



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

TUŽICE

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: TUŽICE - 791326)

ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

Ing.arch. Václav Stašek

Květen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Tužice

b) datum nabytí účinnosti územního plánu

Datum

c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Mgr. Robert Flachs

Funkce: vedoucí Odboru výstavby a územního plánování
MěÚ Horažďovice

Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Horažďovice
Odbor výstavby a územního plánování
Mírové náměstí 1
Horažďovice, 341 01

SPRÁVNÍ ORGÁN
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Tužice
Tužice 35
Kolinec, 341 42

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
IDDS: vsp5c7m

Opatření obecné povahy č.

Obec Tužice

Zastupitelstvo obce Tužice, 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 TUŽICE

který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Výrok

- obsah na straně 5 výrokové části

Odůvodnění

- obsah na straně 2 odůvodňovací části

Poučení

- na straně 26 odůvodňovací části

Grafickou část

Grafické přílohy výroku

- obsah na straně 28 výrokové části

Grafické přílohy odůvodnění

- obsah na straně 26 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 1.7.2025. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Tužice (číselný kód: 553522), které tvoří katastrální území Tužice (číselný kód: 791326).

Řešené území nespadá do žádné rozvojové oblasti či osy vymezené Politikou územního rozvoje ČR. Řešené území leží ve specifických oblastech SOB10 a SOB11 vymezených Politikou územního rozvoje ČR, což jsou specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie.

Řešené území nespadá do žádné nadmístní rozvojové oblasti ani specifické oblasti nadmístního významu vymezené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Řešeným územím prochází nadmístní rozvojová osa OR8 Klatovy – Horažďovice – hranice kraje, vymezená Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Řešené území spadá do krajiny KR08 Nepomucká vrchovina vymezené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje jako jedna z krajin s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami.

b.2) Koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nachází 1 sídlo, obec Tužice. 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 transformace funkčního využití stávajících zastavěných ploch, dotvarováním stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací. Zemědělské výrobní areály nejsou v řešeném území rozšiřovány. Plochy individuální rekreace nejsou v řešeném území zastoupeny ani nově vymezeny. Plocha kamenolomu rozkládající se severně od obce je stabilizována, chráněné ložiskové území je v řešeném území vymezeno jako plocha územní rezervy. Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována, s výjimkou přeložky silnice I/22 v úseku Plánička – Letovy, 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, 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. Severovýchodní část řešeného území je zalesněna, kdy se na okraji lesních porostů nachází stávající kamenolom. Do volné krajiny v okolí sídla není výrazněji zasahováno, snad jen s výjimkou vymezení koridoru pro obnovu zaniklé cesty, směřující ze severního okraje obce k Vlčí hoře v lesním porostu, odkud dále pokračuje stávající cesta do obce Nalžovské Hory. Stávající krajina je zachovávána v současném kvalitním stavu. V řešeném území je vhodné zakládat pásy krajinné zeleně například na svažitéch 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. Památkově chráněné objekty se v řešeném území nevyskytují, předměty kulturní hodnoty, které nejsou nemovitými kulturními památkami, je však 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, rezná, 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, zaniklé 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.

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 Tužice.

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 historický půdorys sídla, prostor návsi i přilehlé původní zástavby. Je zachována 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 nepřípustné 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 Tužice jsou vymezeny tři transformační plochy, zajišťující možnost účelného využití stávajících, často již nevyužívaných drobných ploch skladování a zemědělské výroby. U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“.

Územním plánem Tužice jsou vymezeny tyto transformační plochy (plochy určené k opětovnému využití nefunkčních ploch):

Označení plochy: T.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 - 40%;

Označení plochy: T.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 - 40%;

Označení plochy: T.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 - 40%;

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešení 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.

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 nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“.

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

Označení plochy: 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 - 40%;

Označení plochy: 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 - 40%;
Další podmínky: v části dotčené ochranným pásmem lesa lze umisťovat stavby pouze na základě kladného stanoviska příslušného DO OŽP, orgán státní správy lesů;

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.02 (DU.m)</u>
Funkční využití:	doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	minimální odstup oplocení protilehlých pozemků bude 8 metrů;
Další podmínky:	komunikace je vedle obsluhy zastavitelných a zastavěných ploch určena pro možnou budoucí dopravní obsluhu navazující plochy územní rezervy R.2
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.02 (ZZ)</u>
Funkční využití:	zeleň zahradní a sadová
Prostorové uspořádání:	není stanoveno;
Další podmínky:	v části dotčené ochranným pásmem lesa lze umisťovat stavby pouze na základě kladného stanoviska příslušného DO OŽP, orgán státní správy lesů
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.03 (SV)</u>
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 - 40%;

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.

Koridory dopravní 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 s výjimkou ploch soukromých zahrad nejsou konkrétně vymezovány. S ohledem na velikost zastavitelných ploch se vznik sídelní zeleně ani zde nepředpokládá. 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 jsou vymezeny dvě plochy územních rezerv.

Plocha R.1 s funkčním využitím těžba všeobecná je vymezena v severovýchodní části řešeného území v návaznosti na prostor stávajícího lomu. Plocha je vymezena v rozsahu stanoveného dobývacího prostoru a chráněného ložiskového území za účelem ochrany využití tohoto ložiska vyhrazeného nerostu. Ve vymezené ploše územní rezervy nejsou přípustné zásahy, které by znemožnily případné budoucí využití území pro daný účel.

Plocha R.2 s funkčním využitím smíšené obytné venkovské je vymezena v severní části obce v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu stejného funkčního využití. Plocha je vymezena pro zajištění možnosti případného dalšího rozvoje bydlení. Ve vymezené ploše územní rezervy nejsou přípustné zásahy, které by znemožnily případné budoucí využití území pro daný účel a možnost dopravního napojení území na komunikaci vymezenou v přilehlé lokalitě Z.02.

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 pouze silniční doprava, železniční doprava v řešeném území zastoupena není. Řešeným územím prochází po jižním okraji obce silnice I. třídy I/22. Od této silnice se odpojuje severním směrem silnice III. třídy III/02213, zakončená v obci.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vyplývá pro řešené území požadavek na vymezení přeložky silnice I/22 v úseku Plánička – Letovy.

Silniční doprava

Ve směru od západu k východu prochází přes jižní okraj řešeného území obce silnice I. třídy I/22 Klatovy – Horažďovice. Od této silnice se odpojuje severním směrem silnice III. třídy III/02213, zakončená v obci. Dále severním směrem již pokračuje pouze jako účelová komunikace vedoucí ke kamenolomu a dále do obce Plichtice. Z prostoru návsi vede západním směrem účelová komunikace vedoucí do obce Zavlekov a východním směrem účelová komunikace vedoucí do obce Nalžovské hory, u které je žádoucí a doporučené její zpevnění či rozšíření. 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/22, vymezený v ZÚR PK. V řešeném území je tento koridor vymezen v trase stávající silnice a bude zde docházet pouze k úpravě parametrů či směrovému napřimění stávající komunikace bez výrazných dopadů na členění krajiny. S výjimkou této přeložky silnice I/22 se dopravní koncepce v řešeném území nemění a struktura silniční sítě je zachována bez výrazných změn. Nově je vymezena pouze obnova zaniklé cesty, propojující severní okraj obce s lesními porosty, kde naváže na cestu v lesním porostu, vedoucí do obce Nalžovské Hory. Na jižním okraji obce je dále vymezen koridor CNU.D1 pro realizaci dopravní obsluhy plochy výroby a skladování a plochy technické infrastruktury (čistírna odpadních vod), které jsou v současné době obsluhovány pouze živelně vježděnou nezpevněnou cestou přes zemědělské pozemky.

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

V řešeném území není železniční doprava zastoupena. Nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Kolinec ve vzdálenosti cca 8 km od obce.

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 neprochází žádné značené turistické stezky, cyklostezky ani cyklotrasy.

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

Hromadná doprava

Stávající zastávka autobusové hromadné dopravy, nacházející se u napojení silnice vedoucí z obce na silnici I/22, bude zachována. Zřízení nových či přesunutí stávající autobusové zastávky není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídla.

Nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Kolinec ve vzdálenosti cca 8 km od obce.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

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

CNZ.D.SD22/07 - koridor přeložky silnice I/22 (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 realizaci účelové komunikace v trase stávající nezpevněné živelně vyježděné cesty v zemědělských plochách obsluhující plochu výroby a skladování a plochu technické infrastruktury (ČOV)
(veřejně prospěšná stavba VD.2)

CNU.D2 - koridor pro obnovu zaniklé cesty
(veřejně prospěšná stavba VD.3)

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 je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je tlakovou stanicí zásoben vodou z vodního zdroje situovaného jihovýchodně od obce. Způsob zásobení obyvatel pitnou vodou je vyhovující a neuvažuje se o jeho změně.

Tento způsob zásobování obyvatel pitnou vodou bude v řešeném území zachován. Vodovodní systém bude dále rozšiřován do zastavitelných ploch. Předpokládá se údržba tohoto systému, v případě potřeby výměna dosluhujících vodovodních řadů, zkapacitňování vodovodních zařízení, prohlubování vodního zdroje či napojování zdrojů nových.

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

Kanalizace, čištění odpadních vod

Obec má vybudovanou oddílnou kanalizaci, splašková kanalizace je zakončena mechanicko-biologickou ČOV, situovanou jižně od obce. Na tuto kanalizaci je napojena většina obyvatel obce. Způsob likvidace odpadních vod je vyhovující a neuvažuje se o jeho změně.

Tento způsob likvidace odpadních vod bude v řešeném území zachován. Kanalizační řady budou dále rozšiřovány do zastavitelných ploch. Nové i stávající doposud nenapojené objekty v obci budou dle místních možností na splaškovou kanalizaci napojeny. 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 čištěním odpadních vod v domácích mikročistiřnách 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 kanalizaci nebo systémem příkopů, struh a propustků.

V řešeném území jsou evidovány hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu (vymezeny v Koordinačním výkresu). Pro možnost zajištění běžné údržby těchto zařízení je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy. U otevřených úseků HOZ je nutné zachovat nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Případná výsadba podél otevřených kanálů HOZ je pro zajištění přístupu ke stavbě vodního díla možná pouze jednostranná. V řešeném území se budou patrně dále nacházet i podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), které 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 se odpojuje od nadzemního el. vedení VN procházejícího ve směru od východu k západu jižní částí řešeného území. Toto

zásobující el. vedení je zakončeno trafostanicí v jižní části obce. Od nadzemního el. vedení procházejícího jižní částí řešeného území se dále odpojuje nadzemní el. vedení VN procházející severním směrem východně od obce a pokračuje dále severním směrem do obce Plichtice. Od tohoto el. vedení se severně od obce odpojuje větev zakončená trafostanicí v areálu kamenolomu a v severní části řešeného území větev vedoucí západním směrem do lokalit ležících severně od Zavlekova.

Navýšení potřeby el. energie navrhovanou zástavbou bude zajišťováno ze stávající trafostanice v obci, v případě potřeby zvýšením její kapacity osazením většího transformátoru. Koncepční přeložky nadzemních el. vedení územní plán nestanovuje. Případně potřebná výstavba další nové trafostanice s el. vedením v severní části obce, kde je situován rozvojová lokalita, by byla 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. Umisťování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Řešeným územím neprochází žádné plynovody, obec není napojena na rozvody zemního plynu.

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 realizována dle potřeby v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Územním plánem nejsou v řešeném území navrženy konkrétní plochy či koridory technické infrastruktury. Případná technická infrastruktura v nezastavěném území bude realizována v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich funkčním využitím. Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající i výstavba nové infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsoby 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, obecní kulturně-společenské objekty, 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 venkovské.

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.

Odpadních vody budou i nadále likvidovány 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 v krajině (plochy určené k využití nestavební povahy).

e.2) Koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území se nachází 1 sídlo, obec Tužice. Sídlo plní v současné době zejména funkci obytnou, část objektů v obci potom i funkci rekreační.

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, zeleň na veřejných prostranstvích a lemující liniová zeleň zejména podél komunikací.

Koncepce dopravní infrastruktury je v řešeném území zachována, s výjimkou přeložky silnice I/22 v úseku Plánička – Letovy, která je vymezena v ZÚR PK. V řešeném území je tento koridor vymezen v trase stávající silnice a bude zde docházet pouze k úpravě parametrů či směrovému napřimění stávající komunikace bez výrazných dopadů na členění krajiny. Do volné krajiny v okolí sídla není výrazněji zasahováno, snad jen s výjimkou vymezení koridoru pro obnovu zaniklé cesty, směřující ze severního okraje obce k Vlčí hoře v lesním porostu, odkud dále pokračuje stávající cesta do obce Nalžovské Hory.

Sídlo je obklopeno převážně zemědělsky využívanými plochami, ve formě orné půdy i travních porostů, které jsou doplněny drobnými útvary krajinné zeleně. Severovýchodní část řešeného území je zalesněna, kdy se na okraji lesních porostů nachází stávající kamenolom.

V řešeném území je vhodné zakládat pásy krajinné zeleně například na svažitéch 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.

Vodní toky jsou v řešeném území zastoupeny Nalžovským potokem v severní části řešeného území a bezejmennou vodotečí v jižní části řešeného území. Vodní plochy jsou v řešeném území zastoupeny drobnou vodní plochou na Nalžovském potoce, drobnou vodní nádrží v prostoru návsi a drobnou vodní plochou v krajinné zeleni severně od kamenolomu. Výraznější vodní plochou je rybník Hnáň, který však leží mimo řešené území, a to těsně za jižní hranou řešeného území. Bezejmenná vodní plocha leží rovněž těsně za jihozápadní hranou řešeného území u účelové komunikace vedoucí do Zavlekova. Tato vodní struktura je respektována a chráněna.

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, zaniklé polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče. Při realizaci záměrů nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v území ani k negativnímu ovlivnění vodního režimu krajiny.

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.

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 severovýchodně ležící Přírodní park Horažďovická pahorkatina jako specifický krajinný prostor a chráněna rybníční soustava v území.

Nejsou narušeny ani ohroženy hodnotné vizuální charakteristiky krajiny. 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 linií 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 přítomný systém ekologické stability (v řešeném území zastoupen pouze na lokální úrovni) je v širším zájmovém území prostorově provázán a vytváří logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. V případech, kdy ÚSES nenavazuje na ÚSES vymezený v okolních obcích (většinou

z důvodů dřívějších zpracování těchto dokumentací, kdy ještě nebyla v ÚAP stanovena stávající koncepce struktury ÚSES), je nutné trasování koridorů ÚSES v sousedních obcích aktualizovat při změnách, revizích či tvorbách nových územních plánů. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie vymezená v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje není v řešeném území zastoupena, 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.

Jeden lokální biokoridor prochází po západním okraji řešeného území od rybníku Hnáň severním směrem, kde se na severním okraji řešeného území stáčí východním směrem v trase Nalžovského potoka. Druhý lokální biokoridor prochází po východním okraji řešeného území severním směrem, kde se za hranicí řešeného území napojuje na lokální biokoridor Nalžovského potoka. Lokální biocentra jsou na těchto koridorech vymezena v souvislosti s vodními plochami (rybník Hnáň, drobná bezejmenná vodní plocha na Nalžovském potoce) a v plochách specifických přírodních porostů.

Detailně vymezený ÚSES obce Tužice 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 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 umisťování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin (neplatí pro plochy dobývacího prostoru a CHLÚ) apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umisťování 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 dostačující 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., sloučitelná 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 umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin (neplatí pro plochy dobývacího prostoru a CHLÚ) apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 122 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Regulativy pro plochy v ochranném pásmu lesa

Ochranným pásmem lesa je pás šířky 30 metrů vymezený po obvodě lesa. V tomto ochranném pásmu je nutné respektovat následující podmínky:

- lze umístit pouze lehké hospodářské stavby pro uskladnění zemědělských plodin, lesních sazenic, včelíny, pergoly, ČOV a liniové stavby technické infrastruktury
- nelze umístit větrné či solární elektrárny
- nelze odstavovat či parkovat mobilní zařízení a umístit stavby charakteru maringotek
- stávající stavby nebudou rozšiřovány mimo stávající zastavěnou plochu (kromě ČOV, vodních staveb a liniových staveb technické infrastruktury)
- lze umístit stavby pouze na základě kladného závazného stanoviska příslušného dotčeného orgánu (MěÚ Horažďovice – OŽP)

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/22 vymezené v ZÚR PK, jejíž koridor je však v řešeném území vymezen v trase stávající silnice, a návrhu obnovy zaniklé cesty, směřující ze severního okraje obce k Vlčí hoře v lesním porostu, odkud dále pokračuje stávající cesta do obce Nalžovské Hory. Žádoucí je případná obnova i dalších zaniklých cest.

Oplocování pozemků ve volné krajině je přípustné pouze u pozemků, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny, obory, sazenicová pole apod.) a nejsou součástí ÚSES. V plochách ÚSES je přípustné pouze dočasné oplocení sazenicových polí formou oplocenek.

e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Územní plán nevymezuje v řešeném území žádné konkrétní protierozní opatření. Obecně v místech svažitéch pozemků orné půdy je zemědělské výrobě doporučeno nepěstovat na svažitéch pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité 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 živickým 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.

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, ani aktivní zónou záplav či územím rozsahu stoleté vody.

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

Rekreační vyžití obyvatel obce zajišťuje vedle soukromých zahrad krajina se vzrostlou zelení v severní části řešeného území, nedaleké rybníky či vzdálenější přírodní park Horažďovická pahorkatina.

e.8) Dobývání nerostů

Územním plánem je stabilizován stávající kamenolom v severní části řešeného území a současně je vymezením územní rezervy chráněna zbývající část ložiska doposud nedotčená těžbou, v hranicích chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru.

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;
průmyslové 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 a transformační plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavcích „c4) Vymezení transformačních ploch“ a „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 30 - 40%, maximálně 50%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

(max. podíl zastavěné plochy může být zejména u objektů původní zástavby ve výjimečných a rádně zdůvodněných případech překročen a min. podíl zeleně snížen)

Občanského vybavení všeobecné (OU)

- 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 při zohlednění uvažovaného využití bude objemové řešení staveb pokud možno odpovídat okolní zástavbě a 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%);

Technická infrastruktura všeobecná (TU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro zařízení technické infrastruktury.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení;

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro zemědělskou výrobu a skladování se souvisejícími službami a dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura;
provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu a skladování za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch a negativně neovlivní plochy přilehlé;

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 mírou danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

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:

vše ostatní

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

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, 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 s výjimkou ploch dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a vymezených ložisek nerostných surovin;

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:

lesní průseky, lesní cesty;

stavby a zařízení lesního hospodářství;

jednoduché stavby k vykonávání práva myslivosti;

dopravní a technická infrastruktura;

cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy;

opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny;

drobné vodní plochy;

prvky ÚSES;

opatření pro ekologickou stabilizaci území;

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

Podmíněně přípustné využití:

obory pro chov lesní zvěře a dočasné oplocení (oplocenky) 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)

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména reklamní plochy a zařízení pro reklamu;

umísťování novostaveb, nespĺňujících definici staveb pro obhospodařování lesa dle lesního zákona;

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.;

umísťování větrných či solárních zařízení (OZE)

těžba nerostů s výjimkou ploch dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a

vymezených ložisek nerostných surovin;

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:

přirozené 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;

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků ve volné krajině a dále pozemků přilehlých k zastavitelnému území či v zastavěném území, které svým charakterem odpovídají sadům nebo zahradám. Plochy zahrad se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území a příznivě ovlivňují mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

Hlavní využití:

pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy, včetně oplocení;

Přípustné využití:

vodní plochy a vodní prvky;

dopravní a technická infrastruktura;

drobné zahradní stavby související s hlavní funkcí či přílehlou obytnou funkcí (pergoly, altány, skleníky, sklady nářadí, drobné stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva, ...), u kterých nebudou dotčeny pozemky vyjímány ze ZPF a tyto stavby výrazněji nesníží hlavní způsob využití nebo nezhorší podmínky pro existenci vegetace

Podmíněně přípustné využití:

stavby dle přípustného využití vyžadující vynětí pozemků ze ZPF lze umístit jen zcela výjimečně, a to se souhlasem KÚ OŽP (ochrana ZPF) ke konkrétnímu stavebnímu záměru;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že hlavní využití bude v ploše výrazně převažující;

přípustné a podmíněně přípustné využití může z plochy pozemku zabírat max. 5%, přičemž jednotlivé stavby nesmí být větší než 100 m²;

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 přilehlými 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 s výjimkou ploch dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a vymezených ložisek nerostných surovin;
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;

Těžba všeobecná (GU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárnou těžbu a úpravu nerostných surovin.

Hlavní využití:

povrchové lomy a doly nerostných surovin

Přípustné využití:

technologická zařízení pro těžbu, úpravu a zpracování nerostů;
výsypky a odvaly;
komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy;
nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury;
ochranná a izolační zeleň;
rekultivace po těžbě;

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

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/22, včetně všech součástí a staveb souvisejících
(vymezeno z nadřazené dokumentace – SD22/07)
- VD.2 - účelová komunikace
(komunikace obsluhující plochu výroby a skladování a ČOV)
- VD.3 - účelová komunikace
(obnova zaniklé cesty)

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 28 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