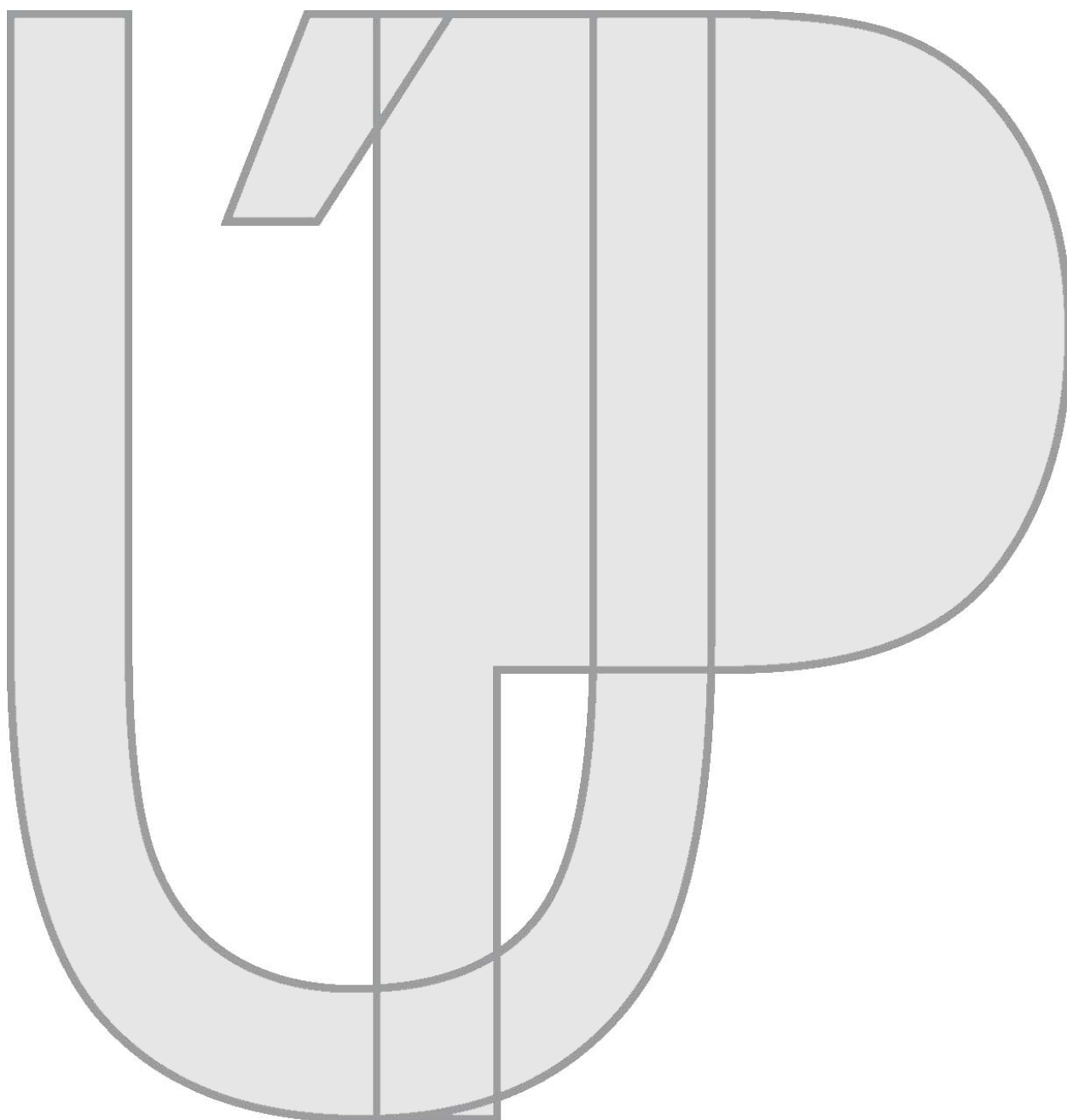


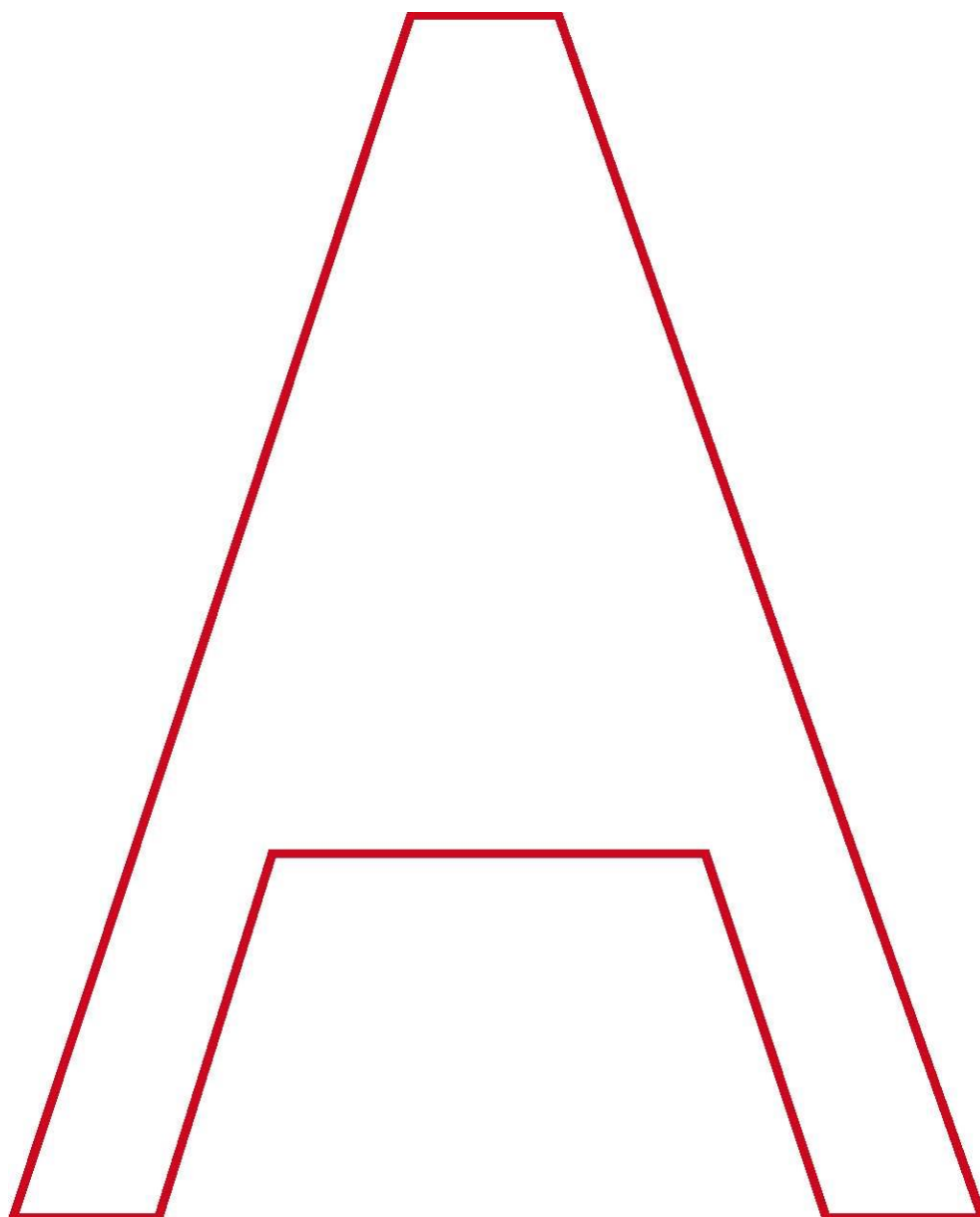
# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALEŠOVICE



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP MALEŠOVICE:

A.	Územní plán (výrok) se zaznačenými změnami	A1
B.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	B1
C.	Údaje o splnění zadání	C1
D.	Komplexní zdůvodnění řešení	D1
E.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	E1
F.	Zpráva o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	F1
G.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	G1
H.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	H1
I.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	I1
J.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	J1
K.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	K1
L.	Odůvodnění pořizovatele	L1

# A. ÚZEMNÍ PLÁN (VÝROK) S VYZNAČENÝMI ZMĚNAMI



## 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 | Výkres koncepce <del>Koncepce</del> 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~~červenci 2023.

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.-OV.001**;
  - bydlení v jádru obce na plochách **č.-SV.015**, **SV.018**;
- b) chránit a rozvíjet hodnotnou **strukturu zástavby**, zejména:
  - historickou zástavbu jádra vesnice na plochách **č.-OV.001**, **SV.003**, **SV.004**, **SV.006**, **SV.007**, **SV.012**, **SV.015**, **SV.018**, **SV.021**, **SV.028**, přičemž ochranou je

míněno respektování měřítka, 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 nevylučuje vznik hodnot nových.

### 3.4. Koncept 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).~~

3.4.3. Územní plán vymezuje **plochy podle významu**, které jsou graficky odlišeny ve Výkrese základního členění území (I/01):

- 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; jejich podmínky jsou případně stanoveny v bodě 7;
- plochy zastavitelné (Z) vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek vně současně zastavěného území ve prospěch rozvoje sídla; jejich podmínky jsou případně stanoveny v bodě 7;
- plochy změny v krajině (K) vymezené za účelem přeměny v nezastavěného území; jejich podmínky jsou případně stanoveny v bodě 7;
- plochy nebo koridory územní rezervy (R) vymezené pro budoucí využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit; jejich výčet a podmínky jsou stanoveny v bodě 10.

Plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změny v krajině se souhrnně nazývají **plochami změn**.



~~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.~~

3.4.4. Územní plán vymezuje **plochy s rozdílným způsobem využití**; graficky jsou odlišeny v Hlavním výkrese (I/02.1), kde se dále dělí na stabilizované a návrhové; jejich podmínky jsou stanoveny v bodě 7; vymezeny jsou tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné venkovské (SV);
- plochy občanského vybavení veřejného (OV);
- plochy občanského vybavení komerčního (OK);
- plochy občanského vybavení – sport (OS);
- plochy smíšené výrobní všeobecné (HU);
- plochy technické infrastruktury všeobecné (TU);
- plochy dopravy všeobecné (DU);
- plochy veřejných prostranství všeobecných (PU);
- plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP);
- plochy rekreace – oddechové plochy (RO);
- plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU);
- plochy lesní všeobecné (LU);
- plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU).

3.4.5. Územní plán vymezuje rovněž:

a) ~~plochy a koridory územního systému~~ **územní systém ekologické stability** (ÚSES), ~~které jsou zobrazeny~~ **který je zobrazen** v Hlavním výkrese (I/02.1) a jehož podmínky podrobněji specifikují využití ploch či jejich částí; ~~prvky ÚSES a jejich~~ **územní systém ekologické stability (ÚSES) sestává z prvků ÚSES, jejichž** podmínky využití jsou stanoveny v bodě 6:

- regionální biokoridor;
- lokální biocentrum;
- lokální biokoridor.

b) **koncepční prvky**, které jsou zobrazeny ve ~~výkrese Koncepce~~ **Výkrese koncepcce** 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~~ ~~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.
- 3.4.7. Pro účely tohoto Územního plánu se dalším pojmům rozumí takto:
- a) **Výšková hladina:** určuje maximální výšku staveb na pozemku měřenou v nejnižším místě původního terénu při jejich obvodu, přičemž tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení (např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny) a architektonické prvky (např. nárožní věžičky, vikýře, světlíky). Požadavky na výškovou hladinu jsou uvedeny v bodě 7.
  - b) **Uliční charakter zástavby:** určuje způsob umístění staveb vzhledem k veřejným prostranstvím – vnější hrana staveb na pozemcích je jednotlivě řazena směrem k veřejnému prostranství situovanému při obvodu plochy. Požadavky na uliční charakter zástavby jsou uvedeny v bodě 7.

### 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 (kód plochy U.0):** 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 umísť

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 umisťovat 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, umísťují 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 **venkovské (SV)**. 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 občanského~~ **komerčního (OK)**. 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 **všeobecné (HU)**. 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 zpodrobněno 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) U.01: Ke Kupařovicím – východ;
- b) U.02: Za školkou;
- c) U.03: K Medlovu;
- d) U.04: Malešovice – západ;
- e) U.05: Malešovice – východ;
- f) U.06: K Odřovicím – západ.

## 5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 5.1. Koncepce veřejných prostranství

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

#### 5.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území (koncepce ulic a návší)

Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují plochy veřejných prostranství **všeobecných (PU)**, plochy **dopravní infrastruktury-dopravy všeobecné (DU)** a trasy pěšího propojení. Plochy a trasy koncepce 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. Koncepce sídelní zeleně

Pro zajištění každodenní rekreace obyvatel uvnitř urbanizovaného území se vymezují plochy **veřejné-zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)** 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. Koncepce veřejného vybavení (občanského vybavení veřejné infrastruktury)

#### 5.2.1. Koncepce veřejného vybavení

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

#### 5.2.2. Koncepce sportovního vybavení

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

### 5.3. Koncepce dopravní infrastruktury

#### 5.3.1. Koncepce pěší dopravy

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

#### 5.3.2. **Koncepce cyklistické dopravy**

Územní podmínky pro kvalitní cyklistickou dopravu na území obce zajišťuje koncepce prostupnosti a obsluhy území (koncepce ulic a návší). Spočívá v zajištění územních podmínek pro cyklotrasy či cyklostezky v plochách veřejných prostranství **všeobecných (PU)** a v plochách ~~dopravní infrastruktury~~ **dopravy všeobecné (DU)**. 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~~ **dopravy všeobecné (DU)** a případně plochy veřejných prostranství **všeobecných (PU)**. 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~~ **dopravy všeobecné (DU)** a plochy veřejných prostranství **všeobecných (PU)**. 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~~ **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 **všeobecné** ~~č.~~ **TU.033 a TU.034** (konceptní 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 konceptní prvky koncepce odkanalizování jsou zobrazeny ve ~~výkrese Koncepce~~ **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~~ ~~Jezeřanské strouhy~~. 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 ~~všeobecné č.-TU.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 ~~koncepce odpadového hospodářství~~ jsou zobrazeny ve ~~výkrese Koncepce~~ ~~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~~ ~~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 asanací (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 ~~všeobecné č.-TU.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~~ ~~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~~ **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 ~~všeobecné~~ **č.** WU.116, WU.119 a WU.150 (koncepční prvek liniová protipovodňová ochrana). ~~Plochy vodní a vodohospodářské~~ **Plochy koncepce protipovodňové ochrany** jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7. Koncepční prvky ~~liniové koncepce~~ protipovodňové ochrany jsou zobrazeny ve ~~výkrese Koncepce~~ **Výkrese koncepce** technické infrastruktury (I/02.2).



## 6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 6.1. Koncepce 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 **všeobecné (MU)**. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

### 6.2. Koncepce lesů

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

### 6.3. Koncepce 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 **všeobecné (WU)**. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7.

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

### 6.5. Koncepce prostupnosti krajiny

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

### 6.6. Koncepce rekreace v krajině

Pro zajištění každodenní rekreace obyvatel vně urbanizovaného území se vymezují plochy **veřejné rekreace – oddechové plochy (RO)**. 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 koncepce prostupnosti a obsluhy území a případně koncepce lesů, vodních toků a ploch a zemědělské krajiny, koncepce sídelní zeleně a koncepce sportovního vybavení.

### 6.7. Koncepce 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 prvky ÚSES**, které jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1).

**Plochy a koridory ÚSES Prvky ÚSES (tj. regionální biokoridory, lokální biocentra a lokální biokoridory):** zajišťují územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. V **plochách a koridorech prvcích ÚSES** není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do ~~ploch-prvků~~ ÚSES nelze umisťovat budovy, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Z jiných typů staveb lze do vymezených ~~ploch-prvků~~ 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~~ prvky ÚSES, ~~bez rozlišení na~~ které jsou v grafické části rozlišeny na stav a návrh:

- části regionálního biokoridoru RBK 140: dílčí úsek ~~RBK 140/BK 1~~ RBK.140/BK1 a vložená biocentra ~~RBK 140/BC 1 a RBK 140/BC 2~~ RBK.140/BC1 a RBK.140/BC2 (všechny jmenované prvky zasahují na území obce jen částí své celkové plochy);
- lokální biocentra: ~~LBC 1 až LBC 4~~ LBC.1, LBC.2, LBC.3 a LBC.4;
- lokální biokoridory: ~~LBK 1 až LBK 5~~ LBK.1, LBK.2, LBK.3, LBK.4 a LBK.5 (biokoridor ~~LBK 3~~ 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~~ LBC.1 a LBC.2 a lokálních biokoridorů ~~LBK 1 až LBK 3~~ LBK.1, LBK.2 a LBK.3 vodní, nivní a mokřadní společenstva. Cílovými ekosystémy v případech ~~LBC 3, LBC 4, LBK 4 a LBK 5~~ 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 venkovské (BSV)

### 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. umísťování 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~~ **návrhových** 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); stanoven je uliční charakter zástavby;~~
- c) v plochách s prvky regulačního plánu:
- podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy ~~č.~~ **SV.008, SV.010, SV.011, SV.042, SV.043, SV.044, SV.058, SV.060, SV.062, SV.098, SV.107, SV.108, SV.109, SV.110, SV.194, SV.200, SV.218 a SV.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 občanského vybavení veřejného (OV)

### 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.~~OV.090, OV.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-občanského~~ vybavení **komerčního (OK)**

#### 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, ~~kte~~ 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) b) v zastavitelných-návrhových~~ plochách:

- stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m;
- stanoven je uliční charakter zástavby.

**7.4. Plochy ~~sportovního~~ občanského vybavení – sport (OS)****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 všeobecné (VHU)

### 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~~ HU.080 a HU.221;
- e) v ploše ~~č. HU.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;~~

~~e) 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.~~

- a) stavby nepřekročí výškovou hladinu 10 m;
- b) na ploše HU.221 je možné umístit stavbu technologie zpracování zemědělských plodin s výškou do 20 m na půdorysu o výměře maximálně 35 m<sup>2</sup>;
- c) technologické stavby a zařízení (např. síla, sušičky, vodojemy), jejichž výška překračuje stanovenou výškovou hladinu (nebo specifické podmínky určené pro plochu HU.221), se individuálně posuzují s ohledem na krajinný ráz;
- d) přístavby stávajících budov, jejichž výška přesahuje stanovenou výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky;
- e) zástavba na ploše HU.087 bude oddělena od koridoru dopravní infrastruktury DU.201 pásem zeleně se stromořadím, který bude umístěn v ploše HU.087;
- f) zástavba na ploše HU.086 bude oddělena od koridoru dopravní infrastruktury DU.201 pásem zeleně se stromořadím, který bude umístěn v ploše HU.086;
- g) pro plochu HU.100 jsou další podmínky prostorového uspořádání stanoveny prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu I/04 a charakterizovaných v bodě 3.5.

## 7.6. Plochy technické infrastruktury **všeobecné (TU)**

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

- a) pozemky staveb zajišťující odkanalizování obce (např. čistička odpadních vod) v plochách ~~Č-TU~~.033 a TU.034;
- b) pozemky staveb pro sběr a třídění komunálního odpadu v ploše ~~Č-TU~~.074;
- c) pozemky staveb zajišťující zásobování zemním plynem v ploše ~~Č-TU~~.079;
- d) pozemky staveb zajišťující zásobování vodou v ploše ~~Č-TU~~.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~~ dopravy všeobecné (DU)****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.~~DU.041, DU.106 a DU.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 **všeobecných (PU)**

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

- a) pozemky ulic, chodníků, náměstí, návsí 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.~~ PU.013, PU.016, PU.022, PU.030, PU.036, PU.048, PU.051, PU.061, PU.064, PU.065, PU.075, PU.097, PU.099, PU.111 a PU.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 – parky a parkově upravené plochy (ZP)

### 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 zlepší 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.~~ZP.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 – oddechové plochy (RO)****7.10.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:**

- a) pozemky veřejné rekreace (např. rekreační louky, golfová 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 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.

**7.10.4. 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 všeobecné (NMU)****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 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.

**7.11.4. 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 vřeobecné (LU)****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 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.

**7.12.4. 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 *všeobecné* (WU)****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.~~
- **VD.1:** točna autobusů na ploše DU.041;
- **VD.2:** rozšíření profilu komunikace na ploše DU.201;
- **VD.3:** veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na plochách PU.016 a PU.217;
- **VD.4:** veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na plochách PU.026, PU.029, PU.030 a PU.036;
- **VD.5:** veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na ploše PU.048;
- **VD.6:** veřejná místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na ploše PU.064;
- **VD.7:** veřejná místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na ploše PU.075;
- **VD.8:** veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na plochách PU.089, PU.099 a PU.212;
- **VD.9:** veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství na plochách PU.111 a PU.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.~~
- **VT.1:** rozšíření čistírny odpadních vod na ploše TU.034;
- **VT.2:** přeložka elektrického vedení 22 kV v trase TE.1;
- **VT.3:** nové elektrické vedení 22 kV, včetně elektrické stanice, v trase TE.2;
- **VT.4:** přeložka elektrického vedení 22 kV v trase TE.3;
- **VT.5:** nové elektrické vedení 22 kV, včetně elektrické stanice, v trase TE.5;
- **VT.6:** nové elektrické vedení 22 kV, včetně elektrické stanice, v trase TE.7;
- **VT.7:** nové elektrické vedení 22 kV, včetně elektrické stanice, v trase TE.8.

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

- **VU.1:** lokální biocentrum LBC.4 na ploše MU.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.~~
- **PO.1:** veřejné vybavení na plochách OV.092 a OV.093; předkupní právo ve prospěch obce na pozemcích v k.ú. Malešovice s parc. č. 178/17, 179, 2061, 2064, 2065;
- **PO.2:** sportovní vybavení na ploše OS.115; předkupní právo 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.~~
- **PP.1:** park na ploše ZP.101; předkupní právo ve prospěch obce na pozemku v k.ú. Malešovice s parc. č. 2041, 2042;
- **PP.2:** park na ploše ZP.113; předkupní právo 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.~~

~~8.5.8.4.~~ 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~~ v severovýchodní části plochy HU.080 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~~R.3: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch ~~veřejné~~-rekreace – oddechové plochy (RO);
- ~~UR-06~~R.6: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch ~~veřejné~~-rekreace – oddechové plochy (RO);
- ~~UR-07~~R.7: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch smíšených obytných ~~venkovských~~ (SV);

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 ~~venkovských~~ ~~č.-SV.010~~, SV.011 a SV.200 severně od jádra obce je podmíněno vybudováním protipovodňové ochrany na plochách vodních a vodohospodářských ~~všeobecných~~ ~~č.-WU.116~~, WU.119 a WU.150 a na ploše veřejných prostranství ~~všeobecných~~ ~~č.-PU.216~~. Stavební využití ploch ~~č.-SV.010~~ a SV.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-občanského~~ vybavení ~~komerčního~~ ~~č.-OK.031~~ a OK.032 jižně od jádra obce je podmíněno vybudováním komunikace napojující danou

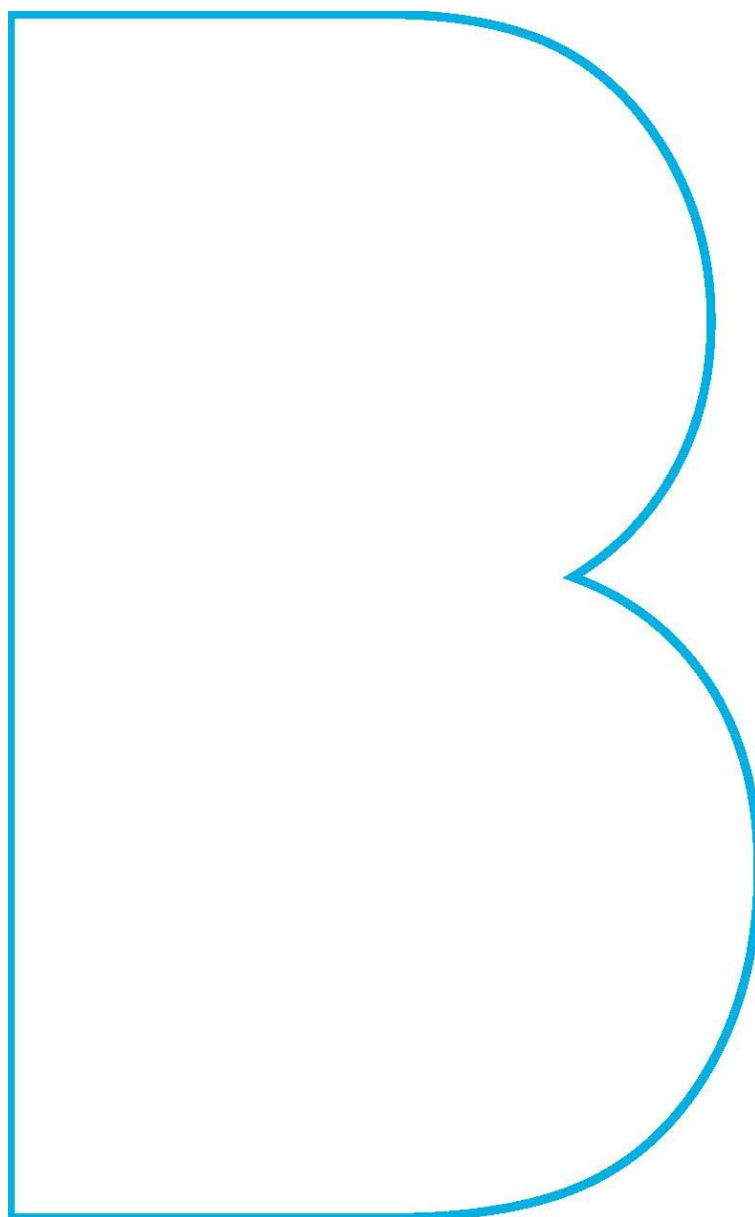
lokalitu na silnici Pravlov – Odrovice v ploše ~~veřejného~~ veřejných prostranství všeobecných ~~č.~~ PU.036.

- 14.1.3. Stavební využití ploch smíšených výrobních všeobecných ~~č.~~ HU.084, HU.086, HU.100 a ploch smíšených obytných venkovských ~~č.~~ SV.008 (východní část plochy), SV.042, SV.043, SV.044, SV.200 a SV.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.

## **B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**



## 1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Změna č. 3 ÚP Malešovice **nemá vliv na okolní území**. Její součástí je pouze úprava prostorových podmínek u jedné konkrétní stabilizované plochy v zastavěném území (bez vazby na území okolních obcí) a dále zajištění souladu ÚP s Jednotným standardem zpracování ÚP – tzn. formální úpravy zejména grafické části bez konkrétních zásahů do řešení ÚP.

## 2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále je PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 9. 2021.

**Změna č. 3 Územního plánu Malešovice** (dále také „Změna č. 3“) **je v souladu s požadavky PÚR ČR.**

**Dílčí změna Z3/1** – zahrnuje úpravu prostorových podmínek jedné konkrétní plochy – zvýšení maximální výšky zástavby tak, aby zde bylo možné v rámci existujících zemědělského areálu realizovat sušičku obilovin s výškou cca 20 m na půdorysu omezeném 35 m<sup>2</sup>:

- Změna zlepšuje podmínky pro podnikání v obci a umožňuje rozvíjet stávající zemědělský areál vhodně situovaný na okraji zástavby. Změna má tedy pozitivní vliv na hospodářské podmínky v obci.
- Umožnění výstavby vyšší zemědělské technologie v daném území nebude mít významný vliv na krajinný ráz, v okolí rovinnatém území se podobné jednotlivé stavby vyskytují (jedná se o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu). Území je dostatečně vzdálené od obytné zástavby, takže provoz technologie nebude mít negativní vliv na život obyvatel – změna má tedy indiferentní vliv na životní prostředí.
- Dílčí změna výše uvedeným způsobem naplňuje republikové priority územního plánování a respektuje i další požadavky PÚR ČR (respektive s nimi není ve střetu) – specifická oblast SOB9.

**Dílčí změna Z3/2** – zahrnuje úpravy ÚP Malešovice směřující k zajištění souladu s Jednotným standardem zpracování ÚP (v souladu s platnou legislativou) – změna zahrnuje pouze formální úpravy dokumentace ÚP Malešovice směřující k naplnění aktuálních legislativních požadavků. Změnou nedochází k dalším konkrétním úpravám, které by měly významnější vliv na dosavadní řešení územního plánu Malešovice, které je v souladu s požadavky PÚR ČR (viz dokumentace odůvodnění ÚP Malešovice a Změny č. 1 a 2 ÚP Malešovice).



### 3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje JMK ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále jen ZÚR JMK) jsou závazné ke dni 31. 10 2020.

**Změna č. 3 je v souladu s požadavky ZÚR JMK.**

**Dílčí změna Z3/1** – zahrnuje úpravu prostorových podmínek jedné konkrétní plochy – zvýšení maximální výšky zástavby tak, aby zde bylo možné v rámci existujících zemědělského areálu realizovat sušičku obilovin s výškou cca 20 m na půdorysu omezeném 35 m<sup>2</sup>:

- Změna zlepšuje podmínky pro podnikání v obci a umožňuje rozvíjet stávající zemědělský areál vhodně situovaný na okraji zástavby. Změna má tedy pozitivní vliv na hospodářské podmínky v obci.
- Umožnění výstavby vyšší zemědělské technologie na omezeném půdoryse nebude mít významný vliv na krajinný ráz, v okolí rovinnatém území se podobné jednotlivé stavby vyskytují (jedná se o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu). Území je dostatečně vzdálené od obytné zástavby, takže provoz technologie nebude mít negativní vliv na život obyvatel – změna má tedy indiferentní vliv na životní prostředí.
- Stanovením podmínek prostorového uspořádání jsou naplněny úkoly územního plánování uvedené v ZÚR JMK pro 35 Znojensko-pohořelický krajinný celek. Výška 20 m na omezeném půdorysu v daném území netvoří výraznou dominantu, areálu přímo sousedí s větrolamem, který danou výšku také místy dosahuje.
- Dílčí změna výše uvedeným způsobem naplňuje krajské priority územního plánování a respektuje i další požadavky ZÚR JMK (respektive s nimi není ve střetu) – kromě výše uvedeného i vymezení regionálního biokoridoru RKJM007.

**Dílčí změna Z3/2** – zahrnuje úpravy ÚP Malešovice směřující k zajištění souladu s Jednotným standardem zpracování ÚP (v souladu s platnou legislativou) – změna zahrnuje pouze formální úpravy dokumentace ÚP Malešovice směřující k naplnění aktuálních legislativních požadavků. Změnou nedochází k dalším konkrétním úpravám, které by měly významnější vliv na dosavadní řešení územního plánu Malešovice, které je v souladu s požadavky ZÚR JMK (viz dokumentace odůvodnění ÚP Malešovice a Změny č. 1 a 2 ÚP Malešovice).

#### 4. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, poťazmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních příkladech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

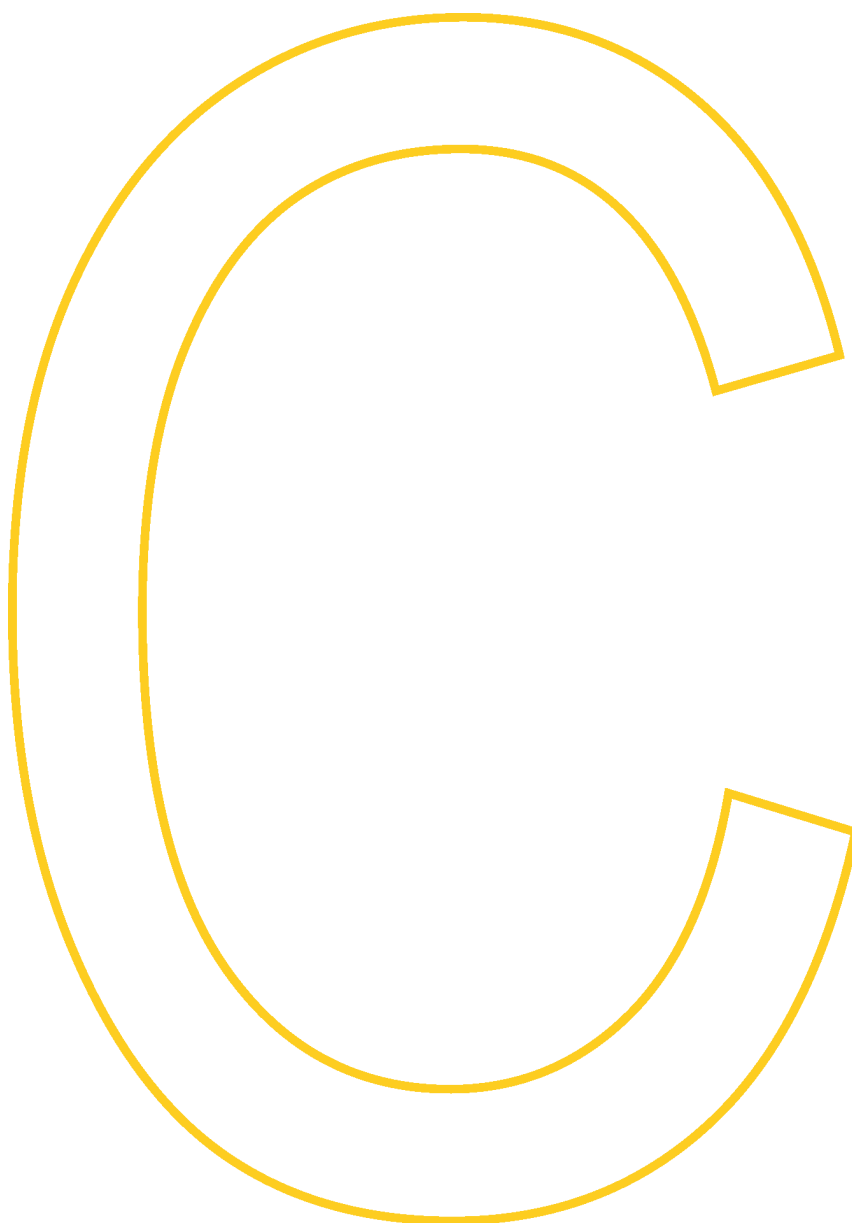
##### **Změna č. 3 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

**Dílčí změna Z3/1** – zahrnuje úpravu prostorových podmínek jedné konkrétní plochy – zvýšení maximální výšky zástavby tak, aby zde bylo možné v rámci existujících zemědělského areálu realizovat sušičku obilovin s výškou cca 20 m na půdorysu omezeném 35 m<sup>2</sup>:

- Změna zlepšuje podmínky pro podnikání v obci a umožňuje rozvíjet stávající zemědělský areál vhodně situovaný na okraji zástavby. Změna má tedy pozitivní vliv na hospodářské podmínky v obci.
- Umožnění výstavby vyšší zemědělské technologie na omezeném půdoryse nebude mít významný vliv na krajinný ráz, v okolí rovinatém území se podobné jednotlivé stavby vyskytují (jedná se o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu). Území je dostatečně vzdálené od obytné zástavby, takže provoz technologie nebude mít negativní vliv na život obyvatel – změna má tedy indiferentní vliv na životní prostředí.
- Dílčí změna výše uvedeným způsobem naplňuje předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- Dílčí změna navazuje na dosavadní komplexní proces zpracování Územního plánu Malešovice a jeho změn zahrnující účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Dílčí změna koordinuje soukromé (rozvoj zemědělského areálu) a veřejné zájmy (ochrana krajinného rázu), stanovením podmínek prostorového uspořádání chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.
- Dílčí změna navazuje na koncepci stanovenou v dosud platném ÚP Malešovice a dále ji rozvíjí s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje podmínky prostorového uspořádání staveb.

**Dílčí změna Z3/2** – zahrnuje úpravy ÚP Malešovice směřující k zajištění souladu s Jednotným standardem zpracování ÚP (v souladu s platnou legislativou) – změna zahrnuje pouze formální úpravy dokumentace ÚP Malešovice směřující k naplnění aktuálních legislativních požadavků. Změnou nedochází k dalším konkrétním úpravám, které by měly významnější vliv na dosavadní řešení územního plánu Malešovice, které je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (viz dokumentace odůvodnění ÚP Malešovice a Změny č. 1 a 2 ÚP Malešovice).

## C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ



## 1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY Č. 3 ÚP MALEŠOVICE

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení změny č. 3 Územního plánu Malešovice zkráceným postupem a obsah Změny č. 3 ÚP Malešovice na svém zasedání dne 21. 6. 2023.

V této kapitole je popsáno splnění požadavků obsahu Změny č. 3 ÚP Malešovice.

**Úplné znění ÚP po vydání jeho změny bude zpracováno dle § 55c.**

### 1.1. Rozsah a obsah změny

V rámci Změny č. 3 ÚP Malešovice budou prověřeny tyto dílčí změny:

#### 1.1.1. Dílčí změna Z3/1

##### Požadavek:

*Úprava podmínek prostorového uspořádání na stabilizované ploše smíšené výrobní č. 080. Změna se týká především pozemků p.č. 2070/1 a 2070/2 v k.ú. Malešovice. V území bude prověřeno zvýšení maximální výškové hladiny z 10 m (viz bod 7.5.5. písm. a) textové části ÚP) na 20 m, a to z důvodu záměru umístění technologie zpracování zemědělských plodin (sušárny obilovin) v návaznosti na již realizovanou zemědělskou skladovací halu.*

##### Řešení:

Pro dané území byly upraveny podmínky prostorového uspořádání v tom smyslu, že zde byla povolena realizace zemědělské technologie do výšky 20 m na půdorysu o rmax. výměře 35 m<sup>2</sup> (podrobněji viz kap. D 2.1. tohoto odůvodnění).

#### 1.1.2. Dílčí změna Z3/2

##### Požadavek:

*Uvedení ÚP Malešovice do souladu s Jednotným standardem zpracování územních plánů v souladu s platnou legislativou (především s novelizovanými vyhláškami č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. platnými od 1. 1. 2023) a s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR, 2. 1. 2023).*

*Změna se týká celého území obce, předmětem je úprava obsahu a grafického vyjádření jednotlivých výkresů Územního plánu Malešovice a související změny textové části ÚP.*

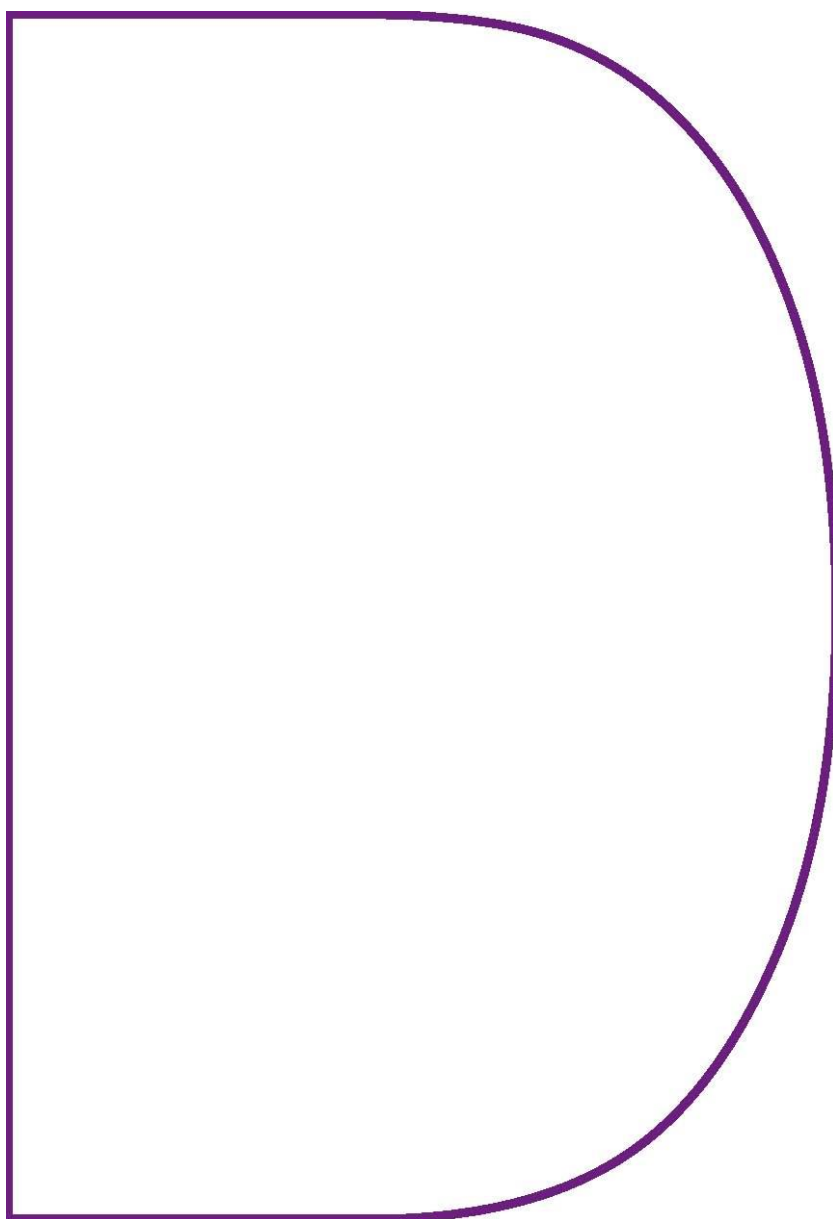
*Úprava do jednotného standardu bude zahrnovat zejména:*

- úpravu obsahu jednotlivých výkresů;
- úpravu typů, kódů a barevnosti ploch s rozdílným způsobem využití (dosud platné podmínky využití ploch zůstanou zachovány);
- úpravu zobrazení ostatních prvků ÚP (barva, typy čar, popř. označení), např. zastavěného území, řešeného území, územních rezerv, ploch s prvky regulačního plánu, prvků ÚSES, koridorů technické infrastruktury;
- doplnění nového označení rozvojových ploch (P, Z, K).

##### Řešení:

Grafická (a návazně i textová) část byly upraveny dle požadavků platné legislativy na Jednotný standard zpracování ÚP (podrobněji viz kap. D 2.2. tohoto odůvodnění).

## D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ



## 1. ÚVOD

### 1.1. Přehled použitých podkladů

Při zpracování Změny č. 3 ÚP Malešovice byly využity zejména tyto podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (MMR ČR, 2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, a 2 (JMK, 2020);
- Územně analytické podklady ORP Pohořelice, 5. úplná aktualizace (Město Pohořelice 2020);
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno, 2021);
- Územní plán Malešovice, úplné znění po vydání změny č. 2 (knesl kynčl architekti s.r.o., 2023);
- Projekt umístění sušičky kukuřice (PAWLICA, 2021);
- Metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu (MMR, verze 2. 1. 2023).

### 1.2. Přehled dílčích změn

V rámci Změny č. 3 ÚP Malešovice byly zapracovány tyto dílčí změny:

- **Z3/1 Podmínky prostorového uspořádání na ploše č. 080 (sušička)** – prověření možnosti úpravy podmínek prostorového uspořádání ve stabilizované ploše smíšené výrobní č. 080 pro možnou realizaci zemědělské technologie sušičky obilovin; prověření – podrobněji viz kap. D 2.1. tohoto odůvodnění;
- **Z3/2 Jednotný standard územního plánu** – uvedení ÚP Malešovice do souladu s Jednotným standardem zpracování územních plánů v souladu s platnou legislativou a metodikou MMR – podrobněji viz kap. D 2.2. tohoto odůvodnění.
- **Aktualizace zastavěného území** – v rámci Změny č. 3 byla provedena aktualizace zastavěného území a návazná úprava vymezení stabilizovaných ploch – podrobněji viz kap. D 2.3. tohoto odůvodnění.

## 2. ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN

### 2.1. Dílčí změna Z3/1: Podmínky prostorového uspořádání na ploše č. 080 (sušička)

#### Zadání změny

- (1) Cílem je prověření možnosti úpravy podmínek prostorového uspořádání na stabilizované ploše smíšené výrobní č. 080. Změna se týká především pozemků p.č. 2070/1 a 2070/2 v k.ú. Malešovice. V území bude prověřeno zvýšení maximální výškové hladiny z 10 m (viz bod 7.5.5. písm. a) textové části ÚP) na 20 m, a to z důvodu záměru umístění technologie zpracování zemědělských plodin (sušárny obilovin) v návaznosti na již realizovanou zemědělskou skladovací halu.

#### Zpracované změny

- (2) Na Hlavním výkrese byla ze stabilizované plochy HU.080 oddělena samostatná stabilizovaná plocha HU.221 v rozsahu pozemků p.č. 2070/1 a 2070/2.
- (3) Bod 7.5.5. výrokové části ÚP byl kompletně přepracován – nově zde byla doplněna podmínka, která na ploše HU.221 umožňuje realizaci stavby technologie zpracování zemědělských plodin do výšky 20 m s půdorysem maximálně 35 m<sup>2</sup>; dále sem byla doplněna nová podmínka, která řeší obecnou možnost výstavby vyšších technologických staveb a zařízení (vyžaduje se individuální posouzení jejich vlivu na krajinný ráz); dále byla doplněna podmínka obecně řešící výšku u přístaveb stávajících budov (je umožněna do jejich současné výšky, i když tato přesahuje stanovenou výškovou hladinu).
- (4) Vysvětlení pojmů prostorové regulace zástavby „výšková hladina“ a „uliční charakter zástavby“ bylo přesunuto z bodu 7.1.5. (podmínky ploch smíšených obytných) do nového bodu 3.4.7. výrokové části ÚP (doplňující ustanovení ÚP).
- (5) Změna se projevuje v textové části (viz výrok změny č. 3 a kap. A 3.4.7., A 7.1.5., A 7.5.5., A 9.1. tohoto odůvodnění).

#### Odůvodnění změny

- (6) Cílem dílčí změny bylo umožnění realizace technologického zařízení pro zpracování zemědělských plodin (sušárny obilovin) v návaznosti na stávající skladovací zemědělskou halu v samostatném zemědělském areálu na p.č. 2070/1 a 2070/2. Umístění uvedené technologie zvýší využitelnost skladové haly a celkově zlepší podmínky a konkurenceschopnost pro skladování zemědělských produktů. Realizace zlepší hospodářské podmínky v obci.
- (7) Protože se jedná o úpravu podmínek pro konkrétní záměr ve stávajícím zemědělském areálu, byl tento areál nově vymezen jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití HU.221 stejného typu jako dosavadní HU.080. V textové části byly pak pro tuto novou plochu HU.221 stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání.
- (8) Podmínky v bodě 7.5.5. jsou vzhledem k zástavbě na nové ploše HU.221 nově upraveny v tom smyslu, že na nové ploše HU.221 lze v souladu s písm. a) umísťovat stavby do výšky 10 m a zároveň je zde navíc možné v souladu s písm. b) umístit vyšší stavbu zemědělské

- technologie stavbu, jejíž maximální objem je omezen stanovenými hodnotami (výměrou půdorysu a výškou).
- (9) Plocha HU.221 se nachází v dostatečné vzdálenosti od obytného území, takže umístění zemědělské technologie ve stanoveném objemu nebude mít negativní vliv na život obyvatel (hluk, prach). Nejbližší obytné budovy se nachází cca 570 m daleko.
- (10) Limitující maximální výška i půdorysný rozměr stanovený pro zástavbu v ploše HU.221 byly odvozeny z požadavků investora – má se za to, že uvedené rozměry jsou dostatečné pro umístění požadované technologie, ale zároveň jsou nastaveny tak, aby sloužily pro ochranu krajinného rázu. Jednotlivá technologická stavba s výškou 20 m na omezeném půdorysu 35 m<sup>2</sup> (tzn. např. 5,9 x 5,9 m) nebude mít významný vliv na krajinný ráz. Vzhledem k tomu, že se jedná o intenzivně zemědělsky obhospodařované území, je realizace zemědělských staveb podobného charakteru logická. V okolním území se podobné stavby občasné vyskytují (vodojemy, sila na krmivo, sušičky) – jejich vliv na vnímání panoramatu v dálkových pohledech je poměrně omezený. V daném místě se navíc zemědělský areál přimyká k větrolamu s proměnlivou výškou, který působení nové dominanty zmírní. Lokalita také leží dostatečně daleko od kulturněhistorických dominant (např. od malešovického kostela), jejichž vnímání v dálkových pohledech by mohla při bližším kontaktu potenciálně omezit či narušit.
- (11) Do bodu 7.5.5. byla nově doplněna obecná možnost umísťovat na všech plochách HU vyšší technologické stavby a zařízení, pokud bude v navazujících správních řízeních posouzen jejich vliv na krajinný ráz a bude zjištěno, že je jejich umístění v území z hlediska krajinného rázu možné. Umístění takových staveb v území může zlepšit hospodářské podmínky v obci a jejich hmota nemusí narušit krajinný ráz – tedy mohou mít potenciálně pozitivní vliv na udržitelný rozvoj území. Zároveň ale není v této chvíli možné (bez znalosti potenciálních konkrétních budoucích záměrů) stanovit přesnější podmínky pro umístění takových záměrů. Proto se jeví jako vhodné tuto problematiku v ÚP ošetřit a vytvořit zde rámec pro posouzení takových záměrů v rámci dalších správních řízení (územní rozhodnutí). Podmínka posouzení krajinného rázu v navazujících správních řízeních se již nevztahuje na záměr v ploše HU.221, který bude povolen dle bodu 7.5.5. písm. b) výrokové části ÚP (vliv krajinný ráz je posouzen v tomto odůvodnění Změny č. 3 – viz výše).
- (12) Do bodu 7.5.5. byla nově doplněna i možnost přístavby stávajících budov do jejich současné výšky, která přitom přesahuje stanovenou výškovou hladinu. Jedná se o záměry na doplnění stávajících objektů o další část se stejnou výškou (např. prodloužení výrobní haly, přístavba výtahu), kterou by jinak nebylo možné povolit, přestože její realizace by neměla významný vliv na prostorové uspořádání území (obvykle se jedná o větší uzavřené areály, kde by taková přístavba neměla vliv na okolní území). Tato podmínky umožňuje využít pro novou zástavbu stávající areály uvnitř zastavěného území (bez požadavku na zábory cenné zemědělské půdy) a zlepšuje podmínky pro podnikání v obci – má tedy potenciálně pozitivní vliv na udržitelný rozvoj území.
- (13) Pojmy důležité pro stanovení podmínek prostorového uspořádání byly přemístěny do přední části textu ÚP (do bodu 3.), kde je definován systém regulace ÚP Malešovice. Toto přemístění (včetně drobné úpravy textu) je vhodné z ohledem na přehlednost a jasnost podmínek ÚP. Dosavadní vysvětlení těchto pojmů v podmínkách ploch smíšených obytných



nebylo příliš vhodné a systémově přehledné, neboť zde byly „schované“ – s uvedenými pojmy se pracuje i v podmínkách dalších typů ploch, ale tam už vysvětleny nebyly.

## 2.2. Dílčí změna Z3/2: Jednotný standard územního plánu

### Zadání změny

- (1) Cílem je uvedení ÚP Malešovice do souladu s Jednotným standardem zpracování územních plánů v souladu s platnou legislativou (především s novelizovanými vyhláškami č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. platnými od 1. 1. 2023) a s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR, 2. 1. 2023).

Změna se týká celého území obce, předmětem je úprava obsahu a grafického vyjádření jednotlivých výkresů Územního plánu Malešovice a související změny textové části ÚP.

Úprava do jednotného standardu bude zahrnovat zejména:

- úpravu obsahu jednotlivých výkresů;
- úpravu typů, kódů a barevnosti ploch s rozdílným způsobem využití (dosud platné podmínky využití ploch zůstanou zachovány);
- úpravu zobrazení ostatních prvků ÚP (barva, typy čar, popř. označení), např. zastavěného území, řešeného území, územních rezerv, ploch s prvky regulačního plánu, prvků ÚSES, koridorů technické infrastruktury;
- doplnění nového označení rozvojových ploch (P, Z, K).

### Zpracované změny

- (2) Výkres základního členění území (I/01):

- Byla celkově upravena (kompletně změněna) grafika výkresu – nové grafické znázornění se týká všech jevů zobrazených na výkrese,
- Z výkresu byly vypuštěny jevy, které tam Jednotného standardu ÚP nepatří (např. hranice zastavitelného území, plochy stabilizované v zastavěném a nezastavěném území, rozhraní a kódy ploch s rozdílným způsobem využití).
- Přibýly zde nové prvky – nově byly ohraničeny a kódy označeny plochy zastavitelné (Z.0), plochy přestavby (P.0) a plochy změny v krajině (K.0).
- Bylo upraveno označení ploch územních rezerv (UR-00 → R.0).
- Bylo mírně upraveno označení ploch s prvky regulačního plánu – z kódu byla vypuštěna přebytečná nula a byla tam doplněna tečka (U00 → U.0).

- (3) Hlavní výkres (I/02.1):

- Byla celkově upravena (kompletně změněna) grafika výkresu – nové grafické znázornění se týká všech jevů zobrazených na výkrese.
- Byly změněny typy využitých ploch s rozdílným způsobem využití – z katalogu typů ploch byly využity nejvhodnější typy odpovídající dosavadnímu řešení:

Dosavadní typ:		Nový typ:	
B	Plochy smíšené obytné	SV	Plochy smíšené obytné venkovské
O	Plochy veřejného vybavení	OV	Plochy občanského vybavení veřejného
K	Plochy komerčního vybavení	OK	Plochy občanského vybavení komerčního
S	Plochy sportovního vybavení	OS	Plochy občanského vybavení – sport
V	Plochy smíšené výrobní	HU	Plochy smíšené výrobní všeobecné
T	Plochy technické infrastruktury	TU	Plochy technické infrastruktury všeobecné
D	Plochy dopravní infrastruktury	DU	Plochy dopravní infrastruktury všeobecné
U	Plochy veřejných prostranství	PU	Plochy veřejných prostranství všeobecných
P	Plochy veřejné zeleně	ZP	Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
R	Plochy veřejné rekreace	RO	Plochy rekreace – oddechové plochy
N	Plochy smíšené nezastavěného území	MU	Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné
L	Plochy lesní	LU	Plochy lesní všeobecné
W	Plochy vodní a vodohospodářské	WU	Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

- Bylo zachováno jednoznačné číselné označení ploch, kód plochy ale nově označuje také zkratku typu plochy (např. 018 → SV.018).
  - Přibýly zde nové prvky – nově byly ohrazeny a kódy označeny plochy zastavitelné (Z), plochy přestavby (P) a plochy změny v krajině (K).
  - Bylo upraveno označení ploch územních rezerv (UR-00 → R.0).
  - Prvky ÚSES byly nově rozděleny na stabilizované a návrhové a byly nově označeny v souladu s metodikou (LBC.0, LBK.0, RBK.0).
- (4) Výkres koncepce technické infrastruktury (I/02.2):
- Byl změněn název výkresu tak, aby obsahoval na začátku slovo „Výkres“.
  - Byl upraven podklad výkresu – nově jsou zde kromě ploch zastavitelných (Z.0) a ploch přestavby (P.0) zobrazeny i plochy změn v krajině (K.0) – ke všem těmto plochám byl doplněn jejich obrys a označení (obdobně jako na Hlavním výkrese).
  - Také plochy územní rezervy jsou nově označeny svým kódem (R.0).
  - Byly upraveny kódy návrhových prvků koncepce zásobování elektřinou (TE-8 → TE.8).
- (5) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03):
- Byla celkově upravena (kompletně změněna) grafika výkresu – nové grafické znázornění se týká všech jevů zobrazených na výkrese.
  - Veřejně prospěšné stavby a opatření byly zcela nově označeny podle předepsaných kategorií a v textu popsány (jednotlivé plochy byly v některých případech sdruženy do jedné VPS atd.).

- Zobrazení VPS pro elektrická vedení bylo kompletně přepracováno – byly nově vymezeny plochou/polygonem v rozsahu dosavadního koridoru trasy elektrického vedení.
- (6) Výkres části ÚP s prvky regulačního plánu (I/04):
- Byla upravena grafika některých prvků (řešené území), do mapového podkladu výkresu byly doplněny hranice katastrálních území.
  - Kódy ploch s rozdílným způsobem využití byly upraveny/doplněny tak, aby odpovídaly Hlavnímu výkresu (např. 043 → SV.043).
  - Bylo mírně upraveno označení ploch s prvky regulačního plánu – z kódu byla vypuštěna přebytečná nula a byla tam doplněna tečka (U00 → U.0).
- (7) Textová část ÚP:
- Text v bodech 3.4.3. a 3.4.4. byl zcela přepracován do souladu s novým systémem.
  - V bodě 3.4.5 a návazně v bodě 6. byly upraveny texty týkající se ÚSES (úprava systému prvků ÚSES).
  - V celém textu jsou upraveny názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití.
  - V celém textu jsou upraveny kódy prvků, aby respektovaly zavedený způsob označování (použití tečky, vypuštění zbytečné nuly – např. U00 → U.0, TE-00 → TE.0).
  - Bod 8 (Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) byl kompletně přepracován podle nové metodiky.
  - Místně je použit také nový termín „návrhové plochy“, který souhrnně nahrazuje dosavadní „zastavitelné plochy“ a „plochy přestavby“ – viz bod 7.1.5. písm. b), bod 7.3.5 písm. b).
- (8) Byly provedeny opravy chyb a překlepů v textové části, např.:
- v bodě 5.4.3. – správně je „Jezeřanská strouha“;
  - v bodě 7.3.5. písm. a) – nadbytečné slovo „které“;
  - v bodě 7.3.5. písm. b) – přestavbové plochy „OK“ se v ÚP nevyskytují;
  - v bodě 8.3. – chybně uvedené slovo „zobrazeny“;
  - v bodě 8.4. – text se dubluje se zněním bodu 8.3. a 8.5.;
  - v bodě 9.1. – opraveno, aby byl zachován původní význam z ÚP 2014.

### Odůvodnění změny

- (9) Cílem změny bylo zajistit soulad ÚP Malešovice s platnou legislativou týkající se Jednotného standardu zpracování územních plánů, která je platná od 1. 1. 2023 (viz „zadání změny“), a to bez dalších konkrétních dílčích změn ÚP, které jsou předmětem samostatných dílčích změn (Z3/1 a aktualizace zastavěného území). Požadavky na Jednotný standard jsou uvedeny v § 21b Vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- (10) Jednotný standard zpracování ÚP stanovuje jasná pravidla pro vybrané části výroku územního plánu – standardizovány jsou Výkres základního členění území (ZČÚ), Hlavní výkres (HLV) a Výkres veřejně prospěšných staveb (VPS), opatření a asanací. Výkresy ZČÚ a VPS mají jasně daný obsah, který nemůže být doplněn dalšími jevy, HLV naopak může být doplněn navíc i o jevy, které standardizovány nejsou (v ÚP Malešovice např. pěší propojení a hranice zastavitelného území). Na Výkres koncepcie technické infrastruktury (KTI) a Výkres

části ÚP s prvky regulačního plánu (PRP) se standardizace konkrétně nevztahuje, ale jsou jí dotčeny druhotně.

- (11) Grafika výkresů ZČÚ, HLV a VPS byla kompletně převzata dle platné legislativy a s přihlédnutím k platné verzi Metodického pokynu MMR Standard vybraných částí ÚP (verze 2. 1. 2023). Vzhledem k tomu, že ÚP Malešovice je zpracován v prostředí Bentley Microstation, liší se jeho grafické znázornění od grafiky uvedené v Metodice, která je zpracována v prostředí ESRI ArcGIS. V ÚP Malešovice jsou také využity delší kódy ploch (např. SV.018), aby bylo možné jednotlivé plochy jednoduše identifikovat, takže je nutné je na mapě umísťovat tak, aby byly čitelné a nepřekrývaly se. Ve Změně č. 3 ÚP Malešovice je tedy využita možnost mírného odchýlení se od grafiky definované v metodickém pokynu (konkrétně „Pro zajištění optimální čitelnosti a srozumitelnosti výkresu se lze u typů a velikostí písma od požadavků odchýlit.“ a dále „Pro zajištění optimální čitelnosti a srozumitelnosti výkresu se lze odchýlit od požadované tloušťky obvodových linií, průměru bodů i odstupu bodů, šířky i odstupu šraf.“), a to s cílem zajistit přehlednost a čitelnost výkresů.
- (12) U výkresů KTI a PRP jsou zapracovány pouze mírnější změny, které vyplývají z potřebných návazností na ostatní standardizované výkresy ZČÚ, HLV a VPS. V případě výkresu KTI se jedná pouze o úpravu grafického podkresu sloužícího k lepší orientaci a o úpravu kódů navržených tras tak, aby byly obdobné jako standardizované kódy použité na Hlavním výkrese (kódy prvků ÚSES). U výkresu PRP se jedná pouze o úpravu kódů ploch s prvky regulačního plánu a ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou převzaty z výkresů ZČÚ a HLV.
- (13) Plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině byly nově graficky vymezeny a označeny v souladu s Jednotným standardem zpracování ÚP. Dosavadní dílčí rozvojové plochy zobrazené na „starém“ výkrese ZČÚ byly nově sdruženy do větších celků stejného typu (Z, P, K), zároveň bylo ale zachováno logické oddělení jednotlivých částí určených pro různý účel (např. patrné na rozdělení na sebe navazujících ploch K.4, K.7, K.8., K.9 a K.10).
- (14) Typy ploch s rozdílným způsobem využití byly upraveny tak, aby odpovídaly „nabídce“ stanovené v §4 až §19 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Protože v dosud platném ÚP Malešovice byly využity co nejvíce obecně nastavené typy ploch, byl tento princip zachován i v novém výběru odpovídajících typů ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). Proto byly z velké části zvoleny „všeobecné“ typy ploch, které nejlépe odpovídají dosavadnímu řešení. Výjimkami, kdy nebyl použit všeobecný typ RZV jsou:
- dosavadní plochy smíšené obytné – nově byl zvolen typ RZV odpovídající požadovanému venkovskému charakteru zástavby (plochy smíšené obytné venkovské SV);
  - dosavadní plochy veřejného, komerčního a sportovního vybavení – nové typy OV, OK a OS navazující na přesnější rozdělení občanského vybavení v dosud platném ÚP;
  - dosavadní plochy veřejné zeleně – nově byl zvolen nejlépe odpovídající typ RZV plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP), všeobecný typ zeleně by v tomto případě nebyl vhodný, neboť se jedná o konkrétní součást veřejné infrastruktury, a nikoliv o libovolnou zeleň;

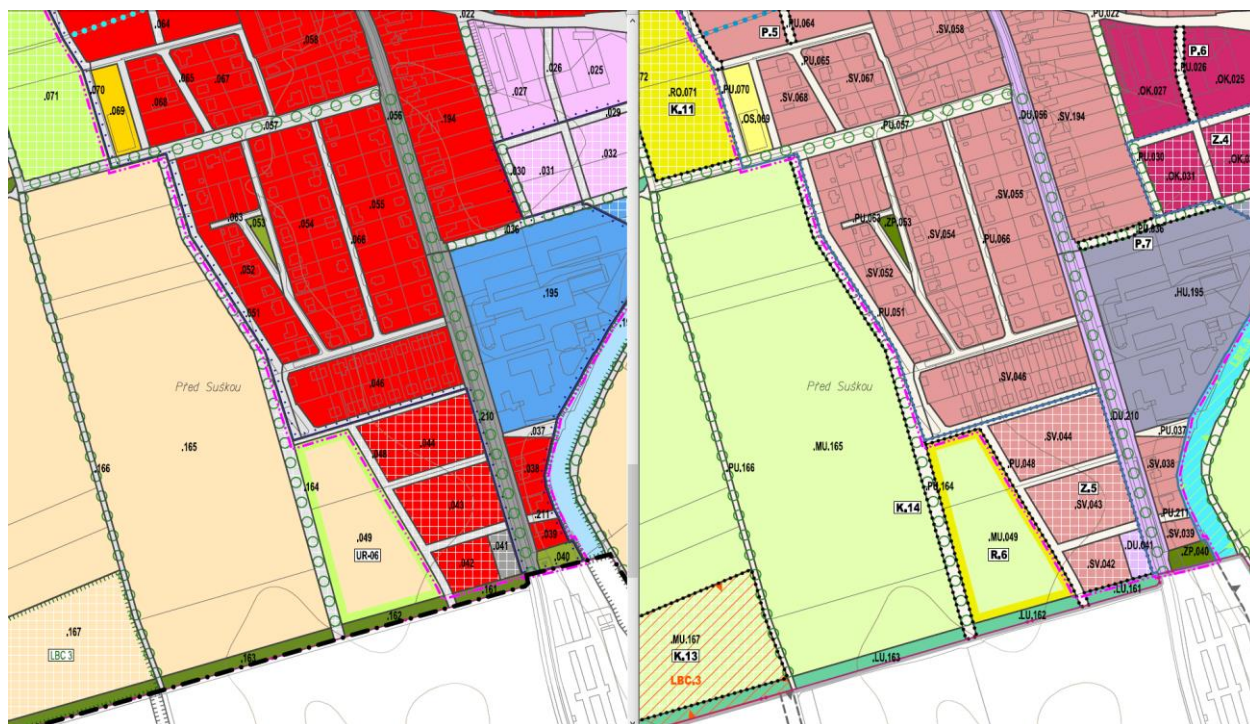
- dosavadní plochy veřejné rekreace – byl zvolen nejlépe odpovídající typ RZV, který zahrnuje uvažované cílové řešení daných ploch v ÚP Malešovice (tj. zjednodušeně řečeno „veřejně přístupná rekreační zeleň v krajině“).
- (15) Číslování jednotlivých ploch RZV, které umožňuje jednoznačnou identifikaci každé z nich, bylo zachováno, čísla byla ponechána v kódu ploch za tečkou jako třetí úroveň členění ploch v souladu s přílohou č. 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (atribut Index) i metodickým pokynem (viz kap. 3.2.1.).
- (16) Dosavadní prvky ÚSES, které byly vymezeny bez rozlišení na stav a návrh, byly nově rozděleny na stabilizované a návrhové části; v principu to bylo uděláno tak, že v místech, kde se pod prvkem ÚSES nacházela návrhová plocha RZV určená pro jeho rozvoj, byla vymezena návrhová část ÚSES. Pokud se v místě prvku ÚSES nacházely stabilizované plochy RZV nebo současné využití území odpovídá cílovému stavu (krajinná zeleň, vodní plocha), byly prvky ÚSES vymezeny jako stabilizované.
- (17) Název výkresu KTI (na začátek přidáno slovo „Výkres“) byl upraven formálně proto, aby lépe zapadal do systému ostatních výkresů – dle přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. mají všechny výkresy územního plánu ve svém názvu slovo „výkres“. Proto bylo toto slovo vloženo i do názvu Výkresu koncepce technické infrastruktury.
- (18) Označení prvků kódy (např. ÚSES, části ÚP s prvky regulačního plánu, územní rezervy) bylo upraveno do souladu s legislativou, závazným oddělovačem mezi písmenem určujícím typ prvku a jeho dalším označením je tečka „.“ (např. K.1). Podobný systém kódování byl následně využit i pro nestandardizované části ÚP (trasy elektrických vedení „TE“).
- (19) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření bylo celkově přepracováno do souladu se systémem Jednotného standardu, který je rozděluje do několika základních kategorií a stanovuje pravidla pro jejich zobrazení a označení. Dosavadní jednotlivé sousedící plochy VPS/VPO stejného typu byly nově zahrnuty do jedné VPS/VPO s novým označením (např. 092 + 093 = PO.1 nebo 026 + 029 + 030 + 036 = VD.4). Tato úprava zachovává dosavadní územní vymezení VPS a VPO.
- (20) Koridory tras elektrických vedení 22 kV byly na výkrese VPS nově zobrazeny jako plochy/polygony bez zobrazení původních tras navržených vedení. Vymezení VPS pro elektrická vedení se tímto nemění.
- (21) Některé VPS či VPO a veřejná prostranství se překrývají. Toto je dle Jednotného standardu přípustné. Rozsah jednotlivých VPS, VPO či veřejných prostranství je z výkresu jasný podle jejich barevných obvodových hranic.
- (22) Zásahy související s Jednotným standardem se promítají jako do grafické, tak do textové části ÚP, které jsou poměrně úzce provázány. V textové části jsou dotčena zejména všechna místa, kde se hovoří o typech ploch RZV (koncepce, podmínky využití) nebo o jednotlivých konkrétních plochách RZV (ochrana hodnot, podmínky využití); dále také místa zmiňující výkres KTI, který má nově upravený název. Kompletně přepracována je kapitola týkající se VPS a VPO (viz výše). Zásahy do textu související s Jednotným standardem zpracování ÚP nemění dosavadní podmínky pro rozhodování v území.
- (23) V rámci zpracování Změny č. 3 byly nalezeny drobné chyby a překlepy v textové části, které byly opraveny. Tyto úpravy nemají vliv na podmínky stanovené územním plánem.



- (24) V rámci změny byla opravena chyba v dosavadním ÚP v bodě 9.1., kde zůstalo uvedeno číslo plochy, která už v ÚP Malešovice neexistuje (č. 214) – byla zrušena v rámci Změny č. 2 ÚP Malešovice. Původně se jednalo o návrhovou plochu smíšenou výrobní ležící v severovýchodní části aktuálních ploch HU.080 a HU.221. Podmínka vyplynula z vyhodnocení SEA zpracovaném v rámci pořízení původního ÚP Malešovice vydaném v roce 2014. Aby tato podmínka z ÚP nevypadla, byl text ÚP v tomto duchu opraven. Vzhledem k tomu, že plocha HU.221 je v tomto území již využita pro jinou zástavbu, je nové znění vztaženo pouze k severovýchodní části plochy HU.080.



Obr. D.01: Srovnání dosavadního a nového Výkresu základního členění území (I/01)



Obr. D.02: Srovnání dosavadního a nového Hlavního výkresu (I/02.1)



Obr. D.03: Srovnání dosavadního a nového Výkresu koncepce technické infrastruktury (I/02.2)





Obr. D.04: Srovnání dosavadního a nového Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03)



Obr. D.05: Srovnání dosavadního a nového Výkresu části ÚP s prvky regulačního plánu (I/04)



## 2.3. Aktualizace zastavěného území

### Zadání změny

- (1) V obsahu změny nebyl uveden požadavek na aktualizaci zastavěného území. Vzhledem ke stálému vývoji zástavby v rozvojovém území v severní části Malešovic a vzhledem k tomu, že aktualizací zastavěného území a související úpravou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití **nedojde ke změně podmínek stanovených v ÚP Malešovice pro dané území** (podmínky využití území jsou shodné pro stabilizované i návrhové plochy; podmínky prostorového uspořádání se nemění, protože dotčené území zůstává součástí plochy s prvky regulačního plánu a řídí se dále stejnými podmínkami), bylo v rámci Změny č. 3 přistoupeno i k drobné aktualizaci zastavěného území.

### Zpracované změny

- (2) Bylo upraveno vymezení zastavěného území – nově byly do něj zahrnuty parcely p.č. 2176/15, 2176/16, 2176/28, 2176/91, 2176/92 a přilehlá část p.č. 2173/3.
- (3) Do zastavěného území byly rozšířeny stabilizované plochy smíšené obytné venkovské SV.107, SV.219 a plocha veřejných prostranství všeobecných PU.220, a to na úkor dosavadních návrhových ploch SV.109, SV.200 a PU.111.
- (4) Úprava plochy PU.111 se promítla i do vymezení veřejně prospěšné stavby – veřejného prostranství VD.9.
- (5) Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 1. července 2023.
- (6) Změna se projevuje v textové části (viz výrok změny č. 3 a kap. A 2.1. tohoto odůvodnění) a na především výkresech Z3/I/01 (Výkres základního členění území), Z3/I/02.1 (Hlavní výkres) a Z3/I/03 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

### Odůvodnění změny

- (7) Cílem změny bylo přizpůsobení ÚP Malešovice současnému stavu území – úprava hranice zastavěného území a stabilizovaných ploch v návaznosti na realizovanou zástavbu rodinných domů.
- (8) Zastavěné území bylo rozšířeno v souladu s §58 stavebního zákona – uvedené pozemky jsou nově zastavěny rodinnými domy nebo se jedná o pozemky s těmito rodinnými domy související (jejich zahrady), případně o pozemek veřejného prostranství, ze kterého jsou tyto zastavěné pozemky obsluhovány. V případě pozemku p.č. 2176/28 není ještě nový RD zapsán v Katastru nemovitostí, ale podle dostupné letecké mapy z roku 2022 je v pokročilé fázi realizace a tento pozemek je tedy z toho důvodu také zahrnut mezi zastavěné.

### 3. LIMITY A HODNOTY ZASAHUJÍCÍ DO ÚZEMÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN

Limity a hodnoty v řešeném území jsou zobrazeny v koordinačním výkrese Z3/II/01 v grafické části tohoto odůvodnění.

#### 3.1. Zájmová území Ministerstva obrany

Do řešeného území (správního území obce Malešovice) zasahují následující zájmová území Ministerstva obrany. Tato území jsou zobrazena v Koordinačním výkrese Z3/II/01 v grafické části tohoto odůvodnění.

Řešení Změny č. 3 respektuje limity vyplývající z existence zájmových území Ministerstva obrany z hlediska povolování uvedených druhů staveb.

##### 3.1.1. Zájmové území MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Umístit a povolit níže uvedené stavby lze na celém správním území jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

##### 3.1.2. Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

### 3.1.3. Ochranné pásmo radiolokačního zařízení

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – v ochranném pásmu radiolokačního a radionavigačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, venkovního vedení VVN a VN, základnových staveb mobilních operátorů a výškových staveb nad 30 m nad terénem výškově omezena nebo zakázána. Vydat územní rozhodnutí a povolit uvedené stavby je možné jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu).

## 4. OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 4.1. Obsah dokumentace

Obsah dokumentace vychází z požadavků Obsahu Změny č. 3, z obsahu dosud platného územního plánu a z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Dokumentace Změny č. 3 Územního plánu Malešovice zahrnuje následující části:

#### Změna č. 3 Územního plánu Malešovice (výroková část)

- Textová část (výrok)
- Grafická část
  - Z3/I/01 Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - Z3/I/02.1 Hlavní výkres 1 : 5 000
  - Z3/I/02.2 Koncepce technické infrastruktury 1 : 5 000
  - Z3/I/03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - Z3/I/04 Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu 1 : 2 000

#### Odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Malešovice

- Textová část odůvodnění (vč. textové části územního plánu se zaznačenými změnami)
- Grafická část odůvodnění
  - Z3/II/01 Koordinační výkres 1 : 5 000
  - Z3/II/02 Výkres širších vztahů 1 : 50 000

### 4.2. Komentář a odůvodnění k obsahu dokumentace

Označení výkresů Změny č. 3 se odvíjí od označení výkresů platného ÚP Malešovice, např. výkres „Z3/I/01“ Změny č. 3 je změnovým výkresem k výkresu „I/01“ platného ÚP.

Níže je uveden komentář k jednotlivým součástem dokumentace Změny č. 3 ÚP Malešovice.

#### Textová část

Textovou část změny územního plánu tvoří tzv. výrok (tj. přepis všech změn zapracovaných do textové části dosud platného územního plánu).

Součástí textové části odůvodnění je pak textová část dosud platného územního plánu se zaznačením změn (tj. červeně zaznačené úpravy textu – zrušený text je škrtnutý, nově vložený text je podtržený).

#### Grafická část

Grafickou část změny územního plánu (výroku) tvoří „rozdílové“ výkresy zobrazující rozdíly v řešení jednotlivých původních výkresů platného ÚP Malešovice po vydání Změny č. 2 (nabyl účinnosti na začátku roku 2023).

Vzhledem k tomu, že dochází k celkovému přepracování všech výkresů výroku ÚP Malešovice, jsou „změnové“ výkresy vytvořeny tak, že kompletně nahrazují dosavadní výkresy (tedy nezobrazují pouze jednotlivé dílčí změny, ale naopak ukazují kompletní nové řešení). Pokud došlo

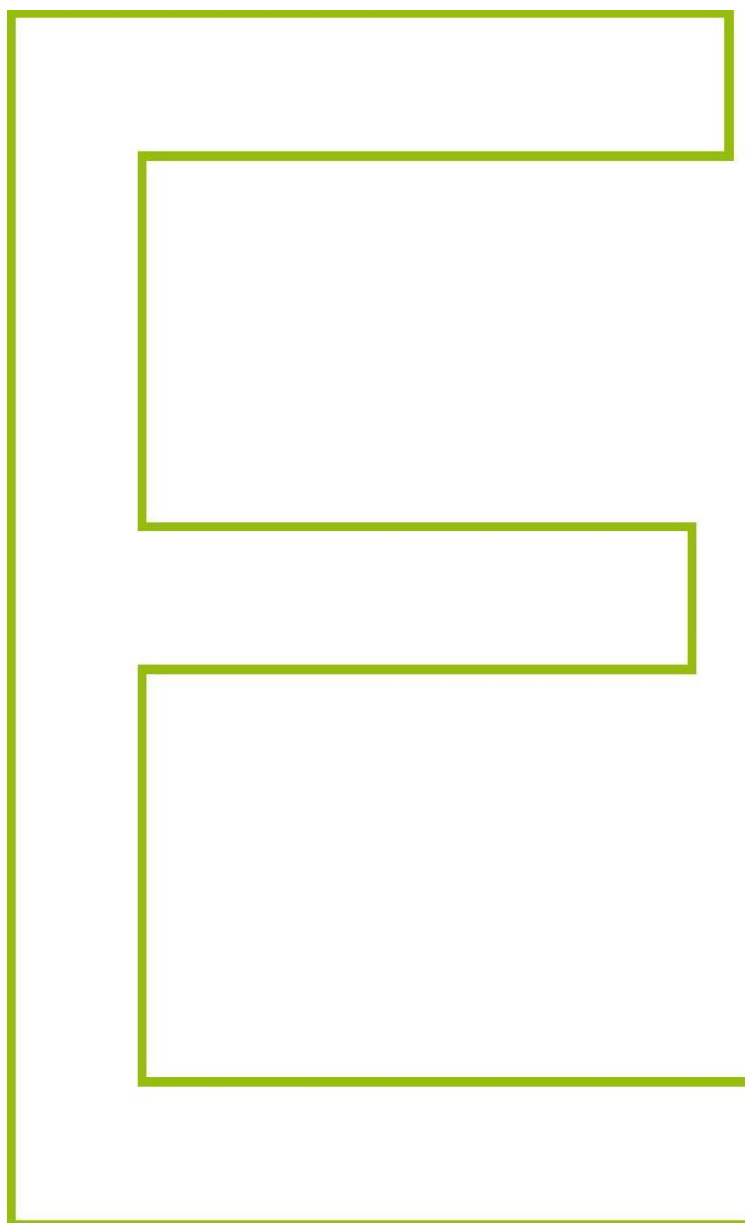
v jejich řešení k nějakým dílčím konkrétním změnám oproti dosavadnímu ÚP (týká se pouze dílčí změny aktualizace zastavěného území), jsou tyto zvýrazněny červeným obrysem jako lokality dílčí změny.

**Výkresy výrokové části Změny č. 3 jsou tedy téměř shodné s tím, jak bude vypadat následné úplné znění ÚP Malešovice po vydání Změny č. 3.**

Výkresy odůvodnění jsou zpracovány v souladu s obsahem odůvodnění uvedeným v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výjimkou je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, který nebyl v rámci Změny č. 3 zpracován, protože to z hlediska obsahu a řešení změny nebylo nezbytné a vhodné – změna negeneruje žádné předpokládané zábory nad rámec platného ÚP Malešovice (podrobněji viz kap. E. tohoto odůvodnění).



# **E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL**



## 1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Změnou č. 3 nedochází k vymezení nových návrhových ploch (přestavbových, zastavitelných či ploch změn v krajině). Cílem změny je pouze úprava prostorových podmínek u stabilizované plochy smíšené výrobní (dílčí změna Z3/1), zohlednění stávajícího stavu území a úprava ÚP Malešovice do souladu se Standardem zpracování ÚP (dílčí změny Z3/2).

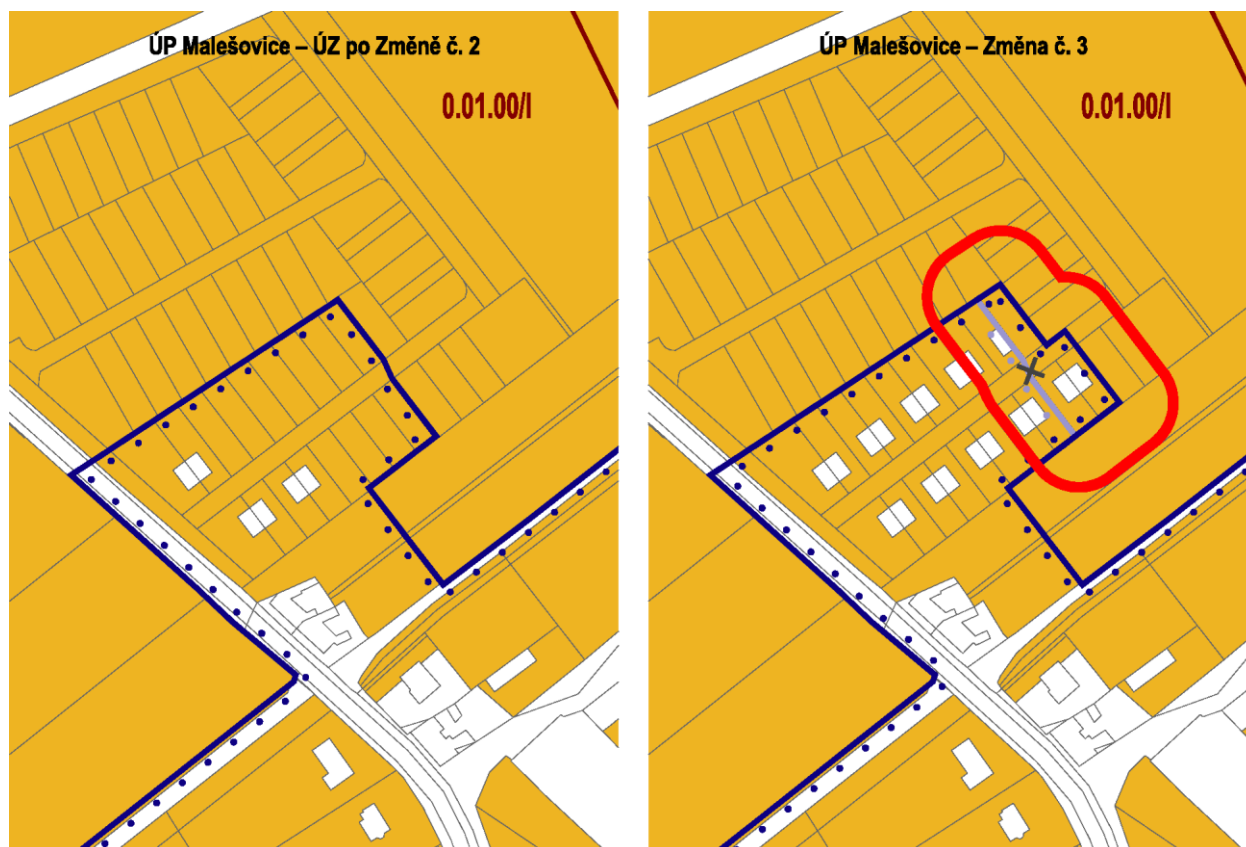
**Změnou č. 3 nejsou vymezovány žádné nové návrhové plochy ani není měněno využití dříve vymezených návrhových ploch obsažených v dosud platném ÚP.**

**Změnou č. 3 se v jedné lokalitě aktualizuje vymezení zastavěného území s ohledem na realizovanou zástavbu rodinných domů (návazně se na úkor dosavadních zastavitelných ploch rozšiřují stabilizované plochy smíšené obytné SV a veřejných prostranství PU).**

Aktualizace ZÚ je popsána zejména v kap. D 2.3. a kap. H. 1. tohoto odůvodnění.

**Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu ani pozemky určené k plnění funkcí lesa.**

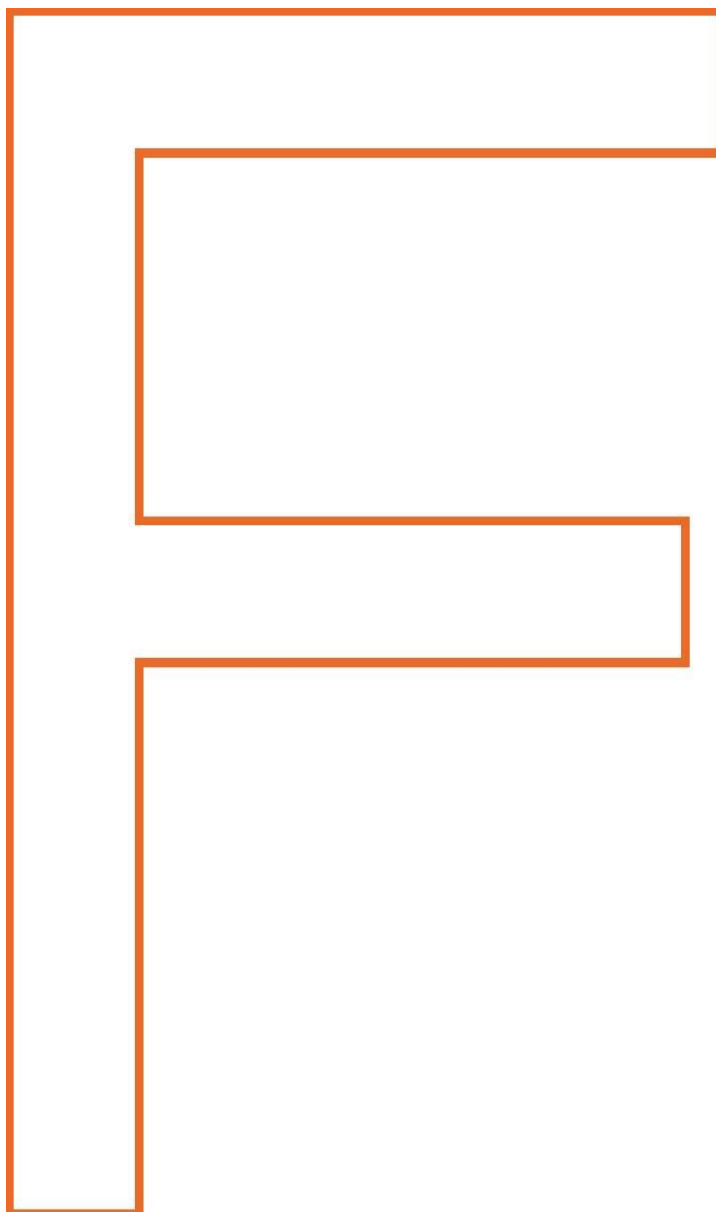
Vzhledem k výše uvedenému nebyl v rámci Změny č. 3 zpracován Výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Úprava ve vymezení zastavěného území je na podkladu pozemků ZPF zobrazena na následujícím schématu – srovnání platného ÚP a Změny č. 3 nad aktuálními mapovými podklady (katastrální mapa a pozemky ZPF).



Obr. E.01: Aktualizace zastavěného území – srovnání platného ÚP (vlevo) a Změny č. 3 (vpravo) na podkladu pozemků ZPF (vše I. třída ochrany).



## F. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



## 1. ZPRÁVA O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, vydal dne 10. 3. 2023 stanovisko č.j. JMK 40154/2023 k Obsahu Změny č. 3 Územního plánu Malešovice:

### **1.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):**

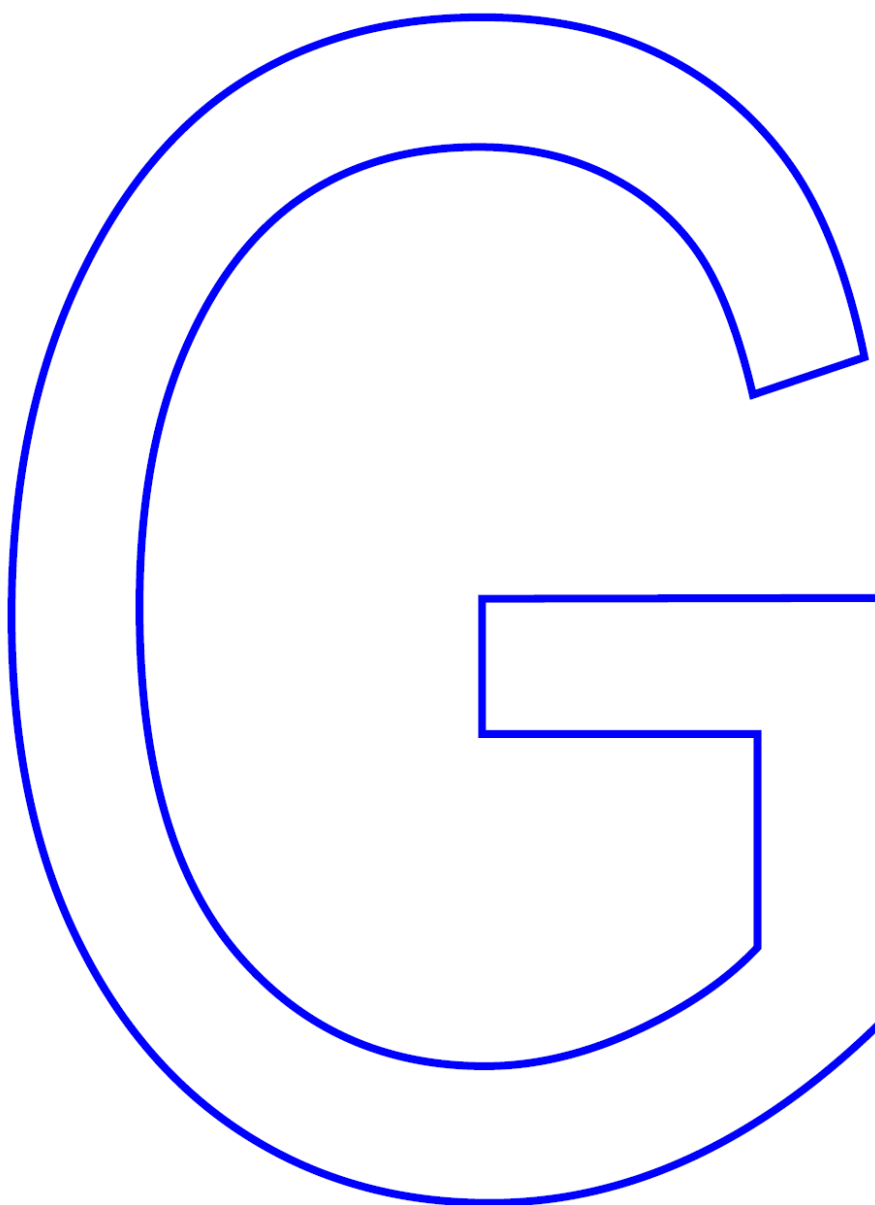
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Navrhovaného obsahu změny č. 3 územního plánu Malešovice“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

### **2.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:**

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon“) na základě posouzení s přiměřeným využitím kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, s přihlédnutím ke stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody krajského úřadu (viz výše v textu tohoto koordinovaného dokumentu) neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované Z3 ÚP na životní prostředí.

**Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 3 Územního plánu Malešovice na udržitelný rozvoj území.**

## **G. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**



## 1. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

### 1.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 3 územního plánu Malešovice je vyhotovena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz kap. B 4. tohoto odůvodnění).

### 1.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

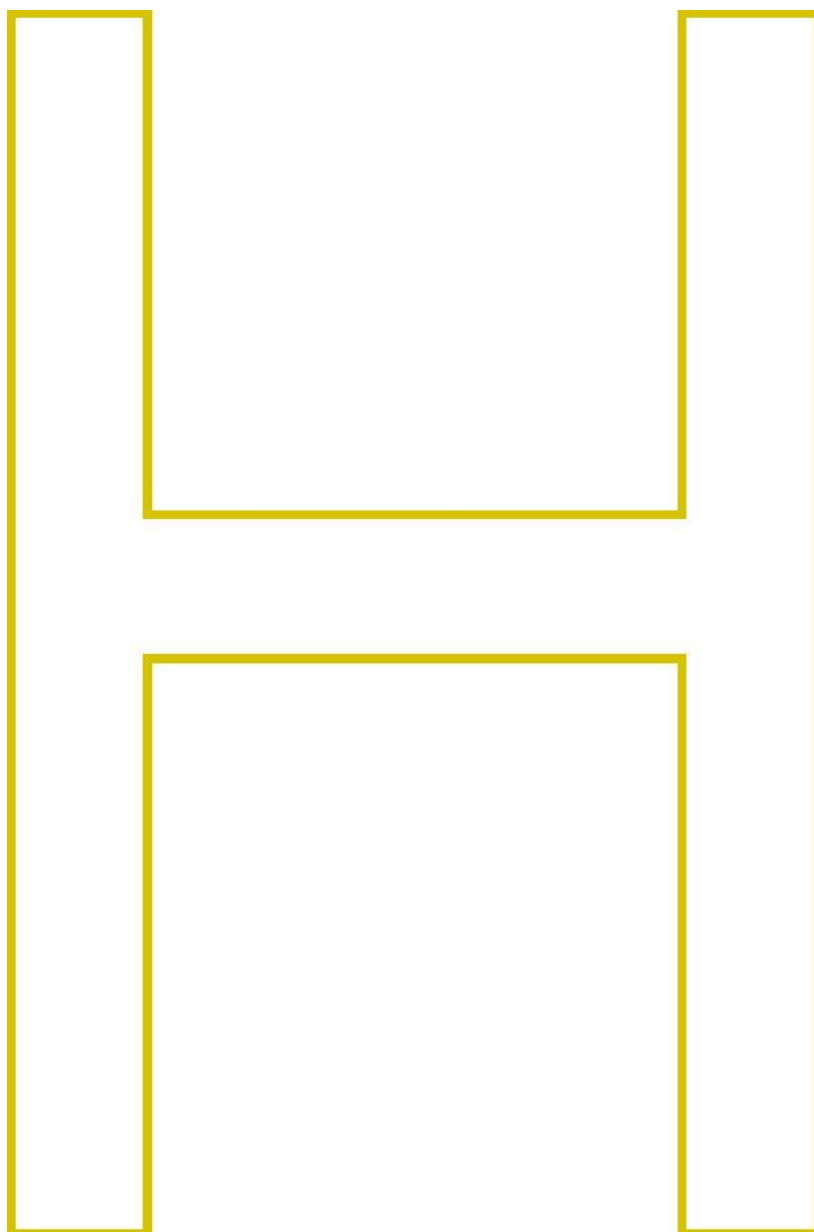
Změna č. 3 územního plánu Malešovice je vyhotovena v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 územního plánu Malešovice je z hlediska požadavků vztahujících se k jejímu obsahu zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

# **H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**



## **1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

V rámci Změny č. 3 ÚP Malešovice bylo v jedné lokalitě aktualizováno vymezení zastavěného území obce. Zastavěné území bylo upraveno dle aktuální katastrální mapy (platné k červenci 2023), do zastavěného území byly přidány pozemky rodinných domů a jejich zahrad o celkové výměře 0,12 ha. Území bylo zahrnuto do stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských a stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných. Podrobnější komentář je uveden v kap. D 2.3. tohoto odůvodnění.

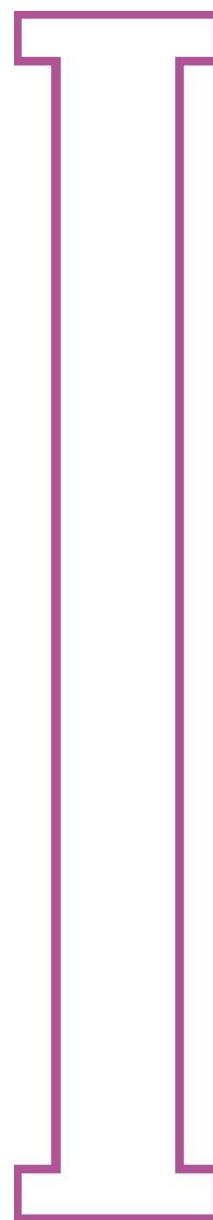
Lze konstatovat, že zastavěné území obce je využito účelně.

## **2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Součástí zpracování Změny č. 3 ÚP Malešovice nebyly požadavky na prověření možnosti vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se týká pouze podmínek prostorového uspořádání stabilizované plochy smíšené výrobní a úpravy ÚP Malešovice do souladu s Jednotným standardem zpracování územních plánů.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je tedy zbytečné a není zpracováno.

# **I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR JMK**





### 1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Změnou č. 3 ÚP Malešovice nebyly stanoveny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

# J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



## 1. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

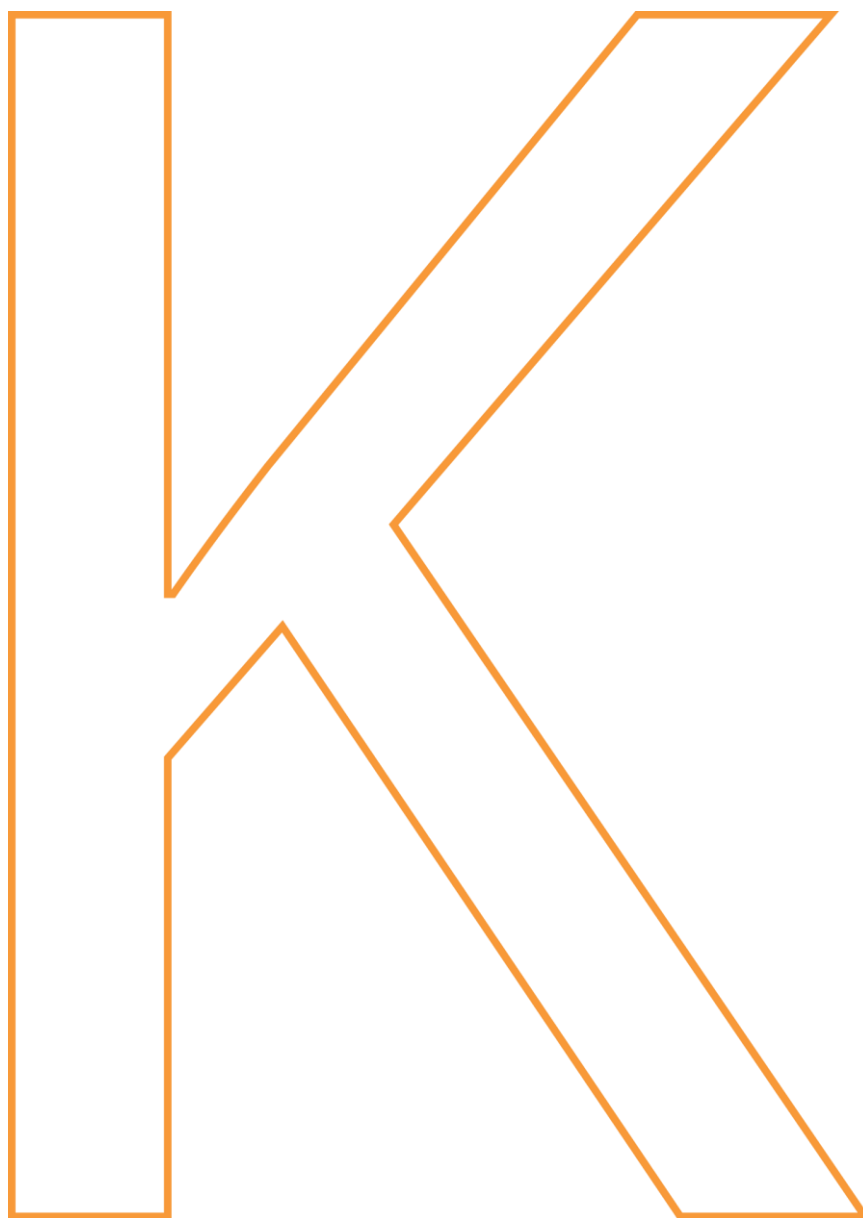
**Součástí Změny č. 3 Územního plánu Malešovice není vymezení dalších prvků regulačního plánu ani změna dříve vymezených prvků regulačního plánu obsažených v dosud platném ÚP Malešovice.**

Ve Změně č. 3 je vymezení prvků regulačního plánu **pouze formálně upraveno** s ohledem na zajištění souladu s Jednotným standardem zpracování územních plánů s Jednotným standardem zpracování územních plánů v souladu s platnou legislativou (především s novelizovanými vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. platnými od 1. 1. 2023) a s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu (MMR, 2. 1. 2023), a to konkrétně takto:

- Změnou č. 3 dochází k úpravě označení lokalit/částí ÚP s prvky regulačního plánu – do dosavadních kódů (U01, U02, ...) je v souladu s požadavkem Standardu pro zpracování územních plánů doplněna tečka za písmeno „U“ a dále je zrušena přebytečná nula „0“ – nově jsou tedy označeny U.1, U.2, ...
- Do Výkresu části ÚP s prvky regulačního plánu jsou promítnuty změny v označení ploch s rozdílným způsobem využití – např. dosavadní plocha „008“ je nově označena „SV.008“.

Uvedené změny se projevují v textové části ÚP (v bodě 3.5. výrokové části ÚP Malešovice, tzn. kap. A 3.5. tohoto odůvodnění) a v grafické části ÚP (na Výkrese základního členění území a na Výkrese části ÚP s prvky regulačního plánu, tzn. výkresy Z3/I/01 a Z3/I/04).

# K. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA



### 1. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno, protože vyhodnocení VURÚ nebylo zpracováno – viz také kap. F tohoto odůvodnění.