



TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROGRAMU
STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE 2024

ŽIVOTICE

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŽIVOTICE U KASEJOVIC - 797367)

ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

Ing.arch. Václav Stašek

Září 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Životice

b) datum nabytí účinnosti územního plánu

Datum

c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Bc. Jaroslav Samek

Funkce: vedoucí Odboru výstavby a životního prostředí
Městský úřad Nepomuk

Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Nepomuk
Odbor výstavby a životního prostředí
Nám. A.Němejce 63
Nepomuk, 335 01

SPRÁVNÍ ORGÁN
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Životice
Životice 17
Kasejovice, 335 44

VYPRACOVAL:

Ing.arch. Václav Stašek
autorizovaný architekt ČKA 04 635

razítko, podpis

Ing.arch. Václav Stašek.
Brožíkova 2496/10
Plzeň, 301 00

IČ: 88880737

Tel.: 603 426 949
e-mail: stasek.up@centrum.cz
DS: vsp5c7m

Opatření obecné povahy č.

Obec Životice

Zastupitelstvo obce Životice, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ustanovení § 104 odst. 2, § 73 odst. 1 stavebního zákona a § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ŽIVOTICE

který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Výrok

- obsah na straně 5 výrokové části

Odůvodnění

- obsah na straně 1 odůvodňovací části

Poučení

- na straně 23 odůvodňovací části

Grafickou část

Grafické přílohy výroku

- obsah na straně 26 výrokové části

Grafické přílohy odůvodnění

- obsah na straně 23 odůvodňovací části

Textová část územního plánu - výrok

OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce
 - b.1) Vymezení řešeného území
 - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
 - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
 - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce
 - c.1) Zastavěné území
 - c.2) Urbanistická koncepce a kompozice
 - c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - c.4) Vymezení transformačních ploch
 - c.5) Vymezení zastavitelných ploch
 - c.6) Vymezení systému sídelní zeleně
 - c.7) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 - c.8) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže
 - c.9) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků
 - c.10) Stanovení pořadí provádění změn v území
- d) Koncepce veřejné infrastruktury
 - d.1) Dopravní infrastruktura
 - d.2) Technická infrastruktura
 - d.3) Občanské vybavení
 - d.4) Nakládání s odpady
 - d.5) Veřejná prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - e.2) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.3) Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability
 - e.4) Prostupnost krajiny
 - e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území
 - e.6) Ochrana před povodněmi
 - e.7) Rekreace
 - e.8) Dobývání nerostů
- f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
- h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1.3.2024. V řešeném území se nachází 8 zastavěných území. Rozsah zastavěných území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Životice (číselný kód: 540137), které tvoří katastrální území Životice u Kasejovic (číselný kód: 797367).

b.2) Koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nachází 1 sídlo, rozdělené na dvě základní prostorově oddělené části. Jižní část je tvořena historickou zástavbou kolem návsi a blízkou zástavbou podél silnice I/20, severní část s místním názvem Chalupy je situována na jižním břehu Velkého Životického rybníku. Další prostorově výraznější zástavbou je zámecký areál na severovýchodním břehu tohoto rybníka a zemědělský areál poblíž silnice I/20. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních usedlostí, rekreačních objektů a zemědělských areálů. Sídlo plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obci potom i funkci rekreační.

Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací. Zemědělské a výrobní areály nejsou v řešeném území rozšiřovány. Plochy individuální rekreace nejsou v řešeném území rozšiřovány, lze však předpokládat využití k tomuto účelu některých stávajících obytných objektů. Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována, s výjimkou přeložky silnice I/20 v úseku Životice – Kasejovice – hranice kraje, která je vymezena v ZÚR PK.

Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její stávající charakter a přírodní hodnoty. Vymezení zastavitelných ploch bylo stanoveno s ohledem na ochranu a rozvoj zelené infrastruktury, kterou jsou v řešeném území zejména plochy krajinné zeleně, plochy lesní, vodní plochy a koryta vodních toků včetně břehových porostů a zeleň na veřejných prostranstvích a lemující liniová zeleň zejména podél komunikací.

Sídlo je obklopeno převážně zemědělsky využívanými plochami, ve formě orné půdy i travních porostů, které jsou doplněny drobnými útvary krajinné zeleně. Rozsáhlá severovýchodní část řešeného území je zalesněna a rozkládá se zde Přírodní park Pod Štědrým. Do volné krajiny v okolí sídel není výrazněji zasahováno. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu. V řešeném území je vhodné zakládat pásy krajinné zeleně například na svažitých či větrnou erozí ohrožených plochách, podél hranic zastavitelných ploch, zejména obytných, a to vždy dle konkrétních potřeb dané lokality s ohledem na okolní zemědělské využití pozemků. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje kulturní hodnotu řešeného území. Stávající urbanistická struktura sídla musí být zachována a rozvíjena přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů. V řešeném území se nachází kulturní památka Životický zámek (rejstř.č.23116/4-540). Ostatní předměty kulturní hodnoty, které nejsou nemovitými kulturními památkami, je nezbytné zachovat a nevystavovat je případnému ohrožení.

V prostoru původní historické zástavby obce musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající

zástavbě. Střechy hlavních budov budou ve sklonu a tvaru odpovídajícímu okolní zástavbě. Doporučuje se tradiční krytina pálená, režná, skládaná. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky přilehlých objektů stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude dále v původní historické zástavbě kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je ochrana stávající a výsadba nové doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž ochrana stávajících a zakládání nových alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

Legislativně je v řešeném území příroda chráněna vymezením Přírodního parku Pod Štědrým.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Životice.

c.2) Urbanistická koncepce a kompozice

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obce, v návrhu jsou uplatněny zásady udržitelného rozvoje, se zohledněním specifických možností území. V řešeném území není zásadním způsobem měněno uspořádání sídelní struktury ani dosavadní úloha obce. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury obce a její doplnění potřebnými rozvojovými plochami, které zajistí přirozený růst sídla. Rozvojové plochy umožňují zejména rozvoj obytné funkce sídla, avšak funkční využití těchto ploch umožňuje i vznik služeb, řemeslných provozoven či drobné nerušící výroby. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídla i zachování krajinného rázu řešeného území.

Urbanistická kompozice obce odpovídá historickému vývoji obce ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám. Územní plán zachovává historické půdorysy sídla, prostor návsi i přilehlé původní zástavby. Obec je rozvíjena jako prostorový útvar, skládající se ze dvou základních prostorově oddělených částí. Toto oddělení zůstává zachováno, nedochází ke srůstání těchto částí, zachována je stávající struktura existující zástavby i ráz krajiny. Pro

novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (výška zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, ...) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce vesnické zástavby.

c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“). U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřipustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 122 stavebního zákona.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

c.4) Vymezení transformačních ploch

Územním plánem Životice nejsou vymezeny transformační plochy (plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití).

c.5) Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu. U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“.

Územním plánem Životice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

<u>Označení plochy:</u>	Z.01 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.02 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.03 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

<u>Označení plochy:</u>	Z.04 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.05 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.06 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.07 (SV)
Funkční využití:	smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
<u>Označení plochy:</u>	Z.08 (TW)
Funkční využití:	technická infrastruktura - vodní hospodářství
Prostorové uspořádání:	není stanoveno;
Další podmínky:	plocha určena pro realizaci ČOV a související potřebné stavby a zařízení

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována §13 stavebního zákona s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

Při realizaci suterénních prostorů je požadováno, aby se minimálně 2/3 vnitřního objemu suterénu nacházely pod úrovní přilehlého terénu.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny v odstavci „d) Koncepce veřejné infrastruktury“.

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství a podél komunikací a vodotečí, bude zachován. Funkci sídelní zeleně mohou zastávat rovněž plochy zahrad a sadů.

Nové plochy sídelní zeleně nejsou konkrétně vymezovány. S ohledem na velikost zastavitelných plochách se vznik sídelní zeleně s výjimkou ploch soukromých zahrad nepředpokládá ani zde. Vznik drobných lemujících prvků sídelní zeleně se dá předpokládat v rámci realizací obslužných komunikací jednotlivých lokalit. Žádoucí je zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

c.7) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územním plánem nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

c.8) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže

Územním plánem nejsou vymezeny plochy či koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické či urbanistické soutěže.

c.9) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Územním plánem nejsou vymezeny architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

c.10) Stanovení pořadí provádění změn v území

Územním plánem není stanoveno pořadí provádění změn v území.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

V řešeném území je zastoupena silniční a železniční doprava. Řešeným územím prochází po jižním okraji obce silnice I. třídy. Od této silnice se odpojuje a severním směrem skrz obec prochází silnice III. třídy. Železniční trať s vlakovou stanicí prochází přes jižní okraj řešeného území.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vyplývá pro řešené území požadavek na vymezení přeložky silnice I/20 v úseku Životice – Kasejovice – hranice kraje.

Silniční doprava

Ve směru od západu k východu prochází řešeným územím přes jižní okraj obce silnice I.třídy I/20 Plzeň – České Budějovice. Od této silnice se odpojuje a severním směrem skrz obec prochází silnice III.třídy vedoucí do Kladrubců. Dále již jsou v řešeném území zastoupeny pouze místní a účelové komunikace, zajišťující dopravní obsluhu jednotlivých částí obce a průchodnost okolní krajiny.

V řešeném území je vymezen koridor pro přeložku silnice I/20, vymezený v ZÚR PK. Přeložka je navržena do polohy jižně od obce, kdy se její realizací vyřeší nežádoucí výrazné prostorové i provozní oddělení stávající zástavby podél stávající silnice od prostoru vlastní obce. S výjimkou této přeložky silnice I/20 se dopravní koncepce v řešeném území nemění a struktura silniční sítě je zachována bez výrazných změn. Nově je vymezena pouze obnova historicky dané zaniklé cesty, propojující východní okraj obce se stávající vlakovou zastávkou, nacházející se jihovýchodně od obce.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací, případně komunikací realizovaných v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v jednotlivých plochách.

Železniční doprava

Jihovýchodně od obce prochází železniční trať Nepomuk – Blatná s vlakovou zastávkou ve vzdálenosti cca 600 metrů od návsi jižní části obce.

Železniční trať v řešeném území není územním plánem nijak měněna ani rozvíjena a je ponechán ve stávajícím stavu.

Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách, zejména podél komunikací, je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb.

Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá stejně jako v plochách zastavěných na vlastních pozemcích, případně na veřejně přístupných plochách.

Značené turistické a cyklistické trasy

Řešeným územím prochází skrz Přírodní park Pod Štědrým a dále kolem zámku a zástavbu na břehu rybníka turistická stezka „Svatojakubská cesta – Všerubská“, které budou beze změn zachovány. Cyklostezky a značené cyklotrasy řešeným územím neprocházejí.

Nové turistické stezky, cyklostezky a cyklotrasy nejsou konkrétně navrženy, jejich zřízení je však v řešeném území přípustné a žádoucí.

Hromadná doprava

Stávající železniční zastávka a zastávka autobusové hromadné dopavy bude zachována. Zřízení nových či přesunutí stávající autobusové zastávky není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídla.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující koridory dopravní infrastruktury:

CNZ.D.SD20/04 - koridor přeložky silnice I/20 (vymezeno nadřazenou dokumentací)
(koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé ze staveb vedlejších souvisejících mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor)

(veřejně prospěšná stavba VD.1)

CNU.D1 - koridor pro obnovu zaniklé historicky dané cesty

(veřejně prospěšná stavba VD.2)

Dopravní infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétní potřeby sídla za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.2) Technická infrastruktura

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na stavby technické infrastruktury. Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

Zásobování vodou

V obci není vodovod pro veřejnou potřebu, obyvatelé obce jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní.

Tento způsob zásobování obyvatel pitnou vodou bude v řešeném území zachován. Pokud by v budoucnu vznikla možnost a zájem na napojení obce na nějaký veřejný vodovod či na dostačující vodní zdroj, byly by vodovodní řady a potřebná zařízení realizovány dle potřeby v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z Kasejovic či Nepomuku nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z Velkého Životického rybníku.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Obec nemá vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou likvidovány zachycováním v bezodtokových jímkách, které jsou následně vyváženy. Dešťové vody z komunikací jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí či lokalit, umožňujících vsakování.

V blízkosti obce poblíž Velkého Životického rybníka je vymezena plocha pro realizaci čistírny odpadních vod. Spolu s čistírnou odpadních vod je potřeba v obci vybudovat i systém oddílné kanalizace. Po realizaci čistírny odpadních vod budou objekty v obci dle místních možností napojeny na splaškovou kanalizaci. Pokud toto nebude technicky možné, budou odpadní vody likvidovány v místě v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), což je čištění odpadních vod v domácích mikročistírnách s následným vypouštěním přečištěných vod do vod povrchových nebo podzemních či akumulováním v nepropustných bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

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

V řešeném území nejsou evidovány hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Mohou se zde však nacházet podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, většinou však u nich není známa funkčnost a stav.

Elektrifikace

Řešené území není dotčeno nadzemním el. vedením ZVN ani VVN a ani v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje nejsou vymezeny koridory pro jejich vymezení.

Obec je zásobena el. energií nadzemním el. vedením VN, které prochází mezi severní a jižní částí obce, kde se další trasa odpojuje a prochází nad hrází rybníka severním směrem. Od místa odpojení severní větve vede krátký úsek nadzemního el. vedení na severní okraj jižní části obce, kde je zakončen trafostanicí, zajišťující spotřebu obce.

Navýšení potřeby el. energie navrhovanou zástavbou bude zajišťováno ze stávající trafostanice, v případě potřeby zvýšením její kapacity osazením většího transformátoru. Koncepční přeložky nadzemních el. vedení územní plán nestanovuje. Případná potřeba výstavby dalších nových trafostanic a el. vedení na základě konkrétních investičních záměrů

bude realizována v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich funkčním využitím dle detailnějších dokumentací.

Stávající rozvody NN jsou vesměs řešeny nadzemním vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto nadzemních vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s distributorem el. energie zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

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

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů. Nové rozvody se propojí na stávajícími rozvody veřejného osvětlení v obci.

Telekomunikace

Sídlo je napojeno na stávající telekomunikační rozvody. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Jižní částí řešeného území prochází VTL plynovod, který však řešené území neobsluhuje. Obec není na rozvody zemního plynu napojena.

O napojení na rozvody plynu se v současné době neuvažuje. Pokud by v budoucnu vzešel zájem o napojení obce na rozvody zemního plynu byly by plynovodní řady a potřebná zařízení realizovány dle potřeby v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, a to patrně napojením přes regulační stanici na stávající tranzitní VTL plynovod.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory technické infrastruktury:

- Z.08 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod
(veřejně prospěšná stavba VT.1)
- CNU.T1 - koridor kanalizační stoky „jih“ - extravilán
(veřejně prospěšné stavba VT.2)
- CNU.T2 - koridor kanalizační stoky „sever“ - extravilán
(veřejně prospěšné stavba VT.3)
- CNU.T3 - koridor zaústění ČOV do vodoteče/vodní plochy
(veřejně prospěšná stavba VT.4)

Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající i výstavba nové infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsobem v místě obvyklými za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Územním plánem jsou konkrétně vymezeny následující stávající plochy a objekty občanského vybavení:

obecní úřad
hasičská zbrojnice
hostinec
kaple

Nové konkrétní plochy občanského vybavení nejsou územním plánem vymezeny. Pro umístění nového občanského vybavení mohou být vedle ploch občanského vybavení využívány i další plochy zastavěné a zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

Nově se v řešeném území navrhuje likvidace odpadních vod systémem oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod.

d.5) Veřejná prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány. Nové plochy veřejných prostranství nejsou s ohledem na velikost a charakter obce vymezeny. Vzhledem k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských se vznik veřejných prostranství nepředpokládá ani v těchto plochách.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.157/2024 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle §122 stavebního zákona.

Územní plán nevymezuje v nezastavěném území žádné konkrétní plochy změn nestavební povahy.

e.2) Koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území se nachází 1 sídlo, rozdělené na dvě základní prostorově oddělené části. Jižní část je tvořena historickou zástavbou kolem návsi a blízkou zástavbou podél silnice I/20, severní část s místním názvem Chalupy je situována na jižním břehu Velkého Životického rybníku. Další prostorově výraznější zástavbou je zámecký areál na severovýchodním břehu tohoto rybníka a zemědělský areál poblíž silnice I/20. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních usedlostí, rekreačních objektů a zemědělských areálů. Sídlo plní zejména funkci obytnou, část objektů v obci potom i funkci rekreační.

Rozvíjeny jsou pouze plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla podél komunikací. Zemědělské a výrobní areály nejsou v řešeném území rozšiřovány. Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována se zohledněním a vymezením přeložky silnice I/20 navržené v ZÚR PK do polohy jižně od obce.

Sídlo je obklopeno převážně zemědělsky využívanými plochami, ve formě orné půdy i travních porostů, které jsou doplněny drobnými útvary krajinné zeleně. Rozsáhlá severovýchodní část řešeného území je zalesněna a rozkládá se zde Přírodní park Pod Štědrým. Územní plán řeší koncepci krajiny, kdy zachovává její stávající charakter a přírodní hodnoty. Do volné krajiny v okolí sídel není výrazněji zasahováno s výjimkou vymezení přeložky silnice I/20 dle ZÚR PK. Drobným zásahem do volné krajiny je pouze vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod poblíž Velkého Životického rybníka, případně návrh na obnovu historicky dané zaniklé cesty propojující východní okraj obce se železniční zastávkou.

Vodní plochy jsou v řešeném území zastoupeny několika menšími vodními nádržemi a zejména potom výraznou plochou Velkého Životického rybníka na severním okraji obce, který je napájen vodotečí Víška, protékající západně od řešeného území. Vodoteče se v řešeném území vyskytují sporadicky a většinou pouze krátkými úseky. Tato vodní struktura je respektována a chráněna.

Územním plánem je zohledněn a respektován požadavek ZÚR PK na dosažení cílové kvality krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina. Územní plán zachovává a chrání harmonickou kulturní krajinu jako krajinu středního až malého měřítka s mozaikou lesů, luk, polí a rybníků s drobnými přírodě blízkými krajinnými prvky. Zachovává sídelní strukturu představovanou malými sídly s hlavním centrem Nepomuk s minimálními nároky na zábor krajiny. Je respektován Přírodní park Pod Štědrým jako specifický krajinný prostor a chráněna rybníční soustava v území. Nejsou narušeny ani ohroženy hodnotné vizuální charakteristiky krajiny.

Výrazné změny v krajině nejsou v řešeném území navrhovány snad jen s výjimkou přeložky silnice I/20, vymezené v ZÚR PK, která odklání silnici na jižní okraj obce namísto stávajícího problematického průtahu obcí. Žádoucí je v řešeném území zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí. Pásky krajinné zeleně je vhodné zakládat rovněž například na svažitéch či větrnou erozí ohrožených plochách. Celková koncepce uspořádání krajiny je v řešeném území zachována. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu.

e.3) Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability

Zelená infrastruktura je v řešeném území reprezentována zejména plochami krajinné zeleně, plochami lesů, vodními plochami a koryty vodních toků včetně jejich břehových porostů, zelení na veřejných prostranstvích a lemující liniíovou zelení zejména podél komunikací.

Tato zelená infrastruktura je v řešeném území stabilizována a chráněna. Její další rozvoj je v řešeném území žádoucí a stanovením podmínek pro možné využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem podporován. Zelená infrastruktura v řešeném území plní širokou škálu ekosystémových služeb a funkcí, její součástí je také územní systém ekologické stability krajiny.

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování

jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území.

Řešeným územím prochází lokální biokoridor od východu k západu v okrajové části Přírodního parku Pod Štědrým. Lokální biocentra jsou na tomto biokoridoru vymezena ve východní části řešeného území a v prostoru Velkého Životického rybníka. Částečně zasahují do řešeného území další lokální biokoridory na jeho jižním, západním i severním okraji. V řešeném území je zastoupen i ÚSES na nadregionální úrovni, ale pouze okrajově v malé ploše v severovýchodním cípu řešeného území, kdy do řešeného území zasahuje ze sousedního katastrálního území. Jedná se o nadregionální biokoridor K 109, který prochází ve směru od jihu k severu západně od řešeného území.

Detailně vymezený ÚSES obce Životice je veřejným zájmem a je nutné jej respektovat při jakýchkoliv stavebních i nestavebních změnách v území.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správní řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí a jsou nadřazeny podmínkám využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 122 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostatečnou ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), a které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírny odpadních vod
- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 122 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

e.4) Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území.

Územním plánem nejsou v řešeném území vymezeny žádné výrazné liniové stavby, které by omezovaly nebo měnily stávající prostupnost krajiny, s výjimkou přeložky silnice I/20 vymezené v ZÚR PK a návrhu obnovy zaniklé historicky dané cesty, propojující východní okraj obce se železniční zastávkou. Žádoucí je případná obnova i dalších historicky daných zaniklých cest.

Oplocování pozemků ve volné krajině je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny, obory, sazenicová pole apod.).

e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Územní plán nevymezuje v řešeném území žádné konkrétní protierozní opatření. Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy je zemědělské výrobě doporučeno nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažitě pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů. Na zemědělských pozemcích ohrožovaných větrnou erozí je doporučeno zakládat pásy vzrostlé zeleně, které mají potenciál omezit odnos zemědělských půd.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nejsou navržena jiná technická opatření, než pravidelná údržba či případná revitalizace koryt drobných vodních toků a vodních nádrží.

Pro účinnější zadržení vody v krajině je požadováno na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živičným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

V řešeném území nejsou evidována hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Budou se zde však patrně nacházet podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, většinou však u nich není známa funkčnost a stav.

e.6) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

Řešené území není dotčeno územím zvláštní povodně pod vodním dílem. Aktivní zóna záplav a území rozsahu stoleté vody je vymezeno pouze podél vodoteče Víška, která vtéká a vytéká z Velkého Životického rybníku. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích, a ani plochy zastavěného území nejsou rozsahem stoleté vody dotčeny, s výjimkou části zámeckého areálu, kde se nachází jedna stavba u rybníční hráze.

Okolní obce nejsou návrhem územního plánu z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

e.7) Rekreace

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území zastoupeny pouze v malé míře, k rekreaci je však využívána i část objektů v plochách smíšených obytných venkovských. Nové zastavitelné plochy individuální rekreace nejsou územním plánem vymezeny.

Rekreační vyžití obyvatel obce zajišťuje vedle soukromých zahrad a ploch veřejných prostranství zejména vodní plocha Velkého Životického rybníku a Přírodní park Pod Štědrým s výrazným zastoupením rozsáhlých lesních porostů.

e.8) Dobývání nerostů

Územním plánem nejsou vymezeny plochy dobývacích prostorů ani ložiska nerostných surovin. Těžba nerostů je v řešeném území nepřípustná.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno ve výkresu č.2 (Hlavní výkres).

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována stavebním zákonem v §13 s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

V řešeném území není možné umisťovat fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území. Fotovoltaické panely je možné umisťovat pouze na střešní pláště budov. V řešeném území není možné umisťovat větrné elektrárny.

Územní plán vymezuje dle vyhlášky č.157/2024 Sb. z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení venkovského typu a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;

drobné vodní plochy a vodoteče;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy, ...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní venkovské zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, bude dodržen převažující tvar

a sklon střech okolní venkovské zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;
(max. podíl zastavěné plochy může být zejména u objektů původní zástavby ve výjimečných a řádně zdůvodněných případech překročen a min. podíl zeleně snížen)

Rekreace individuální (RI)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště, dětská hřiště;

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slčitelné s individuální rekreací;

veřejná prostranství;

vodní plochy;

dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě; stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

Občanského vybavení veřejné (OV)

- jsou 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:

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, ubytování, služby, vědu a výzkum;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30% (v případě, kdy tuto podmínku již nesplňuje ani stávající stav, nesmí být stávající plocha zeleně stavebními úpravami zredukována o více než 20%);

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, zpracování zemědělské produkce, skladování;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7 m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po prokázání vyloučení, resp. nenarušení pozitivních hodnot krajinného rázu;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Doprava drážní (DD)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch drážních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

plochy železničních tratí (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti dráhy jako násypy, zářezy, opěrné zdi a mosty);

zařízení pro drážní dopravu (zastávky, stanice a nástupiště, přístupové cesty)

Přípustné využití:

stavby související s provozem dráhy (provozní a správní budovy, pozemky dep, opraven, vozoven a překladišť);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

plochy a zařízení pro retenci vody;

doprovodná a izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

Doprava silniční (DS)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

silnice (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, chodníky);

veřejná prostranství;

technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

Doprava všeobecná – místní a účelové komunikace (DU.m)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch lokálních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

Hlavní využití:

místní a účelové komunikace;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);

plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

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

Hlavní využití:

veřejná prostranství, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;

drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, plastiky, informační panely, ...);

veřejně přístupná hřiště a sportoviště

vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro vodárenská a kanalizační zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické vodárenské a kanalizační infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, úpraven vody, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní a technická infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Zemědělské všeobecné (AU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3).

Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;

dopravní a technická infrastruktura;
vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);
pastviny pro hospodářská zvířata;
sady a produktivní zahrady;
plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;
ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;
ohrazení a oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;
je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové;
max. zastavěná plocha – 100 m²;

Lesní všeobecné (LU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3).

Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

dopravní a technická infrastruktura;

opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůň) nejvýše do plochy 0,5 ha;

prvky ÚSES;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

Podmíněně přípustné využití:

obory pro chov lesní zvěře a oplocení sazenicových polí za podmínky, že nedojde k zásadnímu omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro zemědělství;

oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Vodní a vodních toků (WT)

- 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. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3).

Hlavní využití:

přírodní i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Zeleň krajinná (ZK)

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území, pro kompoziční a estetické utváření daného segmentu krajiny. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3)

Hlavní využití:

plochy krajinné zeleně udržované v přírodě blízkém stavu;

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí;

vodní plochy a vodní toky;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura;

turistické stezky, cyklostezky, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...);

stavby a opatření pro zlepšení obhospodařování zemědělského půdního fondu;

plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přílehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu a dopadu na prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

oplocení s výjimkou dočasných oplocení pro ochranu nově vysazené zeleně;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;

max. zastavěná plocha – 60 m²;

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby

Územním plánem jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

VD.1 - přeložka silnice I/20, včetně všech součástí a staveb souvisejících

(vymezeno z nadřazené dokumentace – SD20/04)

VD.2 - účelová komunikace

(obnova zaniklé cesty)

Technická infrastruktura:

- VT.1 - čistírna odpadních vod
- VT.2 - kanalizační stoka „jih“ - extravilán
- VT.3 - kanalizační stoka „sever“ - extravilán
- VT.4 - zaústění ČOV do vodoteče/vodní plochy

Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Veřejně prospěšná opatření

Územním plánem nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územním plánem nejsou vymezeny stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Plochy pro asanaci

Územním plánem nejsou vymezeny plochy pro asanaci.

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.3 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V řešeném území se nenachází evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Územní plán nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost této lokality.

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou stanovena.

Textová část má 26 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření