozemku p.č. 346 v k.ú. Chynín již není vedená jako zastavitelná plocha Ch1 a SV (plochy smíšené obytné venkovské), která byla součástí změny č. 1 ÚP Čížkov.

V současné době si necháváme zpracovat projektovou dokumentaci v souladu s platným územním plánem.

Požadujeme tuto zastavitelnou plochu „Ch 1 a SV smíšené obytné venkovské, na s. okraji vsi“ ponechat jako zastavitelnou plochu. Výše zmíněná zastavitelná plocha se nachází v CHKO Brdy ve 4 zóně jako celá Obec Chynín.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, v návrhu byla na jižní části pozemku parc.č. 346/26 v k.ú. Chynín vymezena zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům, cca 1500 m².

10. Matouš Horák, Přešín 84, 335 63 ze dne 20.3.2023 doručené na OÚ Čížkov dne 22.3.2023 pod č.j. 158/2023:

- Připomínka se týká pozemku parc.č. 1062 v kat.ú. Přešín – možnost umístění zemědělské stavby.

Vyhodnocení: Vyhovuje se, lokalita byla prověřena a byla vymezena zastavitelná plocha pro možný rozvoj zemědělské výroby.

Připomínky ze společného projednání:

- Vymezit koridor elektroenergetiky 400kV E 27 v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 4.

Vyhodnocení: Koridor byl vymezen, projektant prověřil jeho zpřesnění v zastavěném území.

- Posoudit vyloučení umístování staveb v nezastavěném území uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Posoudit regulaci ploch zastavěného území vzhledem k přípustnosti technické infrastruktury, kdy bez podrobnější specifikace připouští z funkčního hlediska také výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Vyhodnocení: Obec požaduje vyloučit na celém území umístění větrných elektráren a ploch pro fotovoltaické elektrárny (vyjma střech budov). Vyloučení umístění staveb musí být v návrhu ÚP náležitě konkrétně odůvodněno projektantem zejména z důvodu ochrany krajinného rázu, na území obce je Přírodní park Pod Štědrým a Přírodní park Brdy, částečně CHKO Brdy, celé území tak vykazuje cenné přírodní hodnoty krajinného rázu.

- V bodě odůvodnění ÚP i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty - ve všech částech, kde jsou omezována vlastnická a jiná věcná práva PO a FO kromě obce posoudit a případně uvést, že: „Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.“

Vyhodnocení: Odůvodnění návrhu bylo doplněno.

- Akceptovat požadavky projednávané Aktualizace ZÚR PK č.3.

Vyhodnocení: Požadavky Aktualizace ZÚR PK č.3 byly zohledněny.

- Definovat pojem prostorového uspořádání ploch - zastavěnost pozemku.

Vyhodnocení: Definice zastavěnosti pozemku byla doplněna v odstavci c.4), c.5) a f) Výrokové části.

- Pozemky parc.č. 468/4, 468/3, 468/1, 468/5 v k.ú. Liškov jsou ve skutečnosti oplocené zahrady, nevymezovat tedy jako plochu zemědělskou.

Vyhodnocení: lokalita byla prověřena a následně vymezena jako plocha s funkčním využitím „Zeleň – zahrady a sady“ s výjimkou pásu lokálního biokoridoru procházejícího po východním okraji lokality.

Připomínky předané obcí Čížkov dne 30.6.2023, po stanoveném termínu do 27.4.2023:

11. Jan Batelka, Marcela Batelková, U Zvonařky 447/14, Praha 2 ze dne 27.6.2023 doručené na OÚ Čížkov dne 28.6.2023 pod č.j. 296/2023:

- Připomínka se týká pozemku parc.č. 746/1 v kat.ú. Železný Újezd – možnost umístění staveb dvou rodinných domů.

Vyhodnocení: Obec souhlasí s prověřením pozemku parc.č. 746/1v k.ú. Železný Újezd pro vymezení zastavitelné plochy pro možný rozvoj bydlení pro 1 rodinný dům. V návrhu ÚP je vymezena krajinná zeleň v koridoru ÚSES. Lokalita byla prověřena a následně byla vymezena plocha pro výstavbu rodinného při zachování spojitosti ÚSES.

12. Ilona Kohoutová, Družstevní 13, 330 11 Třemošná ze dne 28.6.2023 doručené na OÚ Čížkov dne 28.6.2023 pod č.j. 294/2023:

- Připomínka se týká pozemku parc.č. 181/2, 1314 v kat.ú. Čečovice – možnost umístění stavby rodinného domu.

Vyhodnocení: Obec souhlasí s prověřením pozemku parc.č. 181/2, 1314 v k.ú. Čečovice pro vymezení zastavitelné plochy pro možný rozvoj bydlení pro 1 rodinný dům. Lokalita byla prověřena a byla zde vymezena plocha pro výstavbu rodinného domu při současné aktualizaci (redukci) již vymezeného zastavěného území severně od lokality.

PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ÚP PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Marta Plachá, Železný Újezd 26, 335 64 Čížkov, podání doručené 8.7.2024 pod č.j. VŽP/3303/2024-Vět:

Velká část katastrálního území Čížkova (přibližně 1/3 v severovýchodní oblasti) se nachází přímo v Chráněné krajinné oblasti Brdy. Jižní část katastru se nachází v Přírodním parku Pod Štědrým.

V katastru obce došlo v letošním roce k zahnízdění jeřába popelavého (*Grus grus*), který patří v Seznamu zvláště chráněných druhů ptáků v Česku ke kriticky ohroženým taxonům. Kriticky ohrožený je i orel mořský (*Haliaeetus albicila*), který letos také zahnízdil v chráněné oblasti. K taxonům silně ohroženým patří i zde se vyskytující včelojed lesní (*Pernis apivorus*) a přímo v chráněné oblasti se vyskytuje datlík tříprstý (*Picoides tridactylus*), kulíšek nejmenší (*Glaucidium passerianum*), sýc rousný (*Aegolius funerus*), pěnice vlašská (*Sylvia nisoria*), krutihlav obecný (*Jynx torquilla*) a chřástal polní (*Crex crex*). Celkem se v oblasti Brd vyskytuje kolem 100 druhů ptáků. Už z jenom vyjmenovaných druhů je zřejmé, že se jedná o významnou ptačí oblast. Jakékoli snahy o industriální stavby typu větrných elektráren mohou být přímým i nepřímým ohrožením populace vyjmenovaných druhů. Severní část katastru obce leží v jižní části pohoří Brdy (část vymezená jako geomorfologický okrsek Třemšínská vrchovina). Jižní část katastru přechází již do Blatenské pahorkatiny. V katastru obce leží více vrchů s větší nadmořskou výškou než 600 m.n.m. Nejvyšším vrchem je Marásek (805 m.n.m.), ten se nachází v severní části katastru již v území CHKO. Asi polovinu katastru tvoří lesy, které spolu s několika rybníky a potoky, dále s velkým podílem lučních porostů tvoří zachovalou a pestrou mozaiku zemědělské krajiny podhorského rázu.

Z uvedeného je patrné, že je důležité zde zachovat krajinný ráz. Podle koncepce ochrany přírody a krajiny Plzeňského kraje z roku 2004 je v zemědělských ekosystémech nutné prosazovat maximální hospodárnost s dosud nezastavěnými územími, bránit trvalým záborům zemědělského půdního fondu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu nové stavby situovat v návaznosti na zastavěné území obcí v urbanisticky prostorově i funkčně vyvážených celcích. Výstavbu ve volné krajině omezit na případy vylučující alternativy a na významné stavby ve veřejném zájmu.

V mimoprodukční funkci krajiny je prioritou zemědělství.

I z důvodů zachování krajinného rázu je zřejmá nevhodnost realizace soukromého podnikatelského záměru typu větrných elektráren.

Pořizovatel uvedené podání posoudil jako včas podanou a oprávněnou připomínku, jelikož v ní není uvedeno dotčení vlastnických práv.

Vyhodnocení: Uváděné skutečnosti se týkají obecných a zákonných zásad, dle kterých se ÚP vyhodnocuje a je v gesci jak zpracovatele, tak dotčených orgánů hájící veřejné zájmy (ochrana ZPF, ochrana krajinného rázu, ochrana přírody a krajiny aj.) a i obce jako orgánu rozhodující o rozvoji obce. Na základě tohoto vyhodnocení je připomínka k návrhu ÚP respektována.

Odůvodňovací část územního plánu Čížkov má 94 stran (včetně titulního listu).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující 4 výkresy:

5. Koordinační výkres
6. Situace širších vztahů
7. Výkres předpokládaných záborů ZPF
- P.1 Příloha č.1 – Zonace CHKO Brdy

Seznam použitých zkratk

ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
STZ	stavební zákon
ORP	obec s rozšířenou působností
KÚ	krajský úřad
KN	katastr nemovitostí
STL	středotlaký
VTL	vysokotlaký
ZVN	zvláště vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
VO	veřejné osvětlení
ČOV	čistírna odpadních vod
TS	trafostanice
ZPF	zemědělský půdní fond
ÚSES	územní systém ekologické stability
OZ	ochranná zóna
VPZ	vesnická památková zóna
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
CHKO	chráněná krajinná oblast
AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

Poučení:

Proti územnímu plánu Čížkov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce