

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## ŽICHOVICE

Pořizovatel: Městský úřad Sušice,  
Odbor výstavby a územního plánování  
Datum: prosinec 2019

Řešená sídelní jednotka

Název obce: Žichovice

Adresa obce: Obec Žichovice, Žichovice 190, 342 01 Sušice

Telefon: 724181609

E-mail: [ouzichovice@raz-dva.cz](mailto:ouzichovice@raz-dva.cz)

<http://www.zichovice.cz>

Určený zastupitel: Václav Hlaváč - starosta

Řešené katastrální území obce: Žichovice

## Obsah

### Úvod

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
  - A1) Požadavky na urbanistickou koncepci
  - A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
  - A3) Požadavky na uspořádání krajiny
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

### Úvod

O pořízení nového územního plánu (ÚP) rozhodlo Zastupitelstvo obce Žichovice usnesením č. 4. a 5. jednání Zastupitelstva obce Žichovice dne 17.10.2019, č.j.339/2019/Ži. Důvodem pořízení územního plánu je změna umístění centrální čističky odpadních vod, a potřeba získání legislativně závazného nástroje odpovídajícího současné legislativě k účinné a účelné regulaci a koordinaci územně plánovací činnosti v území obce.

### **A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

- Bude respektováno postavení obce Žichovice ve struktuře osídlení s převládající funkcí obytnou a rekreační, s dobrými předpoklady pro rozvoj těchto funkcí.
- Za spádová centra jsou považována města Sušice, Horažďovice a Klatovy.
- Jako hlavní podklad nového územního plánu bude sloužit stávající územní plán a jeho změny č.1, 2 a 3.

### **A1) Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR**

Vláda ČR schválila Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1 schválené dne 15.4.2015 a Aktualizací č.2 a 3 schválených 30.9.2019 jako celostátní nástroj územního plánování, který byl pořízen Ministerstvem pro místní rozvoj. Materiál byl připravován ve spolupráci s ostatními ústředními orgány státní správy a s kraji. PÚR ČR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní požadavky, přesto pro řešené území se vztahují následující republikové priority:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- vytvářet podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území

- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury vytvářením předpokladů pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit
- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.).

### **Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje**

Zásady územního rozvoje byly vydány dne 2.9. 2008, ve znění Aktualizace č.1 ze dne 1.4.2014 a dále Aktualizace č.2 ze dne 29.9.2018 a Aktualizace č.4 ze dne 24.1.2019. ZÚR PK vymezují území obce ve specifické oblasti SON2 Podhůří Šumavy.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Výstavbu regulovat s ohledem na zachování příznivých podmínek životního prostředí a rekreačních předpokladů území. Současně posilovat tradiční podnikatelské aktivity, navazující zejména na rozvoj cestovního ruchu a rekreace a využití místních zdrojů, např. dřevní hmoty. Vytvářet územní podmínky pro rozvoj rekreace i mimo hlavní střediska.

Úkoly pro územní plánování obcí:

Vytvářet předpoklady pro posílení sídelní struktury regionu v návaznosti na infrastrukturní a hospodářské podmínky regionu, včetně nástupního prostoru do SOB1 Šumava.

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

Při vymezování ploch pro rozvoj obcí vycházet z požadavků na zajištění některých funkcí pro SOB 1 (území NP a CHKO Šumava), zejména ubytovacích kapacit a vybavenosti cestovního ruchu.

Vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu řeky Otavy jako atraktivitu cestovního ruchu, především vodní turistiky.

Stanovené nadmístně významné konkrétní úkoly:

- v ochraně krajiny zabezpečení územního systému ekologické stability.

Další zásady územního rozvoje PK:

- Respektovat stávající cestní síť komunikací.
- Respektovat stávající vodní toky
- Respektovat stávající lesy
- Respektovat existenci architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky
- Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma
- Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma
- Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma.

### **Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) a doplňujících průzkumů a rozborů**

Z ÚAP pro území ORP Klatovy vyplývá pro pořízení ÚP povinnost respektovat následující rozvojové návrhy z ÚPD a ostatní:

- vytvoření prorůstových podmínek
- plochy pro smíšené funkce
- občanská vybavenost, komerční funkce
- drobná výroba

- zemědělská výroba

### **Požadavky na rozvoj území obce**

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce obce Žichovice, jejího významu v řešeném území a z jejích konkrétních potřeb.

Obec Žichovice je obec, o níž první zmínka pochází z roku 1045, kdy ji kníže Břetislav I. daroval břevnovskému klášteru. V rozvoji obce je třeba zohlednit kulturní památky zámek Žichovice, sýpku, kapličku svatého Aloise, kontribuční sýpku, dům čp. 58, dolní most, horní most, sochu sv. Jana Nepomuckého. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území. Demografický vývoj obce je dlouhodobě regresivní. V současnosti je nutno proto pro obec demograficky vytvořit rozvojové prorůstové předpoklady. V rámci územního plánu Žichovice bude vymezeno zastavěné území (§ 58 stavebního zákona). Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území. Z hlediska prostorové regulace bude navržena cílová míra využití jednotlivých území se stanovením maximálně přípustné podlažnosti, maximálního podílu zastavěných ploch a minimálního podílu zeleně.

### **A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

- Silniční síť je považována za stabilizovanou, potřebné je sledovat úpravy místních komunikací.
- Nezbytné je zajistit zneškodňování odpadních vod, tzn. dobudování kanalizace a výstavbu centrální ČOV.
- Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny.

### **A3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Oblastí krajinného rázu je Prácheňsko a přírodní park Buděticko, chráněné krajinné veduty jsou hradní vrch Rabí s NKP zříceninou hradu. Pro zajištění příznivého stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití budou sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

K tomu je nutné:

- Zapracovat do územního plánu prvky nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES.
- Stanovit zásady pro zabezpečení plné biologické funkčnosti vymezených úseků ÚSES včetně opatření pro lesní půdní fond a nezbytné změny druhů pozemků a změny v jejich využití.
- Dbát na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant, harmonické měřítko a nenarušení vazeb v krajině a ochranu krajinného rázu.
- Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, především doprovodné porosty vodních toků a komunikací.
- Dbát na ochranu vodních poměrů.
- Sledovat revitalizaci a protierozní ochrana volné krajiny.

### **A4) Další širší územní vztahy**

Z vedlejších územně správních celků a dalších širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na řešení ÚPD. Obec Žichovice je situována jihozápadně od města Horažďovice, severovýchodně od města Sušice a jihovýchodně od města Klatovy. Sousední obce: v ORP Sušice jsou město

Rabí, obce Čimice, Nezamyslice, Domoraz, v ORP Horažďovice: obec Hejná. Krajinná lokalizace obce je v Pootaví Šumavské pahorkatiny, v biogeografickém regionu 1.42. Sušickém.

**B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Tyto požadavky nejsou stanoveny.

**C) Požadavky na vymezení ploch a koridorů pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, případně dohodou o parcelaci**

Pro správní území obce nejsou stanoveny konkrétní požadavky na řešení.

**D) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Vymezit v územním plánu veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu), veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního a kulturního bohatství) a asanace. Do veřejně prospěšných staveb mohou být zajištěny některé části dopravní nebo technické infrastruktury. Pro správní území obce nejsou stanoveny konkrétní požadavky na řešení.

**E) Případný požadavek na zpracování konceptu řešení, včetně požadavků na zpracování variant**

Požadavek není stanoven.

**F) Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj - tvorba a ochrana životního prostředí, zdravých životních podmínek, využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa), na územní systémy ekologické stability, příp. území Natura 2000**

Životní prostředí

V navrhovaném řešení budou zvýrazněny obytné a rekreační funkce, při sledování odpovídající atraktivita území a jeho estetické úrovně. Navrženým využitím se omezí možnost jiného nevhodného využití a vyššímu narušení prostředí, např. nevhodnou zástavbou. V řešeném území bude vytvářen přechod mezi zastavěným územím a hospodářsky využívaným návazným venkovním prostředím a to prostřednictvím krajinné a urbanistické zeleně. Žádoucí je zachovat pěší dostupnost z místních částí obce ke hřištím a lesním okrajům a vodním plochám. Navrhované využití pro zemědělskou, lesnickou a rybářskou prvovýrobu a části území pro klidové formy rekreace nesmí mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí. Při případných požadavcích na rozvoj těžebních ploch a ekologicky zatěžujících výrobních bude požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zák. č. 100/2001 Sb. Navrhované řešení územního plánu bude zpracováno v souladu se zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí v aktuálním znění a zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí v aktuálním znění, dále se zákonem o ochraně ovzduší č. 86/2002 Sb. v aktuálním znění, zák. č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu v aktuálním znění a zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v aktuálním znění a také veterinárním zák. č. 166/1999 Sb. v aktuálním znění. Rozvojová území neovlivní území Natura 2000, tj. ptačí území ani evropsky významné lokality - ta na území obce nebyla vymezena.

## **Ochrana a tvorba krajiny**

Budou dodrženy obecně platné předpisy pro ochranu přírody a krajiny významných lokalit přírodního charakteru, např. v údolích vodních toků, včetně protipovodňových opatření a zachování příznivého krajinného rázu. Územní plán navrhne doplnění krajinné a urbanistické zeleně. V území bude sledována i ochrana zvláště chráněných organismů. Navrhované využití musí krajinytvořně dotvářet přírodní prostředí jak pro trvalé bydlení, tak rekreační funkce s minimálním zatížením prostředí (nízká intenzita využití území), případně i pro krátkodobé, občasné, větší zatížení (např. místní slavnosti).

Navrhované řešení územního plánu bude zpracováno v souladu s aktuálním zněním zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění a aktuálním znění prováděcí vyhl. č. 395/1992 Sb.

### **Přírodní zdroje**

Ochrana vodních zdrojů je nutná u využívaných studní příp. hydrovrtů, kde budou vymezena ochranná pásma. Územní plán bude zpracován v souladu s horním zákonem č. 44/1998 Sb. v aktuálním znění, zák. č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě v aktuálním znění, zák. č. 62/1988 Sb., o geologických pracích v aktuálním znění, vyhláškou č. 104/1988 Sb., o racionálním využívání výhradních ložisek, o povolování a ohlašování hornické činnosti a o ohlašování činnosti prováděné hornickým způsobem v aktuálním znění a vyhl. č. 364/1992 Sb., o chráněných ložiskových územích v aktuálním znění.

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa a ZPF**

Zemědělský půdní fond je v současnosti využíván zejména jako orné půdy, zčásti pak pro trvalé travní porosty, zahrady a ovocné sady. Lesní pozemky mohou být dotčeny jen v nezbytné míře, např. při výstavbě liniových komunikací.

### **Územní systémy ekologické stability (ÚSES)**

Vymezené prvky ÚSES budou zpracovány do územně plánovacího dokumentu a to na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Rozvojové plochy a navrhované doplnění veřejně prospěšné vybavenosti bude mít pozitivní vliv na sociální a ekonomické aspekty v území. Řešené území a jeho rozvojové plochy nepříznivě neovlivní významné přírodní a kulturní hodnoty v území a proto se nepožaduje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **G) Požadavky na obsah územního plánu a požadavky na obsah jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Rozsah a obsah ÚP bude zpracován v souladu s aktuálním stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami tj. přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Míra podrobnosti grafického řešení bude odpovídat velikosti sídla, např. při vymezení jednotlivých funkčních ploch. Podrobnost řešení dopravní a technické infrastruktury bude omezena na skutečnou koncepci (tedy ne na řešení uličních tras a řadů). ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Řešení bude zahrnovat:

### **A) Územní plán**

A1) Textová část (rozsah bude zpracován v souladu s přílohou č.7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

A2) Grafická část (výkresy budou zpracovány nad katastrální mapou a pokud možno bude obsahovat zobrazení hranic pozemků) bude obsahovat

A2a) Výkres základního členění území	1 : 5 000
A2b) Hlavní výkres: Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A2c) Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000
A2d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000

## B) Odůvodnění ÚP

B1) Textová část (bude zpracována v souladu přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

### B2) Grafická část

B2a) Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B2b) Koordinační výkres	1 : 5 000
B2c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Návrh územního plánu bude zpracován jako opatření obecné povahy dle metodického návodu MMR ČR.

### Počet vyhotovení

- návrh ÚP pro společné jednání (§ 50 SZ) – 3x
- návrh ÚP upravený dle výsledku společného jednání - 2x
- výsledný ÚP pro vydání („čistopis“) – 3x.

Pro každou fázi projednávání bude poskytnut 1 nosič s elektronickými daty v souborových formátech pdf, doc, xls, popř. jpg.

Čistopis ÚP předá zpracovatel takto: grafickou část v digitální vektorové podobě (akceptovatelné formáty dgn, dwg, dxf, shp), textovou část (akceptovatelné formáty doc, xls popř. rtf).