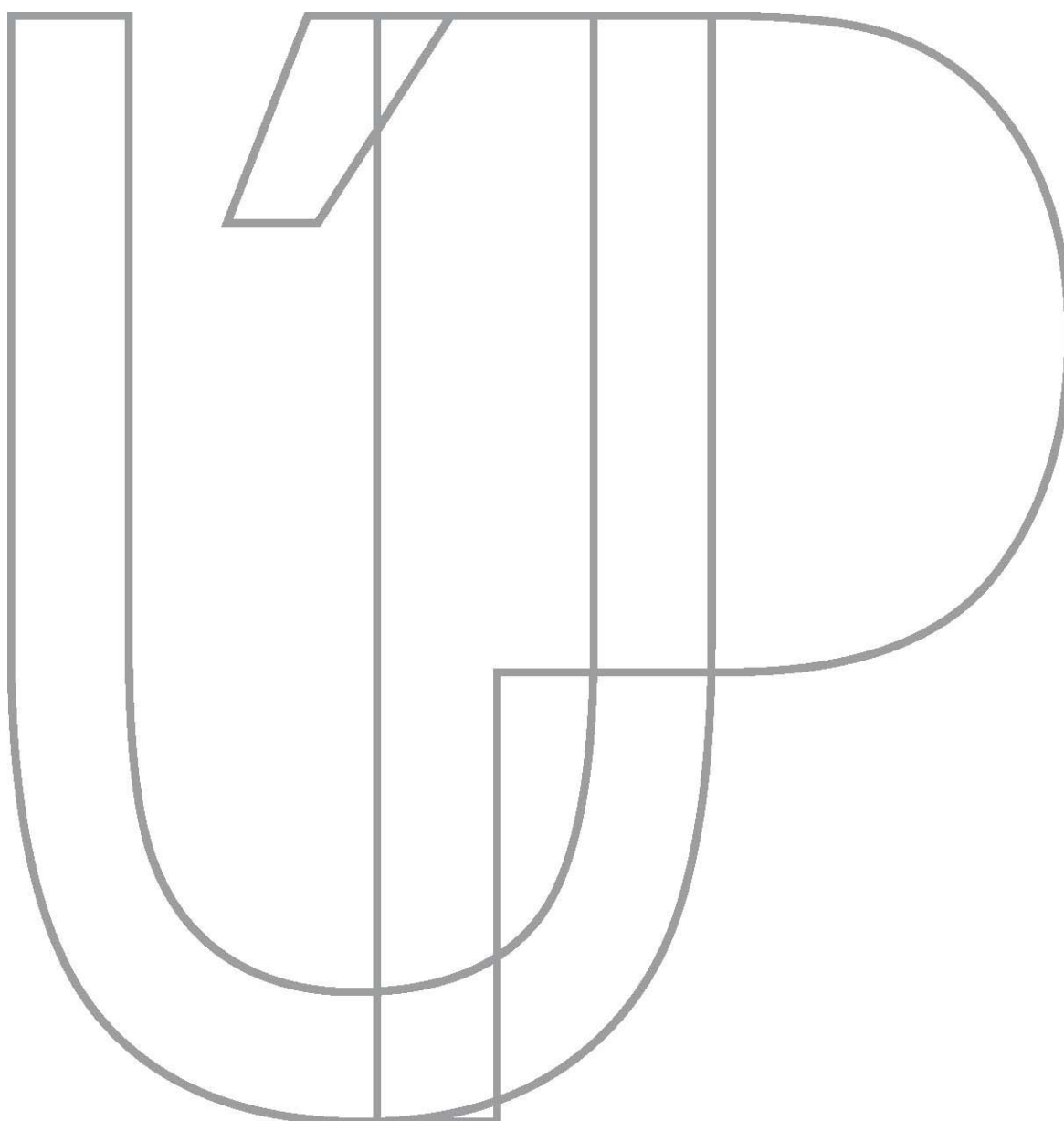


# TEXTOVÁ ČÁST



## 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 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. 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 OV.001;
  - bydlení v jádru obce na plochách SV.015, SV.018;
- b) chránit a rozvíjet hodnotnou **strukturu zástavby**, zejména:
  - historickou zástavbu jádra vesnice na plochách 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 nevyklučuje vznik hodnot nových.

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

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

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

3.4.3. 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. 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) **územní systém ekologické stability (ÚSES)**, který je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02.1) a jehož podmínky podrobněji specifikují využití ploch či jejich částí; 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 technické infrastruktury (I/02.2) a které znázorňují podrobnější využití určité plochy:
  - vodní zdroj (na ploše technické infrastruktury);
  - čistírna odpadních vod (na ploše technické infrastruktury);
  - elektrická stanice 22/0,4 kV;
  - stanice na VVTL plynovodu (na ploše technické infrastruktury);
  - regulační stanice VTL;
  - elektronické komunikační zařízení;
  - sběrný dvůr (na ploše technické infrastruktury);
  - liniová protipovodňová ochrana (na ploše vodní a vodohospodářské);
- c) **trasy veřejné infrastruktury**, které jsou zobrazeny ve Výkrese koncepce technické infrastruktury (I/02.2) a jejichž podmínky využití jsou stanoveny v bodech 4, 5 a 6; součástí tras mohou být související zařízení (např. regulační stanice, stanice katodové ochrany atd.); konkrétně jsou to trasy:
  - 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 jednoduše 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 umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství.
  - c) **Stavební hranice:** hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří ji zpravidla pás předzahrádek, na této části pozemku nelze umíšťovat 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 přílehlou silnici II/395.



## 4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 4.1. Koncepte 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. Koncepte občanského vybavení

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

4.2.2. **Koncepte občanského vybavení všeobecného**

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

### 4.3. Koncepte 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. **Koncepte 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.1: Ke Kupařovicím – východ;
- b) U.2: Za školkou;
- c) U.3: K Medlovu;
- d) U.4: Malešovice – západ;
- e) U.5: Malešovice – východ;
- f) U.6: K Odrovicím – 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 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 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 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 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 návsí). Spočívá v zajištění územních podmínek pro cyklotrasy či cyklostezky v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) a v plochách 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 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 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 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 TU.033 a TU.034 (koncepční prvek čistírna odpadních vod) a trasy stoky splaškové kanalizace a stoky dešťové kanalizace. Plochy koncepce odkanalizování jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1). Trasy a koncepční prvky koncepce odkanalizování jsou zobrazeny ve Výkrese koncepce technické infrastruktury (I/02.2). Podmínky využití ploch technické infrastruktury, respektive koncepce odkanalizování jsou stanoveny v bodě 7.

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

**Trasa stoky dešťové kanalizace:** vymezuje významné vedení dešťových odpadních vod k vodotečím, případně zatrubněnou vodoteč 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 TU.074 (koncepční prvek sběrný dvůr). Plochy 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 technické infrastruktury (I/02.2).

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

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

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

- TE.1: trasa elektrického vedení 22 kV, přeložka stávajícího elektrického vedení;
- TE.2: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE.3: trasa elektrického vedení 22 kV, přeložka stávajícího elektrického vedení;
- TE.5: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE.7: trasa elektrického vedení 22 kV, nové elektrické vedení včetně elektrické stanice;
- TE.8: 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 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 technické infrastruktury (I/02.2).

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

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

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

#### 5.4.7. **Koncepce elektronických komunikací**

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

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

#### 5.4.8. **Koncepce protipovodňové ochrany**

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

## 6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 6.1. Koncepte zemědělské krajiny

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

### 6.2. Koncepte lesů

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

### 6.3. Koncepte vodních toků a ploch

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

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

### 6.5. Koncepte prostupnosti krajiny

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

### 6.6. Koncepte rekreace v krajině

Pro zajištění každodenní rekreace obyvatel vně urbanizovaného území se vymezují plochy 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 koncepte prostupnosti a obsluhy území a případně koncepte lesů, vodních toků a ploch a zemědělské krajiny, koncepte sídelní zeleně a koncepte sportovního vybavení.

### 6.7. Koncepte dobývání nerostů

Není stanovena.

### 6.8. Územní systém ekologické stability

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

**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 prvcích ÚSES není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES. Do prvků ÚSES nelze umisťovat budovy, a to

ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Z jiných typů staveb lze do vymezených 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 prvky ÚSES, které jsou v grafické části rozlišeny na stav a návrh:

- části regionálního biokoridoru RK JM007: dílčí úsek RBK.RK JM007/BK1 a vložená biocentra LBC.RK JM007/BC1 a LBC.RK JM007/BC2 (všechny jmenované prvky zasahují na území obce jen částí své celkové plochy);
- lokální biocentra: LBC.1, LBC.2, LBC.3 a LBC.4;
- lokální biokoridory: LBK.1, LBK.2, LBK.3, LBK.4 a LBK.5 (biokoridor LBK.3 zasahuje na území obce jen částí své celkové plochy).

Cílovými ekosystémy jsou v případě regionálního biokoridoru RK JM007 a v případech lokálních biocenter LBC.1 a LBC.2 a lokálních biokoridorů 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 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 (SV)

### 7.1.1. Hlavní využití není stanoveno.

### 7.1.2. Přípustné využití, například:

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

### 7.1.3. Podmíněně přípustné využití:

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

### 7.1.4. Nepřípustné využití:

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

### 7.1.5. Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

- v případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na pozemku větším než 3 000 m<sup>2</sup> je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání;

b) v návrhových plochách (vyjma ploch s prvky regulačního plánu):

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

c) v plochách s prvky regulačního plánu:

- podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy 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.

## 7.2. Plochy 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 pohřbišť pouze v plochách 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 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 budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy, tj. budou respektovat stávající převažující stavební čáru;
- b) v návrhových plochách:
  - stavby na pozemcích nepřekročí výškovou hladinu 8 m;
  - stanoven je uliční charakter zástavby.

#### 7.4. Plochy 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 (HU)

### 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 HU.080 a HU.221;
- e) v ploše 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) 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. sila, 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 TU.033 a TU.034;
- b) pozemky staveb pro sběr a třídění komunálního odpadu v ploše TU.074;
- c) pozemky staveb zajišťující zásobování zemním plynem v ploše TU.079;
- d) pozemky staveb zajišťující zásobování vodou v ploše 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 dopravy všeobecné (DU)

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

- a) silniční pozemky včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (např. násypy, 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 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, návsi a případně dalších prostorů zajišťující obsluhu území a zároveň přístupných každému bez omezení.

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

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

### 7.8.3. Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení, zejména služby a stravování související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšit 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. e);
- c) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství s výjimkou bodu 7.8.3., písm. e);
- d) pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3 s výjimkou bodu 7.8.3., písm. e).

### 7.8.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v plochách s prvky regulačního plánu:
  - podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochy 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 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 zlepšit podmínky pro fungování hlavního využití.

### 7.9.4. Nepřípustné využití:

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

### 7.9.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) v plochách s prvky regulačního plánu:
  - podmínky prostorového uspořádání jsou pro plochu 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 rekreace – oddechové plochy (RO)****7.10.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:**

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

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

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

**7.10.3. Podmíněně přípustné využití:**

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

**7.10.4. Nepřípustné využití:**

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

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

## 7.11. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

### 7.11.1. Hlavní využití není stanoveno.

### 7.11.2. Přípustné využití, například:

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

### 7.11.3. Podmíněně přípustné využití:

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

### 7.11.4. Nepřípustné využití:

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

### 7.11.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

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

### 7.12.4. Nepřípustné využití:

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

### 7.12.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

### 7.13. Plochy vodní a vodohospodářské 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**:

- **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**:

- **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**:

- **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**:

- **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:**

- **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 včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a nezbytně souvisejících staveb a zařízení.

**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 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:

- R.3: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch rekreace – oddechové plochy (RO);
- R.6: plocha územní rezervy určená pro budoucí využití v souladu s podmínkami ploch rekreace – oddechové plochy (RO);
- 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 SV.010, SV.011 a SV.200 severně od jádra obce je podmíněno vybudováním protipovodňové ochrany na plochách vodních a vodohospodářských všeobecných WU.116, WU.119 a WU.150 a na ploše veřejných prostranství všeobecných PU.216. Stavební využití ploch 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 občanského vybavení komerčního OK.031 a OK.032 jižně od jádra obce je podmíněno vybudováním komunikace napojující danou lokalitu na silnici Pravlov – Odrovice v ploše veřejných prostranství všeobecných PU.036.
- 14.1.3. Stavební využití ploch smíšených výrobních všeobecných HU.084, HU.086, HU.100 a ploch smíšených obytných venkovských 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.