

Tento projekt byl spolufinancován z Programu stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2020

ÚZEMNÍ PLÁN ŽICHOVICE

Obec: Žichovice, Žichovice 190, 34201 Sušice
Pořizovatel: Jiří Lunda, Městský úřad Sušice, odbor výstavby a územního plánování,
Náměstí Svobody 138, 34201 Sušice
Projektant: Ing.arch. Petr Leitl – UrbioProjekt
Ateliér urbanismu, architektury a ekologie
Pod vrchem 16, 31200 Plzeň
Číslo zakázky: 17 9036 177
Datum: únor 2020

ZÁZNAN O ÚČINOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY -

Název ÚPD	Územní plán Žichovice
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Žichovice
Datum nabytí účinnosti	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka	<p>.....</p> <p>Jiří Lunda úředně oprávněná osoba č.21</p>

Projektový tým:

Hlavní projektant:

Ing.arch. Petr Leitl
-autorizovaný architekt
zapsán u ČKA pod číslem
01040

Zodpovědní projektanti:

- celková koncepce, teplo

Ing.arch.Petr Leitl

- doprava

Ing.arch. Petr Leitl,
Ing.Karel Nedvěd

- vodní hospodářství

Ing. Václav Chvátal

- plyn

Ing.arch. Petr Leitl,
Ing. Pavel Korecký

- elektro, spoje

Ing. Zdeněk Číž

- územní systém ekologické stability

RNDr Ing. Miroslav Hájek
-autorizovaný projektant ÚSES
zapsán u ČKA pod číslem 03204

- předpokládaný zábor půdního fondu

Milan Doležal

- digitální zpracování

Geodetické služby Plzeň

Obsah dokumentace Územního plánu Žichovice (dále též „ÚP“):

I. Obsah a struktura ÚP

A. Textová část ÚP

1.	Vymezení zastavěného území	5
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
3.	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	16
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	21
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 stavebního zákona)	33
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (§ 101 stavebního zákona)	34
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	35
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	35
11.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	35
12.	Údaje o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů k ní připojené grafické části	35

B. Grafická část ÚP

1.	Základní členění území	1: 5000
2.	Hlavní výkres	1: 5000
3.	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5000

II. Obsah odůvodnění ÚP

C. Textová část odůvodnění ÚP

1.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	37
2.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	52
3.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	52
4.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	58
5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst.1 stavebního zákona) s odůvodněním jejich vymezení	58
6.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	58
7.	Postup při pořízení ÚP	61
8.	Přezkum návrhu ÚP pořizovatelem	61

D. Grafická část odůvodnění ÚP

4.	Koordinační výkres	1: 5000
5.	Širší vztahy	1: 100 000
6.	Předpokládané zábory půdního fondu	1: 5000

Územní plán Žichovice

Zastupitelstvo obce Žichovice, příslušné podle §6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“) za použití §43 odst.4 stavebního zákona, §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a dále §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Územní plán Žichovice (dále též „ÚP“)

A. Textová část ÚP

1. Vymezení zastavěného území

ÚP Žichovice řeší celé území obce, které má jedno katastrální území k.ú. Žichovice (796 930).

Zastavěné území vymezené v ÚP obce Žichovice (dále též ÚPO) z roku 2000 a jeho změnách č.1,2 a 3 a v ÚAP, bylo upraveno ÚP k 02/2020. Zastavěné území je vymezeno ve výkresu č.1 – Základní členění území v měřítku 1:5 000 a dále ve výkresech č.2-4 a 6 ve smyslu §58 stavebního zákona.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V návrhu ÚP jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce Žichovice, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Hlavní zásadou celkové koncepce rozvoje území obce je vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Hlavním cílem rozvoje je stabilizace obyvatelstva v obci, s dobrým obytným a rekreačním potenciálem.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot řešeného území jsou:

- a) urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty
- charakter prostředí venkovského sídla, na které jsou kladeny klasické urbanizační nároky, předpokládající přiměřený rozvoj se zachováním stávajících hodnot a charakteru území
 - kulturní památky :
 - 25321/4–3526 – zámek čp.1, areál
 - s pozemky stpč. 1/1, 1/2 (bez stavby), 1/3,1/4 (bez stavby), 2 (bez stavby), 5/1, ppč.12/1, 12/3, 12/4, 1196, 1207, 1208
 - 1) zámek čp.1
 - 2) hospodářská budova
 - 3) bývalý pivovar
 - 4) bývalá kovárna čp.59
 - 5) park
 - 6) ohradní zeď
 - 7) brána
 - 24520/4 - 3527 – sýpka u čp.37 – stpč.19/2 – na pozemku
 - 15296/4 – 3528 – kontribuční sýpka – s pozemkem stpč. 36
 - 20114/4 – 3529 – dům čp.58 – s pozemkem stpč. 3
 - 29513/4 – 3530 - kaple sv. Aloisie – pozemkem stpč.14
 - 14616/4 – 3531 – kaple, při silnici k Nezamyslicím – s pozemkem stpč.113
 - 86451/4 – 4226 – socha sv. Jana Nepomuckého – na pozemku ppč.3
 - 44236/4 – 4290 – kamenný most „Dolní“ – na pozemku ppč.1100/1, ppč 1090/1
 - 44237/4 – 4291 – kamenný most „Horní“ – na pozemku ppč.1100/1
 - významné budovy a objekty v památkovém zájmu :
 - budova železniční stanice čp.154 – stpč.91
 - obilní skladiště čp.83 – stpč.136
 - památník padlým – ppč.1098/15
 - pamětní kříž u rybníka – ppč.1009/1
 - památkově chráněné území :

Do severozápadní části k.ú. Žichovice zasahuje v diferenciovaném režimu „B“ ochranné pásmo hradu Rabí (r.č. ÚSKP 3188), vyhlášené Rozhodnutím OkÚ v Klatovech č.j. 584/94 za dne 22.3.1995.

V diferenciovaném režimu „B“ ochranného pásma hradu Rabí je nutno zachovat významné dálkové pohledy na hrad a výhledy z něj, působení nové zástavby podřídit ochranně siluety hradu (nepřipouštět vícepodlažní zástavbu) při zachování historických dominant obce a jejího nejbližšího okolí, chránit vazbu památky s jejím přírodně krajinným zázemím a zamezit velkoplošnému kácení zeleně a takovým terénním úpravám, které působí rušivě v dálkových pohledech.
 - archeologické naleziště :
 - 1) Středověké a novověké jádro obce – 22-31-15/5 – první písemná zmínka o obci pochází z roku 1045.
 - 2) Vrchní pole Lázna – 22-31-15/7 – sejmové pole při bočním rameni Otavy směrem k poloze Lázna.

3) „Na Chobotě“ – 22-31-15/6 – Archeologické nálezy ze střední doby kamenné byly nalezeny v blízkosti soutoku Otavy a bočního ramene u polohy Na pazderně.

b) přírodní hodnoty :

- krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel s typickým krajinným celkem
- zvýšený důraz na ochranu dochovaných hodnot krajinného rázu na území Přírodního parku Buděticko, který okrajově zasahuje do severozápadní části k.ú. Žichovice
- ochranné pásmo přírodní rezervace Pučanka (k.ú- Hejná)
- krajinné dominanty
- prostupnost krajiny – polní a lesní cesty
- lesy hospodářské a zvláštního určení
- sídelní zeleň v zastavěném území
- památné stromy
- mimolesní zeleň ve vymezených smíšených plochách nezastavěného území
- doprovodná vegetace podél vodních toků, polních a lesních cest (pásky zeleně, aleje a stromořadí)
- vodní plochy a toky, údolní nivy
- územní systém ekologické stability (dále též „ÚSES“)
- přirozený přechod zástavby sídla do volné krajiny

c) geologické podmínky

- výhradní ložisko nerostných surovin (k.ú. Žichovice, Hejná)

d) zemědělský půdní fond (dále též „ZPF“)

- hospodárné využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch jako základního nástroje k ochraně ZPF

e) vodní hospodářství

- vodní zdroje a jejich ochranná pásma
- vodní plochy
- vodní toky (nezastavovat plochu kolem vodních toků v šířce min. 3m na každou stranu),
- respektovat stanovená záplavová území řeky Otavy a Nezdického potoka

f) veřejná infrastruktura

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- občanské vybavení

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce

Z hlediska Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále též „ZÚR PK“) spadá území obce Žichovice do specifické oblasti Podhůří Šumavy SON2.

Urbanistická koncepce ÚP vytváří předpoklady pro posílení sídelní struktury regionu v návaznosti na infrastrukturní a hospodářské podmínky v obci, která je součástí nástupního prostoru do SOB1 Šumava. Posílení trvalého osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území) a ubytovacích kapacit je řešeno plochami individuálního bydlení, smíšenými obytnými vesnickými a občanského vybavení.

Urbanistická koncepce se opírá především o potřeby a požadavky na rozvoj obce, stávající způsob využití ploch, hlavní dopravní kostru silnic III. třídy, přehodnocuje způsob využití ploch z platného územního plánu obce (dále též „ÚPO“).

Urbanistická koncepce ÚP vychází z řešení platného Územního plánu obce (ÚPO) Žichovice a jeho změn č.1,2 a 3. Řešení nového ÚP je vyvoláno především změnou systému odkanalizování zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby ve smyslu zpracované studie (ProVenkov, spol. s r.o. Brno 7/2019) se zásadní změnou situování centrální čistírny odpadních vod. V souvislosti s touto změnou byl z návrhu nového ÚP vypuštěn navržený obchvat silnic III.třídy č. 1694 Rabí – Bílenice a č.17217 Žichovice – Nezamyslice. Plocha změn pro stávající dřevozpracující areál byla nahrazena územní rezervou. Plochy změn bydlení (BI.2 a SV)na jihovýchodním okraji obce byly přeřešeny a podstatně zmenšeny tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma lesa a do regionálního biokoridoru ÚSES a zároveň co možná nejvíce respektovaly stávající venkovní vedení elektrické sítě VN 22kV. Tyto navrhované plochy změn bydlení navazují na stabilizovanou plochu bydlení u kapličky při silnici do Nezamyslic (viz Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru MěÚ Sušice, OVÚP č.j. 3110/16 ze dne 15.8.2016). Z hlediska urbanistické kompozice bylo zrušeno obestavění této kapličky, navržené ve změně č.1 platného ÚPO. Plocha změn bydlení (BI.2-10) byla v ÚP navržena tak, aby kaplička byla na začátku obce a aby se mohla pohledově uplatňovat z volné krajiny i ze silnice od stávající zástavby Žichovic.

Navržená urbanistická koncepce a kompozice zajišťuje potřebnou ochranu kulturních a přírodních hodnot řešeného území. Nová zástavba a využití nesmí narušit pohledové kvality zástavby ani přírodní složky v řešeném území.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v novém ÚP navrženy dle metodiky jednotného zpracování územních plánů Západočeského kraje.

Zastavitelné plochy jsou především navrženy tak, aby zcelovaly zastavěná území, využívaly stávající dopravní a technickou infrastrukturu, nevytvářely dopravní problémy v obsluze území, hygienické problémy a problémy v obhospodařování zemědělského půdního fondu , respektovaly navržený ÚSES a ochranu krajiny a kulturních hodnot území.

Urbanistická kompozice řešeného území ÚP vychází především z charakteru prostředí historické a novodobé zástavby Žichovic a z krajinného rázu s významnými kompozičními prvky.

Nová výstavba včetně rekonstrukcí a oprav stávajících objektů by měla být realizována v souladu s charakterem prostředí stávající zástavby a situována tak, aby nevytvářela nežádoucí dominanty a aby tvořila přirozený přechod do volné krajiny.

Základní principy architektonického řešení staveb :

- půdorys obdélný,
- tvary zastřešení – sklon cca 30°- 45°,
- střešní krytina – tašky červené barvy (režné), vláknocementové šablony šedé nebo grafitové barvy
- objekty pro bydlení – přízemní s podkrovím.

Architektonické a hmotové řešení jednotlivých objektů bude vycházet z tradičního řešení objektů v lokalitě.

Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch veřejných prostranství

BI.2-1 (v ÚPO č.34) – rozsah zastavitelné plochy zachován

- plocha bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického se stávající dopravní (P) a částečnou technickou infrastrukturou

BI.2-2 (v ÚPO č.35) - rozsah zastavitelné plochy zachován

- plocha bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického se stávající dopravní (silnice III/1695, P) a částečnou technickou infrastrukturou

BI.2-3, P-1 (v ÚPO č. 36) - rozsah zastavitelné plochy zachován

- plocha bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického se stávající dopravní (P) a částečnou technickou infrastrukturou
- místní obslužná komunikace jako plocha veřejného prostranství P-1

BI.2-4, P-2 (v ÚPO č. 39) - rozsah zastavitelné plochy rozšířen o p.p.č.82/1

- plocha bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického bez dopravní a technické infrastruktury
- místní obslužná komunikace jako plocha veřejného prostranství P-2

O -1, P- 4 (v ÚPO č. 40) - rozsah plochy upraven, přestavbová plocha

- plocha občanského vybavení bez specifikace se stávající dopravní (silnice III/1695, P) a částečnou technickou infrastrukturou
- místní obslužná komunikace jako plocha veřejného prostranství P – 4

SV -1, P-3 (v ÚPO č. 41) - rozsah zastavitelné plochy zmenšen

- plocha smíšená obytná, vesnická s částečnou dopravní infrastrukturou (silnice III/1694, P - 3)
- místní obslužná komunikace jako plocha veřejného prostranství P – 3

VD – 1, P– 5 (v ÚPO č. 43) - rozsah zastavitelné plochy rozšířen

- plocha pro drobnou výrobu se stávající dopravní infrastrukturou (silnice III/1695, P-5)

TI.1-1 (v ÚPO č. 45) –nová lokalita zastavitelné plochy (č.45 zrušeno)

- plocha technické infrastruktury pro vodní hospodářství, centrální čistírna odpadních vod se stávající dopravní (silnice III/1694, III/1695, P) a částečnou technickou infrastrukturou

TI.1-2 –nová zastavitelná plocha

- plocha technické infrastruktury pro vodní hospodářství, automatická tlaková stanice vodovodní se stávající dopravní (silnice III/1694, P) a částečnou technickou infrastrukturou

VL-1 (v ÚPO č. 50) –rozsah plochy zmenšen, přestavbová plocha

- plocha lehkého průmyslu a skladů se stávající dopravní (silnice III/1694) a částečnou technickou infrastrukturou

BI.2-6,7,8,9,10, P-3 (v ÚPO č. 51) - rozsah zastavitelných ploch zmenšen

- plochy bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického s částečnou stávající dopravní (silnice III/17217) a technickou infrastrukturou
- místní obslužné komunikace jako plochy veřejného prostranství P-3

BI.2-5 (v ÚPO č. 55) - rozsah zastavitelné plochy zachován

- plocha bydlení individuálního v rodinných domech, vesnického se stávající dopravní (silnice III/1694, P) a částečnou technickou infrastrukturou

Poznámka :

Ostatní zastavitelné plochy ÚPO byly zrušeny, převedeny po aktualizaci stavu a požadavků na rozvoj do stabilizovaných ploch nebo do územní rezervy. Obchvat silnic III/1694 a III/17217 byl zrušen.

Návrh systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň na veřejných prostranstvích a na plochách pro silniční dopravu není samostatně vymezena. Veřejná a soukromá zeleň je součástí i ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Bude se ve skutečnosti uplatňovat jako procentuální podíl ze stabilizovaných ploch a ploch změn s rozdílným způsobem využití minimálně dle zastavění pozemků.

Samostatně jsou vymezeny zeleň nezastavitelných soukromých zahrad – ZN, zeleň přírodního charakteru – ZP, park a historická zahrada – PZ.1.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

Silniční síť

Vzhledem k předpokládanému rozvoji obce a k přijatelné hlavní dopravní zátěži na průtazích silnic III. třídy, která je dána zejména místní a oblastní dopravou, navrhuje se ponechat stávající hlavní dopravní páteř obce se směrovým a výškovým uspořádáním i pro návrh ÚP.

III/1694 napojuje obec na silnici II/169 Horažďovice – Sušice. Silnice se ponechává ve stávající trase s šířkovou úpravou dle kategorizace státní silniční sítě, s nutnou rekonstrukcí či výstavbou nových mostků přes řeku Otavu a její ramena, s výškovou i šířkovou úpravou podjezdu železniční trati, s minimálně jednostranným chodníkem pro pěší.

Dopravní závady - úzký, památkově chráněný mostek přes Nezdický potok, šířkové parametry komunikace ve starší zástavbě, nevyhovující rozhledy v napojení komunikací budou samostatně řešeny dle aktuálních možností.

Navrhovaná kategorie:

MS 8/50 intravilán
S 7,5/60 extravilán

Funkční třída: místní komunikace sběrná B2

III/1695 ponechává se ve stávající trase s navrženým minimálně jednostranným chodníkem pro pěší, úpravou šířkových parametrů.

Navrhovaná kategorie:

MS 8/50 intravilán
S 7,5/60 extravilán

Funkční třída: místní komunikace sběrná B2

III/17123 ponechává se ve stávající trase, v místech obytné zástavby s chodníkem pro pěší a úpravou šířkových parametrů.

Navrhovaná kategorie:

MS 8/50 intravilán
S 7,5/60 extravilán

Funkční třída: místní komunikace sběrná B2

III/17217 ponechává se ve stávající trase s minimálně jednostranným chodníkem pro pěší a úpravou šířkových parametrů.

Navrhovaná kategorie:

MS 8/50 intravilán

S 7,5/60 extravilán

Funkční třída: místní komunikace sběrná B2

Místní komunikace

Návrh předpokládá základní síť místních komunikací jako komunikace motoristické s doprovodnými chodníky pro pěší.

Navrhovaná kategorie:

MO 7/40, 30

Funkční třída: místní komunikace obslužná C3

Šířkově nevyhovující nebo slepé komunikace jsou převedeny do nemotoristických komunikací D1 jako obytná zóna se smíšeným provozem pěším a motoristickým.

Účelové komunikace

Slouží mimo zastavěná území obce zemědělské a lesnické dopravě jako přístupové cesty k pozemkům a umožňují prostupnost krajiny především pro rekreační pěší a cyklistickou dopravu. V grafické části ÚP jsou převážně vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území – NS kromě jiných s funkcí dopravní.

Pěší a cyklistická doprava

Doporučuje se zřízení chodníků podél motoristických komunikací C3 a podél průtahů silnic III. třídy. Obcí prochází značené pěší turistické a cyklistické trasy.

Hromadná doprava osob

Návrh předpokládá zachování linek autobusové dopravy. Zastávky jsou ponechány ve stávajících lokalitách s úpravou zastávkových zálivů

Dopravní plochy a dopravní zařízení

Garážování se u bydlení individuálního předpokládá na vlastních pozemcích, zachovávají se lokality řadových garáží. Parkování je zachováno u občanské vybavenosti, u ploch pro lehkou a drobnou výrobu a služby se počítá s parkováním na vlastních pozemcích.

Dopravní zařízení v řešeném území se nenavrhují

Negativní vlivy dopravy

Vzhledem k malé hustotě provozu na silnicích třetí třídy jsou negativní vlivy dopravy v obci nepodstatné

Železniční doprava

Po severním okraji obce prochází jednokolejná železniční trať č. 185 Klatovy – Horažďovice předměstí. V návrhu se nepočítá s jejími úpravami mimo pozemky dráhy a je respektováno její ochranné pásmo. Ze železniční stanice odbočuje do průmyslového území vlečka. Křížení železniční trati se silnicí III. třídy je řešeno mimoúrovňové

Technická infrastruktura

VODNÍ TOKY, VODA V KRAJINĚ

Pro dobré a účinné hospodaření s vodou v krajině mají důležitou funkci stávající vodní nádrže – rybníky v katastru obce. Navrhujeme pro zachování jejich akumulační schopnosti zadržovat odtoky srážkových vod z území postupně vyčistit prostor nádrží od nánosů a splavenin, zejména rybníka Chobot východně od obce a záchytné akumulační nádrže na Nezdickém potoce nad rybářskými sádkami.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území (řeka Otava, Nezdický potok, rybářské sádky) nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu koryt, objektů na tocích a vodních nádrží v katastru obce.

V povodňovém plánu Plzeňského kraje je v katastru obce evidováno celkem 22 objektů ohrožovaných povodněmi, z toho 15 objektů průtoky v řece Otavě a 7 objektů průtoky v Nezdickém potoce. U těchto objektů je nezbytné provádět důkladnou a pravidelnou údržbu a opravy stavebního stavu a pečovat o ochranná opatření proti možným povodňovým škodám. Místní protipovodňovou úpravu navrhujeme provést pouze na pozemku p.č. 1075 na levém břehu Nezdického potoka v souvislosti s budoucí výstavbou centrální čistírny odpadních vod na sousedním pozemku p.č. st. 7 ve vlastnictví obce s cílem ochránit objekty ČOV před účinky povodňových průtoků (pozemek je v pasivní zóně zátopu Nezdického potoka).

Pro účinnější zadržení vody v krajině navrhujeme 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.).

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobovací síť vodovodu pro veřejnou potřebu je stabilizovaná, vyžaduje pouze pravidelnou údržbu všech objektů vodovodu včetně ochranných pásem vodních zdrojů. Navrhujeme pouze rozšíření vodovodní sítě pro zásobování nových objektů na navržených i stávajících stavebních parcelách a ve vhodných místech zokruhování sítě a rekonstrukci jejích starých poruchových úseků. Pro zlepšení podmínek pro zásobování vodou v navrhovaných stavebních obvodech na východě obce pod vrchem Nětice (zvýšení tlaku ve vodovodní síti) navrhujeme vybudovat automatickou tlakovou stanici na pozemku p.č. st. 19/2 ve vlastnictví obce.

Místní část Lázna je zásobována vodou z lokálních studní – stav bude zachován. Do budoucna lze uvažovat o prodloužení vodovodu i do čtvrti Lázna.

Pro posílení vydatnosti vodovodu pro veřejnou potřebu navrhujeme v souladu se záměry obce vybudovat doplňující vodní zdroj (novou vrtanou studnu) v oblasti dosavadního prameniště.

KANALIZACE, ČISTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V obci Žichovice je uvažováno s výstavbou nové oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu. Splašková kanalizace bude zakončena centrální mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod na levém břehu Nezdického potoka. V některých úsecích kanalizace, z nichž nebude možno přivádět odpadní vody na

ČOV gravitací, bude nezbytné osadit na kanalizační síť podzemní čerpací stanice odpadních vod se zavedením výtlaků do gravitačních částí sítě.

Dosavadní síť nesoustavné jednotné kanalizace bude ponechána v provozu samostatně pouze jako dešťová.

Navrhujeme a doporučujeme v souladu se závěry Variantní studie odkanalizování obce Žichovice, kterou zpracovala spol. s r.o. ProVenkov Brno (Ing. Karel Přecechtěl) v červenci 2019 vybudovat v obci novou oddílnou gravitační kanalizační síť, zakončenou centrální mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod podle varianty č. 1 (kap. 11.1. a 12.1. studie). V částech intravilánu obce, kde bude výhodné budovat kanalizační úseky bezvýkopově (řízeným protlakem), bude možno využít řešení podle varianty č.4 (kap. 12.4. studie).

Čistírna odpadních vod s kapacitou cca 900 EO bude vybavena hrubým předčištěním a bude pracovat v systému nízkozatěžované aktivace s pneumatickou aerací a s oddělenou aerobní stabilizací kalu. Umístění čistírny je navrženo blízko středu obce na levém břehu Nezdického potoka. Vyústění vyčištěných odpadních vod z ČOV je navrženo do levého břehu potoka. Pro technologickou linku čistírny navrhujeme využít nejnovějšího systému mikrofiltrace osazením vhodných membránových modulů s cílem snížení objemů stavebních objektů ČOV, zejména dosazovacích nádrží. Technologickou linku čistírny lze dovybavit zařízením pro simultánní srážení fosforu, budou-li to vzhledem k velikosti obce a vypouštěnému objemu znečištění vyžadovat místně příslušné orgány životního prostředí.

Podmínkou dobré funkce nové kanalizační sítě i čistírny odpadních vod je zrušení dosavadních žump a septiků v celé obci a přímé připojení domovních kanalizačních přípojek na novou splaškovou kanalizaci. Další podmínkou je důsledné oddělení dešťových vod, které nesmí být do splaškové kanalizace vpouštěny.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynofikace obce Žichovice se předpokládá společně s Rabím.

V případě, že Obec Žichovice vyřeší problém investic do plynofikace řešeného území ÚP budou rozvody STL plynovodů navrženy po obecních pozemcích nebo řešena služebnost na jiných parcelách.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, SPOJE

Hlavní napájecí vzdušné vedení 22kV z rozvodny 110/22kV v Sušici obchází obec po jižním okraji mimo stávající a navrženou zástavbu. Druhé napájecí vedení 22kV je na severu – vedení mimo obec. Zásobování el. energií je zajištěno ze sedmi stávajících zděných, příhradových a sloupových trafostanic 22/0,4kV, které jsou napojeny vzdušným holým vedením 22kV. Pouze TS KT 1213 je napojena kabelovým svodem ze vzdušného vedení VN.

Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou převážně rodinnými domy je možno zásobovat ze stávajících TS po rekonstrukci, popř. zvýšením jejich kapacity tj.

osazením většího transformátoru.

Při uvažovaném využití plochy přestavby VL-1 (demontovaná TS ozn. 6) a uvažovanou sousední zástavbu RD je nutno vybudovat novou stanici zhruba na místě demontované původní stanice s kapacitou 1x 630kVA. Jako přívod se využije současné vzdušné vedení 22kV na paprsku, které se upraví.

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 sítí 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.

V obci jsou rozvody veřejného osvětlení podobně jako NN rozvod smíšené tj. zemními kabely, venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN.

Nově budované veřejné komunikace ve vnitroblocích jsou zařazeny dle ČSN CEN/TR 13201-1až4 (36 0455) do třídy osvětlení P4 a P5. Páteřní komunikace je zařazena do třídy osvětlení C5, M5. Veřejné osvětlení komunikací doporučujeme řešit svítidly s LED zdrojem na stožárech 5-6m. Hlavní komunikace třídy C5, M5 pak stejným typem svítidel na 7m stožárech s výložníkem.

Napojení bude ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Při rekonstrukci a rozšíření VO by bylo vhodné zřídit druhý zapínací bod – rozvaděč VO v západní části obce. Nový rozvod se propojí na stávající VO v obci. Na křižovatkách se osadí pojistkové skříně v plastových pilířích se svody do kabelu.

Řešeným územím obce Žichovice prochází optický dálkový telefonní kabel .

Dále je zde metalická síť, která byla převedena do kategorie místních kabelů.

Obec je součástí UTO Sušice, stávající zástavba je připojena vývody z kabelové sítě na sloupy vzdušného vedení závěsnými kabely na několika místech v obci. Nová připojení budou řešena využitím stávající kapacity popř. rozšířením stávající sítě.

Digitální signál DVB-T je možno přijímat z vysílače Svatobor popř. z dalších vhodných vysílačů. V roce 2020 bude dokončen celoplošně v celé ČR přechod na nový standard vysílání DVB-T2, který bude vyžadovat v některých případech změny způsobu přijímání signálu (antény, TV přijímače popř.SET-TOP-BOX).

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území náleží do mírně teplé klimatické oblasti. Vzhledem k tomu, že zřejmě obec nebude v dohledné době plynofikována, doporučuje se využít pro vytápění objektů a přípravu teplé užitkové vody především obnovitelných zdrojů energie a pro vaření elektrickou energií. U vytápění, hlavně větších kotelen, lze se orientovat spíše na zkapalněný plyn. Lze však podporovat splování dřeva a dřevního odpadu a obdobných ekologických způsobů získávání tepla. Instalace FVE na střechy domů a zahrady nesmí být řešena na pohledově exponovaných místech a v blízkosti památkově chráněných objektů.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V řešeném území se předpokládá důsledná likvidace tzv. divokých skládek. Stávající způsob řešení likvidace odpadů zůstane zachován a to jejich svozem na řízenou centrální skládku mimo k.ú. obce. V obci se neuvažuje s vymezením plochy pro sběrný dvůr.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

V návrhu ÚP jsou vymezeny stabilizované plochy veřejné (OV) i komerční (OK) občanské vybavenosti a stabilizovaná plocha pro tělovýchovu a sport (OS). Plochy změn občanské vybavenosti jsou řešeny ve dvou plochách přestavby jako plochy nerozlišené (O) v areálu původně předpokládané dostavby rozestavěné restaurace a v areálu bývalé mlékárny v zámku. Občanská vybavenost, která není zastoupena v obci bude využívána i nadále v Sušici, Horažďovicích a Klatovech.

Veřejná prostranství

V ÚP se vymezují stabilizované plochy a plochy změn veřejných prostranství, které svým rozsahem vyhovují i pro navržený rozvoj obce v přiměřené docházkové vzdálenosti k plochám bydlení.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Návrh uspořádání krajiny

V návrhu ÚP je v krajině vymezeno pět základních ploch s rozdílným způsobem využití – plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Indexy funkcí zastoupených v plochách smíšených určují pro příslušné plochy kombinaci jejich možného využití – přírodní, vodní a vodohospodářská, zemědělská, lesní, dopravní a krajinná (nelesní zeleň, polní a lesní cesty) dle grafické části ÚP. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle kapitoly 6 textové části ÚP. Doprovodná zeleň silnic, místních a účelových komunikací, cyklistických stezek a tras, vodních ploch a vodních toků se

samostatně v grafické části ÚP nevymezují. V ÚP je zahrnuta tato zeleň do ostatních ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití.

Návrh ÚSES

V ÚP je vymezen ÚSES nadregionální, regionální a lokální úrovně v rozsahu grafické části ÚP. Jeho nefunkční prvky jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření ve výkresu č.3 grafické části ÚP.

Územní systémy ekologické stability

Na území obce Žichovice (ORP Sušice, okres Klatovy, Plzeňský kraj) byly v rámci zpracování nového ÚP revidovány, aktualizovány a vymezeny skladebné části ÚSES v podrobnosti Plánu:

A. Nadregionální hierarchie:

V této nejvyšší hierarchické úrovni ÚSES (nadmístní) byly na řešeném území vymezeny následující skladebné části:

K113/011 – kombinované (nivní) LBC částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, mezofilní až vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně), koryto Otavy potoka a její břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, mokřadní plochy ponechat přirozenému vývoji (sukcesi);

K113/011-1602 – kontaktní (nivní) RBK částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), mezofilní až vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně), koryto Otavy potoka a její břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, mokřadní plochy ponechat přirozenému vývoji (sukcesi);

1602 – kombinované RBC (hygrofilní + mezofilní) částečně funkční (do území zasahuje pouze velmi okrajově), v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, koryto Otavy a jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu;

K113/019 – mezofilní bučinné LBC (lesní) částečně až optimálně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K113/019-K113/020 – mezofilní bučinný NRBK (lesní) částečně až optimálně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K113/020 – mezofilní bučinné LBC (lesní) částečně až optimálně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K113/020-812 – mezofilní bučinný NRBK (lesní) částečně až optimálně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG).

B. Regionální hierarchie:

V této další vyšší hierarchické úrovni ÚSES (nadmístní) byly na řešeném území vymezeny tyto skladebné části:

1602-331/01 – mezofilní bučinný RBK nedostatečně funkční, sukcesní plochy TBLD ponechat přirozenému vývoji, na plochách orné půdy vymezit nefunkční úseky RBK v min šířce 40 m, zatravnit a po okrajích vysadit skupiny dřevin podle STG (vnitřek ponechat sukcesi) – zahrnout do VPO;

331/01 – mezofilní bučinné LBC (lesní) částečně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, ostatní plochu ponechat přirozenému vývoji;

331/01-331/02 – mezofilní bučinný RBK nedostatečně funkční, sukcesní plochy TBLD ponechat přirozenému vývoji, na plochách orné půdy vymezit nefunkční úseky RBK v min šířce 40 m, zatravnit a po okrajích vysadit skupiny dřevin podle STG (vnitřek ponechat sukcesi) – zahrnout do VPO;

331/02 – mezofilní bučinné LBC (lesní) částečně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

331/02-331/03 – mezofilní bučinný RBK (lesní) částečně funkční, v lesních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG.

C. Lokální hierarchie:

V této nejnižší hierarchické úrovni byly na řešeném území vymezeny následující skladebné části:

1602-SU012 – hygofilní (údolní) LBK nedostatečně funkční (v zástavbě převážně prostorově nefunkční), v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, koryto Nezdického potoka i jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, nezpevňovat (aktuálně biologicky funkční – nezahrnovat do VPO);

SU012 – mokřadní (nivní) LBC částečně až optimálně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, koryto Nezdického potoka i jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně);

SU012-SU013 – hygofilní (nivní) LBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, koryto Nezdického potoka i jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, na nefunkčním úseku vysadit po okrajích skupiny dřevin podle STG (vnitřek ponechat sukcesi) – zahrnout do VPO;

SU013 – kombinované LBC (hygofilní + mezofilní) částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, mezofilní i vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně), koryto Nezdického potoka i jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu;

SU013-331/03 – mezofilní bučinný LBK nedostatečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, na plochách TTP vymezit nefunkční úseky LBK v min šířce 15 m a po okrajích vysadit skupiny dřevin podle STG (vnitřní část na loukách ponechat sukcesi) – zahrnout do VPO;

1602-SU014, větev A – hygofilní (nivní) LBK částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, koryto Nezamyslického potoka i jeho břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně);

1602-SU014, větev B – hygofilní (údolní) LBK částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG,

koryto bezejmenného potoka včetně rybníka Chobot i jejich břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, mokřadní plochy ponechat přirozenému vývoji (sukcesi), vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně);

SU014 – mokřadní (nivní, rybníční) LBC částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, koryto Nezamyslického potoka včetně Panského nezamyslického rybníka i jejich břehové porosty udržet v přírodě blízkém stavu, vlhké louky využívat výhradně extenzivně (pravidelná seč 1-2x ročně).

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro nové skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii zemědělská půda (ZPF) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení v rámci komplexních pozemkových úprav (KoPÚ), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

Aktualizované skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části nového ÚP Žichovice (hlavní výkres, koordinační výkres). Nefunkční úseky vymezených skladebných částí ÚSES je nezbytné zahrnout do **veřejně prospěšných opatření** (VPO), kromě prostorově nefunkčního úseku LBK v zastavěné části obce.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny v řešeném území bude se i nadále opírat především o síť silnic III.třídy, místních a účelových komunikací (polních a lesních cest), které jsou vyznačeny v grafických přílohách návrhu ÚP č. 2 a 4.

Protierozní opatření

Konkrétní protierozní opatření se v ÚP nestanovují, platí obecné přístupy k zamezení splachů zemědělské půdy. Doporučuje se postupná realizace extravilánových příkopů na okrajích zastavěného území obce a technických opatření pro dobré a účinné hospodaření s vodou a pro účinnější zadržení vody v krajině ve smyslu kap.4 ÚP.

Ochrana před povodněmi

Návrh ÚP respektuje vyhlášená záplavová území na řece Otavě a na Nezdickém potoce, která jsou zahrnuta do koordinačního výkresu. Místní protipovodňové opatření se navrhuje provést na ochranu ČOV (pozemek je v pasivní zóně záplavy Nezdického potoka. Jiná technická protipovodňová opatření než pravidelnou údržbu koryt se v řešeném území ÚP nestanovují. V povodňovém plánu Plzeňského kraje je v katastru obce evidováno celkem 22 objektů ohrožených povodněmi.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Se samostatnými plochami pro hromadnou rekreaci se nepočítá. Rodinnou rekreaci lze řešit v rámci individuálního bydlení, ploch smíšených obytných a ploch přestavby pro občanskou vybavenost. Obdobně lze řešit v obci i ubytovací kapacity cestovního ruchu z hlediska nástupního prostoru do SOB1 Šumava. V obci je penzion.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Do řešeného území ÚP v jihovýchodní části vrchu Kozník zasahuje chráněné ložisko vápence. Jedná se o výhradní ložisko nerostné suroviny. V jeho ploše je v ÚP navržena územní rezerva. Těžbu tohoto ložiska v ÚP nedoporučujeme z důvodů ochrany přírody a krajiny. Pučanka, která je od roku 1949 přírodní rezervací se nachází za hranicí k.ú. Žichovice v trase osy nadregionálního koridoru.

V řešeném území ÚP se nenacházejí žádné dobývací prostory a nejsou zde poddolovaná ani sesuvná území.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb nerozlišené občanské vybavenosti a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití :

- zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

Přípustné využití :

- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách domů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 80%
- výšková hladina zástavby max. 3 nadzemní podlaží
- základní principy architektonického řešení staveb - viz kapitola 3.

OV – PLOCHY VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb veřejné vybavenosti a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití :

- zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

Přípustné využití :

- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura

- fotovoltaické elektrárny na střechách domů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 80%
- výšková hladina zástavby max. 3 nadzemní podlaží
- základní principy architektonického řešení staveb - viz kapitola 3.

OK – PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb komerčního občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití :

- zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

Přípustné využití :

- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách domů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 80%,
- výšková hladina zástavby max. 3 nadzemní podlaží
- základní principy architektonického řešení staveb - viz kapitola 3.

OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití :

- hřiště
- tělovýchovná a sportovní zařízení

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- související stravovací služby
- související ubytovací kapacity
- fotovoltaické elektrárny na střechách domů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zastavění pozemků hřišť max .10%
- výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím
- základní principy architektonického řešení staveb – viz kapitola 3

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy jsou určeny pro bydlení a občanské vybavení s nezbytným vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách.

Hlavní využití :

- rodinné domy s užitkovými zahradami a chovem zvířectva pro osobní spotřebu,
- nerušící výroba a služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Přípustné využití :

- rodinná rekreace
- individuální ubytování
- související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelná s bydlením a slouží zejména obyvatelům řešeného území
- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách objektů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, které ohrožují život, zdraví a bezpečnost osob nebo zvířat, zdravé životní podmínky jejich uživatelů nebo uživatelů okolních staveb a životní prostředí nad limity obsažené v právních předpisech

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb a asanační služby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 60%
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží (u nových staveb přízemí a podkroví)
- základní principy architektonického řešení staveb – viz kapitola 3

BH – PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO

Plochy jsou určeny pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití :

- bytové domy
- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura

Přípustné využití :

- rodinná rekreace
- individuální ubytování cestovního ruchu
- související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům řešeného území

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, které ohrožují život, zdraví a bezpečnost osob nebo zvířat, zdravé životní podmínky jejich uživatelů nebo uživatelů okolních staveb a životní prostředí nad limity obsažené v právních předpisech
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb a asanační služby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 60%
- výšková hladina zástavby max. 4 nadzemní podlaží
- základní principy architektonického řešení staveb – viz kapitola 3

BI.2 PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO VESNICKÉHO

Plochy jsou určeny pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití :

- rodinné domy s užitkovými zahradami a chovem zvířectva pro osobní spotřebu

Přípustné využití :

- rodinná rekreace
- individuální ubytování cestovního ruchu
- související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům řešeného území
- veřejná prostranství
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střeších objektů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, které ohrožují život, zdraví a bezpečnost osob nebo zvířat, zdravé životní podmínky jejich uživatelů nebo uživatelů okolních staveb a životní prostředí nad limity obsažené v právních předpisech
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb a asanační služby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 40%
- výšková hladina zástavby max.2nadzemní podlaží (u nových staveb přízemí s podkrovím)
- základní principy architektonického řešení staveb – viz kapitola 3

RZ – PLOCHY ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro zahrádkářství a případně pro individuální rekreaci.

Hlavní využití :

- pozemky zahrádkářské osady,
- pozemky pro individuální rekreaci

Přípustné využití :

- související dopravní a technická infrastruktura, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 10%
- výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží

P – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití :

- silnice III. třídy, místní komunikace, pěší cesty, plochy pro shromažďování obyvatel v zastavěném území
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- plochy okrasné a doprovodné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- parkoviště a odstavné plochy

Přípustné využití :

- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

Plochy jsou samostatně vymezeny kdy využití těchto pozemků zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení těchto ploch nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti. Plochy jsou podrobněji specifikovány, protože ostatní druhy dopravy jsou na nich vyloučeny.

Hlavní využití :

- silnice III. třídy, místní komunikace včetně jejich součástí (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- pozemky staveb dopravního zařízení a vybavení (např. autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

- Přípustné využití :
- doprovodná zeleň
- zastávky hromadné autobusové dopravy
- chodníky pro pěší
- cyklistické stezky a trasy

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DZ – PLOCHY PRO DRÁŽNÍ DOPRAVU

Plochy jsou samostatně vymezeny, kdy využití těchto pozemků zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení těchto ploch nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti. Plochy jsou podrobněji specifikovány, protože ostatní druhy dopravy jsou na nich vyloučeny.

Hlavní využití :

- pozemky v obvodu železniční dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, a kolejíšť.)
- pozemky zařízené pro drážní dopravu (např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven překladišť a správních budov)

Přípustné využití :

- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

TI.1 - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny a podrobněji specifikovány protože využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Hlavní využití :

- zdroj přírodní pitné vody
- čerpací stanice vodárenská
- vodojem zemní
- úpravna vody
- automatická tlaková stanice vodárenská
- čerpací stanice odpadních vod
- čistírna odpadních vod

Přípustné využití :

- trvalý travní porost
- vyhrazená zeleň

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

TI.3 - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PRO SPOJOVÉ SLUŽBY

Plochy jsou samostatně vymezeny, protože využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Hlavní využití :

- zařízení sdělovací sítě
- vysílač
- blíže neurčené komunikační zařízení

Přípustné využití :

- trvalý travní porost
- vyhrazená zeleň
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

VD – PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU

Plochy jsou samostatně vymezeny, protože jejich využití z důvodů negativních vlivů za hranicí jejich pozemků vylučuje začlenění těchto ploch do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití :

- veškeré druhy drobné výroby, skladů a služeb drobné výroby včetně administrativy

Přípustné využití :

- zařízení vědy a výzkumu
- byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení jako součást uvedených zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách objektů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžký průmysl a energetiku, lehký průmysl, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, dopravní terminály, zemědělskou a lesnickou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zastavění pozemků max .60%
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží

VL - PLOCHY LEHKÉHO PRŮMYSLU A SKLADŮ

Plochy jsou samostatně vymezeny, protože jejich využití z důvodů nedativních vlivů za hranicí jejich pozemků vylučuje začlenění těchto ploch do ploch jiného způsobu využití

Hlavní využití :

- veškeré druhy lehkého průmyslu a skladů včetně administrativy

Přípustné využití :

- všechny druhy zařízení skladů a staveb drobné výroby
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách objektů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím zejména stavby pro těžký průmysl a energetiku, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, dopravní terminály, zemědělskou a lesnickou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zastavění pozemků max .60%
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží

VZ- PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNICKOU VÝROBU

Plochy jsou samostatně vymezeny protože jejich využití z důvodů negativních vlivů za hranicí jejich pozemků vylučuje začlenění těchto ploch do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití :

- všechny druhy zařízení, skladů a služeb zemědělské, lesnické a rybářské výroby včetně administrativy

Přípustné využití :

- všechny druhy zařízení, skladů a staveb drobné výroby
- související dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny na střechách objektů, které nejsou v blízkosti památkově chráněných objektů a nejsou pohledově exponované
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžký průmysl a energetiku, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení a dopravní terminály

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- zastavění pozemků max. 40%
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží

PZ.,1 – PARK, HISTORICKÁ ZAHRADA

Plochy jsou samostatně vymezeny v souladu s jejich stávajícím využitím a k zajištění podmínek ochrany sídelní zeleně, kulturních památek a krajiny.

Hlavní využití :

- park v centrální části obce
- park u základní školy
- historická zámecká zahrada

Přípustné využití :

- související dopravní a technická infrastruktura
- prvky drobné architektury
- mobiliář k relaxaci
- související sochařská výtvarná díla a kulturní památky

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZN – ZELEŇ NEZASTAVITELNÝCH SOUKROMÝCH ZAHRAD

Plochy jsou samostatně vymezeny v souladu s jejich stávajícím využitím a k zajištění podmínek ochrany sídelní zeleně, krajiny a obyvatel před záplavami.

Hlavní využití :

- zahrady

Přípustné využití :

- kolny na náradí
- související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Plochy jsou samostatně vymezeny v souladu s jejich stávajícím využitím a k zajištění podmínek ochrany přírody, sídelní zeleně, krajiny a obyvatel před záplavami.

Hlavní využití :

- zemědělská půda
- ostatní plochy s mimolesní zelení

Přípustné využití :

- související dopravní a technická infrastruktura
- mobiliář k relaxaci
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

WT – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití :

- pozemky vodních ploch
- pozemky koryt vodních toků
- jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití :

- doprovodná zeleň
- biocentra, biokoridory a interakční prvky ÚSES
- významné krajinné prvky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství , pro ochranu přírody a krajiny, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- vodní zdroje

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a ochranu zemědělského půdního fondu.

Hlavní využití :

- pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití :

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- polní cesty, zajišťující průchodnost krajiny a obsluhu území
- doprovodná zeleň
- vodní zdroje

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

NL - PLOCHY LESNÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les a ochranu lesního půdního fondu. Jsou členěny na lesy hospodářské a zvláštního určení.

Hlavní využití :

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití :

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- lesní cesty zajišťující průchodnost krajiny a obsluhu území
- vodní zdroje.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Hlavní využití :

- pozemky biocenter

Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- polní a lesní cesty zajišťující průchodnost krajiny a obsluhu území
- vodní zdroje
- doprovodná zeleň

Podmíněně přípustné využití :

- - stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

NS.x – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy jsou samostatně vymezeny, protože s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jejich začlenění na příklad na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní. Plochy m.j. s funkcí dopravní a krajinnou vymezují přístupové cesty a zajišťují průchodnost krajiny.

Hlavní využití :

- smíšené využití ploch pro plnění funkcí vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, ochrany přírody a krajiny dle následujících významů indexů funkcí, stanovených v grafické části ÚP pro jednotlivé plochy NS

Význam indexů funkcí :

- p = přírodní – pozemky ploch biokoridorů a interakčních prvků ÚSES a přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- v = vodní a vodohospodářská - pozemky vodních ploch a koryt vodních toků.
- z = zemědělská - pozemky ploch trvalého travního porostu,.
- l = lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- d = dopravní a krajinná - pozemky ploch krajinné nelesní zeleně a polních a lesních cest

Přípustné využití :

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství, zemědělství, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření a stavby , které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, na příklad cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologické a informační centra, rozhledny a podobně
- polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajiny a obsluhu území
- vodní zdroje
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§2 odst.1 písm.k2 stavebního zákona):

- TI.1-1 – centrální čistírna odpadních vod (ČOV) - st.p.č.7 k.ú. Žichovice
- TI.1-2 – automatická tlaková stanice pitné vody (ATS) – st.p.č. 19/2 k.ú. Žichovice

- síť splaškové kanalizace gravitační a tlakové s podzemními čerpacími stanicemi odpadních vod A1, A3 - 8
- doplnění a rekonstrukce stávající dešťové kanalizace
- doplnění stávající místní vodovodní sítě
- plynovodní síť STL

Pozn.: Výše uvedené inženýrské sítě budou v následných dokumentacích vyprojektovány v koridorech silnic III.třídy, místních komunikací a veřejných prostranství na obecních pozemcích a nejsou proto jejich trasy předřešeny v ÚP (výkr.č.2,3,4)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (§2 odst.1 písm. m, výběr dle §170 stavebního zákona) - ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES :

- nadregionální biokoridor (NRBK) ÚSES K113/011 – 1602 – p.p.č. 1071/1, 1070/2, 126/6, 126/15, 1106 k.ú. Žichovice
- regionální biokoridor (RBK) ÚSES 331/01 – 331/02 – p.p.č.833, 832, 864/12, 829/1, 830, 829/2, 770/2, 771, 770/1, 1088/1, 643/4, 765/1 k.ú. Žichovice
- regionální biokoridor (RBK) ÚSES 1602 – 331/01 – p.p.č. 883/24, 957, 956, 1096, 955, 950/3, 935, 933, 932, 930, 926, 925, 1090/1, 883/20, 883/19, 911, 907/2, 883/16, 905/6, 908, 905/1, 883/3. 864/14 k.ú. Žichovice
- lokální biokoridor (LBK) ÚSES SU 013 – 331/03 – p.p.č. 433/7, 575, 535, 534, 533, 532, 531, 456/2, 425, 424, 397/1, 398/6, 396/2, 394/5, 389, 398//3, k.ú. Žichovice
- lokální biokoridor (LBK) ÚSES SU 012 – SU 013 – p.p.č.1177/3, 1177/2, 1177/6, 1177/1, 1177/5, 1177/4, 225, 1102 k.ú. Žichovice
- lokální biokoridor (LBK) ÚSES 1602 – SU 012 – p.p.č. 1100/1, 235, 219, 218/1, 4/2, 1075 k.ú. Žichovice

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství pro které lze uplatnit předkupní právo

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§2,odst.1 písm.k2 stavebního zákona) :

- TI.1-1 (ČOV), obecní pozemek, předkupní právo se nevymezuje – st.p.č.7 k.ú. Žichovice
- TI.1 – 2 (ATS), obecní pozemek, předkupní právo se nevymezuje – s.t.p.č.19/2 k.ú. Žichovice

Poznámka : Pro inženýrské sítě předkupní právo se nevymezuje (postačí zřízení věcného břemene). Pro veřejná prostranství P-1, P-2, P-3, P-4 a P5 se předkupní práva nevymezují.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Kompenzační opatření se nestanovují.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V návrhu ÚP se vymezují tři plochy územních rezerv :

- R-1 - územní rezerva pro rozšíření stabilizované plochy lehkého průmyslu a skladů – VL (areálu dřevozpracujícího průmyslu)
- R-2 - územní rezerva pro ochranu části plochy výhradního ložiska vápence, která zasahuje do jihovýchodní části vrchu Kozník
- R-3 - územní rezerva pro část území řízené inundace, které prochází katastrem Žichovic při řece Otavě.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V návrhu ÚP jsou vymezeny tři plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie :

- zastavitelná plocha BI.2-4 s koridorem veřejného prostranství P-2
- zastavitelná plocha SV-1 s částí koridorů veřejných prostranství P-3
- zastavitelné plochy BI.2-6,7 8, 9, 10 s částí koridorů veřejných prostranství P-3

Územní studie na výše uvedených plochách navrhnou parcelaci pro zástavbu rodinnými domy a související dopravní a technickou infrastrukturu s regulativy zaměřenými především na ochranu kulturního a přírodního dědictví správního území obce a jejího širšího okolí. Návrhy na vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti podá jejich pořizovatel nejpozději do 10let od vydání územního plánu Žichovice.

12. Údaje o počtu listů výrokové části ÚP a počtu výkresů grafické části

- | | |
|------------------|-----------|
| A. Textová část | 32 listů |
| B. Grafická část | 3 výkresy |

B. Grafická část ÚP

- | | |
|--|---------|
| 1. Základní členění území | 1: 5000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 5000 |
| 3. Veřejně prospěšné stavby a opatření | 1: 5000 |

Odůvodnění

C. Textová část odůvodnění ÚP

1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

ÚP Žichovice řeší celé území obce, které má jedno katastrální území k.ú Žichovice (796 930). Řešení návrhu ÚP vychází z řešení platného ÚPO Žichovice a jeho změn č.1, 2 a 3, za schváleného zadání ÚP, analýzy podkladů - ÚAP, DPR, PÚR ČR, ZÚR PK a z aktualizovaných požadavků na rozvoj obce Žichovice. Řešení ÚPO bylo v požadavcích Obce na řešení nového ÚP přehodnoceno na základě zkušeností s jeho naplněním a v souladu s aktuálními potřebami rozvoje.

Navržené řešení bylo dle potřeby v průběhu zpracování ÚP konzultováno s určeným zastupitelem obce Žichovice a s pořizovatelem ÚP.

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce Žichovice včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Zastavěná území, vymezená v ÚPO byla v návrhu ÚP upřesněna a vymezena ve smyslu §58 STZ k 02/2020.

URBANISTICKÁ KONCEPCE A KONPOZICE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Krajinu řešeného území ÚP v koncepci jejího uspořádání chápeme v souladu s Evropskou úmluvou o krajině jako základní složku prostředí, v němž obyvatelé obce Žichovice žijí, jako výraz jejich společného kulturního a přírodního dědictví a základ jejich identity. Návrh ÚP by měl usnadnit, při respektování širších vztahů, ochranu, správu a plánování této krajiny.

Urbanistická koncepce nového ÚP upřesňuje řešení platného ÚPO tak, aby bylo možno zajistit při požadovaném rozvoji obce potřebnou ochranu kulturních a přírodních hodnot řešeného území. Do textové i grafické části ÚP jsou zahrnuty všechny kulturní památky registrované v Ústředním seznamu, objekty památkového zájmu, archeologické lokality a hranice diferenciovaného režimu „B“ hradu Rabí, vyhlášeného rozhodnutím Okresního úřadu Klatovy – referát kultury č.j. 584/1994 ze dne 22.3.1995.

Ochrana kulturních památek vyplývá ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Památkově významným objektům a lokalitám je potřebné zajistit vhodnou ochranu, případně využití. Stanovené funkční využívání jednotlivých ploch musí zajistit potřebnou ochranu kulturních i přírodních hodnot území a výrazně nenarušit pohodové faktory obytné zástavby a přírodní kvality území v dotčeném území.

Stanovením podmínek OP v textové části včetně zákresu hranice diferenciovaného režimu „B“ v grafické části se zamezí případným kolizím či konfliktním situacím v rámci stavební činnosti na dotčeném území.

Vyznačení hranice OP je důležitá informace nejen pro vlastníky nemovitostí nacházejících se v tomto památkově chráněném území, ale i podkladem pro ostatní subjekty, které mají či mohly by mít v tomto území svůj zájem.

Dle Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy (Granada, 3.10.1985) jsou cennými stavbami / „památkami“ dle čl.1 :

„1. památky : všechny budovy a konstrukce pozoruhodné svým historickým, archeologickým, uměleckým, vědeckým, společenským nebo technickým významem, včetně jejich vestavěného zařízení a výbavy,

2. architektonické soubory : homogenní skupiny městských nebo venkovských budov pozoruhodné svým historickým, archeologickým, uměleckým, společenským nebo technickým významem, které jsou navzájem dostatečně spojitě, aby představovaly topograficky vymezené jednotky,

3.místa : kombinovaná díla člověka a přírody, jimiž jsou oblasti částečně zastavěné a dostatečně charakteristické a homogenní, aby byly topograficky vymezenými jednotkami, která jsou pozoruhodná svým historickým, archeologickým, uměleckým, vědeckým, společenským nebo technickým významem“.

Objekty památkového zájmu a kulturní hodnoty v krajině (smírčí kříže, boží muka, pozůstatky zřícených kaplí), které nejsou nemovitými kulturními památkami, je však nezbytné je zachovat na místě.

Z hlediska ochrany archeologického dědictví je celé území ÚP územím s archeologickými nálezy ve smyslu §22 odst.2, zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Archeologické dědictví musí být podle Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, tzv. Maltská konvence, která je součástí našeho právního řádu ve smyslu ústavního zákona č.395/2001 Sb., zejména článku 4, odstavce ii) prioritně chráněno na původním místě v zemi. Podle článku 5, odstavce ii a této Úmluvy mají být archeologové zapojeni do procesu územního plánování tak, aby veškeré záměry v území byly sladěny se zájmy archeologického dědictví. Lokality by měly být chráněny před plošnou zástavbou a vznikem průmyslových, obchodních, obytných zón, před dopravními trasami, budováním infrastruktury apod.

V případě převážení zájmů rozvoje obce nad zájmy ochrany archeologického dědictví musí být investor od počátku srozuměn s přítomností archeologického naleziště a z této skutečnosti plynoucích ustanovení (viz. ustanovení zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – ve vztahu k archeologii)– respektive s případným časově i finančně záchranným archeologickým náročným výzkumem.

Rozvojová území schválená v platném ÚPO pod čísly 41, 50 a 51 byla v návrhu výrazně zmenšena a koncepčně přeřešena. Bylo zrušeno obestavění kapličky, která se bude pohledově uplatňovat nejen z volné krajiny, ale i ze silnice od Žichovic. Lokalita ÚPO č.61 a silniční obchvat obce byly zcela vypuštěny. Etapizaci výstavby doporučujeme realizovat v pořadí dle číslování zastavitelných ploch (BI.2–1 až BI.2-10).

Pro zastavitelné plochy bydlení BI.2-4, BI.2-6 až 10 a SV-1 se doporučuje zpracovat územní studie, které by stanovily podrobnější regulativy výstavby.

Tyto regulativy by měly být stanoveny proto, aby bylo zamezeno porušení hodnot kulturních památek včetně jejich prostředí a dalších cenných objektů. Zejména se jedná o zachování historických dominant, pohledů na historické objekty apod. Regulativy by měly řešit zástavbu s ohledem na její začlenění do krajinného rámce. Mělo by se jednat o alespoň částečnou rehabilitaci kvalit historických zastavěných území s využitím dochovaných hodnot a doplněním nových objektů tak, aby byl vytvořen harmonický celek.

Rozvoj bydlení v obci je směřován především do proluk a na zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěná území obce. Předpokládá se zde výstavba rodinných domů především o jednom nadzemním podlaží s podkrovím. Plochy hromadného bydlení se nerozšiřují.

Nová výstavba bude situována a řešena tak, aby nevytvářela nežádoucí dominanty. U rodinných domů je důležitá jejich vzhledová a velikostní rozmanitost, nepřekročení stávající hladiny zástavby a dodržení vzhledového a hmotového charakteru drobné vesnické zástavby s použitím sedlových a polovalbových střech.

V návrhu ÚP je vymezeno pět základních ploch s rozdílným způsobem využití v krajině – plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské, přírodní a smíšené nezastavěného území. Při vymezení těchto ploch se postupovalo v souladu s návrhem rozvoje obce, dopravní a technické infrastruktury, s ochranou přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a s návrhem ÚSES. Plochy přírodní byly vymezeny v biocentrech. Plochy smíšené byly především vymezeny v biokoridorech a v interakčních prvcích a označeny indexy funkcí v nich zastoupených – přírodní, vodní a vodohospodářská, zemědělská, lesní a dopravní, krajinná (nelesní zeleň, polní a lesní cesty).

Návrh ÚP počítá s doplněním doprovodné zeleně silnic, místních a účelových komunikací, cyklistických stezek, vodních ploch a vodních toků i když ji nemůže samostatně z důvodů zachování funkce a přehlednosti výkresů vymežit.

Pro návrh ÚP byl zpracován nový návrh ÚSES, který nekoliduje se zastavěným územím a zastavitelnými plochami.

Zastavitelné plochy byly vymezeny v souladu s ochranou ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa a s limity využití území. Plochy změn jsou vymezeny dle aktuální potřeby rozvoje obce jako nejvhodnější řešení. Oproti ÚPO se v ÚP návrh zastavitelných ploch výrazně zredukoval a částečně doplnil návrhem územní rezervy pro rozšíření ploch lehkého průmyslu (VL) – areálu zpracování dřeva.

Navržený rozvoj území obce odpovídá uvažovaným plochám záměrů na provedení změn v území, vycházejících z požadavků pověřeného zastupitele obce. Zastavitelné plochy bydlení navazují na zastavěná území, vyplňují proluky, využívají stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Konkrétní situování zastavitelných ploch je navrženo s cílem neumožnit tvorbu nových lokalit (samot) v krajině

Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a prostorovém uspořádání území se vycházelo z vyhl. č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Odlišnosti byly zdůvodněny v návrhové části ÚP.

V docházkové vzdálenosti od zastavitelných ploch bydlení jsou stabilizovaná veřejná prostranství, která jsou svým rozsahem dostatečná i pro navrhované zastavitelné plochy.

Funkční uspořádání území obce odpovídá převážně obci situované v zemědělsky využívané krajině s podílem lesů, s projevujícím se způsobem více rezidenčního bydlení (s dojížděkou za prací), než bydlení bezprostředně souvisejícího s průmyslovou, zemědělskou a lesnickou činností v místě.

V navržených zastavitelných plochách se uvažuje především s doplněním ploch bydlení, občanské vybavenosti a lehkého průmyslu za účelem vytvoření podmínek pro stabilizaci obyvatelstva v obci. Stabilizované plochy veřejného a komerčního občanského vybavení jsou vymezeny pro budovu obecního úřadu s místní knihovnou, kulturní památky, základní školu, mateřskou školu, zdravotnické středisko s lékárnou, poštu, služby, hasičskou zbrojnicí a prodejnu smíšeného zboží.

Plochy pro tělovýchovu a sport jsou využívány jako fotbalové a školní hřiště.

Další občanské vybavení (na př. penzion a hostinec) je zahrnuto do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických.

Veškeré ostatní služby jsou zajišťovány mimo obec a do budoucna se nepředpokládá jiné řešení.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Snaha návrhu ÚP o vyváženost krajiny řešeného území a zachovalé životní prostředí vytváří dobrý obytný a rekreační potenciál území. Dostatečná prostupnost krajiny s podílem lesních ploch dává předpoklady dobrého rekreačního využívání krajiny.

ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY

Platná změna č. 2 územního plánu obce Žichovice (Leitl P. 11/2010) obsahuje již novější vymezení ÚSES podle dřívější revize generelů ÚSES (Geo Vision 2009). V rámci nového ÚP bylo vymezení ÚSES dále upřesňováno podle reprezentativních biotopů či stanovišť. Z nadřazené ÚPD, tj. ze ZÚR Plzeňského kraje (2009, 2013), resp. z Plánu nadmístního ÚSES vyplynul požadavek na upřesněné vymezení ÚSES NR- i R-hierarchie. Pro vymezení skladebných částí ÚSES bylo nově využito mapování biotopů Natura 2000, hranice biochor a bioregionů (Culek M. et al. 1996 a 2003), lesních typů (WMS ÚHÚL), BPEJ a další dostupné související podklady (terénní rekognoskace, fotodokumentace).

V rámci nově zpracovávaného ÚP Žichovice byla provedena revize a aktualizace ÚSES podle nejnovější metodiky MŽP (platná od 3/2017) s vymezením skladebných částí ÚSES na aktuální situaci KN či lesnický detail a v širších vazbách také s prostorovým provázáním na přítomné systémy vyšší hierarchie v okolní krajině i do požadované hustoty sítě podle charakteru přítomných biochor a podpůrné zóny NRBK K113/MB. Při aktualizaci ÚSES byla zohledňována všechna vymezení i potenciální reprezentativní větve biokoridorů ze širšího navazujícího území (Čimice, Žihobce, Nezamyslice a Rabí).

Řešené území obce Žichovice leží z biogeografického hlediska v reprezentativní zóně při sz. okraji **Sušického bioregionu 1.42**. Na řešeném území

byly v tomto bioregionu vymezeny následující typy biochor (podle Culek M. et al. 1996 a 2003):

- 4BE** – rozřezané plošiny na spraších v suché oblasti 4. vegetačního stupně
- 4BS** – rozřezané plošiny na kyselých metamorfitech 4. v.s.
- 4BS** – rozřezané plošiny na kyselých metamorfitech v suché oblasti 4. v.s.
- 4Do** – podmáčené sníženiny na kyselých horninách 4. v.s.
- 4Nk** – široké kamenité nivy 4. v.s.
- 4PA** – pahorkatiny na vápencích v suché oblasti 4. v.s. (unikátní typ)
- 4PP** – pahorkatiny na neutrálních plutonitech v suché oblasti 4. v.s.
- 4PQ** – pahorkatiny na pestrých metamorfitech v suché oblasti 4. v.s.

Řešené území leží na rozhraní Budětické vrchoviny a Prácheňské pahorkatiny. Převážná většina řešeného území leží ve **4. bukovém vegetačním stupni (dubo-jehličnatá i buková varianta)**, pouze na teplejší JZ-J-JV svahy zasahuje lokálně ještě **3. dubo-bukový v.s.** (podle lesnické typologie Zlatníka 1976, 1979).

Z biogeografického členění širšího území vyplývá, že v ÚSES musí být zastoupeny mezofilní i mokřadní větve biokoridorů.

V místních podmínkách byl ÚSES na území obce Žichovice zpracován v podrobnosti Plánu místního ÚSES do měřítek 1:2 000 až 1:500, a to na hranice pozemků KN či na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní. Na tomto ekosystémově pestřejším území byly územní systémy ekologické stability revidovány, aktualizovány a upřesňovány do detailu skladebných částí v rámci nového ÚP Žichovice z následujících důvodů:

Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES (nadmístní) byla podle revize generelů ÚSES Sušicko (Geo Vision 2009) pouze dále upřesňována podle reprezentativních biotopů na situaci KN a lesnický detail. Podél jižního okraje řešeného území byla vymezena hranice podpůrné zóny (PZ) nadregionálního biokoridoru (NRBK) č. **K113**, který byl v ZÚR Plzeňského kraje (2009) vymezen osami V (vodní), N (nivní) a MH (mezofilní hájová).

Regionální úroveň ÚSES

Tato další vyšší hierarchická úroveň ÚSES (nadmístní) byla podle revize generelů ÚSES Sušicko (Geo Vision 2009) rovněž dále upřesňována podle reprezentativních biotopů či stanovišť na situaci KN a lesnický detail. Do regionálního biokoridoru mezofilního bučinného typu (MB) č. **RK 331** muselo být z důvodu úpravy přiměřených prostorových parametrů vložených LBC (ve smyslu nové metodiky MŽP) doplněno 1 nové LBC tak, aby vzdálenosti mezi všemi vloženými LBC nepřesáhly 700 m (kódy LBC i segmentů RBK byly proto přečíslovány).

Lokální úroveň ÚSES

Přítomné lokální systémy ES doplňují v širším území sítě vyšších hierarchií do základní hustoty sítě podle přirozeného charakteru biochor v podpůrné zóně NRBK K113/MH-MB – na přítomných sníženinách až pahorkatinách byly skladebné části na lokální úrovni zahuštěny podle místních podmínek, aby vytvořili koridorový efekt. Kromě toho každý přítomný typ biochory by měl obsahovat alespoň 1 reprezentativní LBC (včetně okrajových).

Hygrofilní systémy se vymezují v požadované minimální šířce 20 m výhradně jako terestrické, tzn. v této šířce souběžně s potočními koryty. Přičleněné vodní biotopy (vodní toky s rybníky) zde slouží pro migraci specifické vodní a mokřadní bioty jako hlavní migrační osy v krajině, ale do min limitních parametrů se nezahrnují.

Na území obce Žichovice bylo koncepční vymezení lokální úrovně ÚSES koordinováno a upřesňováno podle dříve zpracované revize generelů ÚSES Sušicko (Geo Vision 2009). Důraz byl cílen především na reprezentativnost vymezení jednotlivých větví biokoridorů podle příbuznosti propojovaných biotopů či stanovišť (při jejich propojování nelze překračovat 2 a více hydrických řad). Aktualizace ÚSES do nového ÚP Žichovice vychází z nejnovější metodiky MŽP pro vymezování ÚSES (platnost od 3/2017).

Hygrofilní až hydrofilní větve ÚSES:

1) Nezdický potok

Tento hygrofilní (nivní) lokální biokoridor (LBK) byl na území obce Žichovice vymezen na zamokřované nivě potoka podél záp. okraje řešeného území. V zástavbě obce byl LBK upřesněn podle aktuální situace KN (biologicky funkční, ale prostorově nefunkční úsek). Limitní šířka LBK musí být na terestrických zamokřovaných biotopech min 20 m, tzn. celkově cca 22-25 m, protože šířka vodního toku se do limitní šířky nezahrnuje, ale zároveň musí být potok součástí LBK jako migrační osa. Nefunkční úsek na intenzivních TTP mezi LBC 012-013 navrhujeme rozšířit (výsadby dřevin po okrajích).

2) Nezamyslický potok

Podél vých. okraje řešeného území obce Žichovice byly podle aktuálních místních podmínek a reprezentativních mokřadních biotopů upřesněny obě větve (A, B) mokřadních LBK mezi řekou Otavou a Panským Nezamyslickým rybníkem (větev A byla zúžena na reálné mokřadní biotopy).

Mezofilní až xerofilní větve ÚSES:

3) Kočí břeh – Dědkův kůň

Tento typ větve LBK byl podél již. okraje obce Žichovice vymezen v rámci podpůrné zóny NRBK K113/MH-MB a vytvoření jeho koridorového efektu. Kontrastně-modální mezofilní hájová až bučinná větev tohoto LBK propojuje elevace Kočí břeh (566 m; zde byla vymezena další větev LBK/MB na sousedním území obce Čimice), hřeben „V Horách“ (525 m) a vrch Dědkův kůň (574 m; již součástí RBK 331 na k.ú. Domoraz). Při jeho upřesňování byly zohledňovány aktuální místní podmínky.

Ke kódování skladebných částí lokálních systémů byl pro GIS ÚSES ORP Sušice přiřazen kód ORP (SU), např. SU012 (na celém území ORP se předpokládá vymezení více než 100 LBC). Kódy LBC pak vycházejí z biocenter, která propojují, aby mohla být dodržena a prověřena jejich reprezentativnost a maximální vzdálenost do 2 km, např. 1602-SU012 (biokoridory musí propojovat vymezená biocentra po stejných stanovištích jako jsou obsaženy v BC).

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM A ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) nespadá území obce do žádné z rozvojových oblastí os či specifických oblastí. Z PÚR ČR nevyplývají pro území obce Žichovice žádné další nové konkrétní požadavky. Návrh ÚP respektuje republikové priority územního plánování uvedené v této dokumentaci. Aktualizace č.1 PÚR byla schválena usnesením vlády ze dne 15.dubna 2015 č. 276.

Z hlediska Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) spadá území obce Žichovice do Specifické oblasti Podhůří Šumavy SON2. Úkoly pro územní plánování obcí vyplývající z této skutečnosti jsou v návrhu ÚP respektovány. Osy nadregionálního biokoridoru K113 a jejich podpůrná území jsou v návrhu ÚP respektovány. Území řízené inundace, navržené v ZÚR PK, je do návrhu ÚP zapracováno v souladu s kapitolou 5.6 ZÚR PK jako územní rezerva. Další konkrétní požadavky ze ZÚR PK pro návrh ÚP nevyplývají.

Z tohoto zařazení vyplynuly a byly splněny v návrhu územního plánu tyto úkoly : Vytvořily se předpoklady pro posílení sídelní struktury regionu v návaznosti na infrastrukturní a hospodářské podmínky regionu, včetně nástupního prostoru do SOB1 Šumava.

Posílilo se trvalé osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).

Při vymezování ploch pro rozvoj obce se vycházelo z požadavků na zajištění některých funkcí pro SOB1 (území NP a CHKO Šumava), zejména ubytovacích kapacit a vybavenosti cestovního ruchu.

Byly respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z vydaných ZÚR PK nevyplývají žádné přímé požadavky.

Při návrhu nových rozvojových ploch se upřednostnily volné plochy v zastavěném území a plochy s III. IV a V. třídou ochrany ZPF.

Územní plán byl řešen v souladu se ZÚR PK.

V návrhu ÚSES byla zkoordinována návaznost návrhu územního plánu s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, s preferencí podpory regionálních a vyšších rozvojových záměrů a ucelenosti rozvojových záměrů obce. Snahou bylo další zvyšování atraktivnosti správního území obce pro trvalé bydlení a hospodářské aktivity.

Byly respektovány stávající limity dle územně analytických podkladů (dále též „ÚAP“). Střety rozvojových záměrů se stávající ochrannou hodnotou a limitů nejsou žádné.

VYHODNOCENÍ S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh ÚP není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP se stanovisky dotčených orgánů a sousedních obcí proběhne po ukončení společného jednání o návrhu ÚP a bude v eventuelní úpravě návrhu ÚP po veřejném jednání respektováno.

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh ÚP je zpracován v souladu s úkoly územního plánování a navrhovaným řešením přispívá k rozvoji a ochraně stávajících hodnot území.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh ÚP není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

DOPRAVA

Hlavní dopravní páteří obce jsou státní silnice III. třídy č. 1694, 1695, 17123 a 17217 procházející celým územím obce. Tyto komunikace převádí také hlavní dopravní zátěže, které jsou dány zejména místní a oblastní dopravou. Na hlavní komunikační páteř silnic III. třídy navazují další komunikace místní a účelové. Od severovýchodu k západu prochází po okraji řešeného území železniční trať č. 185 Horažďovice předměstí – Klatovy, která mimoúrovňově kříží silnici III/1694.

V rámci řešeného území vykazují komunikace lokální dopravní závady (směrové a šířkové uspořádání, rozhledová pole v napojení místních komunikací na silnice III. třídy, nízké podjezdy, úzké mostky), které budou dle možností postupně odstraňovány. V současnosti se v obci nevyskytuje žádné zařízení poskytující služby motoristům. Dopravní plochy v obci jsou v současnosti převážně u občanské vybavenosti.

Uliční síť místních komunikací je v obou sídlech dána jejich založením a dalším stavebním vývojem.

Účelové komunikace slouží mimo intravilán obce zemědělské a lesnické dopravě jako přístupové cesty k pozemkům, pěší a cyklistické stezky.

Návrh předpokládá zachování linek autobusové dopravy a zachování zastávek včetně „zálivů“ na komunikaci. Přesné umístění zastávek, resp. zřízení autobusových zálivů v souladu s ČSN a ve vztahu k pozemkům je nutno stabilizovat v dalším stupni přípravné, resp. projektové dokumentace na vlastní autobusové zálivy.

V lokalitách individuální bytové výstavby se garážování předpokládá na vlastních pozemcích. Obdobně i ve výrobních a smíšených územích. Parkování se předpokládá stabilizovat v novodobém centru obce, kde je zastoupeno občanské vybavení.

Z hlediska pěší dopravy se předpokládá využívání komunikací zklidněných D1, doprovodných pěších chodníků podél motoristických komunikací a průtahu silnic III.třídy a samostatných pěších stezek. Obcí procházejí značené turistické a cyklistické trasy, které navazují na trasy podél Otavy a předhůřím Šumavy.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

1. Vodní toky, voda v krajině:

Obec Žichovice leží na pravém břehu řeky **Otavy** v rozsahu její kilometráže 80,2 až 83,9. Číslo hydrologického pořadí toku je 1-08-01-082. Centrem obce protéká **Nezdický potok** (č. h.p. 1-08-01-093), který ústí do Otavy zprava v jejím řkm 81,5. Východně od Žichovic leží v řešeném území na malém pravostranném bezejmenném přítoku Otavy rybník **Chobot** (3 ha) pod velkým Panským nezamyslickým rybníkem na **Nezamyslickém potoce** (č. h.p. 1-08-01-095), který ústí do řeky Otavy zprava v jejím řkm 80,2. Na jižním okraji obce jsou na Nezdickém potoce vybudovány a provozovány rybářské sádky se záchytnou nádrží. Na řece Otavě je řada vodohospodářských objektů, z nichž jmenujeme zejména Podrabský jez nad Podrabským mlýnem severně od hranice katastru obce.

Podle hydrogeologické rajonizace České republiky patří řešené území do rajonu 6310 – Krystalinikum v povodí horní Vltavy a Úhlavy.

V povodňovém plánu Plzeňského kraje je v katastru obce evidováno celkem 22 objektů ohrožovaných povodněmi, z toho 15 objektů průtoky v řece Otavě a 7 objektů průtoky v Nezdickém potoce. Z tohoto počtu je 5 objektů ohroženo již průtokem pětileté velké vody a 11 objektů průtokem dvacetileté povodně. U těchto objektů je nezbytné provádět důkladnou a pravidelnou údržbu a opravy stavebního stavu a pečovat o ochranná opatření proti možným povodňovým škodám. Obec Žichovice má zpracován vlastní povodňový plán včetně ustavení povodňové komise, v němž jsou uvedena potřebná opatření pro zabránění povodňovým škodám, eventuálně jejich minimalizace, včetně možné dočasné evakuace obyvatel.

Místní protipovodňovou úpravu navrhujeme provést pouze na pozemku p.č. 1075 na levém břehu Nezdického potoka v souvislosti s budoucí výstavbou centrální čistírny odpadních vod na sousedním pozemku p.č. st. 7 ve vlastnictví obce s cílem ochránit objekty ČOV před účinky povodňových průtoků (pozemek je v pasivní zóně zátopy Nezdického potoka).

Na vodních tocích a plochách v řešeném území (řeka Otava, Nezdický potok, rybářské sádky) nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu koryt, objektů na tocích a vodních nádrží v katastru obce. Pro účinnější zadržení vody v krajině navrhujeme 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.). Srážkovou vodu ze střech budov doporučujeme zachytávat v akumulacích nádržích a využívat k závlaze porostů zahrad nebo jako užitkovou vodu v provozu budov.

2. Zásobování vodou:

Obec Žichovice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, vybudovaného v sedmdesátých letech 20. století. Vodním zdrojem jsou dvě vrtané studny o souhrnné vydatnosti cca $3,5 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}$, situované v údolí řeky Otavy severně od zastavěné části obce a od železniční trati. Kolem studní je vytýčeno pásmo hygienické ochrany vodního zdroje I. a II. stupně. Oba zdroje jsou ve vyhlášeném území zátopy řeky Otavy! Jímaná voda vykazuje oproti normě pro pitnou vodu mírně zvýšené hodnoty obsahu železa, manganu a agresivního CO_2 a rovněž zvýšenou objemovou aktivitu radonu (89 Bq/l). Proto je voda upravována v úpravně vody o kapacitě $2,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}$. Je nejvýš žádoucí snižovat vliv radonu stripovací (odvětrávací) kolonou.

Upravená voda je čerpána přes spotřebišť do vodojemu o objemu $2 \times 100 \text{ m}^3$ západně od obce na návrší Kočí vrch v nadmořské výšce 486/480 m n.m. Pozemek p.č. 1065/3 leží v katastru obce Čepice. Vlastníkem vodovodu pro veřejnou potřebu je obec Žichovice, pro kterou vodovod provozuje a.s. Šumavské vodovody a kanalizace.

Malá část obyvatel obce je zásobována vodou z vlastních místních studní, zejména se to týká celé místní části Lázna, objektů v zátopovém území řeky Otavy.

Pro další rozvoj vodovodu pro veřejnou potřebu navrhujeme v souladu s návrhem Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK) rozšíření vodovodní sítě pro zásobování nových objektů na navržených i stávajících stavebních parcelách a ve vhodných místech zokruhování sítě a rekonstrukci jejích starých poruchových úseků. Pro zlepšení podmínek pro zásobování vodou v navrhovaných stavebních obvodech na východě obce pod vrchem Nětice (zvýšení tlaku ve vodovodní síti) navrhujeme vybudovat automatickou tlakovou stanici (na pozemku p.č. st. 19/2 ve vlastnictví obce), neboť výšková úroveň vodojemu (480 m n.m.) by zde umožňovala zásobování vodou pouze přízemních objektů a při špičkových odběrech ve spotřebišti by nebylo možné zaručit bezporuchové zásobování vodou.

V místní část Lázna bude zachován stav zásobování vodou z lokálních studní. Do budoucna lze uvažovat o prodloužení vodovodní sítě i do čtvrti Lázna.

Pro posílení vydatnosti vodovodu pro veřejnou potřebu navrhujeme v souladu se záměry obce i PRVK PK vybudovat doplňující vodní zdroj (novou vrtanou studnu) v oblasti dosavadního prameniště.

Kromě vodovodu pro veřejnou potřebu jsou v řešeném území ještě dva vodovody – jedním je vodovod pro objekt bývalé mlékárny (dnes nevyužívaný) s jímáním vrtanou studnou rovněž v údolní nivě řeky Otavy s úpravnou vody u silnice na Rabí, druhým je vodovod pro areál zemědělské výroby s prameništěm pod vrchem Hnilice (Nětice) jihovýchodně od obce. Tato vodovodní zařízení doporučujeme zachovat, dořešit u nich majetkoprávní vztahy a uvažovat o nich jako o možných zdrojích pro nouzové zásobování vodou.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace se dle PRVK PK předpokládá

dovozem vody cisternami z města Sušice (asi 10 km). Užitkovou vodu lze odebírat z místních studní nebo z řeky Otavy.

Potřebu vody pro obec ve výhledu vyčíslíme podle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhl. č. 120/2011 Sb. Budeme uvažovat 800 zásobovaných obyvatel (dnes cca 710):

Průměrná denní potřeba (Q_d):

- obyvatelstvo: 800 osob x 96 l.den ⁻¹	=	76 800 l.den ⁻¹	
- občanská a technická vybavenost cca 20 %	=	15 360 „	
- drobný průmysl – odhad		2 000 „	
- zemědělská výroba – odhad		10 000 „	
CELKEM		104 160 l.den⁻¹	= 1,21 l.s⁻¹

Denní maximum potřeby (Q_m) – nárok na vydatnost vodního zdroje:

$$Q_m = 1,5 \times Q_d = 1,5 \times 104\,160 = 156\,240 \text{ l.den}^{-1} = 1,81 \text{ l.s}^{-1}$$

Vydatnost dosavadních vodních zdrojů včetně kapacity úpravní vody (2,6 l.s⁻¹) i kapacita vodojemu je dostatečná, nedojde-li vlivem stárnutí vrtaných studní ke snížení jejich vy-užitelné vydatnosti.

3. Kanalizace, čištění odpadních vod:

Obec Žichovice má vybudováno několik samostatných částí kanalizační sítě, kterou provozuje jako kanalizaci jednotnou. Kanalizace byla budována nesoustavně, bez jednotné koncepce a nese všechny znaky kanalizace dešťové, položené mělce pod úrovní terénu.

Čištění odpadních vod je v obci prováděno jen dílčím způsobem v několika biologických septicích a malých domovních ČOV. Přečištěné odpadní vody jsou odváděny do Nezdického potoka. Velká část odpadních vod je jímána do jímek na vyvážení (žump), jejichž pravidelné vyvážení při vybavenosti obce vodovodem je problematické, značná část odpadních vod tak bez řádného čištění odtéká do nevyhovující kanalizace nebo přímo do vodního toku. Obec se již delší dobu snaží tento neúnosný stav vyřešit.

V obci je proto uvažováno s výstavbou nové oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu. Splašková kanalizace bude zakončena centrální mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod na levém břehu Nezdického potoka. V některých úsecích kanalizace, z nichž nebude možno přivádět odpadní vody na ČOV gravitací, bude nezbytné osadit na kanalizační síť podzemní čerpací stanice odpadních vod se zavedením výtlaků do gravitačních částí sítě.

Variantské studii odkanalizování obce Žichovice zpracovala spol. s r.o. ProVenkov Brno (Ing. Karel Přecechtěl) v červenci 2019. V souladu se závěry této studie navrhuje a doporučuje se vybudovat v obci novou oddílnou gravitační kanalizační síť, zakončenou centrální mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod podle varianty č. 1 (kap. 11.1. a 12.1. studie). V částech intravilánu obce, kde

bude výhodné budovat kanalizační úseky bezvýkopově (řízeným protlakem), bude možno využít řešení podle varianty č.4 (kap.12.4. studie).

Dosavadní síť nesoustavné jednotné kanalizace bude ponechána v provozu samostatně pouze jako dešťová. Dešťové vody z jednotlivých objektů a parcel doporučujeme nevypouštět do kanalizační sítě, zadržovat je na pozemcích, využívat k závlaze zahrad, eventuálně vypouštět do vsaku.

Čistírna odpadních vod s kapacitou cca 900 EO bude vybavena hrubým předčištěním (česle, lapák písku) a bude pracovat v systému nízkozatěžované aktivace s pneumatickou aerací a s oddělenou aerobní stabilizací kalu. Stabilizovaný akumulovaný kal může být využíván v zemědělství nebo odvážen k odvodnění na ČOV Sušice. Umístění čistírny je navrženo v jiném místě, než navrhoval územní plán z r. 2000, a to blíže středu obce na levém břehu Nezdického potoka (číslo hydrologického pořadí toku 1-08-01-093). Vyústění vyčištěných odpadních vod z ČOV je navrženo do levého břehu Nezdického potoka cca 150 m nad jeho soutokem s řekou Otavou. Nové umístění objektu čistírny nikterak neruší původně uvažovanou koncepci kanalizace a čištění odpadních vod ve starém územním plánu obce a je v souladu i s předpoklady Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK). ČOV bude sice umístěna na pozemku v pasivní zóně záplavového území Nezdického potoka, které bylo vyhlášeno 18. 08. 2006 (aktualizace 01. 04. 2009 – viz Povodňový plán ORP Sušice) – to lze řešit vhodnou místní úpravou – ale má minimální nároky na zábor plochy pro stavbu oproti jiným řešením. Pozemek p.č. st. 7 v k.ú. 796930 Žichovice je ve vlastnictví obce.

Vyústění vyčištěných odpadních vod z ČOV je navrženo do levého břehu potoka.

Pro technologickou linku čistírny navrhujeme využít nejnovějšího systému mikrofiltrace osazením vhodných membránových modulů s cílem snížení objemů stavebních objektů ČOV, zejména dosazovacích nádrží. Technologickou linku čistírny lze dovybavit zařízením pro simultánní srážení fosforu, budou-li to vzhledem k velikosti obce a vypouštěnému objemu znečištění vyžadovat místně příslušné orgány životního prostředí.

Podmínkou dobré funkce nové kanalizační sítě i čistírny odpadních vod je zrušení dosavadních žump a septiků v celé obci a přímé připojení domovních kanalizačních přípojek na

novou splaškovou kanalizaci. Další podmínkou je důsledné oddělení dešťových vod, které nesmí být do splaškové kanalizace vpouštěny.

Likvidaci odpadních vod v lokalitě Lázna (ostrov řeky Otavy) doporučujeme řešit v souladu se závěry studie akumulací v nepropustných jímkách a periodickým vyvážením jejich obsahu do centrální čistírny odpadních vod, která je k tomu svojí kapacitou uzpůsobena.

Toto nově navržené řešení odkanalizování a čištění odpadních vod obce je v souladu s hlavními principy návrhového stavu v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (poslední aktualizace 07/2009).

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Severně od obce Rábí je veden vysokotlaký plynovod DN 200, ze kterého jsou přípojkami DN 100 napojeny regulační stanice ve Velkých Hydčicích a Malém Boru. Jiná zařízení na rozvod zemního plynu se v řešeném prostoru nenacházejí.

V obci je využíván jen zkapalněný plyn a to převážně pro vaření, ale také pro kotelnu zahradnictví a výjimečně i pro vytápění rodinných domů.

Navržené řešení

Se zástupci plynárenského podniku byla v roce 2000 projednána možnost napojení obce na stávající plynovody. Jedna z možností, a to napojení od Velkých Hydčic, byla opuštěna z důvodu velké vzdálenosti a také proto, že druhá možnost se jeví jako podstatně výhodnější. Proto byl dále rozpracován druhý způsob řešení. Podstatou tohoto řešení je napojení vysokotlaké odbočky na stávající plynovod DN 200 v místě jeho křížení se silnicí Budějovice – Rábí a jižně od této silnice výstavba společné regulační stanice se středotlakým výstupem s předpokládaným výkonem 1200 až 2000 m³/hod. Dále byla navržena trasa středotlakého plynovodu přes Rábí do Žichovic s eventuelní možností pokračování směrem na Bílenice. Pořizovatelem ÚPO byla vybrána z konceptu ÚPO varianta „2“ jako výsledná. Výhodou varianty „2“ je její kratší trasa, přivedení plynu k potenciálně největšímu odběrateli plynu a možnost podchodu pod železniční podjezdem po stávající silnici. Hlavní nevýhodou je nutnost překročení dvou větších a jednoho menšího vodního koryta.

S užitím zemního plynu se počítalo u všech nových rodinných domů pro vytápění, ohřev užitkové vody i vaření, u bytů v bytových domech se předpokládalo plynové etážové vytápění s kotli „KOMBI“ i pro ohřev užitkové vody a s užitím plynu též i pro vaření. Na smíšených plochách a plochách pro vybavenost a drobnou a lehkou výrobu se počítalo s užitím plynu pro plynové kotelní. S širokým užitím plynu se počítalo i u stávající zástavby, a to u individuálních objektů i pro plynofikaci současných kotelen.

V roce 2000 zpracovala firma INPRO Plzeň – Ing. Jar. Jindra „Generel plynofikace pro Sdružení obcí Pošumaví se sídlem v Žichovicích“, zaregistrované 20.1.1999. Řešení ÚPO bylo v souladu s předpoklady řešení tohoto generelu.

Pro přípravu plynofikace obcí Žichovice a Rábí v případě kladného přístupu plynárenského podniku je třeba zpracovat generel, který by podrobněji řešil problematiku Žichovic i obce Rábí. Z tohoto řešení pak bude možno určit mimo jiné i kapacitu společné regulační stanice. Do doby realizace plynofikace je vhodné se orientovat na zkapalněný plyn.

V současné době plynárenský podnik nemá zájem o řešení plynofikace Žichovic a případné veškeré investice by musela zajistit obec.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ROZVOD VVN

V řešeném území obce Žichovice není vedení VVN.

ROZVOD VN 22kV, TRAFOSTANICE

Hlavní napájecí vzdušné vedení 22kV z rozvodny 110/22kV v Sušici obchází obec po jižním okraji mimo stávající a navrženou zástavbu. Druhé napájecí vedení 22kV je na severu – vedení mimo obec. Zásobování el. energií je zajištěno ze sedmi stávajících zděných, příhradových a sloupových trafostanic 22/0,4kV, které jsou napojeny vzdušným holým vedením 22kV. Pouze TS KT 1213 je napojena kabelovým svodem ze vzdušného vedení VN.

TS v obci Žichovice:

- 1) TS KT 1212 zděná komínová, osazená transformátory 2x250 Kva – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s. Situována na k.ú. Čimice.

- 2) TS KT 1213 zděná vestavěná osazená transformátory 2x400 + 1x250.kVA – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s.

- 3) TS KT 1215 dvousloupová osazená transformátorem 400.kVA – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s.

- 4) TS KT 1476 jednosloupová osazená transformátorem 400.kVA – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s.
4.1) TS KT 1216 jednosloupová osazená transformátorem 250.kVA – v majetku odběratele Pila Černý s.r.o.

- 5) TS KT 1211 jednosloupová osazená transformátorem 160.kVA – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s.

- 6) TS – dvousloupová bez odběru – demontovaný transformátor (u nevyužívaného objektu).

- 7) TS KT 1214 jednosloupová osazená transformátorem 100.kVA – distribuční v majetku ČEZ Distribuce, a.s.

ROZVODY NÍZKÉHO NAPĚTÍ

Stávající rozvody NN jsou kabelovým zemním vedením ve středu obce a u nové zástavby. V okrajových částech vesměs vzdušným vedením a závěsnými kabely. Přeložku vzdušného vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, 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 sítí 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 obci jsou rozvody veřejného osvětlení podobně jako NN rozvod smíšené tj. zemními kabely, venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN.

Nově budované veřejné komunikace ve vnitroblocích jsou zařazeny dle ČSN CEN/TR 13201-1až4 (36 0455) do třídy osvětlení P4 a P5. Páteřní komunikace je zařazena do třídy osvětlení C5, M5. Veřejné osvětlení komunikací doporučujeme řešit svítidly s LED zdrojem na stožárech 5-6m. Hlavní komunikace třídy C5, M5 pak stejným typem svítidel na 7m stožárech s výložníkem.

Napojení bude ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Při rekonstrukci a rozšíření VO by bylo vhodné zřídit druhý zapínací bod – rozvaděč VO v západní části obce. Nový rozvod se propojí na stávající VO v obci. Na křižovatkách se osadí pojistkové skříně v plastových pilířích se svody do kabelu.

TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

DÁLKOVÉ KABELY

Řešeným územím obce Žichovice prochází optický dálkový telefonní kabel . Dále je zde metalická síť, která byla převedena do kategorie místních kabelů..

SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Obec je součástí UTO Sušice, stávající zástavba je připojena vývody z kabelové sítě na sloupy vzdušného vedení závěsnými kabely na několika místech v obci Nová připojení budou řešena využitím stávající kapacity popř. rozšířením stávající sítě.

Podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě se položí úložné kabelové vedení 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 provozovatelem na základě podané žádosti.

POKRYTÍ SIGNÁLEM DTV

Digitální signál DVB-T je možno přijímat z vysílače Svatobor popř. z dalších vhodných vysílačů. V roce 2020 bude dokončen celoplošně v celé ČR přechod na nový standard vysílání DVB-T2, který bude vyžadovat v některých případech změny způsobu přijímání signálu (antény, TV přijímače popř.SET-TOP-BOX).

2. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Využití stabilizovaných ploch zastavěného území je v ÚP ponecháno pro dosavadní způsob využití pozemků. Návrh zastavitelných ploch přijatého řešení byl vymezen v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a do jeho proluk. Potřeba vymezení zastavitelných ploch vycházela z požadavků a potřeb obce Žichovice, podpořených doplňujícími průzkumy a rozbory ÚP. Přijaté řešení odpovídá požadavkům schváleného zadání ÚP a jeví se jako optimální vzhledem ke geografické poloze, velikosti a charakteru obce Žichovice. Rozsah vymezení zastavitelných ploch oproti platnému ÚPO byl zmenšen dle výsledků projednání s pověřeným zastupitelem obce.

3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. Úvod

Územní plán Žichovice (dále jen ÚP Žichovice) – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) je zpracován podle zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Předpisu číslo 48/2011 a prováděcí vyhlášky ze dne 22.2.2011.

ÚP Žichovice – Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF (grafická část) je zakreslen do situace v měřítku 1 : 5 000.

Grafická část mimo jiné obsahuje hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy...) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd.

2. Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu.

Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat.

Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např. obilí, kukuřice, řepka, řepa.....

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

0,0169 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuelní výstavbu.

0,1622 ha rozvojových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulková část (Tabulka 1), která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

Charakteristika klimatického regionu :

Záborové plochy patří do klimatického regionu mírně teplého, mírně vlhkého, který se označuje kódem 5 (Symbol MT2)

Suma teplot nad + 10 °C	: 2200 - 2500
Průměrná roční teplota	: 7 - 8 °C
Průměrný roční úhrn srážek	: 550 – 650 mm
Pravděpodobnost suchých veget.období	: 15 - 30

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek :

Záborové plochy se rozprostírají především na ploše těchto hlavních půdních jednotek :

HPJ 51 : Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na zahliněných štěrkopiscích a morénách; lehké až středně těžké, bez štěrku nebo slabě štěrkovité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 64 : Glejové půdy a oglejené půdy zbažinělé avšak zkulturněné, na různých horninách i zeminách; středně těžké až velmi těžké; příznivé pro trvalé travní porosty, po odvodnění i pro ornou půdu.

3. Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné situaci ÚP Žichovice - Zemědělská příloha je graficky znázorněno odvodnění v obci a jejím nejbližším okolí. Znázornění je nutné brát pouze orientačně, stejně tak i údaje o investicích do půdy uvedené v tabulkové části. Co se dalších informací o poloze a stavu odvodnění je nutno jednat přímo s vlastníky (eventuelně uživateli) jednotlivých pozemků, neboť odvodnění spadá do jejich správy.

Nicméně z předložené situace je patrné, že odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu zásadně narušeny nebudou.

4. Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Žichovice dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 0,1791 ha zemědělské půdy.

Rozvojové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Žichovice).

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 0,1791 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná -	0 , 0000 ha
chmelnice -	0 , 0000 ha
vinice -	0 , 0000 ha
zahrady -	0 , 0000 ha
sady -	0 , 0000 ha
trvalé travní porosty –	0 , 1791 ha

Zábor ZPF celkem : 0 , 1791 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

5. Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

Viz. generální projektant projektu

6. Soupis lokalit

k.ú.Žichovice

BI.2-1	Plochy bydlení individuální (řešeno ÚP-rozsah zachován)
BI.2-2	Plochy bydlení individuální (řešeno ÚP-rozsah zachován)
BI.2-3	Plochy bydlení individuální (řešeno ÚP-rozsah zachován)
BI.2-4	Plochy bydlení individuální (řešeno ÚP+rozšířeno o 1 parcelu)
O-1	Plochy občanského vybavení (řešeno ÚP)
SV-1	Plochy smíšené obytné (řešeno ÚP+zmenšeno – vráceno do ZPF)
TI.1-1	Plocha technické infrastruktury (řešeno ÚP)
PZ-1	Park, historická zahrada (řešeno ÚP-rozsah zachován)
VL-1	Plochy lehkého průmyslu a skladů (řešeno Změna ÚP 1+změna ÚP 2) (zmenšeno, vráceno do ZPF)
BI.2-6	Plochy bydlení individuální (řešeno Změna ÚP1, rozsah zachován)
BI.2-7	Plochy bydlení individuální (řešeno Změna ÚP1, rozsah zachován)
BI.2-8	Plochy bydlení individuální (řešeno Změna ÚP1, rozsah zachován)
BI.2-9	Plochy bydlení individuální (řešeno Změna ÚP1, rozsah zachován)
BI.2-10	Plochy bydlení individuální (řešeno Změna ÚP1) (zmenšeno, vráceno do ZPF)
BI.2-5	Plochy bydlení individuální (řešeno ÚP-rozsah zachován)
WT-1	Vodní plochy a toky (řešeno Změna ÚP2, rozsah zachován)
PZ.1-1	Park, historická zahrada (řešeno Změna ÚP2, rozsah zachován)
TI.1-2	Plochy technické infrastruktury

7. Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- a) Rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou, v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích, kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- b) Upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- c) Urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části města využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- d) Minimálně zasahovat do ZPF, především do I.a II.třídy ochrany zemědělské půdy
- e) Maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy.....

II.Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

1. Úvod

ÚP Žichovice - Zemědělská příloha je zpracována podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Žichovice).

2. Závěrečné posouzení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zábor LPF celkem : 0 , 0000 ha

3. Soupis lokalit

viz.I.Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

III.Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

1.Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch :

Zábor ZPF celkem : 0 , 1791 ha

Zábor vodních pl.celkem : 0 , 0000 ha

Zábor ost.pl.celkem : 0 , 0000 ha

Zábor PUPFL celkem : 0 , 0000 ha
Změna kultury (bez záboru) : 0 , 0000 ha
Změna kultury na ZPF : 4 , 7257 ha (Plochy vrácené do ZPF)

2.Přehled vývoje záborů ZPF

	Návrhové plochy	Plochy vrácené do ZPF
ÚP Původní (2000)	10,1452 ha	0,0000 ha
Změna č.1 (2005)	8,4277 ha	0,0000 ha
Změna č.2 (2010)	2,1851 ha	1,2015 ha
ÚP Současný (2020)	0,1791 ha	4,7257 ha
Součet	20,9371 ha	5,9272 ha

Celková bilance záboru ZPF je 20,9371 ha zemědělské půdy, z toho bylo v následujících úpravách územního plánu vráceno zpět do ZPF 5,9272 ha zemědělské půdy.

3. Přílohy

- 1 - Průvodní zpráva
 - I. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF
 - II. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL
 - III. Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch
- 2 - Tabulková část :
 - Tabulka 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
- 3 - Grafická část :
 - Přehledná situace ÚP Žichovice v měřítku 1 : 5 000

4. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Ve smyslu požadavku z nadřazené ÚPD tj. ZÚR PK (2009, 2013), resp. z Plánu nadmístního ÚSES bylo v ÚP upřesněno vymezení ÚSES NR i R - hierarchie.

V návrhu ÚSES byly řešeny návaznosti na širší okolí a územní plány sousedních obcí.

Ostatní problematika širších vztahů v území řešená v návrhu ÚP vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR PR) a z ÚAP. Jedná se o řízené inundační území, silnice III.tř., vedení VN distribučních vedení, sdělovacích vedení, radioreleové trasy, stanovená záplavová území řeky Otavy a Nezdického potoka, výhradní ložisko vápence a ochranné pásmo přírodní rezervace Pučanka

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

Návrh nového ÚP přebírá z platného ÚPO stabilizované situování vodojemu a transformační stanice TS 1 na k.ú. Čimice. Rovněž tak předpokládané řešení plynofikace z k.ú. Rabí.

6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

1. Návrh ÚP zpracovala osoba (y) s autorizací dle zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Plán MÚSES zpracoval autorizovaný projektant ÚSES.
2. Návrh ÚP je zpracován v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán byl proveden v plnobarevném tisku v počítačovém zpracování ve formátu Dgn a předán k projednání a k prezentaci ve všech jeho etapách v rastrové podobě ve formátu Pdf. Územní plán byl zpracován metodikou jednotného zpracování územních plánů v prostředí CAD (MicroStation) verze 3.3 (říjen 2013). Konečná verze ÚP bude poskytnuta KÚ PK rovněž ve vektorové podobě dat (Dgn)

3. Požadavky pro zpracování návrhu ÚP ze schváleného zadání ÚP podle jeho jednotlivých odstavců byly prověřeny a v návrhu ÚP respektovány. Limity a zájmy MO nejsou návrhem ÚP dotčeny.

Koridor RR spoje (pro nadzemní stavby), který je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst.1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vymezené území je rozčleněno výškově následujícím způsobem :

- Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 150m nad terénem (v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 150m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).
- Vymezené území ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200m nad terénem (v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 200m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).

Vyjmenované druhy staveb,

pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SNM MO.

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp. Výstavba a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I.-II. třídy.
- 3) Výstavba , rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22kV výše.
- 5) Trhací práce, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektrických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační , telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systému a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
- 7) Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30m nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

V souladu s §175 stavebního zákona lze v celém území řešeném ÚP Žichovice umístit a povolit výstavbu, viz „Vyjmenované druhy staveb“, jen na základě závazného stanoviska MO ČR.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopominutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚP je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů Žichovice byla v návrhu ÚP respektována takto :

KÚPK, ORR č.j. PK-RR/251/20 ze dne 15.1.2020 :

- území řízené inundace (kapitola 5.6 ZÚR PK) bylo zapracováno do návrhu ÚP jako územní rezerva (požadavek splněn)

KÚPK, OŽP č.j. PK-ŽP/19668/19 ze dne 14.1.2020 :

- ve Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF byla podrobně posouzena vzájemná kompenzace zrušených záborových ploch z předchozího platného ÚPO a nově navržených ploch nového ÚP – zábor ZPF celkem 0,1791 ha, změna kultury na ZPF (plochy vrácené do ZPF) celkem 4,7257 ha (požadavek splněn)
- rovněž byly prověřeny nově navržené plochy ÚP ve vztahu k I. a II. třídě ochrany ZPF (požadavek splněn)
- návrh ÚP řeší území mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nemůže mít na ně významný vliv
- návrhem ÚP nejsou dotčeny zájmy chráněné lesním zákonem a nejsou vymezeny zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo lesa je graficky znázorněno (požadavek splněn)
- návrh ÚP není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č.100/2001 Sb.

MÚ Sušice, OŽP zn. 3671/19/ZPR/Vas z 15.1.2020 :

- návrh ÚP řeší ÚSES, VKP, krajinné dominanty, památné stromy, doprovodnou vegetaci, ZCHÚ, sídelní vegetaci a ostatní (požadavky splněny)
- v návrhu ÚP nejsou vymezeny zastavitelné plochy v ochranném pásmu lesa (požadavky respektovány)
- v návrhu ÚP jsou vymezena vyhlášená záplavová území řeky Otavy a Nezdického potoka (požadavek splněn)

MÚ Sušice, OPPCR zn. 728/19/SPC ze dne 15.1. 2020 :

- návrhu ÚP jsou připomínky zohledněny

ČEZ Distribuce a.s. ze dne 11.12.2019 :

- stávající zařízení distribuční soustavy a její ochranná pásma jsou v návrhu ÚP respektována

Sousední obce, právnické a fyzické osoby neuplatnily žádné připomínky.

7. Postup při pořízení územního plánu

Pořizovatelem Územního plánu Žichovice (ÚP) je Městský úřad Sušice, odbor výstavby a územního plánování, úředně oprávněná osoba Jiří Lunda.

Zadání Územního plánu Žichovice bylo zpracováno na základě usnesení č.4 a 5 Zastupitelstva obce Žichovice č.j. 339/2019/Ži ze dne 17.10.2019, kterým se rozhodlo pořídit územní plán. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Žichovice dne 20.1.2020. Návrh ÚP a jeho odůvodnění pro společné jednání předal projektant Obci Žichovice a pořizovateli v březnu 2020.

8. Přezkum návrhu ÚP pořizovatelem

Doplňí pořizovatel

D. Grafická část odůvodnění

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 4. Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| 5. Širší vztahy | 1: 100 000 |
| 6. Předpokládané zábory půdního fondu | 1: 5 000 |

Poučení :

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

.....
Místostarosta obce

Ing. Jaromír Kolář

.....
Starosta obce

Ing. Václav Hlaváč