

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU Žíšov

po změně č. 1, změně č. 2

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Žíšov	pořadové číslo poslední změny: 2
	datum nabytí účinnosti poslední změny:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Dušan Hudlík funkce: starostka obce Žíšov podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Obsah dokumentace

a)	vymezení zastavěného území	3
b)	základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c)	urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	11
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	20
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	29
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	30
j)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30
k)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
l)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidenci územně plánovací činnosti	30
m)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	30
n)	stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	30
o)	vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	30

Grafická část má tyto výkresy:

Návrh:

1. Výkres základního členění území 1:10000
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce 1:5000.
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 :5000

úplné znění územního plánu Žíšov

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 12. 2017. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel v okolí měst. V souvislosti s dobrou dopravní dostupností a celkovému umístění v rámci kraje (na trase budoucí dálnice) má sídlo Žíšov velmi pozitivní a perspektivní předpoklady. Sousední město Veselí nad Lužnicí je spádovým střediskem pro Žíšov a širší okolí jak z hlediska občanské vybavenosti, tak z hlediska nabídky pracovních míst.

Řešené území je v rozsahu celého správního území - tj. katastrální území obce Žíšov - celkem 476ha.

Sousední katastry spadají pod tyto obce: Veselí nad Lužnicí, Sviny, Borkovice, Dráčov, Řípec.

Změna č. 1 ÚP Žíšov navazuje na koncepci rozvoje území obce (plocha 1.A) a koriguje ji (plocha 1.B). Plocha 1.A - rozvíjí obec severním směrem v návaznosti na její zastavitelné dané ÚP Žíšov s funkčním využitím - plocha bydlení. Plocha přirozeně navazuje na zastavitelné plochy s identickou funkcí využití pro trvalé bydlení s dominantním zastoupením izolovaných rodinných domů vesnického typu. Ochrana hodnot území bude spočívat v úměrné parcelaci stavebních pozemků (cca 800 m² a více) a v hmotovém uspořádání zástavby tak, aby severní silueta obce nebyla dotčena a narušena nevhodnými tvary staveb a sklony střech výrazně se lišícími od proporcí a forem tradičního venkovského domu nebo usedlosti.

Hlavní cíle rozvoje . Cílem urbanistické koncepce ÚP je vytvořit předpoklady pro kvalitní rozvoj sídla, cílem je zajistit ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci. Územní plán musí zajistit předpoklady pro stabilitu, uspokojení požadavků na bydlení a uspokojení požadavků na pracovní příležitosti, zajištění zázemí občanské vybavenosti a zlepšení sociálně společenského klimatu, zajištění rekreačního potenciálu v sídle a volné krajině.

Ochrana a rozvoj hodnot

Přírodní hodnoty

Mezi nejvýznamnější přírodní hodnoty řešeného území náleží:

- meandrující koryto řeky Lužnice je EVL Ochrana-viz příslušný statut
- H6 - Přírodní památka Doubí u Žíšova Ochrana-viz příslušný statut
- H7 - návesní rybník Ochrana- upravit všechny břehy aby měly přirozený charakter
- H8 - všechny významné krajinné prvky vyhlášené dle k tomu příslušného zákona -vodní plochy a toky, údolní niva
- H9 - všechny významné krajinné prvky vyhlášené dle k tomu příslušného zákona -lesy
- H10 - plochy lokálních biokoridorů a biocenter - ochrana skladebných částí územního systému ekologické stability (ÚSES) - viz regulativa

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. Zastavitelné plochy nebudou narušovat krajinný ráz, stromořadí či biokoridory.

Kulturní hodnoty

H1 - centrální návesní prostor - venkovský charakter rozptýlené zástavby v okolních sídlech a objekty typických venkovských průčelí statků s vjezdovou branou. Ochrana - Při dalším rozvoji sídelní struktury a využití území, terénních úpravách a situování staveb je nezbytné respektovat všechny typické prostorové znaky, nebudou narušeny prostory center.

H2 - kaple na návsi

H3 - prostor před hasičskou zbrojnicí

H4 - nechráněné drobné objekty v krajině, kříže a všechna boží muka nacházející se v řešeném území.

H5 - pohledové směry

Ochrana - Při dalším rozvoji sídelní struktury a využití území, terénních úpravách a situování staveb je nezbytné respektovat charakter, měřítko, barevnost a materiálovou skladbu okolních objektů. Na návsi nebudou vznikat soukromé přístřešky pro garážování osobních automobilů.

V řešeném území nejsou nemovité kulturní památky

Archeologické lokality.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Ochrana - Při přípravě výkopových prací je nutno se spojit s příslušným archeologickým pracovištěm Památkového ústavu, který specifikuje případný rozsah archeologické pomoci. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

hlavní urbanistické hodnoty sídla

Ochrana - zachovat identitu, nové přestavby, přístavby a modernizace musí respektovat tvarosloví hmot, klasickou materiálovou skladbu, barevnost, v maximální míře zachovat zdobné fasádní štukové prvky.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území jsou návrhem řešení respektovány. V prostoru hlavních hodnot - architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby a klasické materiály. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností a také pohledově. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly. V dalším podrobnějším stupni je nutno vytvořit předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla.

Vytipování ploch s novým způsobem využití, které budou prověřeny územní studií je - viz kapitola c) str.7.

Civilizační hodnoty

Nejvýznamnější civilizační hodnotou je technická vybavenost a dopravní systém-

- plynofikace
- vodovodní systém (je napojen na vodárenskou soustavu jižní Čechy)
- silnice I. a III. třídy,
- turistické trasy, cykloturistické trasy
- průmyslové areály - podnik RWE Transgas a.s.(cca 30 pracovních míst), v sousedství je Dalus, Daleku - obalová technika (5-10 lidí), dále LeguaAn - povrchové úpravy (5-10 lidí) ochrana: využít stávající technickou a dopravní infrastrukturu, propojit, doplnit chybějící trasy....

Občanská vybavenost: V sídle je obecní úřad, kulturní místnost, hasičská zbrojnice, občerstvení. Ochrana: využít a modernizovat stávající občanskou vybavenost

Obec Žišov se rozkládá v bezprostřední blízkosti Veselí nad Lužnicí, kde je veškerá občanská vybavenost - policie ČR, stavební úřad, základní škola, mateřské školy, zdravotní středisko, lékárna, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, restaurace, pošta s.p., česká spořitelna a.s. s bankomatem, čerpací stanice PHM, hřbitov, kostel...

c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální způsob využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním městě, okolních sídlech, jejich blízkém okolí a v celém správním území. Jedná se zejména o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím. Návrh nové zástavby musí akceptovat hlavní hodnoty

sídla, (civilizační, kulturní,) - především kulturní památky, archeologické lokality, prvky drobné architektury v krajině - kříže, boží muka, hraniční kameny, prostory center viz - kap.b. , část Ochrana a rozvoj hodnot. Identita genia loci dílčích prostorů - V zastavěném území je nutné podřídit objemové řešení a hmotovou strukturu dostaveb, nástaveb i novostaveb okolnímu charakteru zástavby. Základem identity sídla Žišov a jeho atmosféry je příjemná náves. Severovýchodně od sídla je meandrující koryto řeky Lužnice s charakteristickými mokřinami a lučními společenstvy, - EVL.

Budou zachovány předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů obce i příměstských částí. Bude zachována atmosféra sídla a kvalitní zapojení nových staveb do terénu a okolí.

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř hlukových izofon, vymežujících prostor s nadlimitním hlukem, uvnitř navrhovaných ochranných pásem apod. může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy. Plochy pro bydlení B, a smíšené obytné Sbp, kde je nadlimitní hluk, nebudou mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.

Jsou vymezeny lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území **územní studii:**

- 1B, 4B, 5B, bydlení, 8Bz - bydlení-zeleň soukromá

Tímto územně plánovacím podkladem budou vytvořeny předpoklady pro neopakovatelnost nových zastavitelných prostorů, budou řešeny trasy komunikací, technická infrastruktura, výšková hladina, parcelace a zastavitelné plochy (zastavovací čáry...). V ostatních lokalitách není prověření území územní studií ani regulačním plánem povinně uloženo, ale je možné a žádoucí.

Lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území **regulačním plánem** nejsou navrženy.

Výstupní limity:

Jsou navrženy plochy pro technickou infrastrukturu včetně OP- ochranná pásma všech navrhovaných ploch pro technickou infrastrukturu jsou stanovena pro účely tohoto ÚP jako výstupní limity. V těchto navrhovaných OP není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití, nebo byly s nimi v rozporu, dále zde není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb dopravy a tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim.

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy rekreace, pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy výroby a skladování) nebude zasahovat na plochy bydlení.

Je navržena (maximální) hranice negativního vlivu zemědělského areálu. V tomto OP není možné povolovat stavby pro chráněné bydlení. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, druhem zvířat apod. tuto navrhovanou hranici překročit. Maximální hranice negativního vlivu zemědělského areálu, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené pásmo překročit, je vymezena směrem k zastavěnému území (viz grafická část), v místech, které navazují na nezastavěné území nemusí být tato hranice vymezena. Ochrana území platí do doby vyhlášení OP dle skutečné zátěže.

V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí - alespoň jednostranný volně přístupný pruh).

Územní plán řeší především rozšíření ploch pro bydlení Bj Objekty nově navržené zástavby v okolí hodnot budou respektovat měřítko a hladinu stávající zástavby. Nové stavební aktivity se nesmí nepříznivě uplatňovat vůči okolní zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, či nevhodnou a neúměrnou nadměrnou barevností.

Nesmí využívat takovou materiálovou skladbu, která by se nevhodně a rušivě uplatňovala.

Eventuální dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy výškou a směrem hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby. (Výška zástavby bude řešena s ohledem na okolní zástavbu). Mezi plochy bydlení patří ještě kategorie bydlení - soukromá zeleň **Bz**, kterou představují zahrady, které jsou objekty bydlení nezastavitelné (většinou z důvodů nadměrného hluku, nebo zápachu apod...).

Centrální prostory - Struktura zástavby (hmoty, proporce, materiálová skladba, výška) je posuzována z hlediska okolní zástavby. Musí být respektovány hodnoty.

Nové plochy pro Veřejné prostranství - Zeleň veřejná **Pz** jsou navrženy nedaleko požární zbrojnice - **9Pz**.

Nové plochy občanského vybavení – veřejný zájem **Ov** nejsou navrženy

Nové plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova **Os** nejsou navrženy

Nové plochy výroby a skladování – průmyslové jsou navrženy v severní části správního území obce nedaleko stávajícího průmyslového areálu a areálu tranzitního plynovodu.

Nové plochy výroby a skladování – pozemky zemědělských staveb **Vz** nejsou navrženy

Je navržena (maximální) hranice negativního vlivu zemědělského areálu okolo stávajících provozoven živočišné výroby - viz str. 11 - výstupní limity.

Nové plochy pro technickou infrastrukturu **Ti** nejsou navrženy

Nové plochy pro dopravu silniční **Ds** (dálnice a převážně plochy pro místní komunikace) jsou navrženy v souladu s pozemkovými úpravami.

Respektována budou **OP** veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy zastavitelného území. V ploše navrhovaného ochranného pásma veřejné infrastruktury není dovoleno takové využití, či stavba, které by znemožnily navrhované využití nebo byly s ním v rozporu.

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem - uvnitř maximální hranice negativních vlivů zemědělských areálů, hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod.) může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je zarovnění a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavitelných ploch a hranice zastavěného území. Plochy zastavitelné mohou být rovněž nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. v plochách stabilizovaných, nebo na plochách změn - tzv. prolukách.)

pořad. číslo plochy (i.č.)*	název lokality způsob využití	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
1B	B - bydlení Severní okraj	<u>Obsluha území</u> - z místní nové komunikace <u>Limity využití území</u> : vodovod, kanalizaci bude nutno přečerpat. Lokalita je podmíněně vhodná - limitním faktorem je hluk z dopravy - podmínka: v rámci následujícího územního a stavebního řízení bude posouzeno případné zasažení nepříznivými vlivy z dopravy a podle výsledků budou řešena potřebná technická opatření. <u>Ochrana hodnot území</u> - ponechat dostatečnou šíři veřejného prostoru pro místní obslužnou komunikaci <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví

2B 3B	B - bydlení východní okraj	<p><u>Obsluha území</u> - z místní nové komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: v ochranném pásmu budoucí dálnice budou plochy 7Pz - bydlení - zeleň soukromá Lokality jsou podmíněně vhodné -limitním faktorem je hluk z dopravy - podmínka: v rámci následujícího územního a stavebního řízení bude posouzeno případné zasažení nepříznivými vlivy z dopravy a podle výsledků budou řešena potřebná technická opatření.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> - ponechat dostatečnou šíři veřejného prostoru pro místní obslužnou komunikaci</p> <p><u>Podlažnost</u> - max. 1 NP + podkroví</p>
4B 5B	B - bydlení jižní okraj	<p><u>Obsluha území</u> - z místní nové komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: kanalizaci bude nutno přečerpávat</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> - ponechat dostatečnou šíři veřejného prostoru pro místní obslužnou komunikaci</p> <p><u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví</p>
1A	B – bydlení sever sídla	<ul style="list-style-type: none"> - zástavba v ploše bude utvářena uliční formou s liniovou stavební čarou; - zastavitelné plochy jednotlivých stavebních pozemků budou soustředěny kumulované při maximální integraci veškerého příslušenství (garáže, pergoly, dřevníky, hospodářské objekty apod.) do jedné stavební hmoty s hlavní stavbou. Solitérní výjimky mohou tvořit pouze zahradní bazény a skleníky; - tato plocha nezahrnuje žádnou plochu přestavby; - pro tuto plochu (s celkovou výměrou 11 775 m²) neplatí podmínka vytvoření veřejného prostranství daná ustanovením § 7 vyhl. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky 269/2009 Sb. - sídelní zeleň bude utvářena v podobě okrasné a užitkové zeleně zahrad při rodinných domech.

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z1 (11B, 14Pv)	Žišov – jihozápad	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - pokračovat v zokružování veřejných prostranství v lokalitě včetně dopravního propojení - zachovat dostatečnou šíři veřejných prostranství 	NE	NE
Z2 (12Bz)	Žišov – jihovýchod	zahrady	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z3 (13Vp)	severní část správního území obce Žišov	výroba a skladování	- nejsou stanoveny	NE	NE

*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, vydáním regulačního plánu – RP

Plochy přestavby

Plochy vymezené k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů nejsou vymezeny.

V rámci ploch s rozdílným způsobem využití je možno v souladu s přípustnými činnostmi realizovat dostavby a přestavby (viz regulativa).

Systém sídelní zeleně

Uvnitř zastavěného území je nutno respektovat na plochách veřejných prostranství veřejnou zeleň, její typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně. Velice cenný je přírodní charakter břehových partií vodních prvků a ploch veřejné zeleně.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Návrh koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava Na jihovýchodním okraji správního území je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací mezinárodní silnice I.třídy/19 (E 55) - Praha - Tábor - České Budějovice - Linz (A). V současné době je úsek v řešeném území - v katastru Žišova, minimální. Trasa dálnice je již územně stabilizovaná. Žišov bude napojen přes Veselí nad Lužnicí. Vzhledem k velkému zárezu je hluková zátěž zastavěné části sídla „nulová“⁴. Přes dálnici je pro občany jako veřejně prospěšná stavba navržena lávka pro pěší a cyklisty.

Hlavní osou sídla směr severozápad - jih je silnice **III.** třídy 14718 na Borkovice, její vedení trasy je beze změn.

Připojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí silniční sítě nižších tříd.

Místní komunikace- Místní silniční síť slouží především pro lokální obsluhu území. Obec je silniční sítí napojena na okolní obce - Dráčov, Veselí, Borkovice, dále je zajištěn přístup do lesů a na pole - jsou navrženy v souladu s pozemkovou úpravou místní obslužné komunikace.

Hromadné garáže v sídle nejsou, objekty pro bydlení mají zajištěno parkování na vlastním pozemku.

Místní doprava je zajišťována autobusy, hojně jsou využívána jízdní kola.

Cyklistika stále větší využívání jízdního kola je dáno rovinatým terénem v širokém okolí. Trendem posledních let je budování cyklotras a cyklostezek, které představují méně frekventované trasy silnic III. třídy, polní a lesní cesty. Žišovem prochází trasa z Dráchova na Borkovice a na Veselí nad Lužnicí. Dále je navržena cyklotrasa na Dráčov.

Železniční doprava a **lodní doprava** se v řešeném území nenachází.

Plocha 1.A ze změny č. 1 ÚP Žišov

- dopravní infrastruktura - území plochy změny navazuje na systém existujících místních komunikací a je tímto systémem napojeno na nadřazenou dopravní infrastrukturu. V ploše změny bude pro obsluhu a připojení jednotlivých stavebních pozemků sloužit buď účelová veřejná komunikace mimo vlastnictví obce, nebo místní komunikace jako součást veřejného prostranství v funkční třídě d) - obytná zóna v majetku obce. Každé provedení dopravní infrastruktury bude navrženo podle příslušné ČSN - Projektování místních komunikací.

Komunikace budou mít bezprašný povrch a budou vybaveny odpovídajícím počtem parkovacích míst dle ČSN.

- Technická infrastruktura - plochou prochází veřejný vodovodní řad, Ochranné pásmo (OP) vodovodu je v šířce 1,5 m od vnějšího okraje potrubí na každou stranu. V prostoru OP lze veškeré činnosti provádět pouze s písemným souhlasem provozovatele. Tyto činnosti specifikuje ustanovení § 23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění (zejména zemní práce, stavby, umístování konstrukcí, vysazování porostů, provádění skládek a terénních úprav atd.). Parcelace musí respektovat ochranné pásmo vodovodu nebo navrhne jeho přeložku.
- Plocha je v dosahu všech vedení veřejné technické infrastruktury - vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody NN - které se nachází s dostatečnou kapacitou na jihovýchodním okraji plochy, odkud budou nové řady napojeny. Vnitřní rozvody v ploše budou mít charakter uličních řadů, budou uloženy zásadně pod povrchem (vč. telekomunikačních vedení) a v koridorech komunikací nebo veřejných prostranství a přilehlých pásů zeleně. Všechny stavby v ploše budou napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační (splaškovou), plynovodní a energetickou síť. Dešťové vody na stavebních pozemcích budou přednostně likvidovány vsakem, dešťové vody z komunikací budou odvedeny splaškovou kanalizací. Ve výjimečných a odůvodněných případech (např. spádové poměry) lze řešit odkanalizování staveb do nepropustných jímek na vyvážení.
- Občanské vybavení - není předmětem návrhu.

Návrh koncepce technické infrastruktury:

Návrh koncepce vodního hospodářství

Záplavové území řeky Lužnice (Povodí Vltavy České Budějovice), záplavové území Bechyňského potoka (stanovené Krajským úřadem Jčk OZZL dne 10.12.2007 pod čj. KUJCK 13901/2007 OZZL/5/Zah.)

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro zájmové území Žišov žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Stávající vodoteč a vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování obce Žišov pitnou vodou vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno. Kapacita zdrojů, kvalita vody, velikost vodojemu, dimenze řadů i tlakové poměry ve spotřebišti jsou dostačující. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové (výhledové) zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Dále se navrhuje postupná rekonstrukce stávající vodovodní sítě.

Návrh kanalizace

Stávající odkanalizování obce Žišov vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno. Nová kanalizace bude budována v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Ve výhledu se navrhuje výstavba kanalizační čerpací stanice v místě dnešní kanalizační výusti a přečerpávání odpadních vod obce výtlačným řadem jižním směrem podél silnice přes zářez budoucí dálnice na kanalizační síť města Veselí nad Lužnicí tj. městskou ČOV. Dále se navrhuje pročištění příp. postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě.

Výše uvedené řešení navrhuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Obec neuvažuje s výstavbou vlastní ČOV ani s přečerpáváním odpadních vod na kanalizační síť města Veselí nad Lužnicí. Postupně bude u každé nemovitosti zřízena individuální likvidace nebo čištění odpadních vod a stávající kanalizační síť bude využita pro odvádění pouze dešťových nebo vyčištěných splaškových odpadních vod.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Stávající TS jsou v dobrém technickém stavu. V současné době mají částečnou rezervu výkonu. Obce jsou z TS napájeny venkovními vývody NN, které vyhovují pro dnešní zatížení.

S ohledem na další UPD, kde budou určovány nové plochy pro výstavbu, bude TS posuzována z hlediska dalšího zatížení a dalších odběrů. V případě, že nebude TS vyhovovat bude rozšířena popř. nahrazena výkonnějším typem, nebo se v obci vybuduje TS další.. Doporučujeme typ ST do 400 kVA, popř. věžová do 630kVA. Jejich přesný typ a umístění se provede v návrhu ÚP obce.

Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích kabelizovat do země, případně se doplní novými kabelovými vývody z TS. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh vytápění.

Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím.

Navrhujeme použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.

Veřejně prospěšné stavby:

- plocha pro trafostanici je již mimo řešené území - na jižním okraji zástavby

Obnovitelné zdroje energetiky:

- Využití obnovitelných zdrojů energie ve větším rozsahu se na území obce nepředpokládá. Navrhujeme použít tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory. Je zde rovněž možnost využití biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Kotle kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Pro využití větrné energie nejsou v řešeném území vhodné podmínky. Pro využití vodní energie jsou v řešeném území omezené podmínky, reka Lužnice je navrženou EVL a ostatní vodní toky jsou malé a s omezenými plochami povodí. Doporučujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady. Navržená koncepce respektuje záměry energetiky a energetickou koncepci Jihočeského kraje.

Telekomunikace a spoje

- Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnících a v zelených pásích podél komunikací. Stávající trasy (podél VVTL tranzitního plynovodu) jsou respektovány. Nové rozvody, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

Radiokomunikační sítě

- Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nové zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

Koncepce zásobování plynem

Správní území obce je plynofikováno. Hlavním dodavatelem zemního plynu pro aglomeraci je JČP - Jihočeská plynárenská. Obec je napojena na vysokotlaký plynovod vedený západně podél sídla. Regulační stanice VTL/STL je na západním okraji zastavěné části sídla. Vysokotlaký plynovod je severovýchodně od obce veden dále na Veselí nad Lužnicí.

Na severozápadě je VVTL tranzitního plynovod a areál RWE Transgas a.s..

Zemní plyn je využíván v individuálních tepelných zdrojích. Tepelné zdroje na spalování ZP pro velmi malé výkony (např. pro RD) jsou v současné době na velmi dobré úrovni z hlediska emisí škodlivin (kogenerační jednotky, nízkoteplotní systémy s použitím kondenzačních kotlů, případně v kombinaci s doplňkovým zařízením pro využívání obnovitelných zdrojů energie). Subsystem zásobování zemním plynem nevykazuje disproporce mezi kapacitou zdrojů a požadavky odběratelů a má dostatečné rezervy pro další rozvoj.

Rozvojové plochy

V lokalitách se středotlakými rozvody je dostatečná rezerva pro zásobování těchto ploch, v lokalitách s rozvody nízkotlakými jsou možnosti omezené jejich přepravní kapacitou.

Návrh:

Nové rozvojové plochy budou plynofikovány - budou napojeny prodloužením na stávající středotlaké rozvody.

Koncepce nakládání s odpady

Koncepce odpadového hospodářství obce vychází z plánu odpadového hospodářství Jihočeského kraje. Obec odpady tříd *{-Kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty) jsou umístěny v dostupových vzdálenostech rovnoměrně. Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob a kontejnery. Svoz pevného domovního odpadu zajišťuje odborná firma.*

Velkoobjemový odpad, železný šrot, je zajištěn svozem velkoobjemových kontejnerů dle harmonogramu. Nebezpečný odpad je organizován obecním úřadem 2x ročně a likviduje jej odborná firma.

V této koncepci nakládání s odpady bude obec pokračovat i nadále.

Zařízení na zneškodňování odpadu (sklárky) se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny. Velkým potenciálem zdroje energie je účinné zpracování biomasy (např. v rámci ploch technické vybavenosti, ploch výroby či výroby zemědělské). Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech - řešit ve smyslu platné legislativy

Koncepce občanského vybavení a veřejné infrastruktury

Stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání, a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva:

VPS - Stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu - nejsou vymezeny

Koncepce dalšího občanského vybavení

Nerušící občanská vybavenost může vznikat i v rámci přípustných činností např. na plochách bydlení apod... Stavby, zařízení a pozemky pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Veřejná prostranství - zřizovaná ve veřejném zájmu

VPO - Veřejná prostranství Pz- zeleň veřejná - plochy jsou vymezeny v lokalitě 9 u požární zbrojnice.

VPO - Ochrana přírodního nebo kulturního dědictví - nejsou vymezeny

- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

• Návrh uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

Na základě vyhodnocení hodnot krajiny a jejích předpokladů plnit výše uvedený způsob využití je nezastavitelné území volné krajiny v územním plánu rozděleno do několika kategorií, (činnosti hlavní přípustné, podmíněné a nepřípustné v jednotlivých plochách - viz regulativy):

- *Plochy vodní a vodohospodářské*, §13 vyhl.501 - Nová plocha není navržena
- *Plochy zemědělské* § 14 vyhl.501
- *Plochy lesní §15*- Nová plocha není navržena
- *Plochy přírodní* §16 vyhl. 501

Zvláště chráněná území:

Do řešeného území zasahuje:

- Evropsky významná lokalita EVL Lužnice Nežárka se na správním území nachází na východním okraji řešeného území.

Přírodní památka Doubí u Žiřova Památné a významné stromy - nejsou vyhlášeny

Významné krajinné prvky se dělí na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. (Tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. V řešeném území registrovaný VKP není.

Zvláště chráněné území:

Regionální biokoridory a biocentra - Stanovení podmínek pro v jejich využití - viz regulativa.

- *Plochy přírodě blízkých ekosystémů* §17- viz regulativa. Často jsou součástí ÚSES (biokoridory, interakční prvky).

- *Plochy systému ekologické stability* - viz regulativa. Doplnění ÚSES nad minimální parametry. Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem“¹. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny. V nezastavitelném území (tj. mimo zastavěné a zastavitelné plochy) probíhají činnosti stávající, či navrhované, které je nutné vhodně regulovat. Jedná se o tradiční hospodářské využívání krajiny (zemědělství, lesnictví), které se rozhodujícím způsobem podílí na vytváření krajinného rázu a mimoprodukční funkce, „volná krajina“ je nejpřirozenějším prostředím pro rekreační a sportovní aktivity (turistika). Mimo tyto funkce plní krajina další pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce např. přírodních a přirozených útočišť a stanovišť rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody, významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota dané předchozím historickým vývojem.

Základní funkcí územního plánování v nezastavěném území je zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury - přirozeného krajinného rámce sídel, průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.

Jedním ze základních prvků uspořádání krajiny je navrhované ozelenění kolem dálnice.

Plocha 1.A ze změny č. 1 ÚP Žiřov

- koncepce uspořádání krajiny - Urbanizace plochy bude mít dopad na siluetu obce a její vnímání v krajinném kontextu od severu, což se projeví zejména v pohledovém uplatnění střešní krajiny a v uplatnění vzrostlé zeleně zahrad. Přechod zástavby do volné krajiny bude plynulý a její intenzita bude směrem vně plochy klesat (velikost plochy stavebních pozemků a vzájemné odstupy staveb).

• **Návrh systému ÚSES**

Skupiny typů geobiocenů (STG)

Pro určení návrhu biocenter je rozhodující rozloha jednotlivých segmentů krajiny popisovaných v ÚSES tzv. skupiny typů geobiocenů - STG. Tyto kódy určují charakter místa v závislosti na půdních, klimatických a hydrologických podmínkách, od nichž se odvíjejí rostlinná a živočišná společenstva a geobiocenozy.

Pro stanovení skupin typů geobiocenů se vychází z půdních map BEPJ na zemědělské půdě a lesních

typologických map na lesních pozemcích.

Přehled STG v řešeném území:

3B3 - Querci - fageta typica (typické dubové bučiny)

3B4 - Querceta roboris sup. (doubravy dubu letního vyššího stupně)

3 AB3 - Querci - fageta (dubové bučiny)

3BC4 - Querceta roboris aceris sup. (doubravy s javorem vyššího stupně)

3BC5 - Saliceta fragilis inf. (vrbiny vrby křehké nižšího stupně) - proudící vody

Současný stav krajiny

Řešené území obce Žišov u Veselí nad Lužnicí je historicky situováno do relativně rozmanité krajiny na levém břehu, významného toku řeky Lužnice s typickými hodnotami jihočeských malých sídelních útvarů.

Středem zastavěné části obce prochází silnice číslo III/14718, která zpřístupňuje stávající usedlosti v centrální části tzv. návsi, kde kromě historické kapličky je i malá vodní nádrž s nevýraznou okolní zelení, které je zde naprostý nedostatek.

Otevřená krajina v okolí zástavby je tvořena navazující zelení stávajících zahrad a s malou rozlohou travních porostů. Převážnou část proto zaujímá rozloha pozemků orné půdy (45 %) se způsobem hospodaření intenzivní zemědělské výroby (pěstování obilovin, řepky ozimé a kukuřice ke krmným účelům).

Lesy zaujímají přes 25 % výměry kat. území a tvoří převážně druhotné borové monokultury ojediněle s uchovalými zbytky smíšených listnatých porostů s bohatou květenou. Významnou dominantou podél toku řeky Lužnice jsou doprovodné dřeviny a v údolní nivě toku se nachází PP Doubí u Žišova (výměra 1,55 ha), přirozený lužní porost převážně dubový.

V důsledku ochrany bylinného patra ve stávajícím lesním prostu je důležité upozornit na současnou přirozenou lokalitu velmi vzácné a v přírodě chráněné byliny Konvalinky vonné (*Convallaria majalis*). Tato bylina se vyznačuje plazivým větveným oddenkem a má zpravidla pouze dva široce kopinaté listy. Květy tvoří řídký jednostranný hrozen a silně voní. Je jedovatá a také léčivá.

Rozloha výskytu této byliny v lesíku pod rybníkem u Bechyňského potoka tvoří několik desítek m².

V otevřené krajině na zemědělských pozemcích chybí doprovodná vysoká zeleň po hranicích velkých parcel orné půdy a celkově je nedostatek travnatých pásů se zajištěním protierozního opatření.

Negativní dopady na ráz krajiny přinese stavba dálnice D3, která přechází tok řeky Lužnice a údolní nivu trvalých travních porostů, mostní konstrukcí a dále pokračuje v přímé trase na České Budějovice podél lesního pozemku a zastavěné části obce Žišov.

Za účelem omezení hlukových dopadů na zastavěnou část sídla je v rámci KPÚ Žišov navržena nová výsadba ochranné zeleně (OZ) na zemědělské půdě, podél trasy dálnice D3 (viz. grafická část).

V rámci celkového hodnocení současného rázu krajiny lze doporučit navýšení rozlohy travních porostů, zejména kolem sídla, zvýšit rozlohu a výsadbu vysoké zeleně listnatých dřevin podél stávajících polních cest i cest nových, budovaných v rámci KPÚ.

Kostra ekologické stability

V zájmovém území je kostra ekologické stability představována údolní polohou vodotečí, lesními komplexy, louky a pastviny. Orná půda se v území nachází na ploše 215 ha. Území jako celek má poměrně vysoký stupeň ekologické stability (3). Společenstva na těchto plochách jsou ochuzována o jednotlivé druhy, diverzita se snižuje a tím i možnost přežívání nebo rozmnožování druhů.

Řešené území je charakteristické přílehlým tokem řeky Lužnice, která protéká přirozeným korytem s bohatým břehovým porostem po obou stranách toku. Do k.ú. Žišov spadá údolní niva řeky s travnatým porostem, včetně PP Doubí u Žišova. Jedná se o ekologicky nejstabilnější část krajiny, která odpovídá vysokému stupni ekologické stability (4 - velký význam).

Přílehlé lesní plochy, které sousedí s údolní nivou řeky, odpovídají až 4. stupni ekologické stability (j^{sou} součástí RBC), ale v severní části je jejich stabilita narušena vedením trasy elektrického vedení (VN) a likvidací původních lesních dřevin v širce rozsahu ochranného pásna. Tato část lesních pozemků je také z rozsahu plochy RBC vypuštěna.

Vyvýšené pozemky zemědělské půdy s naprostou převahou pozemků orné půdy (až 45 % výměry k.ú.), jsou ekologicky velmi málo stabilní (místy až nestabilní), neboť jejich původní půdní profil byl výrazně narušen mechanickým výkopem husté sítě drenážních rýh, četnými výkopy tras rozvodů plynu (viz.

tlaková stanice plynu) a sloupky elektrického vedení v několika řadách (1 - 2 velmi malý až malý význam) ve vztahu pro ochranu přírody a krajiny.

Ve velmi malém plošném rozsahu jsou v k.ú. Žišov trvalé travní porosty (TTP), které dle evidence KN zaujímají rozlohu pouze 15 % z celkové výměry, která podle skutečnosti je mnohem menší (cca 8 %). Jejich ekologická stabilita je hodnocena stupněm 2-3 (kulturní, polokulturní kosené louky).

Vodní plochy jsou v k.ú. Žišov evidovány dle KN dvě a to jako vodní nádrž umělá (výměra 0,18 ha) a vodní nádrž přírodní (586 m²). Jejich význam spočívá zejména v retenci vody v krajině. V současné době i s chovem ryb.

Zvláště chráněná území a památné stromy

Přírodní památka (PP):

Doubí u Žišova, rozloha 1,55 ha, k.ú. Žišov u Veselí nad Lužnicí, přirozený lužní porost převážně dubový

Koncepce návrhu systému ekologické stability

Při návrhu a zpracování místního ÚSES do územního plánu se vycházelo z provedených průzkumů území, kostry ekologické stability a posouzení celkového stavu území pokud se týká kvality, uspořádání a velikosti stabilnějších a stabilních společenstev, zejména na jejich možnost uchování a zvýšení diverzity organismů a jejich případného rozšíření na ostatní lokality.

Zásadní význam pro vymezení skladebních prvků ÚSES má územně technický podklad regionálních a nadregionálních ÚSES.

V dokumentaci pro územní plán jsou vymezeny hlavní trasy a umístění biokoridorů a biocenter na regionální úrovni převzaté ze současně rozpracovaných „Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje“ (2008). Pro lokální ÚSES byly skladebné prvky převzaty z dříve zpracovaných návrhů, které řeší převážně přilehlá katastrální území a ta, která leží v k.ú. Žišov jsou lokální biocentrum LBC 60 s aktualizací jeho polohového umístění a zcela nově navrhovaný biokoridor LBC 60101, který je i součástí navrhovaných pozemkových úprav.

Pro návrh lokálního ÚSES v kat. území Žišov zpracovatel vycházel z převzatých podkladů od referátu ŽP Městského úřadu Soběslav a KÚ České Budějovice.

Předané kopie map lokálního ÚSES jednak v měřítku 1 : 25 000 (přehledná situace) a dále pracovní kopie map 1 : 10 000 s návrhem skladebních prvků ÚSES byly zpracovány již v časovém období r. 1993 - 1994. Porovnáním těchto podkladů bylo zjištěno, že se zcela rozcházejí jak v grafické části, tak v textech popisů jednotlivých skladebních prvků.

Písemné zprávy k těmto elaborátům se nedochovaly a tak za výchozí podklad byl vzat grafický návrh LÚSES v měřítku 1 : 10 000, který je dosud veden jako schválený a platný.

Další aktuální výchozí podklad pro návrh ÚSES Žišov byly použity informace a grafická část návrhu regionálního ÚSES „Koncepce ochrany přírody a krajiny Jihočeského kraje“ (říjen 2006).

Pro ochranu přírody a krajiny představují velký význam navržená biocentra v návaznosti na regionální prvky ÚSES. Celkem se navrhuje 2 funkční biocentra na regionální a lokální úrovni (viz. tabulková část), seznam místních biocenter, regionálních biocenter, lokálními biokoridory propojené, oddělené v mokré a suché hydrické řadě. Seznam biokoridorů je také doložen v tabulkové části - seznam biokoridorů místních a regionálních.

Seznam RBC – regionální biocentra (dle Zásad rozvoje 2008)

Označení	Název	Katastrální území	Funkční typ	Vegetační typ současný	Vegetační typ cílový	Výměra	Podmínky využívání a opatření
RBC 119	Pod Rípem	Žišov	RBC	L, B	L, B	část	ŘV-D
RBC 099	Kozohlůdky	Borkovice Sviny	RBC	L, B	L, B	mimo řešené území	ŘV-D

Seznam RBK - regionální biokoridory (dle Zásad rozvoje 2008)							
Označení	Název	Katastrální území	Funkční typ	Vegetační typ Současný	Vegetační typ cílový	Výměra	Podmínky využívání a opatření
RBK 070	Pod Rípem	Veselí nad Lužnicí	RBK	B, P, L	B, P, L	mimo řešené území	ŘV-T

Seznam LBK - lokální biokoridory (dle Generelu ÚSES 1994)

Označení	Název	Katastrální území	Délka (m)	Druh pozemku	STG	Stupeň ekologické stability	Popis stavu v krajině
LBK 5203	Bechyňský potok	Sviny		Travní porosty		3	mimo řešené území - vodní tok a přilehlé louky
LBK 5501		Dráchov		lesní porosty		4	mimo řešené území - lesní porosty
LBK 6001	Bechyňský potok	Veselí nad Lužnicí		travní porosty		3	mimo řešené území - větší část v zástavbě města

LBK nově navržený (dle KPÚ Žišov z r. 2006)

Označení	Název	Katastrální území	Funkční typ	Vegetační typ současný	Vegetační typ cílový	Výměra	Podmínky využívání a opatření
LBK 60101		Žišov		orná půda		1,2	v řešeném území - nově navržený kontaktní LBK

Seznam LBC - lokální biocentra (dle Zásad rozvoje 2008)

Označení	Název	Katastrální území	Poznámka
LBC 306	-	Veselí nad Lužnicí	mimo řešené území

Seznam LBC - lokální biocentra (dle Generelu ÚSES 1994)

Označení	Název	Katastrální území	Poznámka
LBC 55	-	Drachov	mimo řešené území
LBC 58	-	Žišov	vypuštěno v R ÚSES
LBC 60	-	Žišov	upraveno v L ÚSES

Vysvětlivky:

Vegetační typ současný a cílový (bez A): **L** - lesní

P - luční (trvalé travní porosty)

A - polní (orná půda, chmelnice)

B - břehové porosty kolem tekoucích vod **D** - lada s dřevinami

Výměra určuje maximální možný rozsah biocentra.

Podmínky využívání stanovují rámec pro vývoj jednotlivých zastoupených vegetačních typů. Je uváděno základní rozdělení na spontánní a řízený vývoj, pokaždé se dvěma sub kategoriemi:

S V - T - spontánní vývoj trvale

SV - O - spontánní vývoj s občasnými zásahy

ŘV - T - řízený vývoj trvale

RV - D - řízený vývoj dočasně

SV - T - se navrhuje jednak pro ekologicky stabilní přirozená či přírodě blízká společenstva (např. rašeliniště, skály, sutě), jednak pro stabilizující se společenstva v různých sukcesních stádiích (např. opuštěná zemědělská půda, plochy historické těžby a opuštěných sídel) **SV - O** - se navrhuje v případech, kdy je žádoucí blokovat určitá sukcesní stadia z hlediska druhové ochrany rostlin a živočichů (např. mokřady, vřesoviště) a není nutná trvalá péče **RV - T** - se navrhuje u společenstev vzniklých dlouhodobým působením člověka, jejichž další existence je závislá na trvalé péči (např. louky a pastviny, rybníky, břehové porosty)

RV - D - se navrhuje v případech, kdy je potřebné dosáhnout změny, k níž by při spontánním vývoji nedošlo nebo by trvala nepřiměřeně dlouho (např. změna druhové skladby, změna vodního režimu); poté se předpokládá spontánní vývoj

• Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce skladebných částí ÚSES:

Úkolem následujícího textu je nastínit dlouhodobý cíl, ke kterému bude nutné směřovat a se kterým bude možné jednotlivé ekosystémy (geobiocény nebo jejich skupiny) porovnávat, velmi přibližnou představu jejich pozitivních ekostabilizačních funkcí v kulturní krajině a možnosti, jak tohoto vysoce spekulativního cíle dosáhnout.

Lokální biocentra

Biocentrum (centrum biotické diverzity) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému (vyhl. MŽP ČR č. 395/92). Podle funkčnosti lze označit jako existující biocentra ty segmenty krajiny, jejichž plocha odpovídá určeným minimálním parametrům a s takovými současnými biocenózami, které umožňují existenci alespoň některých druhů přirozeného genofondu krajiny, dané příslušností k různým STG. Obvykle se jedná o typy aktuální vegetace se středním a vyšším stupněm významu pro ekologickou stabilitu a o biocenózy přírodě blízké až původní. Funkčnost existujících biocenter závisí na současném stavu zastoupených ekosystémů. Z hlediska stavu zastoupených ekosystémů rozlišujeme biocentra nebo jejich části na optimálně funkční, částečně funkční a málo funkční. Optimálně funkční jsou biocentra s přírodními a přirozenými společenstvy s vysokým stupněm ekologické stability na celé ploše biocentra. Takový musí být cílový stav všech biocenter, zařazených do ÚSES. Jako funkční biocentra lze označit ta, kde tato společenstva zaujímají alespoň část plochy. Částečně funkční jsou biocentra zahrnující pouze ekosystémy se středním stupněm ekologické stability. Chybějící biocentra jsou ty navrhované skladebné části ÚSES, v nichž jsou v současnosti zastoupeny ekosystémy s nízkým stupněm ekologické stability, které je nutno změnit tak, aby v budoucnu umožňovaly existenci druhů přirozeného genofondu.

Podle vzniku a vývoje ekosystémů, tvořících biocentra, lze rozlišit biocentra přírodní a biocentra antropogenně podmíněná. Biocentrum přírodní je tvořeno převážně původními, přírodními a přirozenými ekosystémy (geobiocenózami), které se vyvíjejí v závislosti na daných geoekologických a

biogeografických podmínkách. Tyto ekosystémy jsou tedy totožné s potenciálními přírodními ekosystémy. V podmínkách České republiky jsou to především lesní společenstva. Biocentra antropicky podmíněná jsou tvořena přírodě blízkými ekosystémy s velkou biodiverzitou, jejichž vznik byl podmíněn lidským zásahem a jejichž existence je závislá na trvalých nebo periodicky se opakujících zásazích. Jsou to především travinná společenstva (louky, pastviny, lada) a hydrobiocenózy rybníků.

Vymezení územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen z jednotlivých prvků nadregionální, regionální a místní úrovně. Jak bodové (respektive plošné) prvky - biocentra, tak liniové prvky - biokoridory, jsou zakresleny v hlavním výkrese grafické části ÚPO.

Funkční biocentrum

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce). Rušivé činnosti (jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřipustné.

Funkční biokoridor

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 antropickým i společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

Nefunkční prvky = navržené (k založení)

Realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do jejich splnění je právo na stávající využití území zaručeno. Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží. Realizace je podmíněna mj. řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Práva vlastníků pozemků na stávající využití jsou přitom chráněna (Ústavní Listina - Občanský zákoník - Stavební zákon - ostatní platné právní předpisy). Nedojde-li k dohodě, je jejich omezení možné pouze za zde stanovených podmínek. (K těmto podmínkám patří: omezení se děje ve veřejném zájmu, na základě zákona, pro účel v něm výslovně uvedený, jen v nezbytném rozsahu, prokáže-li se, že tohoto účelu nelze dosáhnout jinak, za náhradu a podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem). V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Nejčastějším způsobem zajištění pozemků pro zakládané (chybějící) prvky bude realizace ÚSES na státní půdě nebo poměrným krácením v rámci komplexních pozemkových úprav.

• Prostupnost krajiny

Je vymezen ÚSES, kterým jsou zajištěna propojení krajinných ekosystémů.

Navržená technická infrastruktura prostupuje územím v návaznosti na stávající trasy liniových sítí či na stávající plochy objektů technické infrastruktury.

Jsou navržena nová propojení silnic, která mají nadmístní význam - dálnice - viz dopravní řešení. Místní komunikace jsou v souladu s pozemkovou úpravou.

Místní komunikace NÁVRH:

Nová propojení místních komunikací mohou vznikat v rámci funkčních ploch (viz regulativa)

Jsou navrženy tato propojení pro pěší a cyklisty:

Propojení pro pěší a cyklisty - lávka nad dálnicí, cyklotrasa na Drahov

• Protierozní opatření

V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí -alespoň jednostranný volně přístupný pruh). - Vsakovací zatravněné pásy okolo melioračních stok mají významnou protierozní funkci - viz *plochy smíšeného nezastavěného území - plochy*

přírodě blízkých ekosystémů. Pro území nivy okolo toků předpokládáme rovněž změny využití kultur z orné půdy na plochy přírodě blízkých ekosystémů, nebo travní plochy.

Systém protierozních opatření které lze promítnout do ÚP i sou:

- opatření krajinných úprav spočívají zejména v revitalizaci krajiny a jejích druhových složek a ke zlepšení retence a zvýšení retardace vody v naší krajině. - *Jsou navrženy plochy přírodě blízkých ekosystémů, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a následného přirozeného vsaku. V rámci ploch přírodě blízkých ekosystémů je přípustná výstavba obnova malých vodních nádrží, odbahnování rybníků a toku, revitalizační opatření, meandry. Plochy orné půdy jsou členěny těmito plochami přírodě blízkých ekosystémů (krajinné zeleně), tím budou vytvořeny podmínky pro stabilizaci půdy, dojde ke zpomalení proudění vody, a bude umožněn širší rozliv povodňové vlny* - opatření technického charakteru spočívají zejména v odstraňování sedimentů vodních toků a budování protipovodňových hrází.

Plochy rozlivů v široké nivě Lužnice. - *Tyto plochy jsou navrženy jako nezastavěné území - přírodě blízkých ekosystém, nebo trvalý travní porost.*

Erozní ohrožení

Při hodnocení pozemků řešeného území z hlediska erozního ohrožení je možno konstatovat, že erozi jsou ohroženy prakticky všechny orané pozemky. Zvětšováním jejich velikosti spolu s pravidelným využíváním těžké mechanizace dochází ke zhutňování půdy spolu se zvyšováním rychlosti povrchového (ale i celkového) odtoku a tím i ke smyvu půdy plošnou vodní erozí. Ornou půdu základní (neohroženou 0-6°) může ohrozit eroze i na mírných svazích (3-6°) tam, kde je délka pozemku po spádnicí větší než 350 - 400 a více metrů. Dále zde může negativně působit faktor klimatický (přívalový liják) nebo faktor nevyhovujícího vegetačního krytu. Systém protierozních opatření, jež mohou chránit zemědělskou půdu před erozí, jsou organizační, agrotechnická a technická. Organizační opatření:

Soustředění širokořádkových plodin na pozemky rovinaté, max. do 4° svažitosti (okopaniny, kukuřice, bob apod.). Na středně ohrožené půdě se sklonem do 7° lze pěstovat i širokořádkové plodiny za předpokladu uplatnění protierozní agrotechniky. Výrazně erozně ohrožené pozemky (svažitost 7 - 12°) chránit před erozí vysokým podílem víceletých pícnin. Pozemky se svažitostí vyšší než 12° převést na trvalé travní porosty.

Agrotechnická opatření:

Obdělávat svažité pozemky (do 7°) po vrstevnicích. Využívat brázdování a hrázkování svažitých pozemků. Pěstovat plodiny v pásech (okopaniny, obilniny, víceleté pícniny). Minimalizovat zpracování půdy, využívat bezorebné seti do strniště předplodin nebo seti do hrubé brázdy.

Technická opatření:

Záchytné příkopy kolem ohrožených pozemků. Obdělávané nebo zatravněné průlehy. Terasování svažitých pozemků, znovuzřízení některých zrušených mezí a jejich osazení přirozenou vegetací, která ohrožované plochy zpevňuje, zachycuje erodované části substrátu, poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

Vodní eroze Za nej důležitější nepovažujeme *hodnoty potenciální eroze*, ale především *možnosti jejího obecného snížení*. Eroze představuje přírodní děj, kterému není možné zabránit, ale pouze jej brzdit. (Erodovaný materiál je za přírodního stavu unášen *pozvolna*, a ve velké míře je ukládán vodními toky na jiná místa, především do úrodných niv. Protože tyto pochody jsou nejenom úpravami na omě půdě, ale i na samotných sběrných tocích výrazně pozměněny, dochází více k dálkovému přenosu erodovaných částic nepřirozeně vysokou rychlostí, ukládání absentuje nebo je omezeno pouze na vlastní tok.)

Větrná eroze - nejvíce závisí na správné agrotechnice, která je schopna zpomalit erozní proces efektivněji než jiná opatření - větrolamy, vytváření závětných míst a podobně. Doporučujeme:

- Výsadby dřevin podél cest a zatravnění pásů podél cest.
- Pastvu ovcí a koz náhradou za kosení některých pozemků.
- Terasování pozemků a budování protierozních valů (= mezí) včetně výsadby vhodné vegetace.

• Opatření proti povodním

Řeka Lužnice má průměrný relativní spád 2.8 ‰, její koryto je schopno pojmout maximálně dvouletou vodu. Řeka Lužnice Bechyňský potok mají vyhlášeno záplavové území vč. aktivní

zóny. Plochy v záplavových oblastech jsou uvnitř plochy vymezené stanovenou vyhlášenou hranicí záplavy.

Problémové plochy v záplavových oblastech podél toků jsou : niva reky Lužnice a Bechyňského potoka. Pro aktivní záplavové zóny by nebudou povoleny žádné nové stavby, pro pasivní záplavové zóny stanoveny přísné limity a omezení.

Územní plán nenavrhuje v záplavovém území žádnou novou zastavitelnou plochu:

Všechny navrhované zastavitelné plochy jsou mimo záplavové území.

- v záplavovém území jsou navrženy podél toků trvalé travní porosty, případně nezastavěné plochy přírodě blízkých ekosystémů

-je ponechán manipulační pruh u toku Lužnice a ostatních toků.

Zastavěné plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci v řešeném území nejsou.

Jako VPO (veřejně prospěšná opatření) nejsou navržena žádná protipovodňová opatření

- **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Plochy rekreace- stavby pro rodinnou rekreaci - v řešeném území nejsou *Plochy rekreace - veřejná* v řešeném území nejsou

- **Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

- územní plán bude řešen z hlediska požadavků CO na územní plány dle § 20

V řešeném území nemá vojenská správa ve správě žádné sítě.

Chráněné ložiskové území, prognózní zdroje:

Poddolované území, sesuvné území se na řešeném území nevyskytují.

Chráněná ložisková území :

Chráněné ložiskové území - ložisko šterkopísků B3 230500-Veselí nad Lužnicí-Jatky (mapa 23-31) se nachází na jihovýchodním okraji řešeného území. Dosud netěženo- plocha 32.86 ha.

Vlastníkem je Hanson ČR,a.s., Veselí nad Lužnicí.

Dobývací prostory se v řešeném území se nenachází.

Radonové riziko je stupeň č. 1- 2 = nízké - střední.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Regionální surovinová politika Jihočeského kraje je s touto koncepcí ÚP v souladu. Záplavové území je

vyhlášeno okolo Lužnice - je vyznačeno v mapě.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Zásadním regulačním prvkem pro umístění je funkce - tedy způsob využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Definování pojmů - Zásadním regulačním prvkem pro umístění je způsob využití.

Druhy ploch - popis způsobu rozdílného využití ploch:

plochy zastavitelné, územních rezerv, ke změně, obnově, rekonstrukci a rekultivaci:

Dle vyhlášky 501/2006:

- §4 Plochy bydlení -rodinné domy
- §4 Plochy bydlení - soukromá zeleň
- §6 Plochy občanského vybavení
- §6 Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- §7 Plochy veřejných prostranství
- §7 Plochy veřejných prostranství -veřejná zeleň
- §9 Plochy dopravní infrastruktury
- §10 Plochy technické infrastruktury
- § 11 Plochy výroby a skladování - průmyslové
- § 11 Plochy výroby a skladování - zemědělské

plochy nezastavěného území:

- § 13 Plochy vodní a vodohospodářské
- §14 Plochy zemědělské - orná půda
- §14 Plochy zemědělské - trvalý travní porost
- §15 Plochy lesní
- §16 Plochy přírodní
- §17 Plochy smíšené nezastavěného území - přírodě blízké ekosystémy
- §18 Plochy těžby nerostů
- Prvky územního systému ekologické stability

Časový horizont:

Plochy stabilizované (v ploše není navržena změna využití)

Plochy změn (je navržena budoucí změna využití)

Podmínky pro využití ploch:

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

a. hlavní využití: je základní náplní území.

b. přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení - v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

c. podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

d. nepřípustné činnosti: nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚPO). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části.

- využití funkčních ploch jsou veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

§4 B - Plochy Bydlení rodinné domy

a. hlavní využití: - zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

b. přípustné využití:

rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu- Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít na stávajících a nových plochách maximálně 2 NP a střešní podlaží

související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení

pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů - na vlastním pozemku, hromadné garáže u řadových domů

c. podmíněně přípustné využití :

podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt.

zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost- nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity hřiště

chov domácího zvířectva - pokud ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky,

d. nepřípustné činnosti:

jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)

související občanské vybavení o výměře větší než 500 m podlahové plochy..

stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory

velkokapacitní stavby občanského vybavení

velkokapacitní stavby pro dopravu

velkokapacitní stavby technického vybavení

jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

chov domácího zvířectva v městských částech a nové satelitní příměstské zástavbě

§4 Bz - Plochy Bydlení - soukromá zeleň

a. hlavní využití:

- zóna slouží jako zahrady a sady

b. přípustné využití:

- parková úprava
- zahrádky a sady, i bez přímé vazby na objekty trvalého bydlení

c. podmíněně přípustné využití:

- objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb, skleníků, pokud nenaruší hlavní hodnotu sídla - nikoliv směrem na veřejné prostranství
- vše, co souvisí se stávajícím využitím, umělé vodní plochy (bazény), skleníky, altány, pergoly apod.
- hřiště
- seníky

d. nepřípustné činnosti:

- objekty pro bydlení nebo rekreační bydlení
- všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství, dopravní služby
- skladování (mimo materiálu pro údržbu), skládky odpadu, odstavení motorových vozidel

§6 Ov - Plochy občanského vybavení

a. hlavní využití:

pro školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu nadmístního významu, zdravotnictví, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, ubytování, stravování, obchod, apod. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy technické a plochy dopravní infrastruktury musí být přístupné z veřejné komunikace.

b. přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního i nemístního charakteru
- stravování a sportoviště jako doplňková činnost hlavní funkce
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

c. podmíněně přípustné využití:

- byt majitele, správce

d. nepřípustné činnosti:

- výroba, sklady
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití

§6 Os - Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

a. hlavní využití:

zařízení pro tělovýchovu a sport a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy technické a plochy dopravní infrastruktury, musí být přístupné z veřejné komunikace.

b. přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

c. podmíněně přípustné využití:

- ubytování majitele, správce

d. nepřípustné činnosti:

- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití

VPr – Plochy veřejných prostranství

a. Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

b. Přípustné využití

- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

c. Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

d. Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování – mimo stávajících předzahrádek

e. Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

§7 Pz - Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

a. hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci např. veřejně využívaná zeleň návsí

b. přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, Stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

- protipovodňová opatření

c. podmíněně přípustné využití:

- Podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí.

- hřiště

- Zázemí - zástavba drobným objektem O v (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.)

d. nepřípustné činnosti:

- Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

§ 9 Ds - Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava, drážní doprava, letecká doprava

a. hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů dopravy (zařízení pozemních komunikací a jiných druhů

dopravy) včetně ochranných pásem

b. přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty
- dálnice, silnice I. třídy, silnice III. třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)
- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, (kiosky apod.),

c. podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.
- izolační a ochranná zeleň

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§10 Ti - Plochy technické infrastruktury

a. hlavní využití:

pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovod. Bodová technická infrastruktura a stavby liniové - např. vedení vzdušných staveb, podzemních staveb energetických a vodohospodářských staveb- jsou vyznačeny příslušnou značkou včetně ochranného případně bezpečnostního pásma.

b. přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- výstavba staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, tj. bodové technické infrastruktury, stavby liniové (vedení vzdušných, podzemních staveb energetických a vodohospodářských), stavby garáží a stavby svým charakterem, funkcí a měřítkem odpovídající (sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, sběrné místo nebezpečného odpadu, kompostárna, účinné kvalitní spalování nezávadného odpadu)
- pozemky související dopravní infrastruktury.

c. podmíněně přípustné využití:

d. nepřípustné činnosti:

- bydlení, zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§11 Vp - Plochy výroby a skladování - průmyslové

a. hlavní využití:

- výroba, podnikání a skladování
- drobné provozovny a služby
- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)
- výroba energie (fotovoltaické elektrárny, zpracování biomasy, bioplyn, kompostárny)

b. přípustné využití:

- parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
- provoz těchto podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované obytné plochy

c. podmíněně přípustné využití:

- pohotovostní ubytování
- účinné spalování odpadu, např. biomasa, bioplyn, kompostárna... pokud nezhorší emisní limity v

okolních obytných plochách

d. nepřípustné činnosti:

- těžba
- živočišná zemědělská výroba, která má negativní vlivy na okolí
- aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek.
- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity - hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§11 Vz - Plochy výroby a skladování - zemědělské

a. hlavní využití:

výroba v zemědělství - zemědělská výroba a živočišná, skladování, výrobní, opravárenská činnost
výroba energie (fotovoltaické elektrárny, zpracování biomasy, bioplyn, kompostárny)

b. přípustné využití:

administrativa, pohotovostní ubytování
výrobní provozovny a služby - i nezemědělského charakteru

c. podmíněně přípustné využití:

rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené PHO, případně navrženou (maximální) hranici negativních vlivů zemědělského areálu.

provoz podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení účinné spalování odpadu, např. biomasa, bioplyn, kompostárna... pokud nezhorší emisní limity v okolních obytných plochách

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§13 Vv - Plochy vodní a vodohospodářské

a. hlavní využití:

- rybníky, nádrže, řeky, potoky, vodní plochy, pozemky koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

b. přípustné využití:

- ponechání stávající způsobu využití těchto ploch. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

stavby související s rekreací a sportem

lodní doprava (osobní, rekreační) je možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území

lávky a mola (vyhlídková, případně nástupní)

- protipovodňová opatření

c. podmíněně přípustné využití:

- stavby přístavišť, zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.

- v blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí - alespoň jednostranný volně přístupný pruh

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou

d. nepřípustné činnosti:

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

§14 Zo - Plochy zemědělské (orná půda)

a. hlavní využití:

Orná půda je určena pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo zastavěná a zastavitelná území a mimo plochy ÚSES

b. přípustné využití:

účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury (polní cesty apod). izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová opatření

c. podmíněně přípustné využití:

jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, bažantnice, posedy, krmelce apod.).

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.
- měnit funkční využití na lesní pozemky a vodní plochy
- podél vodních toků - volně přístupný manipulační pruh

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§14 Zt - Plochy zemědělské (trvalý travní porost)

a. hlavní využití:

trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny), ostatní plochy. Území je určeno pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo zastavěná a zastavitelná území a mimo plochy ÚSES.

b. přípustné využití:

účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území

pozemky související dopravní a technické infrastruktury, izolační a doprovodná zeleň

změny kultur (na půdu ornou, TTP, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek, ohrazení pastvin protipovodňová opatření

c. podmíněně přípustné využití:

jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, bažantnice, posedy, krmelce apod.).

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.
- měnit funkční využití na lesní pozemky a vodní plochy
- podél vodních toků - volně přístupný manipulační pruh

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§15 L - Plochy lesní

a. hlavní využití:

plnění funkcí lesa

hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch) vzrostlá zeleň

b. přípustné využití:

účelové komunikace (pěší, cyklistické, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních izolační a doprovodná zeleň nezbytné objekty pro údržbu lesa,

volně rostoucí dřevinné porosty, křoviny, stromořadí, liniová zeleň zřizování malých vodních ploch (do 2000m²)

c. podmíněně přípustné využití:

pouze stavby nezbytné nutné pro hospodaření v lese a myslivost stavby seníků, včelínů apod.

- křížení liniových staveb

dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst

20% prvně zkolaudované podlahové plochy) pouze činnost v souladu s lesním zákonem

d. nepřipustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§16 Plochy přírodní

a. hlavní využití:

EVL - Natura 2000 - lokalita Lužnice- Nežárka, přírodní památka, biocentra, regionální biokoridor okolo Lužnice, ...

b. přípustné využití:

- viz příslušný statut

c. podmíněně přípustné využití:

- za souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody - viz příslušný statut

d. nepřipustné činnosti:

- viz příslušný statut

§17 N - Plochy smíšené nezastavěného území - přírodě blízkých ekosystémů

a. hlavní využití:

- trvalý travní porost, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje. Jedná se o plochy mimo zastavěná a zastavitelná území, plochy břehových partií vodotečí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů, plochy interakčních prvků.

b. přípustné využití:

- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území

- izolační a doprovodná zeleň

protipovodňová opatření, výstavba malých vodních nádrží, odbahnování rybníků a toku, revitalizace, meandry

c. podmíněně přípustné využití:

- podél vodních toků - volně přístupný manipulační pruh

d. nepřipustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

§18 Plochy těžby

a. hlavní využití:

- plochy chráněných ložiskových území (CHLÚ), poddolovaných území, dobývacích prostorů (DP), výhradní ložiska, sesuvná území, stará důlní díla.

b. přípustné využití:

- stávající využití do doby povolení dobývacího prostoru

- v dobývacích prostorech těžba

- technické zajištění těžby

- zařízení a sítě technické infrastruktury, které slouží pro zajištění těžby

c. podmíněně přípustné využití:

rekultivace - zalesnění, vzrostlá zeleň, vodní plochy, protipovodňová opatření, apod.
odpočinkové plochy a sportovní plochy (lavičky, hřiště, dráhy pro horská kola apod.)

d. nepřipustné činnosti:

- na tomto území se nesmí povolovat a odehrávat takové činnosti, které by mohly ztížit budoucí funkci nebo znemožnit těžbu

Skladebné části územního systému ekologické stability

V ÚPO se vymezují skladebné části ÚSES. Při rozhodování o funkčním využití ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany, skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

1. Pro využití ploch biocenter

a. hlavní využití:

- současné využití
- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přírozené biotopy),

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přírodního způsobu využití současných ploch ÚSES.

c. podmíněné přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

2. Pro využití ploch biokoridorů

a. hlavní využití:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodního způsobu využití současných funkčních biokoridorů

c. podmíněné přípustné využití:

nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

dopravní infrastruktura - nejsou vymezeny

technická infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
V1	vodovod – přeložka	Žišov u Veselí nad Lužnicí
K	kanalizační síť včetně přečerpávání a připojení na ČOV Veselí nad Lužnicí	Žišov u Veselí nad Lužnicí

Veřejně prospěšné opatření

nejsou vymezeny

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

nejsou vymezeny

Plochy pro asanaci

nejsou vymezeny

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

nejsou vymezeny

Veřejná prostranství

označení plochy či ploch, ve kterých je veřejné prostranství navrženo	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
15Pz	Žišov u Veselí nad Lužnicí	4466, 4465, 4464, 4463, 4462, 4461, 4460, 4459, 4458, 4456, 4454, 4455, 4457, 4471, 4578, 4576, 4575, 4574, 4573, 4572, 4571, 4570, 4569, 4568, 4566	obec Žišov

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část má 32 stran

Grafická část má tyto výkresy:

Návrh:

1. Výkres základního členění území 1:5000
2. Hlavní výkres 1:5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 :5000

k) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Nejsou navrženy.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidenci územně plánovací činnosti

- Lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území územní studii:

Lokality : 1B, 4B, 5B, 8Bz

Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti - do doby platnosti ÚP.

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území regulačním plánem; - nejsou vymezeny

n) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapovitost není navržena.

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Seznam ploch : Most- lávka pro pěší a cyklisty přes budoucí dálnici