

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU
Z14Z
V ÚZEMNÍM PLÁNU
ŽIŽICE**



Pořizovatel: Obecní úřad Žižice, Žižice 31, 274 01 Slaný

Projektant: Ing. Lenka Cârová

listopad 2018

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Žižice
Kraj: Středočeský
ORP: Slaný
Katastrální území: Žižice
Lokalita: Z14Z

Identifikační údaje pořizovatele:

Oficiální název: Obecní úřad Žižice
Adresa: Žižice 31, 274 01 Slaný
Starosta: Vratislav Rubeš

Identifikační údaje projektanta:

Urbanismus a územní plánování:

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Cárová
Sídlo: Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov
Číslo autorizace: 03 858
IČ: 73559539

Technická a dopravní infrastruktura:

Jméno a příjmení: Ing. Tomáš Hocke
Sídlo: Moulíkova 2357/2, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČ: 705 42 881

Posouzení vlivu na krajinný ráz:

Jméno a příjmení: Ing. Jan Dřevíkovský
Sídlo: Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora
Číslo autorizace: 1129

**Záznam o schválení využitelnosti ÚS
jako podkladu pro rozhodování v území**

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Obecní úřad Žižice

Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby
pořizovatele:

Vratislav Rubeš
starosta obce Žižice

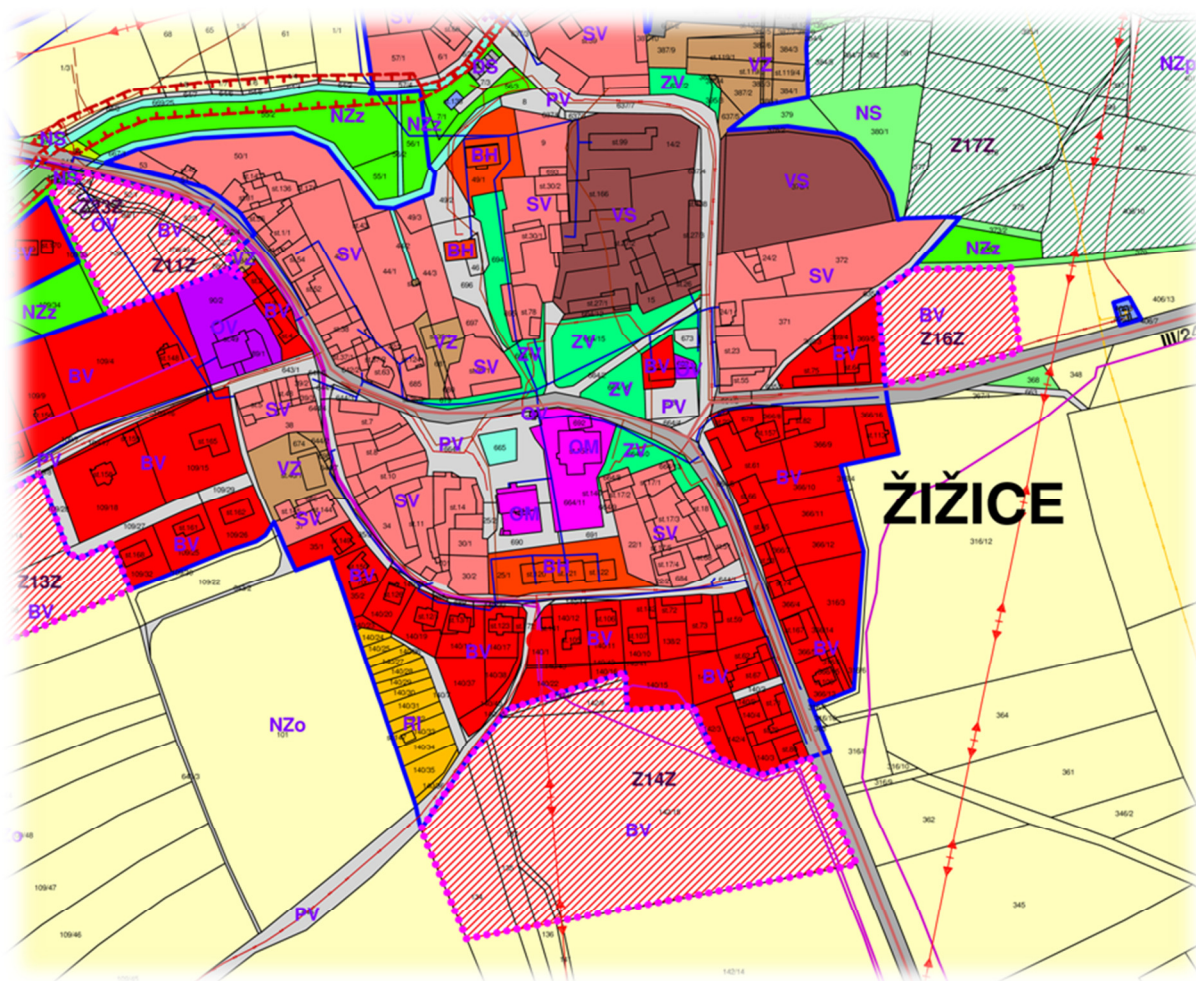
Otisk úředního razítka:

Obsah textové části dokumentace:

- 1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie
- 2) Vymezení řešeného území
- 3) Urbanistická koncepce
- 4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP
- 5) Technická a dopravní infrastruktura
- 6) Posouzení krajinného rázu

1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie je, že v platném Územním plánu Žižice je pro zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech – Z14Z rozhodování o změnách využití území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn. požadavek na nutnost zpracování územní studie vyplývá z požadavku § 30 odst. (2) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Žižice nabyl účinnosti dne 29.3.2018 a obsahuje podmínku, že data územní studie budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 29.3.2023.

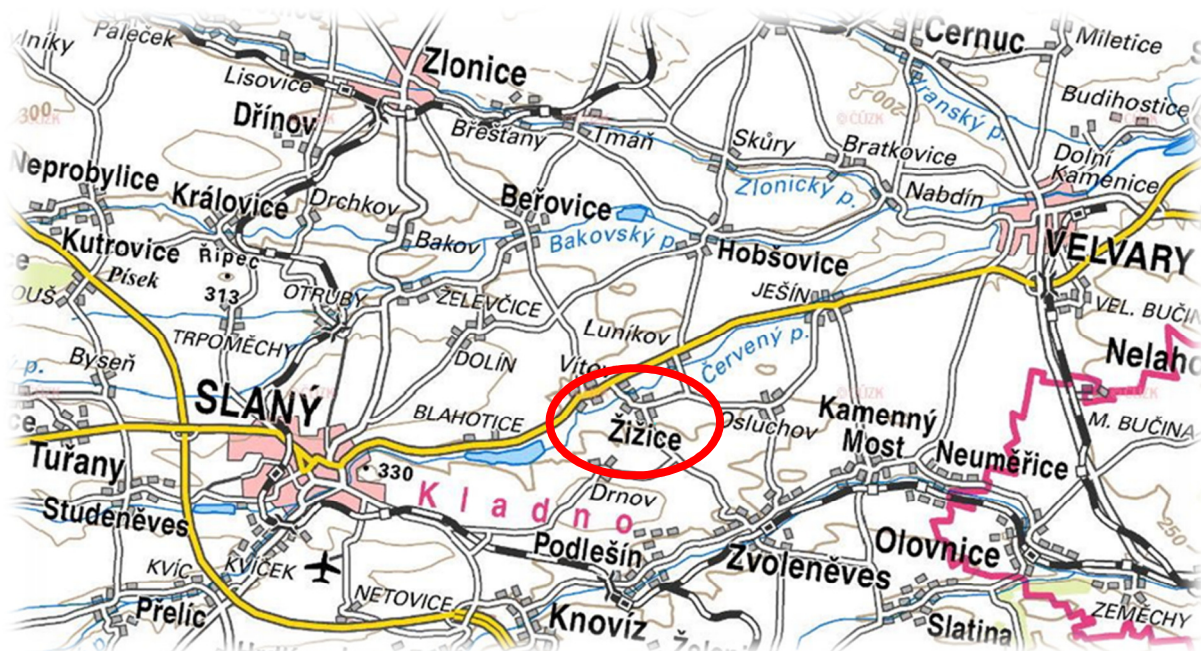


Účelem územní studie je prověření možnosti využití vymezené zastavitelné plochy a komplexní řešení urbanistické koncepce včetně koncepčního řešení dopravní infrastruktury.

V červnu 2018 bylo pořizovatelem, obecním úřadem Žižice, zpracováno „Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu Z14Z vymezenou v územním plánu Žižice“.

2) Vymezení řešeného území

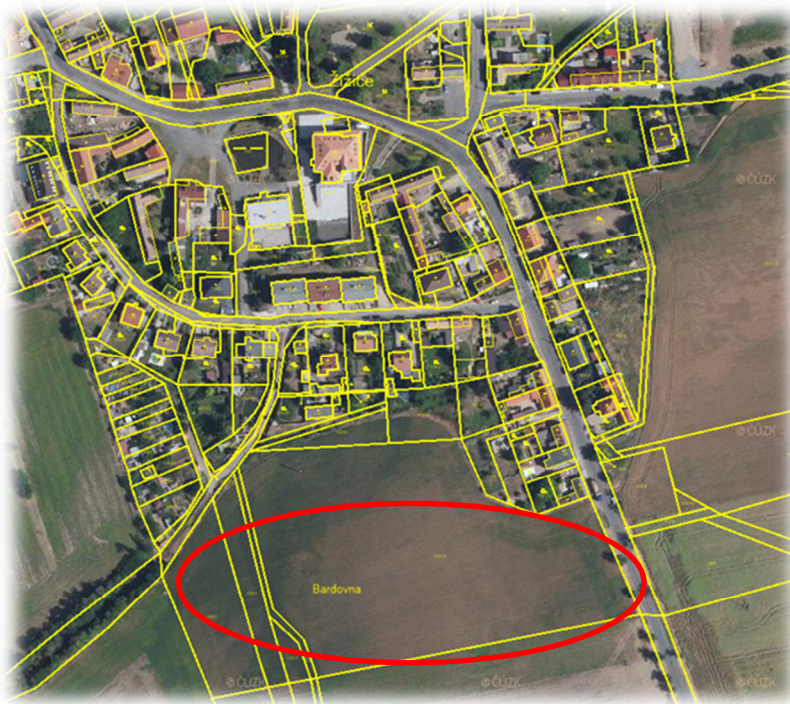
Řešená plocha Z14Z se nachází v obci Žižice, v kraji Středočeském, ORP Slaný.



Zdroj:www.cuzk.cz

Plocha Z14Z bezprostředně navazuje na zastavěné území sídla, v jeho jižní části.

Konkrétně se jedná o tyto pozemky v k.ú. Žižice: p.č. 142/8, 142/9, 142/15 a část pozemku p.č. 137, 135, 134.



Zdroj:www.cuzk.cz

Plocha Z14Z je v současné době využívána jako orná půda.

Limitem využití území je v řešené lokalitě ochranné pásmo komunikace III. třídy, síť elektronických komunikací a nadzemní vedení el. energie 22 kV.

V rámci studie je předpokládáno, že dojde k přeložení sítí el. komunikací a k přeložce vedení el. energie 22kV. Ochranné pásmo komunikace III. třídy bude respektováno a rodinné domy budou umístěny mimo toto pásmo.

3) Urbanistická koncepce

Plocha Z14Z je navržena pro rozvoj ploch bydlení v jižní části sídla Žižice.

Urbanistická koncepce plochy Z14Z je navržena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce. Struktura řešené lokality koresponduje s tvarem řešených pozemků a zároveň je navržena tak, aby se stala přirozenou součástí obce.

Územní studie navrhla celkem 19 nových stavebních pozemků a jednu plochu veřejné zeleně. Pozemky jsou zpřístupněny z jednosměrné, jednopruhové, okružní, místní komunikace. Součástí této komunikace budou i parkovací stání a zároveň součástí každého stavebního pozemku, budou vždy minimálně 2 parkovací stání. Celá plocha je napojena, západním směrem, obousměrnou komunikací na silnici III/10142.

Plocha veřejné zeleně je navrhována na pozemku č.13 (viz.výkres č.4), o výměře 1100m² a navazuje na zastavěné území. Touto plochou dochází k propojení stávající obytné zástavby s nově navrhovanou lokalitou, neboť na této ploše vznikne místo setkávání pro stávající i nové obyvatele na dětském hřišti, v parkově upravené zeleni, víceúčelovém hřišti apod.

Plocha je zatížena nadzemním vedením el. energie 22kV, které bude přeloženo do podzemního kabelového vedení, ve veřejném prostranství a tak bude sníženo ochranné pásmo a plochu bude možno využívat komplexně.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu Z14Z a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla. V rámci územního řízení budou upřesněny stavební pozemky i průběh komunikací, podmínkou pouze zůstává zohlednění koncepce rozvoje lokality, tzn. počet stavebních pozemků je maximální, rozsah veřejného prostranství (min. 1000m²) a koncepční průběh komunikací. Návrh je vypracován na podkladu katastrální mapy, a proto lze předpokládat, že v rámci zaměření lokality dojde i k úpravám, při projektování technické a dopravní infrastruktury.

4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP

BV: Plochy bydlení - v rodinných domech

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- základní občanská vybavenost
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkové, zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- při rozhodování o umístění stavby na ploše Z1D požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.
- na ploše Z19L je obytná výstavba podmíněna realizací přeložky silnice I/16 a v rámci územního řízení je nutné zhodnotit akustickou zátěž a na základě výsledků případně realizovat potřebná protihluková opatření a dopravní obsluha musí být zajištěna ze stávajících místních komunikací
- stavby pro výrobní a nevýrobní služby a občanskou vybavenost za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- maloobchodní zařízení integrovaná do obytných staveb i samostatná za podmínky, že zásobování a parkování vozidel výrazně nenaruší kvalitu okolního prostředí
- administrativní zařízení za podmínky, že svým provozováním významně nezvýší dopravní zátěž v území a potřeby parkování budou řešeny odpovídajícím způsobem mimo profil vozovky

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví
- novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- úpravy stávajících staveb budou respektovat výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² – 2000 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m² u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou

Další podmínky stanovené územním plánem:

- BV: Plochy bydlení – v rodinných domech – plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- Novostavby budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu venkovské zástavby, zejména objemovou strukturu a výškovou hladinu zástavby.
- Územní plán nenavrhuje plochy veřejné zeleně. Nové plochy veřejné zeleně budou realizovány v rámci plochy Z14Z.

- Nová zástavba musí vždy, v rámci zastavitelných ploch, postupovat od zastavěného území směrem do volné krajiny, z důvodu návaznosti na stávající kompaktní strukturu sídla a zamezení vzniku mozaikové struktury uvnitř zastavitelných ploch.

5) Technická a dopravní infrastruktura

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání plochy Z14Z. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury. Zároveň je nutné, aby byla respektována ochranná pásma technické infrastruktury.

V rámci požární ochrany je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací.

Zásobování plynem

Plocha Z14Z nebude plynofikována.

Zásobování pitnou vodou

Plocha Z14Z bude napojena na stávající vodovod v obci, který má dostatečnou kapacitu. Vodovod bude napojen na dvou místech a bude tak vodovodní síť zokruhována.

Zásobování požární vodou

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu.

Likvidace odpadních vod

Odpadní vody budou likvidovány na centrální čističce odpadních vod v Luníkově, tzn. plocha bude napojena na stávající kanalizační systém obce.

Zásobování elektrickou energií

Plocha Z14Z bude zásobována z nově vybudované trafostanice, které bude umístěna u komunikace III/10142, u stavebního pozemku č.7 (viz.výkres č.4).

Místní komunikace

Studie navrhuje průběžnou jednosměrnou komunikaci, uvnitř celé plochy Z14Z. Tato komunikace je propojena obousměrnou komunikací,

kteřá ústí na silnici III/10142. Součástí veřejného prostranství budou nejen vozovky, ale i chodník a parkovací stání.

Přeložky II

Bude nutno provést přeložku nadzemního vedení VN kabelovým vedením v zemi a také přeložku sdělovacích vedení, která přes řešenou lokalitu procházejí.

6) Posouzení vlivu na krajinný ráz

Krajina, krajinný ráz vymezení oblasti krajinného rázu

Středočeský kraj pořídil Studii vyhodnocení krajinného rázu (I. Vorel 2008). V této studii jsou identifikovány oblasti krajinného rázu (ObKR) a popsány jejich přírodní, kulturní a historické charakteristiky. Dle metodického postupu (Vorel, Bukáček, Matějka, Culek, Sklenička, Praha 2004) je „Oblast krajinného rázu krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu. Je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé prvky nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik“. Studie vymezila v první etapě, jež zpracovávala západní část území Středočeského kraje, 12 oblastí krajinného rázu.

Zájmové území, dle této studie vyhodnocení krajinného rázu, spadá celé do ObKR 12 – Slánsko.

Popis a charakteristiky i opatření jsou dále citována z výše uvedené studie.

ObKR Slánsko je vymezena v prostoru mezi Perucem, Vodochody-Straškovem a Slaným a zaujímá specifické území Řípské tabule (pouze na jihu přechází do Pražské tabule). Celé Slánsko spadá do teplé podoblasti, která se vyznačuje dlouhým, teplým a suchým létem, velmi krátkým přechodným obdobím a teplým až mírně teplým jarem a podzimem, krátkou, mírně teplou a suchou až velmi suchou zimou.

Území představuje členitou pahorkatinu tvořenou především slínovci, prachovci, pískovci a jílovci. Této pahorkatině byl vtisknut základní charakter již v předkvartérním období, kdy bylo celé území zarovnáno do rozsáhlých plošin, které byly v pozdějších geologických etapách při tektonickém zdvihu celého území nakloněny k východu. Na jihu území je výrazný silně destruovaný povrch opukových plošin, širokých rozvodních hřbetů, širokých údolí toků a erozních kotlinek. Geologický podklad tvoří spodnoturonské písčité slínovce a prachovce, cenomanské pískovce a místy i permokarbonské prachovce, jílovce a pískovce. Povrch je v současnosti převážně překryt úrodnými sprašovými závějemi a pokryvy, což spolu s teplou klimatickou oblastí podmínilo hlavně agrární využití území.

Z hlediska typologického členění krajiny spadá celé řešené území do těchto typů:

- charakter osídlení krajiny: stará sídelní krajina Hercynica,
- charakter využití krajiny: převážně zemědělská krajina, centrální část zájmového území je považována za krajinu urbanizovanou.
- charakter reliéfu krajiny: na západní části zájmového území (na obrázku hnědě) krajina plošina a pahorkatin, východní část přechází do krajiny rozřezaných tabulí.

V rámci typologie ČR se jedná o běžný typ krajiny.

Zemědělská krajina Slánské tabule je z prostorového hlediska charakteristická rozevřenými údolími vodotečí směřujícími od západu k východu a plochými mezivodními hřbety s velkými rozměry členění zemědělské půdy. Vzniká krajina velkého měřítka, ve které zelené koridory vodotečí s porosty svahů tvoří základní krajinnou kostru a prvky nelesní zeleně, zejména liniové porosty, dotváří prostorovou strukturu. I když by se mohlo zdát, že se jedná o krajinu bez výraznější esteticke atraktivnosti, partie vodotečí v údolích s vegetačními doprovody, struktura porostů mezi ve svažitéjších polohách nebo komponované krajinné úpravy přinášejí do této krajiny působivost a živost. Zemědělské obce, pravidelně rozložené v kompaktních půdorysech podél vodotečí a vytvářející v krajině výraznou ortogonální strukturu východ-západ, sever-jih.

Slánsko se jeví jako otevřená zemědělská krajina výrazně narušená intenzivními formami využití zemědělské půdy. Zejména z vyvýšených míst se jeví jako „agrární poušť“. Překvapivými jsou některé průhledy na vyvýšeniny, jako je Slánská hora a její vazba na horu Říp nebo nedalekou Vinařickou horku pro stejný původ útvaru

Opatření k ochraně znaků a hodnot, ochranné podmínky

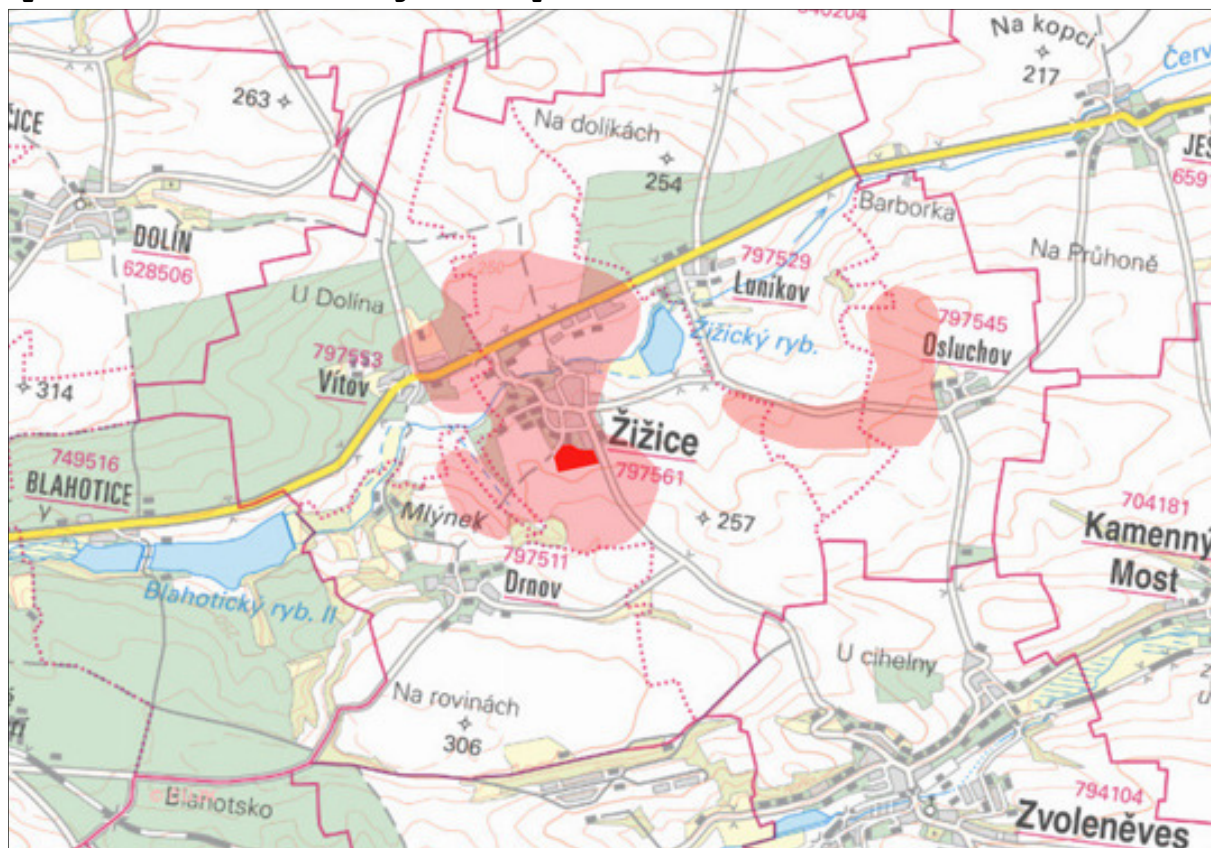
V oblasti krajinného rázu je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot.
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu. V kontextu s cennou lidovou architekturou bude nová výstavba respektovat i barevnost a použití materiálů.
- Situování rozvojových ploch větších sídel do kontaktu se současně zastavěným územím, nevytvářet samostatné satelitní celky nízkopodlažní zástavby, rozvoj sídel a krajiny řešit ve vzájemných vazbách.
- Zachování historických siluet sídel.

Vymezení dotčeného krajinného prostoru

Dotčený krajinný prostor je vymezen územím odkud může být zájmové území viditelné. Je jisté, že území nebude viditelné ani v celé ploše DoKP, například v zastavěném území přes zástavbu a vzrostlé stromy. Také v údolí Červeného potoka a z většiny nižších míst a míst za terénními elevacemi nebudou rozvojové plochy viditelné. Prostor řešené lokality bude pravděpodobně místy viditelný i ze vzdálenějších míst, ale vzhledem k velké vzdálenosti, nebude se významně pohledově uplatňovat.

Vymezení dotčeného krajinného prostoru



Identifikace rysů a hodnot krajinného rázu

Znaky a hodnoty přírodních charakteristik

Reliéf

DoKP je tvořen částí širokého rozevřeného údolí Červeného potoka. Údolí je na severu ohraničeno nevýrazným hřebenem táhnoucím se přibližně ve směru západ - východ od okraje města Slaného po vrch Na dolíkách (254 m n.m.). na jihu je DoKP ohraničeno obdobným hřebenem s nejvyšším bodem Na rovinách (306 m n.m.) jižně od Drnova táhnoucím se k východu k obci Kamenný Most. Osou území DoKP je Červený potok tekoucí údolím přibližně ve směru jz - sv, s nejnižším bodem území cca 204 m n.m

Vegetace

Povrch DoKP je převážně tvořen zemědělskou půdou, a to většinou ornou půdou a sady. Jen v místech s nevhodnými vláhovými a půdními poměry podél vodních toků jsou trvalé travní porosty. Lesní porosty jsou v území zastoupeny jen několika drobnými lesíky, většinou v jižní části území v okolí Drnova. Kromě několika drobných remízů je většina volných ploch území bez trvalé vzrostlé vegetace, nepočítáme-li intenzivní ovocné sady. V zastavěném území obcí je množství zeleně, kterou tvoří převážně stromy v zahradách i na veřejných místech. Jedná se často o hodnotné vzrostlé stromy, které se v obci významně uplatňují. Také podél vodních toků a na březích

Žižického rybníka jsou břehové porosty, místy hodnotné, většinou však méně kvalitní a plošně nevýznamné.

Vodní poměry

územím DoKP protéká přibližně ve směru jz - sv Červený potok. Územím dále protékají menší potůčky, od Osluchova a Drnova. Všechny vodní toky jsou upraveny směrově i spádově. Severovýchodně od Žižic leží Žižický rybník.

Znaky a hodnoty kulturní a historické charakteristiky

Obec Žižice se připomíná roku 1416. V okolí obce byly objeveny archeologické nálezy, které dokladují osídlení území již v starší době bronzové. Jinak je o historii obce dochováno málo dokladů. V obci není evidována žádná kulturní památka.

Osluchov (Vosluchov) se připomíná již roku 1228. Ve vesnici stála tvrz na místě dnešního dvora.

V obci nejsou žádné památky větší kulturní hodnoty.

Estetické hodnoty krajiny

Prostorové vztahy a uspořádání krajinné scény

Dotčený krajinný prostor není zřetelně vymezen terénními horizonty. DoKP je umístěn, jak je výše zmíněno v údolí na jihu a severu výrazně ohraničeném nevýraznými hřebeny. V údolí byť ne příliš zaříznutém je viditelný prostor značně omezený, naopak z vyšších poloh na úbočí svahů či vrcholech hřebenů je přehledná značná část okolní krajiny.

Velké plochy zemědělské půdy jen nepatrně členěné drobnými lesíky a remízky podtrhují přehlednost a jednotvárnost krajiny. V této krajině se výrazněji uplatňují především prvky horizontální tvořené převládajícími vodorovnými liniemi polí, komunikací i dřevinných porostů. I nízkopodlažní zástavba obcí v dálkových pohledech působí v této krajině jako prvek horizontální. Dominanty v této krajině tvoří vodojemy, stožáry vysílačů, sila a v poslední době větrné elektrárny.

Harmonie vztahů a měřítko

Krajina v DoKP se vyznačuje velikými prostory, rozlehlými lány a dalekými pohledy. V kontrastu s tím je drobné měřítko nevelkých vesnic s převažující drobnou zástavbou rodinnými domky. Volná krajina působí svým měřítkem vznešeně, téměř nepřátelsky a nutí člověka svůj život a pohyb směřovat spíše do vnitřního prostoru sídel než do volné krajiny. Touto se lidé pohybují jen při cestě do dalšího „uzavřeného“ prostoru, dnes již téměř výhradně dopravními prostředky.

Plocha Z14Z navazuje na zastavěné území obce a nenarušuje celistvost rozsáhlých ploch zemědělské půdy v krajině okolí obce.

Vlivy na krajinu (změny reliéfu krajiny, vlivy na krajinný ráz)

Plocha Z14Z je navržena pro rozvoj ploch bydlení v jižní části sídla Žižice. Plocha Z14Z bezprostředně navazuje na zastavěné území sídla, v jeho jižní části a je určena pro bydlení v rodinných domech. Územní studie navrhla celkem 16 nových stavebních pozemků a jednu plochu veřejné zeleně.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu Z14Z a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla.

Plocha Z14Z navazuje na současnou zástavbu obce Žižice a svým charakterem (zástavba rodinnými domy) odpovídá převažujícímu charakteru zástavby sídla. Plocha Z14Z navazuje na zastavěné území obce a nenarušuje celistvost rozsáhlých ploch zemědělské půdy v krajině okolí obce.

Pro posouzení vlivu využití lokality Z14Z dle územní studie jsou přiloženy níže pohledy na dotčenou lokalitu z nejexponovanějších míst. Do pohledů je orientačně zakreslena budoucí zástavba dle návrhu územní studie. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o orientační přibližné řešení objektů v daných lokalitách, nelze tyto modely považovat za skutečný budoucí vzhled objektů na těchto místech. Hlavním záměrem bylo vystihnout hmotu a měřítko budoucích objektů v navrhovaných rozvojových plochách.

Pohled na Žižice a dotčenou lokalitu Z14Z od severu od silnice I/16 (současný stav)



Pohled na Žižice a dotčenou lokalitu Z14Z od severu od silnice I/16 (orientační zakres budoucí zástavby)



Pohled na Žižice a dotčenou lokalitu Z14Z od severu, širší pohled
(současný stav)



Pohled na Žižice a dotčenou lokalitu Z14Z od severu, širší pohled
(orientační zakres budoucí zástavby)



Klasifikace významu identifikovaných znaků a hodnot a posouzení vlivu stavby na identifikované rysy a hodnoty

Znaky a hodnoty	Projev znaků			Význam znaků			Cenost znaků			Vliv stavby			
	Pozitivní	Neutrální	Negativní	Zásadní	Spoluurčující	Doplňující	Jedinečná	Význačná	Běžná	Žádný zásah	Slabý zásah	Stř. silný zásah	Silný zásah
Přírodní charakteristika													
Široké ploché údolí potoků	x				x				x	x			
Nízké zastoupení lesů			x		x				x	x			
Vzrostlá zeleň dotvářející obraz sídla a jeho okraje	x					x			x	x			
Liniová zeleň podél cest	x					x			x	x			
Velké plochy zemědělské půdy – zejména v JV části			x	x					x		x		
Přírodě blízký charakter vodotečí	x				x			x		x			
Kulturní charakteristika													
Urbanistická struktura obcí		x			x				x	x			
Zemědělské usedlosti zachovaný charakter zemědělské obce		x				x			x	x			
Dochovaná cestní síť	x				x				x	x			
Historická char.													
Archeologické lokality		x				x			x	x			
Přírodní hodnoty													
Reliéf	x			x				x		x			
Rozptýlená zeleň, remízky, lesy	x				x			x		x			
Estetické hodnoty													
DoKP vymezený ter. horizontem	x				x				x	x			
Krajinná scéna	x				x				x		x		
Významné krajinné prvky (VKP)													
Lesy	x					x			x	x			
Vodní toky	x				x			x		x			
Harmonické měřítko													
Zástavba Žižice	x				x				x		x		
Velké měřítko krajiny bez výrazného členění		x			x				x	x			
Zástavba situovaná v uzavřených či polootevřených prostorech údolí.		x			x				x	x			

Z výše uvedené tabulky vyplývá:

Využití lokality Z14Z dle územní studie bude mít žádné či minimální vlivy na krajinný ráz v dotčeném území. Uvažovaná zástavba se neprojeví na podobě reliéfu. Záměr je lokalizován do těsné návaznosti na zastavěné území sídla a jeho plošný rozsah nedosahuje takové velikosti, aby představoval zásadní proměnu DoKP, nepředstavuje tudíž významnější zásah do kulturních charakteristik a hodnot a krajinné scény či měřítka krajiny.

Využití plochy Z14Z dle územní studie se nedotkne přírodních charakteristik a hodnot krajinného rázu v dotčeném krajiném prostoru.

Závěr

Ze závěrů provedeného hodnocení významnosti zásahů do jednotlivých znaků (hodnot) krajinného rázu dotčeného krajinného prostoru vyplývá, že vlivem využití plochy Z14Z dle územní studie nedojde ke snížení hodnot krajinného rázu. V některých charakteristikách bude mít záměr slabý dopad. Změny vyvolané využitím plochy Z14Z pro bydlení v rodinných domech nesníží současnou kvalitu území v dotčeném krajinném prostoru.

Z výše uvedených skutečností lze uvažovaný záměr z hlediska dopadů na krajinný ráz a jeho ochranu podle §12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny považovat za akceptovatelný.

Obsah grafické části dokumentace:

- 1) Návrh urbanistické koncepce - měřítko: 1 : 1 000
- 2) Návrh veřejné infrastruktury - měřítko: 1 : 1000
- 3) Vymezení základních urbanizačních ploch - měřítko: 1 : 1 000
- 4) Návrh parcelace - měřítko: 1 : 1000
- 5) Základní členění území - měřítko 1 : 5 000
- 6) Koordinační výkres - měřítko 1 : 5 000



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Obecní úřad Žižice

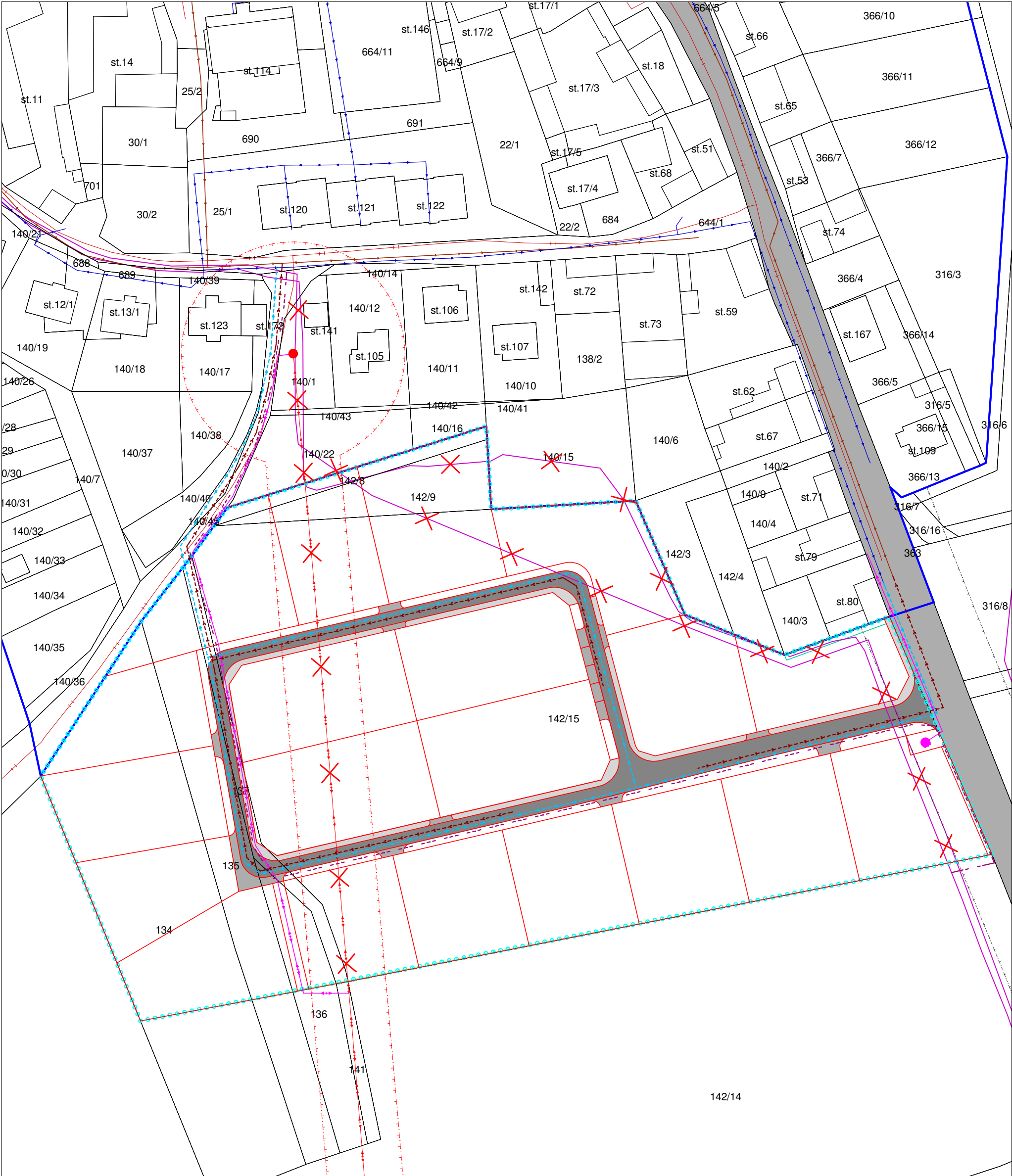
Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Vratislav Rubeš
starosta obce Žižice

Otisk úředního razítka:

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	VEŘEJNÁ ZELEŇ	VOZOVKA	CHODNÍK	PARKOVACÍ STÁNÍ/ VJEZD NA POZEMEK		
HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	STAVEBNÍ POZEMKY	DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	PLOCHA TECHNIKÉ INFRASTRUKTURY	MĚŘÍTKO 1 : 1 000		1



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

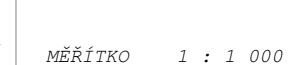
Obecní úřad Žižice

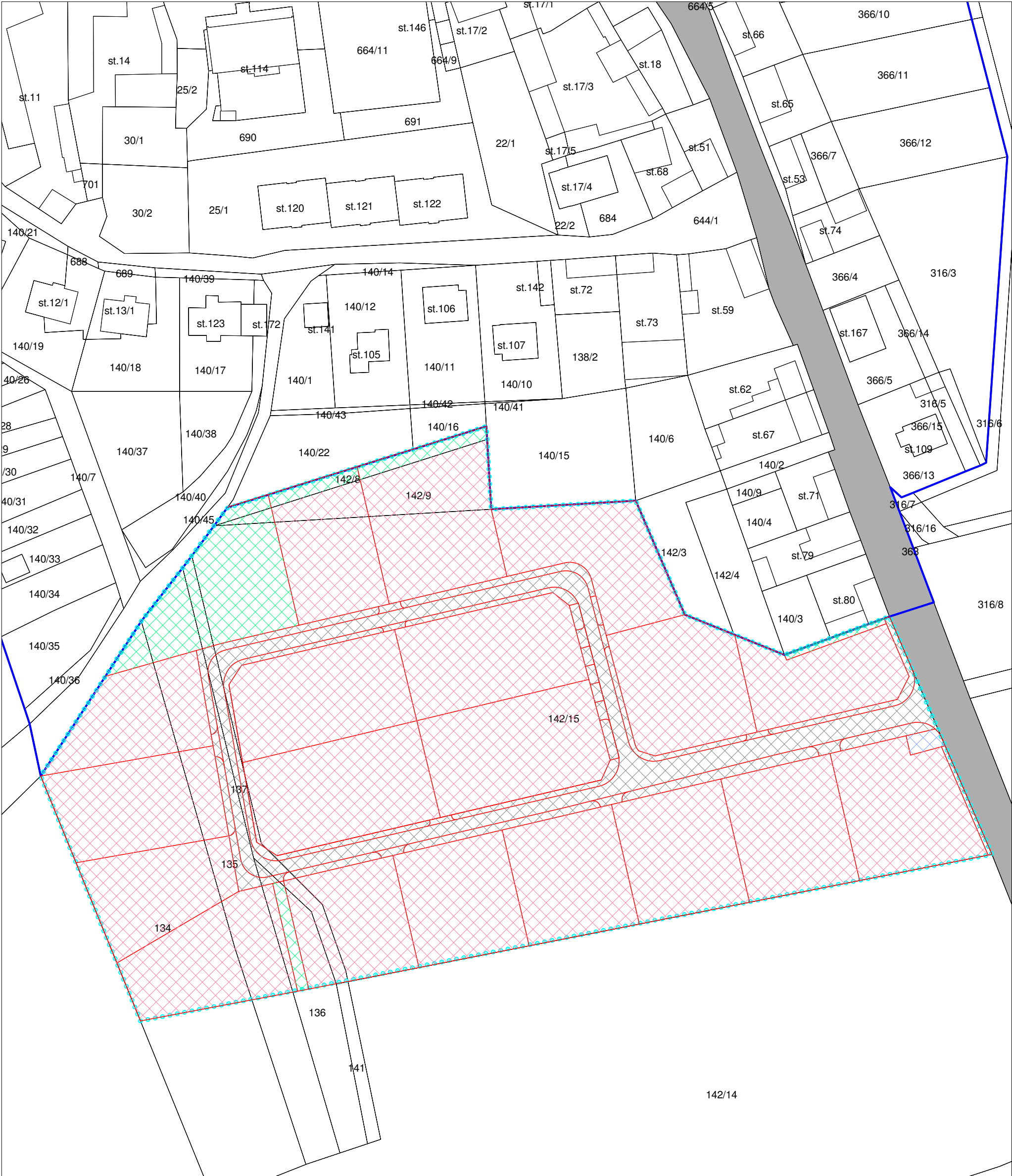
Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Vratislav Rubeš
starosta obce Žižice

Otisk úředního razítka:

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	 VOZOVKA CHODNÍK	 PARKOVACÍ STÁNÍ/ VJEZD NA POZEMEK	 RUŠENÁ TRASA TI OP KOMUNIKACE	 TRAFOSTANICE stav/návrh
 NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE + OP PŘELOŽKA VEDENÍ EL. ENERGIE	 KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ stav/návrh	 VODOVOD stav/návrh	 KANALIZACE stav/návrh	 MĚŘÍTKO 1 : 1 000	 2



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Obecní úřad Žižice

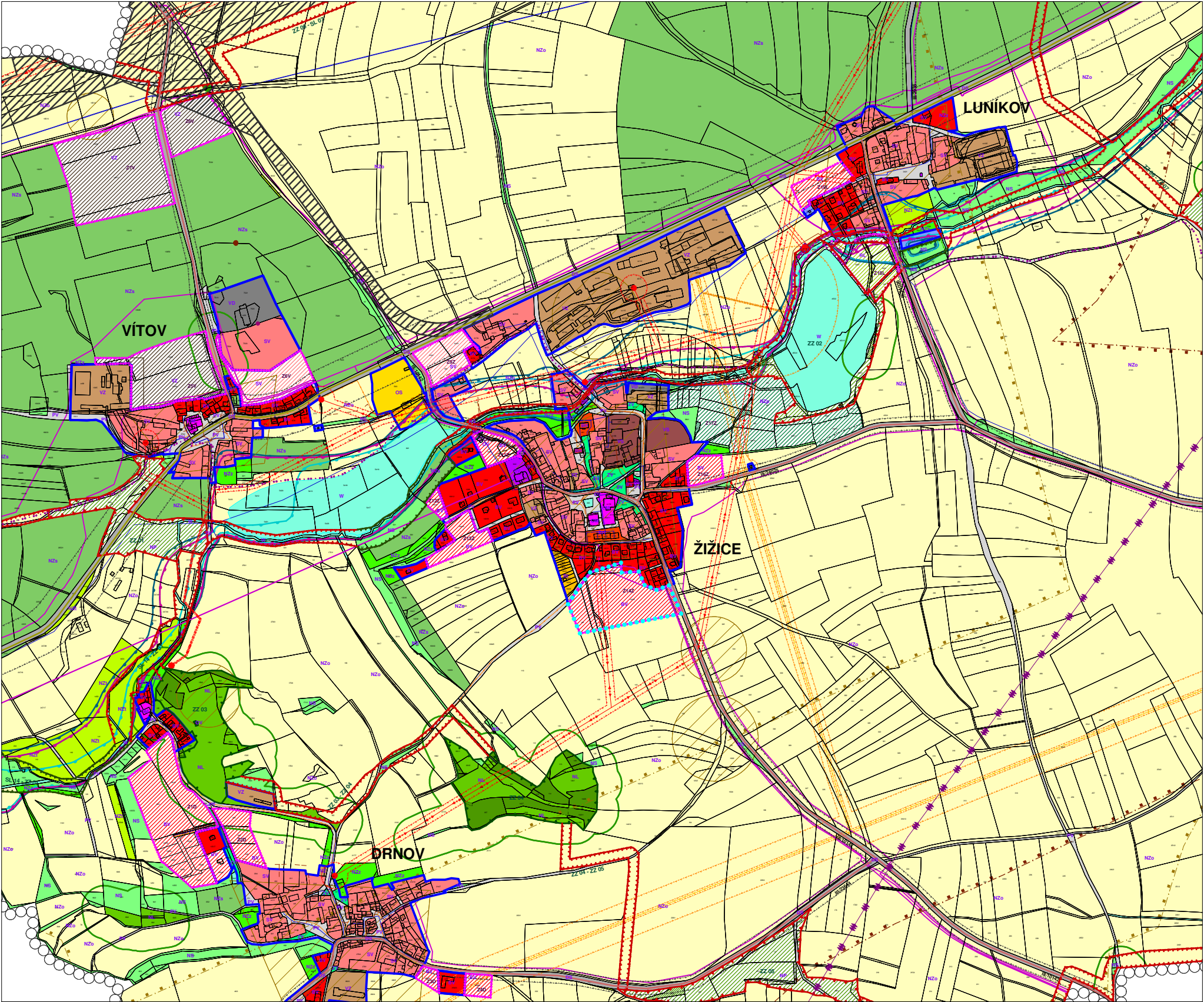
Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Vratislav Rubeš
starosta obce Žižice

Otisk úředního razítka:

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	 PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ	 PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	 PLOCHY BYDLENÍ	 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	MĚŘÍTKO 1 : 1 000		3
 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ							



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území	
Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:	Otisk úředního razítka:
Obecní úřad Žižice	
Datum schválení:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Vratislav Rubeš starosta obce Žižice	

STAV	NÁVRH	
		SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH
		PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VENKOVSKÉ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
		PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
		PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ LOUKA
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ŘEMESLNÁ VÝROBA
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ
		TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SADY
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PASTVINY
		PLOCHY LESNÍ – LES
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ
		VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA
		VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
		PAMÁTNÉ STROMY
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM -FUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM -NAVRŽENÉ K ZALOŽENÍ
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR -FUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR -NAVRŽENÝ K ZALOŽENÍ
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 5 LET
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 20 LET
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 100 LET
		AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		SILNICE I. TŘÍDY
		SILNICE III. TŘÍDY
		SILNICE MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ
		CYKLOSTEZKA
		KORIDOR PŘELOŽKY SILNICE I/16 (D032)
		VODOVOD
		PLYNOVOD VTL
		PLYNOVOD VVTL
		PLYNOVOD STL
		KANALIZACE
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
		NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22kV
		TRAFOSTANICE (OP)
		OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
		OCHRANNÉ (BEZPEČNOSTNÍ) PÁSMO PLYNOVODU
		OCHRANNÉ PÁSMO NAD. VEDENÍ EL. ENERGIE
		PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
		CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ
		ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
		STARÁ EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ
		OCHRANNÉ PÁSMO RADARU

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ SE NACHÁZÍ V OCHRANNÉM PÁSMU
LETIŠTĚ K OCHRANĚ PŘED NEBEZPEČNÝMI
A KLAMAVÝMI SVĚTLY