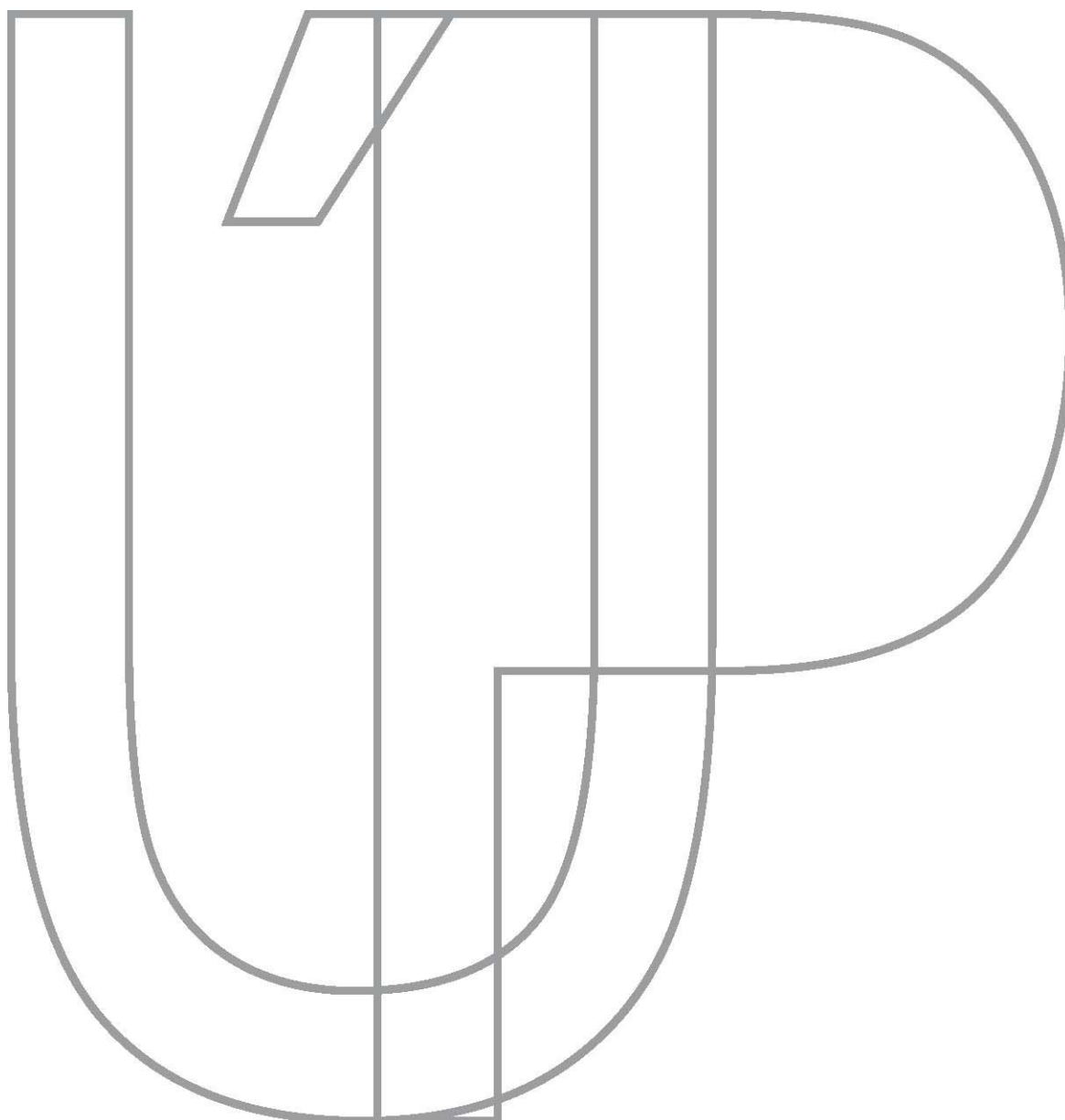


# ÚZEMNÍ PLÁN (VÝROK)



## 1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Textová část Územního plánu obsahuje 34 číslovaných stran A4.

1.2. Grafická část Územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- I/01 Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000;
- I/02.1 Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000;
- I/02.2 Koncepce technické infrastruktury v měřítku 1 : 5 000;
- I/03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000;
- I/04 Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu v měřítku 1 : 2 000.

1.2.1. Výkresy Územního plánu mohou být používány pro rozhodování v území **pouze ve stanovených měřítkách.**

## 2. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Zastavěné území se vymezuje k 1. únoru 2022.

2.2. Hranice zastavěného území je zobrazena především ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02.1).

2.3. Zastavěné území je tvořeno zejména plochami stabilizovanými v zastavěném území a plochami přestavby.

2.4. Podmínky využití ploch uvnitř zastavěného území jsou stanoveny v bodě 7.

### 3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### 3.1. Preambule

Územní plán Malešovice vytváří podmínky pro rozvoj území obce tak, aby bylo posilováno její kompaktní zastavění, jasné hranice zástavby směrem ke krajině, rozmanité využití zastavěného a zastavitelného území, pestré využití okolní krajiny, důstojné postavení v rámci regionu Pohořelicka a zároveň byly chráněny a rozvíjeny její přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.

Územní plán Malešovice vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci jejích obyvatel a obyvatel jejího okolí a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj rekreačního a hospodářského využití její smíšené zemědělské krajiny.

Územní plán Malešovice vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj obce.

#### 3.2. Koncepce rozvoje území obce stanovuje tyto požadavky:

##### 3.2.1. Rozvíjet obec jako **obytné kompaktní sídlo** s jasnou hranicí mezi zástavbou a krajinou:

- a) soustředěním rozvoje nízkopodlažní obytné zástavby směrem dovnitř sídla využitím volných ploch a proluk;
- b) soustředěním rozvoje sídla na jeho severní straně pouze v rámci nově definované hranice, tj. k nově navrhované protipovodňové ochraně;
- c) soustředěním rozvoje sídla na jeho západní a jižní straně pouze v rámci hranice definované ochranným pásmem tranzitního plynovodu VVTL.

##### 3.2.2. Rozvíjet **výrobu**, případně výrobní služby, konkrétně:

- a) rozvíjet zemědělský areál při severozápadním okraji sídla ve prospěch zemědělské výroby a s možností výroby energie z obnovitelných zdrojů;
- b) rozvíjet území při východním okraji sídla ve prospěch drobných podnikatelských aktivit;
- c) rozvíjet zemědělský areál na jihu území ve prospěch zemědělské výroby i dalších podnikatelských aktivit.

##### 3.2.3. Rozvíjet **plochy pro rekreaci obyvatel obce**, konkrétně:

- a) rozvíjet prostor mezi historickou zástavbou a Potůčkem ve prospěch veřejné rekreace;
- b) rozvíjet systém parků a ploch pro veřejnou rekreaci zajišťující patřičné podmínky pro kvalitní bydlení v obci;
- c) rozvíjet společensko-sportovní areál s tělocvičnou při severozápadní hranici zastavěného území obce.

##### 3.2.4. Požadavky na **veřejnou technickou infrastrukturu**:

- a) **umísťovat rozvodná energetická vedení** a vedení elektronických komunikací v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem;
- b) počítat pro rozvojové plochy se **zvýšením kapacity ČOV** dle jejich skutečného rozvoje;

- c) preferovat **rozšíření STL plynovodů** do nové zástavby;
- d) **zneškodňovat srážkové vody** především na vlastním pozemku v souladu § 20 a 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších změn, (vsaky, zdrže apod.).

#### 3.2.5. Další požadavky koncepce rozvoje území:

- a) rozvíjet harmonický přechod mezi zástavbou a nezastavitelnou krajinou v pásu okolo **hranice zastavitelného území**;
- b) rozvíjet **protipovodňovou ochranu** ve prospěch obce i dalších sídel po toku řeky Jihlavy;
- c) rozvíjet nové ulice s dostatečně širokým profilem uličního prostoru pro obousměrný provoz silničních vozidel a pro chodníky;
- d) preferovat výstavbu nízkoenergetických a pasivních domů;
- e) preferovat alternativní zdroje s přihlédnutím k požadavkům na eliminaci lokálních topenišť, zejména solární zdroje a tepelná čerpadla jako zdroje tepla a přípravy teplé vody pro zásobování ploch;
- f) výstavba rodinných domů v zastavitelných plochách smíšených obytných podél silnic II. a III. třídy bude podmíněna zpracováním hlukové studie, která prokáže nepřekročení limitních hladin hluku pro chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví.

### 3.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

#### 3.3.1. Pro ochranu a rozvoj **přírodních hodnot** na území obce se stanovují tyto požadavky:

- a) chránit a rozvíjet **pestrou zemědělskou krajinu** okolí obce; chránit a případně zvyšovat zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, převážně zemědělsky využívaných partiích krajiny;
- b) chránit a rozvíjet **stromořadí** v obraze sídla a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích, zejména těch, které leží na hranici zastavitelného území;
- c) chránit **lesní pozemky** a rozvíjet je v kompaktní celky;
- d) chránit **nivu řeky Jihlavy** před zástavbou;
- e) chránit a rozvíjet **územní systém ekologické stability**;
- f) respektovat **další přírodní hodnoty** vycházející ze zákonných předpisů, zejména přírodní park Niva Jihlavy.

#### 3.3.2. Pro ochranu a rozvoj **kulturních a civilizačních hodnot** na území obce se stanovují tyto požadavky:

- a) chránit a rozvíjet hodnotné funkční využití, konkrétně:
  - veřejné vybavení ve prospěch církve v jádru obce na ploše č. 001;
  - bydlení v jádru obce na plochách č. 015, 018;
- b) chránit a rozvíjet hodnotnou **strukturu zástavby**, zejména:
  - historickou zástavbu jádra vesnice na plochách č. 001, 003, 004, 006, 007, 012, 015, 018, 021, 028, přičemž ochranou je míněno respektování měřítko, půdorysné

stopy zástavby při hranici s veřejným prostranstvím a jejího sevřeného uspořádání s okapovou orientací při dostavbách, přístavbách a změnách staveb, případně zastavování proluk nebo bloků;

- zahradu kupařovického zámku;
- respektovat **další kulturní hodnoty** vycházející ze zákonných předpisů, zejména kulturní památky a pietní místa;

c) chránit a rozvíjet **prostupnost území**, konkrétně:

- chránit a rozvíjet prostupnost uvnitř sídla zejména v historické zástavbě a prostupnost ze sídla do krajiny;
- chránit a obnovovat historickou cestní síť.

3.3.3. Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot se musí vycházet také z předpokladu, že ochrana stávajících hodnot nevyklučuje vznik hodnot nových.

### 3.4. Koncepti Územního plánu doplňují tato ustanovení:

3.4.1. Územní plán zobrazuje plochy větší než 2 000 m<sup>2</sup>, ve výjimečných případech i menší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu obce.

3.4.2. Územní plán zobrazuje koridory o šířce 5 m a větší, v ojedinělých případech i menší, zasluhuje-li to jejich význam.

3.4.3. Celé řešené území je rozděleno beze zbytku na plochy, přičemž každá plocha je vymezena:

a) podle míry a kvality zastavění nebo požadovaných změn tohoto stavu, tj. na **plochy podle významu**; graficky jsou odlišeny ve Výkrese základního členění území I/01; jejich podmínky jsou případně stanoveny v bodě 7; dělí se konkrétně na:

- plochy stabilizované v zastavěném území (s) vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek v urbanizovaném území, stabilizaci stávajícího funkčního využití a prostorového uspořádání v zastavěném území;
- plochy přestavby (p) vymezené pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného funkčního využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavěním;
- plochy zastavitelné (z) vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek vně současně zastavěného území ve prospěch rozvoje sídla;
- plochy stabilizované v nezastavěném území (n) vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek v urbanizovaném území, stabilizaci stávajícího funkčního využití a prostorového uspořádání v nezastavěném území;
- plochy pro změnu využití v nezastavěném území (k) vymezené za účelem přeměny nezastavěného území s nevhodným využitím.
- V Hlavním výkrese (I/02.1) jsou plochy přestavby (p), plochy pro změnu využití v nezastavěném území (k) a plochy zastavitelné (z) souhrnně nazývány a zobrazovány jako plochy rozvojové.

b) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, tj. na **plochy s rozdílným způsobem využití**; graficky jsou odlišeny v Hlavním výkrese (I/02.1); jejich podmínky jsou stanoveny v bodě 7; dělí se konkrétně na:

- plochy smíšené obytné (B);
- plochy veřejného vybavení (O);
- plochy komerčního vybavení (K);
- plochy sportovního vybavení (S);
- plochy smíšené výrobní (V);
- plochy technické infrastruktury (T);
- plochy dopravní infrastruktury (D);
- plochy veřejných prostranství (U);
- plochy veřejné zeleně (P);
- plochy veřejné rekreace (R);
- plochy smíšené nezastavěného území (N);
- plochy lesní (L);
- plochy vodní a vodohospodářské (W).

3.4.4. Plocha může být určena k prověření jejího budoucího využití; tyto tzv. **plochy nebo koridory územních rezerv** (kód plochy: R00) jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a rovněž v Hlavním výkrese (I/02.1) a ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2); jejich výčet a podmínky jsou stanoveny v bodě 10.

3.4.5. Územní plán vymezuje rovněž:

- a) **plochy a koridory územního systému ekologické stability (ÚSES)**, které jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jehož podmínky podrobněji specifikují využití ploch či jejich částí; prvky ÚSES a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 6;
- b) **koncepční prvky**, které jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2) a které znázorňují podrobnější využití určité plochy;
  - vodní zdroj (na ploše technické infrastruktury);
  - čistírna odpadních vod (na ploše technické infrastruktury);
  - elektrická stanice 22/0,4 kV;
  - stanice na VVTL plynovodu (na ploše technické infrastruktury);
  - regulační stanice VTL;
  - elektronické komunikační zařízení;
  - sběrný dvůr (na ploše technické infrastruktury);
  - liniová protipovodňová ochrana (na ploše vodní a vodohospodářské);
- c) **trasy veřejné infrastruktury**, které jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2) a jejichž podmínky využití jsou stanoveny v bodech 4, 5 a 6; konkrétně jsou to trasy; součástí tras mohou být související zařízení (např. regulační stanice, stanice katodové ochrany atd.):

- stromořadí;
- pěší propojení;
- vodovodní řad;
- stoka splaškové kanalizace;
- stoka dešťové kanalizace;
- elektrické vedení 22 kV;
- plynovod VVTL;
- plynovod VTL;
- plynovod STL;
- elektronické komunikační vedení.

3.4.6. Pro zajištění specifických podmínek kompaktního sídla a jeho estetického působení v krajině se vymezuje překryvný prvek **hranice zastavitelného území**, která je zobrazena v Hlavním výkrese (I/02.1.) Podmínky jsou stanoveny především v bodech 3.2. a 3.3.

### 3.5. Prvky regulačního plánu

3.5.1. Územní plán vymezuje následující **prvky regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04):

- a) **Plocha s prvky regulačního plánu**: určuje území, ve kterém jsou vymezeny prvky regulačního plánu; plochy jsou zobrazeny také ve Výkrese základního členění území (I/01).
- b) **Stavební čára**: závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství.
- c) **Stavební hranice**: hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří ji zpravidla pás předzahrádek, na této části pozemku nelze umístit budovy (jiné stavby ano). Stavební hranice je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství.
- d) **Oplocení**: závazná linie pro umístění oplocení pozemků. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umíšťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby (tj. v případě samostatně stojících domů se plot umístí v pokračování linie průčelí z obou stran domu až k boční hranici pozemku). Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kdy je vzhledem k umístění průčelí domu pouze na část stavební čáry umístění oplocení problematické, se může oplocení umístit na kolmici směřující od boční fasády domu k boční hranici pozemku. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj.

oplocení jednotlivých pozemků na sebe navazuje a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a průhlednou výplní, přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,5 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m.

- e) **Omezení přímé dopravní obsluhy:** linie označuje území, ve kterém není možné realizovat nová samostatná připojení na přilehlou silnici II/395.



## 4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 4.1. Koncepce bydlení

Pro zajištění podmínek především pro bydlení v kvalitním prostředí se vymezují plochy smíšené obytné. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 4.2. Koncepce občanského vybavení

4.2.1. **Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury** viz bod 5.2.

4.2.2. **Koncepce občanského vybavení všeobecného**

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti občanského vybavení sloužícího komerčnímu využití se vymezují plochy komerčního vybavení. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 4.3. Koncepce výroby

Pro zajištění kvalitních podmínek pro výrobu, výrobní služby a skladování se vymezují plochy smíšené výrobní. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 4.4. Koncepce sídelní zeleně viz bod 5.1.2.

### 4.5. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití (viz bod 7). Ve vybraných lokalitách je prostorové využití zpodrobně prostřednictvím prvků regulačního plánu, které jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 3.5. Konkrétně jsou vymezeny tyto plochy s prvky regulačního plánu:

- a) U01: Ke Kupařovicím – východ;
- b) U02: Za školkou;
- c) U03: K Medlovu;
- d) U04: Malešovice – západ;
- e) U05: Malešovice – východ;
- f) U06: K Odrovicím – západ.

## 5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 5.1. Koncepte veřejných prostranství

Pro zajištění prostupnosti obce, jeho obsluhy, případně rekreaci obyvatel uvnitř obce, se stanovuje koncepte veřejných prostranství, kterou tvoří:

#### 5.1.1. Koncepte prostupnosti a obsluhy území (koncepte ulic a návsí)

Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury a trasy pěšího propojení. Plochy a trasy koncepte prostupnosti a obsluhy území jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1). Podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 7.

**Trasa pěšího propojení:** vymezuje směrové vedení pěšího průchodu o minimální šířce 2 m skrze plochu, případně na rozmezí dvou ploch, a zaručuje průchodnost 24 hodin denně. Trasy pěšího propojení jsou stanoveny bez rozlišení na stabilizované a rozvojové.

#### 5.1.2. Koncepte sídelní zeleně

Pro zajištění každodenní rekreace obyvatel uvnitř urbanizovaného území se vymezují plochy veřejné zeleně doplněné o trasy stromořadí. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1). Podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 7.

**Trasa stromořadí:** vymezuje linii stromořadí, aleje či remízů podél komunikací zejména v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, případně bezprostředně podél jejich hranic. Trasy stromořadí jsou stanoveny bez rozlišení na stav a návrh.

### 5.2. Koncepte veřejného vybavení (občanského vybavení veřejné infrastruktury)

#### 5.2.1. Koncepte veřejného vybavení

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti důležitého občanského vybavení sloužícího veřejnému zájmu se vymezují plochy veřejného vybavení. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

#### 5.2.2. Koncepte sportovního vybavení

Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti sportovních a tělovýchovných zařízení sloužících obci se vymezují plochy sportovního vybavení. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 5.3. Koncepte dopravní infrastruktury

#### 5.3.1. Koncepte pěší dopravy

Územní podmínky pro kvalitní pěší dopravu na území obce zajišťuje koncepte prostupnosti a obsluhy území (koncepte ulic a návsí).

#### 5.3.2. Koncepte cyklistické dopravy

Územní podmínky pro kvalitní cyklistickou dopravu na území obce zajišťuje koncepte prostupnosti a obsluhy území (koncepte ulic a návsí). Spočívá v zajištění územních

podmínek pro cyklotrasy či cyklostezky v plochách veřejných prostranství a v plochách dopravní infrastruktury. Podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 7.

#### 5.3.3. **Koncepce silniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní síť pozemních komunikací se vymezují plochy dopravní infrastruktury a případně plochy veřejných prostranství. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

#### 5.3.4. **Koncepce statické dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní veřejné parkování v obci se vymezují plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

#### 5.3.5. **Koncepce hromadné dopravy**

Územní podmínky pro kvalitní hromadnou dopravu na území obce zajišťuje koncepce silniční dopravy, která zajišťuje podmínky pro autobusovou dopravu na stávající silniční síti, včetně související infrastruktury.

### 5.4. **Koncepce technické infrastruktury**

#### 5.4.1. **Koncepce vodních toků a ploch** viz bod 6.3.

#### 5.4.2. **Koncepce zásobování vodou**

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území obce vodou se vymezují trasy vodovodního řadu, které jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

**Trasa vodovodního řadu:** vymezuje významné vedení vodovodního řadu, které zajišťuje zásobování sídla. Trasy koncepce zásobování vodou jsou vymezeny jako stabilizované.

#### 5.4.3. **Koncepce odkanalizování**

Pro zajištění územních podmínek pro odkanalizování sídla se vymezují plochy technické infrastruktury č. 033 a 034 (koncepční prvek čistírna odpadních vod) a trasy stoky splaškové kanalizace a stoky dešťové kanalizace. Plochy koncepce odkanalizování jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1). Trasy a koncepční prvky koncepce odkanalizování jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2). Podmínky využití ploch technické infrastruktury, respektive koncepce odkanalizování jsou stanoveny v bodě 7.

**Trasa stoky splaškové kanalizace:** vymezuje vedení významných splaškových odpadních vod k ČOV. Trasy jsou vymezeny jako stabilizované.

**Trasa stoky dešťové kanalizace:** vymezuje významné vedení dešťových odpadních vod k vodotečím, případně zatrubněnou vodoteč Malešovického potoka. Trasy jsou vymezeny jako stabilizované.

#### 5.4.4. **Koncepce odpadového hospodářství**

Pro zajištění podmínek pro sběr, třídění a recyklaci odpadů se vymezuje plocha technické infrastruktury č. 074 (koncepční prvek sběrný dvůr). Plochy technické

infrastruktury, respektive koncepce odpadového hospodářství jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7. Koncepční prvky jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

#### 5.4.5. **Koncepce zásobování elektřinou**

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území elektrickou energií se vymezují trasy elektrického vedení 22 kV a koncepční prvek elektrická stanice 22/0,4 kV. Trasy a koncepční prvky koncepce zásobování elektřinou jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

**Trasa elektrického vedení 22 kV:** vymezuje významné elektrické vedení, které zajišťuje zásobování sídla elektřinou, včetně možnosti umístění elektrické stanice; pro nově navrhované trasy, případně trasy určené k rekonstrukci, jsou ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí (I/03) vymezeny koridory, které zahrnují území k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, včetně nezbytně souvisejících staveb a zařízení. Trasy koncepce zásobování elektřinou jsou rozlišeny na stabilizované a rozvojové. Pro kvalitnější zásobování sídla jsou konkrétně vymezeny tyto rozvojové trasy:

- TE-01: trasa elektrického vedení 22 kV, přeložka stávajícího elektrického vedení;
- TE-02: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE-03: trasa elektrického vedení 22 kV, přeložka stávajícího elektrického vedení;
- TE-05: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE-07: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE-08: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice.

#### 5.4.6. **Koncepce zásobování plynem**

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování plynem se vymezuje plocha technické infrastruktury č. 079 (koncepční prvek stanice na VVTL plynovodu) a trasy plynovodu VVTL, trasy plynovodu VTL včetně regulační stanice VTL a trasy plynovodu STL, které jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

**Trasa plynovodu VVTL:** vymezuje vedení tranzitního plynovodu včetně stanice VVTL plynovodu. Trasy jsou vymezeny jako stabilizované.

**Trasa plynovodu VTL:** vymezuje vedení významného plynovodu, který zajišťuje přívody a rozvody k regulační stanici a zásobení sídla zemním plynem, případně zásobení větších odběratelů. Trasy jsou vymezeny jako stabilizované.

**Trasa plynovodu STL:** vymezuje vedení významného plynovodu, který zajišťuje zásobení sídla zemním plynem a jeho distribuci v rámci něj. Trasy jsou vymezeny jako stabilizované.

**5.4.7. Koncepce elektronických komunikací**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní elektronickou komunikaci se vymezují trasy elektronického komunikačního vedení a koncepční prvek elektronické komunikační zařízení, které jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

**Trasa elektronického komunikačního vedení:** vymezuje významné komunikační vedení zajišťující propojení účastníků veřejných elektronických komunikací. Trasa je vymezena jako stabilizovaná.

**5.4.8. Koncepce protipovodňové ochrany**

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu před škodlivými účinky vody se vymezují plochy vodní a vodohospodářské č. 116, 119 a 150 (koncepční prvek liniová protipovodňová ochrana). Plochy vodní a vodohospodářské jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7. Koncepční prvky liniové protipovodňové ochrany jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické infrastruktury (I/02.2).

## 6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 6.1. Koncepte zemědělské krajiny

Pro zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění její ekologické stability, jejího hospodářského, případně i rekreačního využití a dobré dostupnosti se vymezují plochy smíšené nezastavěného území. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 6.2. Koncepte lesů

Pro zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek růstu lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a dobré dostupnosti a prostupnosti se vymezují plochy lesní. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 6.3. Koncepte vodních toků a ploch

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území se vymezují plochy vodní a vodohospodářské. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 6.4. Koncepte protipovodňové ochrany viz bod 5.4.8.

### 6.5. Koncepte prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost v krajině obce zajišťuje koncepte prostupnosti a obsluhy území, případně koncepte lesů, vodních toků a ploch a zemědělské krajiny.

### 6.6. Koncepte rekreace v krajině

Pro zajištění každodenní rekreace obyvatel vně urbanizovaného území se vymezují plochy veřejné rekreace. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1). Podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 7.

Územní podmínky pro rekreaci v krajině doplňují koncepte prostupnosti a obsluhy území a případně koncepte lesů, vodních toků a ploch a zemědělské krajiny, koncepte sídelní zeleně a koncepte sportovního vybavení.

### 6.7. Koncepte dobývání nerostů

Není stanovena.

### 6.8. Územní systém ekologické stability

Pro zajištění územních podmínek pro vzájemně propojené jednotlivé biocentra a biokoridory nadregionální, regionální a místní (lokální) úrovně se vymezují plochy a koridory ÚSES, které jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1).

**Plochy a koridory ÚSES:** zajišťují územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. V plochách a koridorech ÚSES není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES. Do ploch ÚSES nelze umisťovat budovy, a to ani v zastavěném území

a v zastavitelných plochách. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- a) stavby pro vodní hospodářství, včetně staveb nebo opatření protierozní či protipovodňové ochrany, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- b) stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- c) stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Pro zajištění územních podmínek jsou konkrétně vymezeny tyto plochy a koridory ÚSES, bez rozlišení na stav a návrh:

- části regionálního biokoridoru RBK 140: dílčí úsek RBK 140/BK 1 a vložená biocentra RBK 140/BC 1 a RBK 140/BC 2 (všechny jmenované prvky zasahují na území obce jen částí své celkové plochy);
- lokální biocentra: LBC 1 až LBC 4;
- lokální biokoridory: LBK 1 až LBK 5 (biokoridor LBK 3 zasahuje na území obce jen částí své celkové plochy).

Cílovými ekosystémy jsou v případě regionálního biokoridoru RBK 140 a v případech lokálních biocenter LBC 1 a LBC 2 a lokálních biokoridorů LBK 1 až LBK 3 vodní, nivní a mokřadní společenstva. Cílovými ekosystémy v případech LBC 3, LBC 4, LBK 4 a LBK 5 jsou mezofilní lesní společenstva.

## 7. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím platí zároveň:

- Převažující část plochy je určena pouze pro pozemky a stavby uvedené v hlavním využití (pokud je stanoveno).
- Pokud je stanoveno hlavní využití, je možné menší část plochy využít pro pozemky a stavby uvedené v přípustném využití. Není-li hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v přípustném využití.
- Pokud je stanoveno hlavní využití, je možné menší část plochy využít pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití pouze při splnění stanovených podmínek. Není-li hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v podmíněně přípustném využití pouze při splnění stanovených podmínek.
- Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřípustném využití.
- Využití ploch musí zohlednit požadavky prostorového uspořádání, požadavky koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení územního plánu.

Na plochách s prvky regulačního plánu vymezených ve Výkrese základního členění území (I/01) jsou stavby podrobněji regulovány prostřednictvím prvků regulačního plánu, které jsou zobrazeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovány v bodě 3.5.



## 7.1. Plochy smíšené obytné (B)

### 7.1.1. Hlavní využití není stanoveno.

### 7.1.2. Přípustné využití, například:

- a) pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- b) pozemky bytových domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- c) pozemky polyfunkčních domů, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- d) pozemky staveb občanského vybavení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- e) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- f) pozemky související dopravní infrastruktury;
- g) pozemky související technické infrastruktury;
- h) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.1.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky garáží a parkovacích ploch, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše s výjimkou doplňkových staveb na pozemcích přípustného využití;
- b) stavby pro zemědělství, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- c) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- d) stavby a zařízení vyšší jak 30 m za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany.

### 7.1.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
- c) pozemky staveb snižující kvalitu prostředí v ploše, např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství a asanační služby;
- d) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
- e) zástavba „v druhé řadě“, tzn. umístování budov za linií uliční zástavby.

### 7.1.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) ve stabilizovaných plochách (vyjma ploch s prvky regulačního plánu):
  - stavby na pozemcích (např. dostavby proluk, přístavby a nástavby), které budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (např. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků) a jejich výška bude

maximálně o 1 typické NP vyšší než převažující zástavba území.; jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;

- v případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na pozemku větším než 3 000 m<sup>2</sup> je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání;
- b) v přestavbových a zastavitelných plochách (vyjma ploch s prvky regulačního plánu):
- stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m. **Výšková hladina** určuje maximální výšku staveb na pozemku měřenou v nejnižším místě původního terénu při jejich obvodu; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny a architektonické akcenty (např. nároží);
  - vnější hrana staveb na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (dále jen **uliční charakter zástavby**);
- c) v plochách s prvky regulačního plánu:
- podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy č. 008, 010, 011, 042, 043, 044, 058, 060, 062, 098, 107, 108, 109, 110, 194, 200, 218 a 219 stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5;
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m. **Výšková hladina** určuje maximální výšku staveb na pozemku měřenou v nejnižším místě původního terénu při jejich obvodu; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny a architektonické akcenty (např. nároží).

## 7.2. Plochy veřejného vybavení (O)

### 7.2.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky staveb veřejného vybavení (tj. zejména staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, církve, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva či kombinaci některé z předcházejících funkcí se sportovním zázemím, zejména sokolovny a orlovny).
- b) pozemky veřejných pohřebišť pouze v plochách č. 090, 091.

### 7.2.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport;
- b) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- c) pozemky související dopravní infrastruktury;
- d) pozemky související technické infrastruktury;
- e) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.2.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby pro obchod, služby a ubytování velikosti úměrné charakteru, struktuře a obsluze okolního území;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- d) pozemky garáží a parkovacích ploch, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše s výjimkou doplňkových staveb na pozemcích hlavního využití.

### 7.2.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů;
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství.

### 7.2.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

### 7.3. Plochy komerčního vybavení (K)

#### 7.3.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky staveb komerčního vybavení (tj. zejména stavby pro obchod, služby, stravování a ubytování).

#### 7.3.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky staveb pro sport a tělovýchovu;
- b) pozemky staveb veřejného vybavení;
- c) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- d) pozemky související dopravní infrastruktury;
- e) pozemky související technické infrastruktury;
- f) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

#### 7.3.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- b) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- c) pozemky staveb pro bydlení pouze jako součást areálů.

#### 7.3.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky staveb pro zemědělství;
- c) pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3.

#### 7.3.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) ve stabilizovaných plochách:
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m;
  - stavby na pozemcích, které budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy, tj. budou respektovat stávající převažující stavební čáru;
- b) v přestavbových plochách:
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m;
  - stavby na pozemcích, které budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy, tj. budou respektovat stávající převažující stavební čáru;
- c) v zastavitelných plochách:
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m;
  - stanoven je uliční charakter zástavby

#### 7.4. Plochy sportovního vybavení (S)

##### 7.4.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

##### 7.4.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky staveb občanského vybavení;
- b) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- c) pozemky související dopravní infrastruktury;
- d) pozemky související technické infrastruktury;
- e) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

##### 7.4.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.

##### 7.4.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů;
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství.

##### 7.4.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 7.5. Plochy smíšené výrobní (V)

### 7.5.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky staveb pro výrobu (včetně oplocení);
- b) pozemky staveb pro skladování (včetně oplocení);
- c) pozemky staveb pro zemědělství, bez staveb pro hospodářská zvířata a doprovodných staveb pro hospodářská zvířata;
- d) pozemky staveb pro hospodářská zvířata a pozemky doprovodných staveb pro hospodářská zvířata v plochách č. 080 a č. 214;
- e) v ploše č. 081 pouze pozemky staveb pro zemědělství.

### 7.5.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení;
- b) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- c) pozemky související dopravní infrastruktury;
- d) pozemky související technické infrastruktury;
- e) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.5.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- b) pozemky staveb pro bydlení pouze jako integrovaná součást areálů;
- c) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- d) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren pouze jako součást areálů;

### 7.5.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
- c) pozemky rodinných nebo bytových domů;

### 7.5.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) ve stabilizovaných plochách (vyjma ploch s prvky regulačního plánu):
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 10 m;
- b) v přestavbových a zastavitelných plochách (vyjma ploch s prvky regulačního plánu):
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 10 m;
  - zástavba na ploše č. 087 bude oddělena od koridoru dopravní infrastruktury č. 201 pásem zeleně se stromořadím, který bude umístěn v ploše č. 087;
  - zástavba na ploše č. 086 bude oddělena od koridoru dopravní infrastruktury č. 201 pásem zeleně se stromořadím, který bude umístěn v ploše č. 086;

- c) v plochách s prvky regulačního plánu:
- podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochu č. 100 stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5;
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 10 m.

## 7.6. Plochy technické infrastruktury (T)

### 7.6.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky staveb zajišťující odkanalizování obce (např. čistička odpadních vod) v plochách č. 033 a 034;
- b) pozemky staveb pro sběr a třídění komunálního odpadu v ploše č. 074;
- c) pozemky staveb zajišťující zásobování zemním plynem v ploše č. 079;
- d) pozemky staveb zajišťující zásobování vodou v ploše č. 082.

### 7.6.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- b) pozemky související dopravní infrastruktury;
- c) pozemky související technické infrastruktury;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.6.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- b) pozemky staveb pro bydlení správců budov či areálů;
- c) pozemky staveb pro administrativu jako provozní součást areálu s hlavním využitím;
- d) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren pouze jako součásti areálů;
- e) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- f) pozemky na zbylé části koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

### 7.6.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot.

### 7.6.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.



## 7.7. Plochy dopravní infrastruktury (D)

### 7.7.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) silniční pozemky včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací stání, doprovodná a izolační zeleň).

### 7.7.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- b) pozemky veřejných prostranství;
- c) pozemky související dopravní infrastruktury;
- d) pozemky související technické infrastruktury;
- e) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.7.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení, zejména služby, stravování a ubytování, související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- d) pozemky na zbylé části koridoru dopravní infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

### 7.7.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů s výjimkou bodu 7.7.3., písm. d);

### 7.7.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v plochách s prvky regulačního plánu:
  - podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy č. 041, 106 a 114 stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5.
- b) v ostatních plochách:
  - podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 7.8. Plochy veřejných prostranství (U)

### 7.8.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky ulic, chodníků, náměstí, návsi a případně dalších prostorů zajišťující obsluhu území a zároveň přístupných každému bez omezení.

### 7.8.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- b) pozemky související dopravní infrastruktury;
- c) pozemky související technické infrastruktury;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.8.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení, zejména služby a stravování související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.
- d) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- e) pozemky na zbylé části koridoru veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru;

### 7.8.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů s výjimkou bodu 7.8.3., písm. d);
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství s výjimkou bodu 7.8.3., písm. d);
- d) pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3 s výjimkou bodu 7.8.3., písm. d).

### 7.8.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v plochách s prvky regulačního plánu:
  - podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy č. 013, 016, 022, 030, 036, 048, 051, 061, 064, 065, 075, 097, 099, 111 a 220 stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5.
- b) v ostatních plochách:
  - podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 7.9. Plochy veřejné zeleně (P)

### 7.9.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky parků a další veřejné zeleně.

### 7.9.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky veřejných prostranství;
- b) pozemky související dopravní infrastruktury;
- c) pozemky související technické infrastruktury;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

### 7.9.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení, zejména služby a stravování související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- d) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšit podmínky pro fungování hlavního využití.

### 7.9.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů;
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
- d) pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3.

### 7.9.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v plochách s prvky regulačního plánu:
  - podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochu č. 101 stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5.
- b) v ostatních plochách:
  - podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**7.10. Plochy veřejné rekreace (R)****7.10.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:**

- a) pozemky veřejné rekreace (např. rekreační louky, golfové hřiště bez staveb apod.);
- b) pozemky nezastavěného území bez primárního hospodářského významu.

**7.10.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:**

- a) pozemky veřejných prostranství;
- b) pozemky související dopravní infrastruktury;
- c) pozemky související technické infrastruktury;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch.

**7.10.3. Podmíněně přípustné využití:**

- a) pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), neznemožní průchodnost krajinou a jejichž dopravní napojení, objem a charakter zástavby bude prověřen územní studií;
- b) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšují podmínky pro fungování hlavního využití.

**7.10.4. Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.

**7.10.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.**

## 7.11. Plochy smíšené nezastavěného území (N)

### 7.11.1. Hlavní využití není stanoveno.

### 7.11.2. Přípustné využití, například:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
- b) pozemky ÚSES;
- c) pozemky určené k plnění funkce lesa;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch;
- e) pozemky související dopravní infrastruktury;
- f) pozemky související technické infrastruktury;
- g) pozemky staveb pro zemědělství, lesnictví nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště.

### 7.11.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), neznemožní průchodnost krajinou a jejichž dopravní napojení, objem a charakter zástavby bude prověřen územní studií;
- b) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšují podmínky pro fungování hlavního využití.

### 7.11.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.

### 7.11.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 7.12. Plochy lesní (L)

### 7.12.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa;

### 7.12.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) velikosti do 2000 m<sup>2</sup>;
- b) pozemky ÚSES;
- c) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch;
- d) pozemky související dopravní infrastruktury;
- e) pozemky související technické infrastruktury;
- f) pozemky staveb pro zemědělství, lesnictví nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště.

### 7.12.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), neznemožní průchodnost krajinou a jejichž dopravní napojení, objem a charakter zástavby bude prověřen územní studií;
- b) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.

### 7.12.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.

### 7.12.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**7.13. Plochy vodní a vodohospodářské (W)****7.13.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:**

- a) pozemky vodních toků a ploch;
- b) pozemky protipovodňové ochrany.

**7.13.2. Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:**

- a) pozemky určené k plnění funkce lesa velikosti do 2000 m<sup>2</sup>;
- b) pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
- c) pozemky ÚSES;
- d) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kapličky, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch;
- e) pozemky související dopravní infrastruktury;
- f) pozemky související technické infrastruktury;
- g) pozemky staveb pro zemědělství, lesnictví nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;

**7.13.3. Podmíněně přípustné využití:**

- a) pozemky staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), neznemožní průchodnost krajinou a jejichž dopravní napojení, objem a charakter zástavby bude prověřen územní studií;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) stavby a zařízení vyšší jak 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu pouze za podmínky vydání souhlasného stanoviska Ministerstva obrany;
- d) pozemky na zbylé části koridoru vodní a vodohospodářské v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, dohodou o parcelaci nebo předchozím územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

**7.13.4. Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;

**7.13.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.**

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

8.1. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

8.1.1. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji **dopravní infrastruktury**:

- v plochách dopravní infrastruktury č. 041, 201;
- v plochách veřejných prostranství č. 016, 026, 029, 030, 036, 048, 064, 075, 089, 099, 111, 212, 213.

8.1.2. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji **technické infrastruktury**:

- v ploše technické infrastruktury č. 034 určené pro čistírnu odpadních vod;
- v koridorech tras technické infrastruktury TE-01 až TE-08 určené pro elektrické vedení 22 KV.

8.1.3. Veřejně prospěšná opatření určené k **založení prvků územního systému ekologické stability** na ploše smíšené nezastavěného území č. 168.

8.2. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit **předkupní právo**:

8.2.1. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji **občanského vybavení veřejné infrastruktury**:

- v plochách veřejného vybavení č. 092 a 093 určených pro veřejné vybavení ve prospěch obce na pozemcích v k.ú. Malešovice s parc. č. 178/17, 179, 2061, 2064, 2065;
- v ploše sportovního vybavení č. 115 určené pro sportovní vybavení ve prospěch obce na pozemku v k.ú. Malešovice s parc. č. 2178.

8.2.2. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji **veřejných prostranství**:

- v ploše veřejné zeleně č. 101 ve prospěch obce na pozemku v k.ú. Malešovice s parc. č. 2041, 2042;
- v ploše veřejné zeleně č. 113 ve prospěch obce na pozemcích v k.ú. Malešovice s parc. č. 1008/1, 1361/1, 2176, 2177.

8.3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou stanoveny a zobrazeny včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a nezbytně souvisejících staveb a zařízení.

8.4. Trasy veřejně prospěšných staveb a opatření jsou ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03) zobrazeny jako koridory, které zahrnují území nezbytná k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a nezbytně související stavby a zařízení.

8.5. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření jsou zobrazeny ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03).



## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

### 9.1. Územní plán stanovuje tato kompenzační opatření:

- Pokud bude na ploše č. 214 existovat záměr na umístění bioplynové stanice, bude v další fázi územního řízení zvoleno takové technologické řešení bioplynové stanice, které zajistí účinnou eliminaci šíření pachových látek do okolí v období jejího provozu, přičemž bude navržen takový provozní řád, který zajistí co nejefektivnější nakládání s materiálem tak, aby bylo dosaženo maximálně účinného omezení šíření pachů do okolí.

## 10. ÚZEMNÍ REZERVY

### 10.1. Pro zajištění podmínek pro možné budoucí využití především nezastavěného území se vymezují plochy a koridory územních rezerv. Plochy a koridory územních rezerv jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02.1); konkrétně:

- UR-03: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch veřejné rekreace;
- UR-06: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch veřejné rekreace;
- UR-07: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch smíšených obytných;

### 10.2. Podmínky pro prověření ploch a koridorů územních rezerv:

- a) v plochách a koridorech územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití;
- b) v plochách a koridorech územních rezerv mohou být v souladu s podmínkami využití dané plochy umístěny dočasné stavby, například oplocení, přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby apod.

## 11. DOHODA O PARCELACI

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je dohoda o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

## 12. ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je zpracování území studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

## 13. REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

## 14. ETAPIZACE

### 14.1. Územní plán stanovuje pořadí změn v území:

- 14.1.1. Stavební využití ploch smíšených obytných č. 010, 011 a 200 severně od jádra obce je podmíněno vybudováním protipovodňové ochrany na plochách vodních a vodohospodářských č. 116, 119 a 150 a na ploše veřejných prostranství č. 216. Stavební využití ploch č. 010 a 011 je navíc podmíněno zmapováním stávajícího drenážního systému v dotčeném území a případnou realizací takových úprav tohoto systému, které zajistí jeho nezměněnou funkčnost při zastavění těchto ploch.
- 14.1.2. Stavební využití ploch komerčního vybavení č. 031 a 032 jižně od jádra obce je podmíněno vybudováním komunikace napojující danou lokalitu na silnici Pravlov – Odrovce v ploše veřejného prostranství č. 036.
- 14.1.3. Stavební využití ploch smíšených výrobních č. 084, 086, 100 a ploch smíšených obytných č. 008 (východní část plochy), 042, 043, 044, 200 a 218 je podmíněno navýšením současných kapacit ČOV Malešovice.

## 15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán **nevymezuje** architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17, písm. d) a § 18, písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů.