

~~TEXTOVÁ ČÁST~~

červenec 2026

OBSAH

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce.....	3
3. Urbanistická koncepce.....	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
5. Koncepce uspořádání krajiny	14
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	19
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb	39
8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	42
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	42
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	42
11. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)	43
Seznam použitých zkratek:	44

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 30. 6. 2009 a bylo aktualizováno Změnou č. 2 územního plánu Malšice ke dni 1. 6. 2021. **č. 3b územního plánu Malšice ke dni 1. 9. 2025.**

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části ÚP je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu.

2. Základní koncepce rozvoje území obce

Rozvoj území je koncentrován zejména na sídla Malšice a Čenkov. Zde jsou vymezeny více než dostatečné rezervy. Velmi uvážlivě je třeba řešit způsob zastavění jednotlivých pozemků v Čenkově, kde nesourodý charakter příměstské zástavby může významným způsobem negativně ovlivnit urbanistickou kompozici. V ostatních sídlech lze o plochách pro novou zástavbu hovořit jako o proporcčně vyvážených.

Hodnotné urbanistické kompozice jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Zde se uplatňují přísnější regulativy zástavby, ve vybraných úsecích uliční čáry a stanoveny jsou i prostorové podmínky (v rámci textových regulativů). Specifické jsou i regulativy venkovské zástavby, které jsou charakterizovány zejména nižší hladinou zástavby.

Pro řadu sídel je důležitým faktorem prolínání nezastavitelných ploch (zelených pásů), které zastavěné a zastavitelné plochy rozdělují, a veřejných prostranství s prvky zeleně. Význam zelených ploch nesmí být snižován a v urbanismu zástavby hraje svoji nezastupitelnou roli.

2.1 Hodnoty přírodní

Cílem územního plánu je posílit význam přírodních hodnot, založit širší mozaiku skladebnosti jednotlivých přírodních segmentů a ochránit významné přírodní celky (přírodní park Kukle a niva řeky Lužnice se svými svahovými partiemi).

Koncepce ochrany přírodních hodnot si klade za cíl:

- ctít ochranný režim biokoridorů a biocenter daný regulativy a ÚSES
- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy – zatravnění, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, mokřadů apod.)
- umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření na malých, bezejmenných vodotečích (formou vodohospodářských úprav - retenčních zdrží, splavů, revitalizace melioračních koryt) + zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch, ploch krajinné zeleně
- umožnit návrh nových vodních ploch, zdrží, mokřadů, suchých poldrů

ÚP vymezenými plochami stanovuje rozsah revitalizačních programů krajiny znehodnocené melioracemi a velkoplošně zorněnou půdou. Ten spočívá zejména ve vymezení ploch k zatravnění, ploch krajinné zeleně, ploch vodních a mokřadních, ploch určených k zalesnění, apod. Vesměs jde o plochy s vysokou retenční schopností a vyšším stupněm ekologické stability

Hlavní cíle ochrany přírodních hodnot ve vztahu k sídlu jsou podpoření prolínání nezastavitelných ploch a ploch zástavby. ÚP vymezuje plochy sídelní a přilehlé sídelní zeleně, pro které definuje svými regulativy podmínky využití. ÚP definuje plochy veřejné a vyhrazené sídelní zeleně jako plochy převážně nezastavitelné.

Pro plochy ÚSES jsou regulativy upraveny podmínky využití a doporučeny jsou i způsoby péče o tyto plochy (management). Dominantní se zde stává role reprodukčních genetických potenciálů vůči hospodářskému využití, které je zde oslabeno.

2.2 Hodnoty kulturní

Hlavním cílem ochrany hodnot je uchování hlavních urbanistických hodnot - charakteru lokalit hodnotné venkovského a městské zástavby. Územní plán vymezuje svými regulativy „plochy ochranných režimů“. Těmito plochami jsou charakterizovány urbanisticky hodnotné enklávy zástavby bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BX), které jsou nositeli historické stopy a zosobňují genius loci sídla.

ČENKOV

Za hodnotné lze považovat jádrové uspořádání centrální partie návsi s převážně štítovou orientací a drobným měřítkem zástavby. Důležité je uchování východní partie sídla jako nezastavitelné.

DOBŘEJOVICE

Za hodnotné lze považovat jádrové zastavění sídla s organickým shlukem převážně dvorcových usedlostí. Důležité je zachování prostorové členitosti, jednopodlažnosti.

MALŠICE

Kulturní hodnotou jsou jádrová zástavba centrálního náměstí, jádrová zástavba návsi a liniová zástavba severní části staré zástavby. Pro domy centrálního náměstí platí zejména charakteristické dodržení uliční čáry, běžná je dvoupodlažnost, okapová orientace. Pro domy lemující náves platí dominantní štítová partie domů, charakteristické brány a jednopodlažní uspořádání. Pro severní část staré zástavby platí převážně štítová orientace, drobnější měřítko zástavby a jednopodlažnost. Nová zástavba tyto charakteristiky bude respektovat.

Kostel je dominantou sídla, které by zejména od jižní příjezdové strany sídla neměla konkurovat žádná stavební dominanta.

MARŠOV

Za hodnotnou lze považovat drobnou a organicky uspořádanou jednopodlažní zástavbu lemující potoční nivu, která je svými partiemi nezastavitelná. Nová zástavba tyto charakteristiky bude respektovat.

NOVÉ LÁNY

Za hodnotné lze považovat dvorcová uspořádání statků lemujících komunikaci a jejich velké odstupové vzdálenosti. Nová zástavba tento charakter urbanismu bude respektovat.

TŘEBELICE

Jako hodnotnou lze vymezit prakticky celou zástavbu v sídle. Ta je specifická svojí štítovou orientací, jednopodlažním uspořádáním a drobným měřítkem. Nová zástavba tento charakter urbanismu bude respektovat.

VŠECHLAPY

Hodnotná je prakticky veškerá zástavba, která se řadí do charakteru Blatského urbanismu. Radiální uspořádání s výhradně štítovou orientací, jednopodlažním pojetím, bránami jsou tím, co tvoří genius loci místa. Nová zástavba tento charakter urbanismu bude respektovat.

Generálně je možné tvrdit, že pro stavební činnost na plochách bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BX) platí požadavek respektování obecných znaků venkovské architektury, s přihlédnutím k místním specifikům. Architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.

V případě změn v území musí být respektovány hodnoty nemovitých kulturních památek, včetně jejich prostředí. Případná nová zástavba či stavební úpravy v jejich bezprostřední vzdálenosti budou řešeny s ohledem na zachování jejich důstojného okolí a přirozeného prostorového a kompozičního uplatnění. Není přípustná taková zástavba či jiné úpravy (např. nevhodná výsadba zeleně), které by svým hmotovým, architektonickým či materiálovým řešením či funkční náplní (např. umístění kontejnerů) tyto artefakty degradovaly.

2.3 Hodnoty civilizační

Základní civilizační hodnotou území je především existence stávajícího stavebního fondu a stávající dopravní a technické infrastruktury.

ÚP tyto plochy zástavby respektuje jako stabilizované a navrhuje jejich dotvoření na vymezených zastavitelných plochách. Na urbanisticky nejcennějších plochách ÚP uplatňuje zpřísňující regulativ funkčního využití, sledující zachování a ochranu těchto hodnot.

Rovněž stávající síť krajských silnic a místních, resp. účelových veřejných komunikací je respektována.

ÚP vymezuje ochranná pásma stávajících a navržených ploch a koridorů technické infrastruktury, čímž zajistí jejich ochranu a zároveň účinně zabrání možným budoucím negativním vlivům či střetům se záměry na okolních plochách – viz kap. 6.3.

3. Urbanistická koncepce

3.1 Čenkov

Zastavěné území

Převážně dvorcové usedlosti se štíty orientovanými do rozlehlé návsi. Ta je částečně zahuštěna organickými dostavbami. Středová partie tvořena rovněž dnes převážně zatrubněným tokem, náves přechází pozvolně v otevřenou luční partii - ta zůstane nezastavitelná. Centrální partie vymezena jako plocha bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem, s limitujícími podmínkami zahušťování novou zástavbou.

Plochy zastavitelné

Vymezeny především v záhumenních partiích, kde navrhuje pracovat s většími, protáhlými hmotami typu „I, L, U“ a zapojením vysoké zeleně.

Zastavitelná plocha **Z.519** je dopravně navržena přímým napojením na silnici II. třídy (pouze pro jeden vjezd).

Zastavitelné plochy **Z.505 a Z.506** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP)

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podmínečně přípustné maloplošné výstavby pro veřejné funkce.

3.2 Dobřejice

Zastavěné území - původní sídlo

Původní radiální kompozice sídla značně nečitelná, doplněna o shluky zástavby v severní části. Usedlosti dvorcové, spíše soliterně umístěné, možnosti dostaveb zejména ve východní části. Některé dvorcové dispozice hodnotné, původní. Nová zástavba vystavěna v pravidelné struktuře, kompozice zemědělského družstva vyžaduje přestavbu, větší objemy hmot jsou možné.

Plochy zastavitelné

Systém menších proluk, více souvislá zástavba navržena pak v severní části. Zde je doporučena taková zástavba, která bude fixována na uliční čáru (severovýchod).

Zastavitelné plochy **Z.202, Z.206, Z.207**, jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podmínečně přípustné maloplošné výstavby pro veřejné funkce. Významné jsou také terénní deprese nivních ploch a břehových partií vodního toku rybníků.

Transformační plochy

Plocha zemědělských areálů T.201 je vymezena na plochu výroba drobná a služby (VD) a její zapojení do kompozice sídla.

3.3 Malšice

Zastavěné území - původní sídlo

Původní urbanistická struktura podélná, se značně rozlehlou vnitřní partií, která byla druhotně (18. století) zastavěna organickými shluky zástavby. Díky tomu se centrální partie rozdělila na dvě - starší a spíše vesničky pojatou náves se štítovými partiemi dvorcových usedlostí a mladší, spíše městský prostor náměstí s převážně okapovou orientací dvoupodlažní zástavby. Dodržení uliční čáry, výškové hladiny a orientace střech se sousedními domy je podmínkou. Tato zástavba je charakterizována jako plochy bydlení venkovského s ochranným režimem.

Ostatní plochy zástavby ztrácejí jasně čitelný urbanistický rukopis, možnosti dostaveb a výškových hladin jsou definovány podstatně volněji. Velké objemy zástavby jsou vymezeny (aniž by kolidovaly s celkovou urbanistickou kompozicí sídla) v severní a východní části a je možné taková měřítká akceptovat.

Plochy zastavitelné

Plochy zastavitelné jsou vymezeny v záhumenních partiích radiálně kolem celého sídla. Jako nezastavitelná osa je vymezena jihozápadní niva. Zástavbu podél komunikací doporučujeme usazovat na jednotnou uliční čáru.

Zastavitelné plochy **Z.103, Z.104, Z.105, Z.114**, jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici II. třídy.

Zastavitelné plochy **Z.101, Z.102, Z.103, Z.121, Z.122, Z.144**, jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy. Zastavitelná plocha **Z.145**, je dopravně napojena ze stávající místní komunikace, parcely o min. výměře 1400 m² budou posazeny do jedné uliční řady, požadován je venkovský charakter zástavby a stejně velké objemy staveb.

Zastavitelná plocha **Z.146**, s funkcí plochy občanského vybavení OV je navržena pro realizaci hasičské zbrojnice, s přímým dopravním napojením na silnici III. třídy.

Zastavitelná plocha **Z.147**, s funkcí plochy bydlení venkovského charakteru BV je navržena pro max. 1 rodinný dům s dopravním napojením ze stávající účelové komunikace.

Zastavitelná plocha **Z.149** s funkcí plochy občanského vybavení sport - jízďárna OS.j je navržena pro umožnění realizace jízďárny pro koně. Plocha Z.149 má přístup ze stávající zemědělské usedlosti. Plocha zasahuje do OP produktovodu.

Zastavitelná plocha **Z.151 bydlení venkovské** je dopravně napojena ze stávající místní komunikace.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podmíněčně přípustné maloplošné výstavby pro veřejné funkce. Důležitá je a bude kompoziční role břehových partií při rekultivaci návesního rybníka.

Transformační plochy

- Plocha bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem
 - **T.102** vymezena na plochu DS - doprava silniční (místní komunikace...)
- Plocha technické infrastruktury
 - **T.103** vymezena na plochu BV - bydlení venkovské
 - **T.104** vymezena na plochu DS - doprava silniční (místní komunikace...)
 - **T.105** vymezena na plochu DS - doprava silniční (místní komunikace...)
 - **T.106** vymezena na plochu DS - doprava silniční (místní komunikace...)

3.4 Maršov

Zastavěné území - původní sídlo

Urbanisticky nečitelná, organická kompozice, prostorově členěna na dva celky východozápadní osou rybníční kaskády. Kompozice hodnotná, preferovány jsou dostavby typu „U, L, I“. Jižní partie s možností dostaveb středně velkých objemů v záhumenních partiích.

Plochy zastavitelné

Plochy zástavby vymezeny v severní a jihozápadní části. V severní části se doporučuje zakotvení nové zástavby podél komunikace do jedné stavební čáry.

Zastavitelné plochy **Z.603, Z.605, Z.606, Z.607, Z.608, Z.610**, jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podmíněčně přípustné maloplošné výstavby pro veřejné funkce. Důležitá je kompoziční role břehových partií potoka.

Významným kompozičním prvkem, který sídlo rozděluje, je východozápadní osa údolí s vodním tokem

a rybníkem a lučními ekosystémy, která zůstane nezastavitelná.

Transformační plochy

Plocha zemědělského areálu **T.601** je vymezena na plochu výroba drobná a služby (VD) a její zapojení do kompozice sídla.

3.5 Obora u Maršova

Zastavěné území - původní sídlo

Sídlo je tvořeno původně dvěma shluky radiálních urbanistických struktur osídlení, které byly postupem času spojeny do jednoho urbanistického celku. Centrální prostor není dnes jasně definován (zejména díky vnitřním dostavbám). Sídlo má charakter podobný spíše s pohorskou strukturou osídlení (zřetelně odlišná je však vyšší hustota spíše organicky umístěné zástavby). Původní zástavba dvorcová. Celková kompozice malebná. Dostavby jsou limitovány značnou kompoziční semknutostí, u případných demolic doporučujeme fixaci nových objektů na původní stavební čáry.

Plochy zastavitelné

Plochy zastavitelné jsou vymezeny v záhumenních partiích (východ) a podél přístupových cest. Podél přístupových cest navrhujeme fixaci na uliční čáru a štítovou orientaci. U zastavitelných ploch v záhumenních partiích navrhujeme volit kompozičně větší objemy s velkým podílem prostupující vysoké zeleně.

Zastavitelné plochy **Z.701, Z.706, Z.711** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Zastavitelná plocha **Z.712** je navržena pro max. 1 rodinný dům a dopravně napojena z navržené místní komunikace.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

Důležitá je kompoziční role břehových partií potoka. Významným kompozičním prvkem, který sídlo rozděluje, je východozápadní osa údolí s vodním tokem a rybníkem a lučními ekosystémy, která zůstane nezastavitelná.

Transformační plochy

Plocha zemědělských areálů **T.701** je vymezena na plochu výroba drobná a služby (VD) a její zapojení do kompozice sídla.

3.6 Třebelice

Zastavěné území - původní sídlo

Podélná lánová plužina s oboustranně lemovanou zástavbou dvorcových usedlostí a štítovou orientací. Severní část malebná, s opakujícím se motivem vjezdů, štíty. Střední partie mírně radiální, s rozšířeným prostorem návsi. Nová zástavba plynule zapadá do kontextu. Celková urbanistická struktura hodnotná, převážně vymezena jako plocha ochranných režimů. Dostavby musí respektovat štítové nebo okapové orientace sousedních objektů a srovnatelnou výšku a objem.

Plochy zastavitelné

Plochy zastavitelné jsou vymezeny v severní části, podél komunikace, kde je navrženo dodržení jednotné uliční čáry a štítové orientace. Pro záhumenní partie v jihozápadní části se doporučuje vymezovat větší objemy hmot s prostupující vzrostlou zelení.

Zastavitelné plochy **Z.401, Z.402, Z.405, Z.408, Z.409, Z.410** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

Je zachován zejména v záhumenních partiích, na veřejných prostranstvích a břehových partiích vodních ploch.

Významným kompozičním prvkem, který sídlo rozděluje, je východozápadní osa údolí s vodním tokem

a rybníkem a lučními ekosystémy, která zůstane nezastavitelná.

3.7 Všechny

Zastavěné území - původní sídlo

Typicky radiální struktura sídla, notně se přibližující urbanistickému charakteru Blatské zástavby. Dvorcová dispozice s centrálním prostorem návesního rybníka. Kompozice malebná, bez výrazných rušících vlivů. Dostavby u návesní partie vyloučené, případné novostavby na úkor demolice musí respektovat štitovou orientaci a výškovou niveletu sousedních objektů.

Plochy zastavitelné

Vymezeny v severní a jižní části zástavby pro záhumenní partie. Doporučuje se volba větších objemů hmot s půdorysným tvarem typu „I, L, U“ a vysokým podílem vzrostlé zeleně.

Zastavitelné plochy **Z.302, Z.305, Z.307** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici II. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) je zachován zejména v záhumenních partiích a také na veřejných prostranstvích. Důležitá bude kompoziční role břehových partií při rekultivaci návesního rybníka.

Transformační plochy

Plochy zemědělských areálů **T.301, T.302** jsou vymezeny na plochy výroba drobná a služby (VD) a jejich zapojení do kompozice sídla.

3.8 Staré a Nové Lány

Plochy současně zastavěné - původní sídlo

Charakter převážně dvorcových usedlostí, soliterně uspořádaných. Spíše pohorský charakter zástavby s nízkou hustotou celkového zastavění. Tam kde je ulicové nebo štitové uspořádání, navrhujeme zachovat tuto koncepci i u novostaveb.

Plochy zastavitelné

Doporučujeme volit převážně hmoty typu „I, L, U“ větších objemů. U zástavby v jižní partii pak štitovou orientaci, vázanou na uliční čáru.

Zastavitelné plochy **Z.129, Z.133** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Systém zeleně parkové a parkově upravené (ZP) a vodních a vodohospodářských ploch všeobecných (WU)

tvorí především liniové výsadby alejí podél komunikací a jako takové by měly být v sídle zachovány.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1 Dopravní infrastruktura

Územní plán vymezuje tyto **koridory dopravní infrastruktury**:

Koridor	Hlavní využití	Umístění	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
CNZ.1	Přeložka silnice II/137 v Malšicích vč. souvisejících staveb	východní část sídla Malšice	koridor vymezen v proměnné šíři 27 m – 150 m	- koridor je vyjádřen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití. - po realizaci předmětné infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem. - do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících).
CNZ.2	Obchvat sídla Všechlapy (silnice II/137) vč. souvisejících staveb	severozápadní okraj sídla Všechlapy	koridor vymezen v proměnné šíři 75 m – 145 m	- do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce silnice II/137. - zajistit prostupnost všech stávajících a navržených komunikací a navržené technické infrastruktury křížících koridor. - zajistit prostupnost vodotečí a přilehajících biotopů a to i v současné době zatrubněných - zajistit dopravní napojení navržené plochy pro ČOV ve Všechlapech.

DOBŘEJICE, NOVÉ A STARÉ LÁNY, TŘEBELICE, MARŠOV, OBORA, MALŠICE

Vymezena silnice III. třídy beze změn.

ČENKOV

Vymezena silnice II. třídy beze změn.

Vymezena silnice III. třídy si vyžádá možné úpravy a rozšíření v jižní části sídla a to v souvislosti s požadavkem na zastavení plochy SU - smíšené obytné všeobecné, stav, kde má být polyfunkční, sportovně rekreační komplex.

VŠECHLAPY

Silnice II. třídy

Navržena je trasa obchvatu sídla Všechlapy (silnice č. II/137), s pravděpodobnou změnou tras přípojných komunikací a úprav křižovatek. Po realizaci obchvatu doporučujeme pro trasu původního průtahu sídla provést změnu funkčního využití na místní komunikaci.

MALŠICE

Silnice II. třídy

Navržena je trasa přeložky silnice č. II/137 s pravděpodobnou změnou tras přípojných komunikací II. třídy a úprav křižovatek.

Místní komunikace

ÚP vymezuje v sídlech veřejná prostranství, která v sobě mohou integrovat i místní komunikace. Pozemní komunikace budou řešeny v souladu s platnou technickou legislativou.

Účelové veřejné komunikace

ÚP vymezuje plochy účelových veřejných komunikací. Pozemní komunikace budou řešeny v souladu s platnou technickou legislativou.

Železnice

Vymezená železnice beze změn.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Vodovod a kanalizace

MALŠICE

Vodovod

Sídlo Malšice je z části zásobeno vodou z obecního vodovodu (cca 80%), jehož provozovatelem je 1. JVS a.s. Vodovodní síť je dostavěna v celé obci, vodovod však dosud není zkolaudován.

Zdrojem vody pro vodovod je Vodárenská soustava jižní Čechy. Do řídicího věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.) je voda čerpána z čerpací stanice Bezděčín.

Z vodojemu Čenkov je voda gravitačně dopravena do spotřebiště – Malšic.

V investičním plánu 1. JVS a.s. pro rok 2004 a dále je předpoklad rozšíření vodovodu do východní části městyse směrem za železniční přejezd pro budoucí podnikatelskou zónu (cca 303 m, materiál IPE DN 110).

Kanalizace

S ohledem na stáří kanalizace a použité trubní materiály, je doporučena v této lokalitě postupná rekonstrukce zhruba 50% stávající kanalizační sítě. Časový harmonogram rekonstrukce kanalizační sítě uvažuje s kompletním dokončením nejpozději do r. 2050.

ÚP vymezuje plochu **Z.109** pro umístění ČOV ve východní části sídla.

ČENKOV

Vodovod

Sídlo Čenkov je zásobeno vodou z obecního vodovodu, jehož provozovatelem je 1. JVS a.s. Vodovod však dosud není zkolaudován.

Zdrojem vodovodu je Vodárenská soustava Jižní Čechy. Do řídicího věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.) je voda čerpána z čerpací stanice Bezděčín.

Z vodojemu Čenkov je voda gravitačně dopravena do spotřebiště – Čenkova.

Systém zásobování pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnu.

Kanalizace

Sídlo má vybudovanou novou mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod včetně nových kanalizačních sběračů vedoucích do sídla. Recipientem je Čenkovský potok.

DOBŘEJICE

Vodovod

Objekty jsou zásobeny z individuálních zdrojů.

Navrhuje se zde výstavba vodovodu. Sídlo bude připojeno na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu a ČS Bezděčín 2×650 m³ (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.). Z vodojemu Čenkov bude voda gravitačně dopravena do spotřebiště.

Kanalizace

Sídlo do budoucna předpokládá výstavbu odpovídajícího typu ČOV pro cca 120 EO a dostavbu kanalizační sítě. Navrhuje se mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do místní vodoteče. Po uvedení kanalizace a ČOV do provozu bude

nutné zajistit odstavení stávajících septiků

ÚP vymezuje plochu **Z.208** pro umístění ČOV v západní části sídla a koridory pro umístění kanalizačního sběrače.

MARŠOV

Vodovod

V Maršově se navrhuje výstavba vodovodu. Obec bude připojena na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu a ČS Bezděčín 2×650 m³ (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.). Z vodojemu Čenkov bude voda gravitačně dopravena do spotřebiště přes redukční šachtu.

Z vodojemu Čenkov je již položena část gravitačního zásobního řadu do Obory a Maršova (podél výtlaku z ČS Bezděčín do vodojemu Čenkov).

Kanalizace

Sídlo do budoucna předpokládá výstavbu odpovídajícího typu ČOV pro cca 150 EO a dostavbu kanalizační sítě. Navrhuje se mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do místní vodoteče. Po uvedení kanalizace a ČOV do provozu bude nutné zajistit odstavení stávajících septiků.

ÚP vymezuje plochu **Z.602** pro umístění ČOV ve východní části sídla a koridor pro umístění kanalizačního sběrače.

NOVÉ A STARÉ LÁNY

Vodovod

Objekty budou zásobeny z individuálních zdrojů.

Kanalizace

S ohledem na velikost této místní části není investičně ani provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Proto se navrhuje zajistit výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. V cílovém roce 2015 by měly být veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách likvidovány na čistírně odpadních vod městyse Malšice.

Sídlo však do budoucna předpokládá dostavbu kanalizace s napojením na ČOV Staré Lány pro cca 60 EO. ÚP vymezuje plochu **Z.128** pro umístění ČOV v jihozápadní části sídla a koridor pro umístění kanalizačního sběrače.

OBORA

Vodovod

Objekty budou zásobeny z individuálních zdrojů.

V Oboře se navrhuje výstavba vodovodu. Sídlo bude připojeno na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu a ČS Bezděčín 2×650 m³ (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.). Z vodojemu Čenkov bude voda gravitačně dopravena do spotřebiště přes redukční šachtu.

Z vodojemu Čenkov je již položena část gravitačního zásobního řadu do Obory a Maršova (podél výtlaku z ČS Bezděčín do vodojemu Čenkov).

Kanalizace

Sídlo do budoucna předpokládá výstavbu odpovídajícího typu ČOV pro cca 120 EO a dostavbu kanalizační sítě. Navrhuje se mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací a denitrifikací. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do místní vodoteče. Po uvedení kanalizace a ČOV do provozu bude nutné zajistit odstavení stávajících septiků.

ÚP vymezuje plochu **Z.704** pro umístění ČOV ve východní části sídla a koridory pro umístění kanalizačního sběrače.

TŘEBELICE

Vodovod

V Třebelicích se navrhuje výstavba vodovodu. Sídlo bude připojeno na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu a ČS Bezděčín 2×650 m³ (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.). Z vodojemu Čenkov bude voda gravitačně dopravena do spotřebiště přes redukční šachtu.

Kanalizace

Bude nezbytné zajistit výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. V cílovém roce 2015 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách likvidovány na čistírně odpadních vod městyse Malšice.

Vzhledem k stávajícímu rozsahu odkanalizování je možné zvážit i variantu uvažující s intenzifikací stávajících jímek – septiků na domovní mikročistírny. Při posuzování této varianty je však potřeba zohlednit dopad tohoto řešení na kvalitu vody v místních zdrojích.

Sídlo však do budoucna předpokládá výstavbu odpovídajícího typu ČOV pro cca 80 EO a rekonstrukci a dostavbu kanalizace.

ÚP vymezuje plochu **Z.404** pro umístění ČOV ve východní části sídla a koridory pro umístění kanalizačního sběrače.

VŠECHLAPY

Vodovod

Objekty budou zásobeny z individuálních zdrojů.

Ve Všechlapech se navrhuje výstavba vodovodu. Sídlo bude připojeno na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu a ČS Bezděčín 2×650 m³ (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m³ (544,18/550,24 m.n.m.). Z vodojemu Čenkov bude voda gravitačně dopravena do spotřebiště (napojení na předpokládaný vodovod Třebelice).

Kanalizace

Bude nezbytné zajistit výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. V cílovém roce 2015 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách likvidovány na čistírně odpadních vod obce Sudoměřice u Bechyně.

Stávající kanalizace bude nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod.

Sídlo však do budoucna předpokládá dostavbu kanalizace a vybudování odpovídajícího typu ČOV pro cca 50 EO.

ÚP vymezuje plochu **Z.306** pro umístění ČOV v západní části sídla a koridor pro umístění kanalizačního sběrače.

4.2.2 Elektrická energie

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a elektrického vedení kdekoliv, je to umožněno v rámci přípustného využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Pro všechna sídla se navrhuje využití elektrického proudu a tuhých paliv. ÚP umožňuje rovněž využití centrálního zdroje tepla, například s možností spalování biomasy. Regulativy funkčního využití však umožňují vymezení nových plynofikačních soustav či centrálních systémů vytápění kdekoliv pro zastavitelné plochy správního území Malšice.

4.3 Občanské vybavení

ÚP vymezuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení (OU). Jedná se o objekty církevní (kostel s hřbitovem), společenské (škola, školka, sportovní hala, hřiště), služby ostatní (zdravotní středisko, prodejna, budovy hasičských zbrojnic, společenských místností městyse).

Pro zastavitelné plochy obytné zástavby jsou rovněž regulativy dané možnosti vymezovat občanskou vybavenost.

V sídle Malšice se vymezuje jedna nová plocha občanského vybavení - plocha Z.146 pro novou

hasičskou zbrojnicí na východním okraji sídla.

4.4 Veřejná prostranství

ÚP vymezuje všechny plochy místních komunikací a plochy nezastavěných pozemků veřejné infrastruktury občanského vybavení jako plochy veřejných prostranství. Nově vymezené plochy pro umístění místních komunikací jsou totožné s plochami veřejných prostranství. Pro plochy nově vymezených veřejných prostranství platí podmínka, že budou vymezeny v minimálních šířkových profilech 10,5 m (u komunikace zpřístupňující bytový dům), resp. 6,5 m (u komunikace zpřístupňující rodinný dům). Pro plochy veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné (parkové) zeleně, sloužící obecnému užívání.

4.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

4.5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

ÚP taková opatření pro urbanizované plochy neuvažuje a plochy nevymezuje. Dotčené urbanizované území není takovými vlivy ve svých urbanizovaných plochách ohroženo, výjimku tvoří dotčené okrajové části zastavěného území podél toku řeky Lužnice a to v severní a východní části správního území.

- zahrady a plocha individuální rekreace
- zahrady a plochy hromadné rekreace

V těchto dotčených lokalitách musí být při využívání území uplatňovány preventivně stejné zásady, jako v případě aktivní zóny záplavového území (viz kap. 6.3 Výstupní limity).

4.5.2 Zóny havarijního plánování

Ve správním území městyse Malšice krajský úřad neuplatňuje požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

4.5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad městyse pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytípaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků městyse při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje úřad městyse ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů (alespoň 50% nových objektů by mělo být alespoň částečně podsklepeno).

Průmyslové závody řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí, obdobně je tomu i u školských zařízení.

4.5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje úřad městyse. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova úřadu městyse, školy, kulturního sálu) v centrální části sídla Malšice.

Individuální únik obyvatel z městyse v případě nenadálých událostí je možný po silnicích a místních komunikacích na všechny světové strany.

4.5.5 Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci městyse, případně blízkého okolí. Skladování materiálu civilní ochrany a

humanitární pomoci ÚP navrhuje na plochách označených jako plochy občanské vybavenosti (objekt budovy úřadu městyse, školy, kulturního sálu) v Malšicích.

4.5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území městyse

Na území městyse se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi. ÚP žádné takové plochy nevymezuje.

4.5.7 Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

4.5.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky.

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- záplavy
- silniční havárie
- havárie produktovou

Vzhledem k liniové povaze těchto potenciálních původců rizika nelze určit místo pravděpodobného potenciálního výskytu nebezpečných látek; preventivní ochrana je zajišťována stanovením příslušných ochranných a bezpečnostních pásem a záplavových území, která ÚP respektuje.

4.5.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit městys ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

4.5.10 Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě městyse a správního území Malšic zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou úřadu městyse za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

5. Koncepce uspořádání krajiny

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

ÚP respektuje zásady „Úmluvy o krajině“ vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití. Krajinné matrixy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy orné půdy jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy trvalých travních porostů (plošné uspořádání), a plochy krajinné zeleně, mokřadů, ploch pozemků určených k plnění funkce lesa a plochy vodní (liniové a plošné uspořádání).

Budou respektovány navržené změny v krajině K.1-K.119 umožňující především změnu orné půdy na trvalý travní porost, vznik ploch smíšených krajinných všeobecných a smíšených krajinných mokřady, vznik ploch lesních všeobecných a obnovu účelových komunikací v nezastavěném území. Změna v krajině K.120 „plochy zemědělské jiné (AX)“ je navržena pro umožnění realizace venkovní nekryté jízdní dráhy pro koně. (Plocha

5.2 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy ÚSES, pro které stanoví regulativy funkčního využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

Biocentra

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Rozloha v řeš. území	Kat. území
RBC.211	Příběnice	Regionální biocentrum	Funkční	28,19 ha	Malšice, pokračuje v k.ú. Řepeč, Dražice u Tábora, Dražičky
LBC.1	Potálov	Lokální biocentrum	Funkční	17,59 ha	Čenkov u Malšic
LBC.2	U Obory	Lokální biocentrum	Funkční	14,05 ha	Čenkov u Malšic
LBC.3	U Cesty	Lokální biocentrum	Funkční	8,98 ha	Dobřejice
LBC.4	Liška	Lokální biocentrum	Funkční	13,62 ha	Dobřejice
LBC.5	Obora	Lokální biocentrum vložené do RBK.47	Funkční	11,80 ha	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně, Křída u Stádlce
LBC.7	Za Břevci	Lokální biocentrum vložené do RBK.47	Funkční	4,41 ha	Dobřejice
LBC.8	U Rybárny	Lokální biocentrum	Funkční	3,48 ha	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Slavňovice a Bečice nad Lužnicí
LBC.9	Maršovské rybníky	Lokální biocentrum	Funkční	3,47 ha	Maršov u Tábora
LBC.1416	Maršovský potok	Lokální biocentrum	Funkční	3,43 ha	Maršov u Tábora, pokračuje v k.ú. Zhoř u Tábora
LBC.13	Na směnách	Lokální biocentrum	Funkční	0,74 ha	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Bečice nad Lužnicí
LBC.14	U Maršovského potoka	Lokální biocentrum	Funkční	18,60 ha	Malšice
LBC.15	Čimelky	Lokální biocentrum	Funkční	9,94 ha	Čenkov u Malšic
LBC.814	Pod Červeným dvorem	Lokální biocentrum	Funkční	6,83 ha	Malšice, pokračuje v k.ú. Dražičky
LBC.1003	Oborský potok	Lokální biocentrum	Funkční	3,17 ha	Obora u Maršova
LBC.1005	Pod Lesem	Lokální biocentrum	Funkční	2,28 ha	Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Želeč u Tábora
LBC.1418	Na Kopcích	Lokální biocentrum	Funkční	3,31 ha	Čenkov u Malšic, Malšice
LBC.6	Hutecký	Lokální biocentrum	Funkční	3,58 ha	Bechyňská Smoleč, Všechlapy

Návrh opatření pro LBC.6: Do obnovy hospodařit v lesních porostech dle LHP. Postupnými hospodářskými zásahy dosáhnout výběrného typu lesa s odpovídajícím druhovým složením dřevinné skladby, patřící k přirozené typologické jednotce lesa. Při obnově využívat zejména jemné obnovní způsoby se zvýhodněním listnatých dřevin. Cílem opatření v nivě vodoteče je zachovat a prohloubit přirozený charakter koryta toku a společenstev

luhů. Vodní tok ponechat přirozenému vývoji a vyloučit jakékoliv znečištění. Břehové porosty netěžit s výjimkou zdravotního a druhového výběru a nezbytné údržby.

Biokoridory

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Délka v řeš. území	Kat. území
RBK.47	Příběnice - Dobronice	Regionální biokoridor	Funkční	2900 m	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně, Křída u Stádlce, Stádlce, Slavňovice, Bečice nad Lužnicí a Řepeč
RBK.53	Dobronice – RBK.60	Regionální biokoridor	Funkční	1600 m	Všechlapy u Malšic, pokračuje v k.ú. Černýšovice, Dobronice u Bechyně, Bechyňská Smoleč, Dudov a Vyhnanice
LBK.1-x		Lokální biokoridor	Funkční	1650 m	Čenkov u Malšic, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně, Černýšovice
LBK.1-2	Údolí Třebelického potoka	Lokální biokoridor	Funkční	750 m	Čenkov u Malšic, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně
LBK.2-3		Lokální biokoridor	Funkční	530 m	Čenkov u Malšic, Dobřejice
LBK.3-x		Lokální biokoridor	Funkční	160 m	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně
LBK.3-4		Lokální biokoridor	Funkční	500 m	Dobřejice
LBK.4-13		Lokální biokoridor	Funkční	900 m	Dobřejice, Malšice, pokračuje v k.ú. Bečice nad Lužnicí
LBK.14-15		Lokální biokoridor	Funkční	1450 m	Malšice, Maršov u Tábora
LBK 9-x	Maršovský potok	Lokální biokoridor	Funkční	900 m	Maršov u Tábora, Malšice
LBK.15-x		Lokální biokoridor	Funkční	420 m	Čenkov u Malšic, Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Bezděčín
LBK.1412	Oborský potok	Lokální biokoridor	Funkční	550 m	Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Želeč u Tábora, Ústrašice
LBK.1414	Oborský potok	Lokální biokoridor	Funkční část – 1150 m Nefunkční část – 1090 m		Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Bezděčín
LBK.1415	Maršovský potok I.	Lokální biokoridor	Funkční část – 660 m Nefunkční část – 300 m		Maršov u Tábora
LBK. 999	Lomský potok	Lokální biokoridor	Funkční	450 m	Maršov u Tábora, pokračuje v k.ú. Lom
LBK.1000	Maršovský potok II.	Lokální biokoridor	Nefunkční	900 m	Maršov u Tábora, Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Zhoř u Tábora
LBK.11-x	Příběnický potok	Lokální biokoridor	Funkční	1360 m	Malšice, pokračuje v k.ú. Dražičky
LBK.14-x		Lokální	Funkční část – 830 m		Malšice, pokračuje v k.ú.

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Délka v řeš. území	Kat. území
		biokoridor	Nefunkční část – 960 m		Libějice
LBK.1417	Obora	Lokální biokoridor	Funkční	1030 m	Malšice, Dobřejice, Čenkov u Malšic
LBK.1413		Lokální biokoridor	Funkční	150 m	Obora u Maršova

Interakční prvky

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Délka v řeš. území	Kat. území
IP.1002	Čenkovský potok II.	Interakční prvek	Funkční	2300 m	Maršov u Tábora, Obora u Maršova, Čenkov u Malšic
IP.1009	Bezděčinský potok III.	Interakční prvek	Funkční	2200 m	Třebelice, pokračuje v k.ú. Skrýchov u Malšic
IP.1012		Interakční prvek	Funkční	230 m	Obora u Maršova, pokračuje v k.ú. Bezděčín
IP.1419		Interakční prvek	Funkční	800 m	Čenkov u Malšic
IP.1420	Třebelický potok	Interakční prvek	Funkční	1600 m	Čenkov u Malšic
IP.1421	Všechlapský potok	Interakční prvek	Funkční	2500 m	Třebelice, Všechlapy u Malšic
IP.1487	Čenkovský potok	Interakční prvek	Nefunkční	1950 m	Čenkov u Malšic, Malšice

5.3 Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí krajských silnic, místních a účelových komunikací. Systém cestní sítě nesmí být vymezením obchvatu, přeložky přerušen bez náhrady. Regulativy umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Nově jsou vymezeny koridory účelových cest:

DOBŘEJICE

- severně od sídla, směr východ–západ
- severně od sídla, směr jih–sever

LÁNY

- jižně od sídla, směr jih–sever
- jižně od sídla – Vysoká, směr jih–sever
- jižně od sídla – Vysoká, směr jih–sever, napojuje se na navrženou místní komunikaci

MALŠICE

- severozápadně od sídla, směr východ–západ
- severně od sídla, směr východ–západ, vychází ze stávající účelové cesty U Dolejšů a napojuje se na komunikaci II. třídy
- jižně od sídla – Vysoká, směr jih–sever, napojuje se na navrženou místní komunikaci

ČENKOV

- jižně od sídla, směr jih–sever, z navržené plochy bydlení na komunikaci III. třídy

TŘEBELICE

- jižně od sídla, směr jih–sever

VŠECHLAPY

- východně od sídla, směr jih–sever, spojuje Všechlapy s Třebelicemi
- jižně od sídla, směr jihovýchod-severozápad

MARŠOV

- severně od sídla, směr východ-západ
- jižně od sídla, směr východ-západ, ze silnice III. třídy na účelovou cestu u výrobního areálu
- jižně od sídla, směr jih–sever, z navržené účelové cesty do sídla

OBORA

- západně od sídla, směr jih-sever
- východně od sídla, směr východ-západ

Tyto koridory jsou nazvány veřejnými účelovými komunikacemi. Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklostezek může být snadno realizována na plochách trvalých travních porostů (AL) a na plochách smíšených krajinných všeobecných (MU). Plochy smíšené krajinné všeobecné, které často sledují terénní deprese a navazují na revitalizaci potočních koryt, mají ideální předpoklady pro trasování takové cestní sítě. ÚP přesně nespecifikuje trasování příslušných pěších stezek (na rozdíl od vymezených ploch zatravnění a zalesnění) a dává tak značnou variabilitu s možnostmi při konkrétním vymezení.

5.4 Protierozní opatření

Návrh funkčního využití krajiny je segmentován do 6 typů ploch, z nichž 5 přejímá zvýšené schopnosti vázat vodu. Plochy s nejvyšší retenční schopností (krajinná zeleň, plochy lesní, plochy vodní) jsou vymezeny ve spádnících, dělí bloky orné půdy a vymezeny jsou také v depresích terénu, často s dlouhodobě problematickým zdržením srážkových vod po přívalových deštích. Plochy jsou definovány svými regulativy funkčního využití, které respektují požadavky zvýšených retencí.

Pro eliminaci vodní a půdní eroze ÚP dále doporučuje na intenzivně obdělávaných plochách orné půdy striktní uplatňování protierozních zásad (organizační, agrotechnická a technická opatření – viz odůvodnění). Technická opatření mají charakter ryze krajinných opatření s dopadem na funkci části dotčené plochy, která jsou regulativy ploch orné půdy podporována – viz kap. 6.2.2 – přípustné využití.

5.5 Opatření proti povodním

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny v aktivních zónách záplavového území.

5.6 Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Za další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability se považují návrhy na revitalizaci zmeliorovaných koryt zejména Čenkovského potoka s opatřeními pro zvýšení retence, snížení rychlosti tekoucí vody a dosadby doprovodné zeleně.

5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny

Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou. Tři funkční typy krajiny (trvalé travní porosty, plochy lesů, krajinná zeleň) umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti bloky obcházet. Rekreační potenciál je pak doplněn o nabídku ploch komunikací.

5.8 Plochy pro dobývání nerostů

ÚP vymezuje stávající plochy pro dobývání bentonitu v oblasti jihovýchodně od Maršova.

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury vymezených překryvnou vrstvou, uvedené v kapitole 4, jsou nadřazené podmínkám využití ploch uvedeným v kapitole 6.

Pro všechny funkční plochy jsou nepřipustné nadmístní záměry, které naplňují atributy nadmístnosti uvedené v ZÚR.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic I., II. a III. třídy.

Zastavitelnost plochy: započítávající se plochy nadzemních, hlavních staveb (bez zpevněných ploch a ploch komunikací)

6.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

6.1.1 **BV - bydlení venkovské**

Zastavitelné plochy:

Z.101, Z.115, Z.117-Z.118, Z.120-Z.123, Z.126, Z.130-Z.133, Z.135, Z.137-Z.138, Z.142-Z.143, Z.145, Z.147 (Malšice)

Z.201-Z.202, Z.204-Z.207 (Dobřejice)

Z.302-Z.303, Z.305, Z.307 (Všechny)

Z.401-Z.402, Z.405-Z.406, Z.408-Z.409, [Z.410](#) (Třebelice)

Z.506-Z.509, Z.515-Z.518 (Čenkov)

Z.601, Z.603, Z.607-Z.610 (Maršov)

Z.701-Z.702, Z.705, Z.707, Z.710-Z.712 (Obora u Maršova)

Transformační plocha T.103 (Malšice)

Převažující využití:

- bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- stavby pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, skladování, servis, maloobchod a služby do 500 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, sklady, řemeslnické dílny, prodejny, kadeřnictví, stravovací provozy apod.)
 - ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnická zařízení
 - sportovní a relaxační zařízení

- stavby a zařízení pro kulturu, osvětlu a církevní účely
- zařízení pro administrativu
- parkoviště
- stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- v části ploch dotčených OP ČOV nelze situovat zástavbu (týká se plochy **Z.305, Z.705**)
- v částech ploch **dotčených limitním OP** výrobních areálů, kde je existující nebo potenciálně možné snížení kvality prostředí, je podmíněně přípustné pouze takové využití, které nevyžaduje hygienickou ochranu. Tato podmínka platí jak pro zastavitelné plochy, tak i pro změny využití stabilizovaného území. U těchto přípustných způsobů využití platí podmínka dodržení limitních hygienických ukazatelů, daných příslušnými normami (týká se plochy **Z.101**)
- v rámci změn staveb ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod.) v dosahu OP budou uživatelé těchto ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů
- do 100 m od vedení produktovodu nelze situovat zástavbu (týká se plochy **Z.303**)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25 %, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75 %.
- zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní stavba bude situována k zastavěnému území

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25 %, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75 %. Tato podmínka neplatí pro pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic.
- zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní stavba bude situována k zastavěnému území. Tato podmínka neplatí pro pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic.
- pro lokalitu Z.410 - typ oplocení a zeleně umožní zachování rozhledových trojúhelníků pro bezpečnost dopravy. Bude respektováno stávající stromořadí při jihozápadním okraji vymezené plochy.

6.1.2 BX – bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem

Zastavitelné plochy: Z.129 (Malšice)

Převažující využití:

- bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- stavby pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
- prostorově a hmotově striktně korespondující s urbanistickým celkem:
 - bytové domy
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, skladování, servis, maloobchod a služby do 500 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, sklady, řemeslnické dílny, prodejny, kadeřnictví, stravovací provozy apod.)
 - ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnická zařízení
 - sportovní a relaxační zařízení
 - stavby a zařízení pro kulturu, osvětu a církevní účely
 - zařízení pro administrativu
 - parkoviště
 - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- v části ploch dotčených OP ČOV nelze situovat zástavbu (týká se plochy Z.129)
- v rámci změn staveb ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod.) v dosahu OP budou uživatelé těchto ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví (vyjma centrální linie náměstí sídla Malšice - zde je možné dvoupodlažní uspořádání)
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- úroveň vstupního podlaží do 70 cm výšky nad původním terénem
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii) bude hmota novostavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci

6.1.3 SM - smíšené obytné městské

Zastavitelné plochy: Z.106, Z.124 (Malšice)

Plochy územní rezervy: R.101, R.102 (Malšice)

Převažující využití:

- bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- zdravotnická zařízení
- zařízení pro administrativu
- parkoviště
- stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, skladování, servis, maloobchod a služby do 500 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, sklady, řemeslnické dílny, prodejny, kadeřnictví, stravovací provozy apod.)
 - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
 - zařízení péče o děti, školská zařízení
 - sportovní a relaxační zařízení
 - stavby a zařízení pro kulturu, osvětu a církevní účely

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadz. podlaží (+ ustupující podlaží)
- pro plochu **Z.124** - tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii) bude hmota novostavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty

6.1.4 SU - smíšené obytné všeobecné

Zastavitelné plochy: **Z.114, Z.139-Z.141** (Malšice), **Z.505, Z.519** (Čenkov), **Z.604, Z.605** (Maršov)

Transformační plocha **T.503** (Čenkov)

Převažující využití:

- bydlení
- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- stavby pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnická zařízení

- sportovní a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu, osvětlu a církevní účely
- zařízení pro administrativu
- parkoviště

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné pro zkvalitnění života v sídle:
- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
 - zařízení nerušící výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy (touto výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje žádné stanovení ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí městyse svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi)
 - stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
 - agrofarmy s kapacitou dočasného ubytování, formou penzionů (chov hospodářského zvířectva nesmí negativně ovlivnit provoz ubytování)
 - kotelny a generátory, bioplynové stanice

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- v částech ploch dotčených mezním OP výrobních areálů a ČOV, kde je existující nebo potenciálně možné snížení kvality prostředí, je nepřípustné využití vyžadující hygienickou ochranu – zejména umístování školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským a tělovýchovným účelům

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby

6.1.5 RI - rekreace individuální

Zastavitelné plochy: **Z.210** (Dobřejice) **Z.127** (Malšice), **Z.304** (Všechny)

Převažující využití:

- individuální rekreace

Přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi:
 - parkoviště
 - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- v případě zajištění adekvátní dopravní dostupnosti (zajištění minimálně potřebných plošných a prostorových parametrů obslužných komunikací a vlastností povrchu) a vybavení technickou infrastrukturou:
 - rodinné domy
 - stavby pro dočasné ubytování, penziony
 - stavby pro školství, kulturu a osvětlu, tělovýchovu a sport, zdravotní a sociální péči
 - veřejné stravování, církevní činnost

- podmínkou pro využití plochy **Z.127** bude posouzení vlivu na krajinný ráz
- do 100 m od vedení produktovodu nelze situovat zástavbu (týká se části plochy **Z.304**)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.6 RH - rekreace hromadná

Zastavitelné plochy: **Z.209** (Dobřejice), **Z.510** (Čenkov), **Z.703** (Obora u Čenkova)

Převažující využití:

- hromadná rekreace

Přípustné využití:

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy - otevřená i krytá
- sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- zařízení technických sportů
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení včetně penzionů
- sportovní a relaxační zařízení
- byty majitelů a správců
- stavby pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště
- v části ploch dotčených OP ČOV nelze situovat chráněnou zástavbu (týká se plochy Z.703)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.7 OU - občanské vybavení všeobecné

Zastavitelné plochy: **Z.146** (Malšice)

Převažující využití:

- občanská vybavenost – služby ve veřejném zájmu

Přípustné využití:

- provozy školství a výchovy
- provozy pro kulturu, osvětu a církevní účely
- sportovní a relaxační zařízení
- provozy zdravotnictví a sociální péče
- provozy veřejného stravování a ubytování
- provozy nevýrobních služeb, drobný maloobchod a služby
- zařízení pro administrativu
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sítel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - řemeslné provozy
 - služby výrobního charakteru
 - maloobchodní jednotky
 - sběrné dvory
- řemeslnými provozy a službami výrobního charakteru se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí městské svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro rušící výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro plochy přimykající se nebo obklopené plochami ochranných režimů či plochami venkovského bydlení:
 - výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je spojitá uliční fronta)
 - nově vystavěné domy budou sledovat uliční čáru stávající zástavby
 - tam kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při uliční partii a partii náměstí) bude hmota novostavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
 - tam, kde je jasně dodržena štítová / okapová orientace sousedních domů, bude novostavba dodržovat stejnou štítovou / okapovou orientaci
- v ostatních případech:
 - výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.8 OH - občanské vybavení hřbitovy

Převažující využití:

- veřejná pohřebiště

Přípustné využití:

- hřbitovy
- hroby, urnové háje, kolumbária
- rozptylové louky
- obřadní síně
- doplňkové stavby občanské vybavenosti
- byty správců a majitelů
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.9 OX - občanské vybavení hrad

Převažující využití:

- stavby a pozemky související s odkazem a využitím jedinečného historického dědictví

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura
- ubytování a stravování ve stávajícím objektu zázemí hradu
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- doplňkové stavby občanské vybavenosti
- vodní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.10 OS - občanské vybavení sport

Převažující využití:

- veřejná sportoviště

Přípustné využití:

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy - otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- zařízení technických sportů
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení včetně penzionů
- byty majitelů a správců
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.)
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží+ podkroví

OS.j - občanské vybavení sport - jízárna

Převažující využití:

- jízárna pro koně

Přípustné využití:

- venkovní a kryté jízárny pro koně
- plochy zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura spojená s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím.

Limity využití:

Záměry budou posuzovány z hlediska vlivu na krajinný ráz. V ploše Z.149 bude respektováno OP produktovodu.

6.1.11 PU - veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelné plochy: Z.121, Z.123 (Malšice)

Převažující využití:

- veřejná prostranství, zřizována a užívána ve veřejném zájmu

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (okrasná, rekreační a ochranná zeleň)
- prvky drobné architektury a uliční mobiliár (např. herní prvky, umělecká díla, altány, apod.)
- stavby občanské vybavenosti do 60 m² zastavěné plochy
- místní a účelové komunikace
- chodníky, pojízdné chodníky
- dětská hřiště, hřiště
- parkoviště
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.12 ZP - zeleň parková a parkově upravená

Zastavitelná plocha: Z.108 (Malšice)

Převažující využití:

- veřejná a parková zeleň sloužící obecnému užívání

Přípustné využití:

- okrasná, rekreační a ochranná zeleň
- veřejná prostranství
- prvky drobné architektury a uliční mobiliár (např. herní prvky, umělecká díla, altány, apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- drobné vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- retenční nádrže (přírodní i umělé formy)
- veřejná koupaliště
- stavby občanské vybavenosti do 60 m² zastavěné plochy (stavby sloužící potřebám obce a veřejnosti, např. společenský domek, infocentrum, občerstvení, kaple apod.)
- hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.13 ZZ - zeleň zahradní a sadová

Převažující využití:

- zeleň v zástavbě, vyhrazená zeleň s oplocením

Přípustné využití:

- neveřejná (vyhrazená a soukromá) zeleň v zástavbě
- oplocení
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- sady
- zahrady
- bazény, skleníky, včelíny, drobné stavby (pergoly, altány, apod.)
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní a urbanistické prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - intenzivně využívané travní porosty
 - trvalé a speciální kultury (energetické plodiny a dřeviny...)
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, poldry...)
- v rámci změn staveb ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod.) v dosahu limitního OP výrobních areálů budou uživatelé těchto dotčených ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

6.1.14 VD - výroba drobná a služby

Zastavitelné plochy: Z.203 (Dobřejič), Z.103-Z.105, Z.110, Z.113, Z.134, Z.144 (Malšice), Z.514 (Čenkov), Z.403, Z.407 (Třebelice), Z.606, Z.611, (Maršov), Z.706, Z.708, Z.709 (Obora u Maršova)

Transformační plochy: T.201(Dobřejič), T.503, T.504 (Čenkov), T.301, T.302 (Všechny), T.701 (Obora u Maršova)

Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování
(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí městyse svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

Přípustné využití:

- zařízení výroby a služeb
- sklady
- mechanizační dílny
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy
- stavby velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 400 m² zastavěné plochy
- stavby velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 200 m² zastavěné plochy
- výroba, jímání a zpracování bioplynu
- byty majitelů a správců
- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stravovací služby
- zařízení pro administrativu

- parkoviště, garáže
- lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytování apod.)
- sběrné dvory
- čerpací stanice pohonných hmot
- zeleň
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- takové využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí městyse svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi, specificky pak nepříznivými vlivy jako např. oslnění a negativním dopadem na krajinný ráz
- podmínkou pro využití navržených ploch bude posouzení vlivu na krajinný ráz:
 - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (fotovoltaické elektrárny, kotelny a generátory, bioplynové stanice)
- v rámci změn staveb, vyžadujících hygienickou ochranu, ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod.) v dosahu limitního OP výrobních areálů, budou uživateli těchto dotčených ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů (stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví, rekreaci apod.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- větrné elektrárny

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

6.1.15 VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

Zastavitelné plochy: Z.119 (Malšice), Z.512 (Čenkov)

Transformační plochy: T.502 (Čenkov)

Převažující využití: výroba el. energie ze slunečního záření

Přípustné využití:

- plochy fotovoltaické elektrárny
- nezbytné technické zázemí provozu
- oplocení
- zatravnění a pastva zbytkových travnatých ploch
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínkou pro využití všech navržených ploch bude posouzení vlivu na krajinný ráz

6.1.16 VL - výroba lehká

Zastavitelné plochy: Z.111, Z.112 (Malšice)

Převažující využití:

- výroba a skladování

Přípustné využití:

- zařízení rušící výroby, dílen, skladů
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla, bioplynové stanice
- stavby odbytu - prodeje zpracovaných výrobků
- provozy garáží
- administrativní provozy jako organizační zázemí areálů
- sběrné dvory
- byty majitelů a správců
- zeleň
- lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (stravování, ubytování, sportovní plochy, apod.)
- čerpací stanice pohonných hmot
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- nesmí negativně ovlivnit plochy bydlení, plochy smíšené obytné:
 - chov hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- větrné elektrárny

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů
- podmínkou pro využití všech navržených ploch bude posouzení vlivu na krajinný ráz

6.1.17 VZ - výroba zemědělská a lesnická

Zastavitelné plochy: Z.501 (Čenkov)

Převažující využití:

- zemědělská výroba
- stavby a zařízení pro agroturistiku

Přípustné využití:

- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství - chov hospodářského zvířectva
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství - pěstování a zpracování
- skladovací prostory
- malovýrobní a mechanizační dílny
- služby, přechodné ubytování (penzion, ekofarma)
- stravovací provozy pro potřeby pracovníků
- administrativní provozy jako organizační zázemí areálů
- byty majitelů a správců
- zeleň
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (fotovoltaické elektrárny, kotelny a generátory, bioplynové stanice)
- čerpací stanice pohonných hmot
- zeleň

- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- větrné elektrárny

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů
- pro návrhové plochy maximální zastavitelnost 30%
- podmínkou pro využití všech navržených ploch bude posouzení vlivu na krajinný ráz

6.1.18. TW - vodní hospodářství

Zastavitelné plochy: Z.208 (Dobřejice), Z.109, Z.128 (Malšice), Z.404 (Třebelice), Z.306 (Všechlapy), Z.602 (Maršov), Z.704 (Obora u Maršova)

Převažující využití:

- zařízení vodovodní sítě
- vrty, vodojemy, akumulční nádrže a stavby s nimi související
- zařízení kanalizační sítě, ČOV
- zeleň
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Přípustné využití:

- vrty, vodojemy, akumulční nádrže a stavby a zařízení s nimi související
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické zázemí (komunikace apod.)
- čistírny odpadních vod a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže
- zeleň
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.19. TE – energetika

Převažující využití:

- zařízení elektrizační soustavy

Přípustné využití:

- trafostanice a stavby s nimi související
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.20. DS - doprava silniční

Převažující využití:

- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace
- účelové veřejné komunikace

Přípustné využití:

- vozovka
- chodník
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- zeleň
- parkoviště
- garáže
- čerpací stanice pohonných hmot
- autobusová zastávka
- veřejná prostranství
- vodní plochy
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Transformační plocha T.102 (Malšice) – místní komunikace**6.1.21. DD doprava dráží****Převažující využití:**

- železnice

Přípustné využití:

- železniční dráha
- železniční zastávky
- odvodnění tělesa
- odvodnění území (dešťové koryto)
- parkoviště
- zeleň
- veřejná prostranství
- vodní plochy
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- platí pouze pro plochy ležící v prostoru úseku nádraží:
 - depa strojů, montážní dílny, provozy garáží
 - jiné drážní objekty a objekty služeb sloužící uživatelům dráhy
 - stávající byty, původní byty správců a zaměstnanců (pouze modernizace, rekonstrukce a opravy)
 - sezónní ubytování, stravování
 - skladové a výrobní prostory, které nekolidují s provozem dráhy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným

- využitím
- novostavby pro bydlení a další rozšiřování obytné funkce (přístavby a nástavby stávajících staveb, změny využití území na bydlení)

6.1.22.DX doprava čerpací stanice pohonných hmot

Převažující využití:

- čerpací stanice pohonných hmot

Přípustné využití:

- drobné služby a obchod do 200 m² zastavěné plochy
- zeleň
- veřejná prostranství
- parkoviště
- garáže
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.2 PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

Oplocení pouze formou ohradníků a oplocenek.

6.2.1 WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

Převažující využití:

- vodní plochy

Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií
- revitalizační úpravy na vodních tocích (obnova původního průběhu napřímených úseků vodotečí, odkrytí zatrubněných úseků a podobně)
- provádění pozemkových úprav
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - jednotlivé jednoduché stavby pro skladování krmiva (formou lehkých přístřešků)
 - rekreační dovybavení vodní plochy
 - objekty a zařízení pro rybníkářskou činnost
 - výroba elektrické energie, která bude v souladu s charakterem území vodního toku

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

6.2.2 AP - orná půda

Převažující využití:

- plochy orné půdy

Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury - louky a zahrady ve volné krajině (v nezastavěném území); (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- plochy pro kompostování
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou lehkých přístřešků)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - možné zalesnění

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

6.2.3 AL – trvalé travní porosty**Převažující využití:**

- trvalé travní porosty (TTP)

Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury - louky a zahrady ve volné krajině (nezastavěném území); (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- plochy pro kompostování
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - možné zalesnění
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
 - plochy orné půdy
 - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
 - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou lehkých přístřešků)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

AX – zemědělské jiné**Převažující využití:**

- venkovní jízďárna pro koně

Přípustné využití:

- venkovní jízďárny pro koně
- plochy zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura spojená s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím.

Regulativy: Záměry budou posuzovány z hlediska vlivu na krajinný ráz. V ploše změny v krajině **K.120** bude respektováno OP produktovodu.

6.2.4 LU – lesní všeobecné**Převažující využití:**

- lesní porosty, PUPFL

Přípustné využití:

- trvalé lesní kultury
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- provádění pozemkových úprav
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - stavby související s plněním funkce lesa
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

Nepřípustné využití:

- všechny funkce, činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci atd.) a jakékoliv činnosti, které nejsou v souladu s lesním zákonem

6.2.5 MU – smíšené krajinné všeobecné**Převažující využití:**

- krajinná zeleň

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň ...)
- izolační, rozptýlená a liniová zeleň (stromořadí, remízky, větrolamy, průlehy)

- intenzivně a extenzivně využívané trvalé travní porosty, ostatní plochy (plošné zatravnění, protierozní meze)
- ohrazení pastvin (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - intenzivní využívané travní porosty
 - trvalé a speciální kultury (energetické plodiny a dřeviny, ohradníky pastvin a oplocenky nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry...)
 - lesy
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
 - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

6.2.6 MX – smíšené krajinné mokřady

Převažující využití:

- mokřady

Přípustné využití:

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- lesy s vysokou retenční schopností
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- přirozené, upravené a umělé vodní toky
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy
- travní plochy a pastviny bez jakéhokoliv oplocení
- provádění pozemkových úprav
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
 - stavby napomáhající plnění funkce mokřadů (např. revitalizace potočních koryt, rušení meliorací apod.)
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

6.2.7 GU – těžba všeobecná

Převažující využití:

- plochy pro těžbu suroviny a manipulační prostory
- zázemí správy areálu

Přípustné využití:

- rekultivační zeleň
- plochy samovolné sukcese nebo rekultivačních zásahů výsadeb
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- v případě omezení, vyloučení, nebo ukončení rozsahu těžby:
 - zázemí správy areálu
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
 - stavby pro ustájení zvířat (formou lehkých přístřešků) a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
 - sport a rekreace hromadného charakteru (např. otevřená hřiště a sportoviště)
 - dočasné rekreační ubytování a stravování hromadného charakteru (např. stanové tábory, kempy)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití

6.2.8 PLOCHY BIOKORIDORŮ, BIOCENTER A INTERAKČNÍCH PRVKŮ**LU – lesní všeobecné - pozemky určené k plnění funkcí lesa****MU – smíšené krajinné všeobecné****Převažující využití:**

- lesní a nelesní listnaté a smíšené porosty
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

(Druhovú skladbu lesních porostů a nelesních dřevinných porostů se bude postupně blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musí být tomuto cíli podřízeny.)

Přípustné využití:

- ochranná, vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- provádění pozemkových úprav

Podmíněně přípustné využití:

- negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra:
- jsou podmíněně přípustné, a to pouze ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti:
 - stavby a zařízení technického vybavení určené pro péči o lesní porosty
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. lesní porost s přirozenou druhovou skladbou na lesní monokulturu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb (mimo přípustné), odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, sportovní akce – např. motokros, automobilové závody apod.

WU - vodní a vodohospodářské všeobecné**MX – smíšené krajinné mokřady****Převažující využití:**

- vodní plochy a toky, mokřady (ekostabilizační funkce upřednostněna před produkční

Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- travní plochy bez meliorací (vyloučené jsou jakékoliv formy oplocení)
- provádění pozemkových úprav

Podmíněně přípustné využití:

- pokud souvisí s plněním funkce mokřadu:
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti:
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z vodní plochy na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, těžba nerostných surovin, úpravy zpevněných břehových partií formou prvků neumožňující interakci flóry, rušení bariérových travnatých pásů kolem vodních ploch v šíři menší 20 metrů ve prospěch orné půdy, vypouštění odpadních vod bez čištění, hnojení vodních ploch, atp.

AL – trvalé travní porosty

Převažující využití:

- extenzivní a trvalé travní plochy
- trvalé a speciální kultury (pozemky nesmí být jakkoliv oploceny)

(Druhovú skladbu porostů se bude blížit přirozené druhové skladbě odpovídající stanovištním podmínkám, u kulturních antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce pozemků musí být tomuto cíli podřízeny.)

Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury - louky a zahrady ve volné krajině (nezastavěném území); (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- provádění pozemkových úprav

Podmíněně přípustné využití:

- negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra, pouze ve výjimečných případech a při co nejmenším zásahu do skladebné části ÚSES a narušení jeho funkčnosti:
 - stavby a zařízení související s PUPFL
- realizovatelné bez negativního dopadu na vzhled do krajinného rázu, negativně neovlivňující funkci biokoridoru a biocentra, neumísťované v ploše záplavového území:
 - jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva (formou lehkých přístřešků)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

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

podmíněné.

6.3 Výstupní limity

ÚP konstatuje nutnost dodržení všech hygienických a bezpečnostních limitů plynoucích z platné legislativy. Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy rekreace, pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy smíšené výrobní) bude na hranici vlastního pozemku, pokud není vyznačena v grafické části územního plánu jinak. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení. Nelze povolovat činnosti a podnikání - zejména provozovny s hygienicky problematickou činností (hluk, prach), které zatěžují okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity.

ÚP jako výstupní limity definuje omezení vyplývající z návrhu limitních OP. V těchto navrhovaných OP není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití, nebo bylo s nimi v rozporu, dále zde není dovoleno povolovat žádné stavby (ani dočasné) vyjma navrhovaných staveb dopravy a tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim.

Navržené limitní OP zahrnuje rovněž (maximální) hranici negativních vlivů zemědělských areálů, rušící výroby. V tomto OP není možné povolovat stavby pro chráněné bydlení. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu, ploch rušící výroby nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, druhem zvířat apod. tuto navrhovanou hranici překročit.

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

Limitní hranici negativních vlivů z výroby (i zemědělské) nesmí v budoucnu vyhlášené pásmo překročit. Ochrana území platí do doby vyhlášení OP dle skutečné zátěže.

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

V plochách aktivní zóny záplavového území (Lužnice) nesmí být umísťovány stavby, které nesouvisejí s vodním tokem, vyjma staveb sloužících ke zlepšení odtokových poměrů, jímání a odvádění vod a nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. Dále zde nesmí být skladován odplavitelný materiál, prováděny terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizováno oplocení a umísťovány jiné podobné překážky.

Podél vodních toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je z důvodu údržby a čištění vodotečí nutné zachování alespoň jednostranného volně přístupného (zatravněného) pruhu.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

7.1.1 Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství, jejichž součástí je dopravní a technická infrastruktura

Dopravní a technická infrastruktura komunikací, inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

- VP.1 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- jižní okraj sídla Dobřejice
- VP.2 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- jižní část sídla Nové Lány
- VP.3 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- západní část sídla Malšice
- VP.4 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- severní část sídla Malšice
- VP.5 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- severozápadní část sídla Malšice
- VP.6 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- východní část sídla Malšice
- VP.7 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- východní část sídla Malšice
- VP.8 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- jižně od sídla Čenkov, spojuje sídla Čenkov a Třebelice
- VP.9 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- severní část sídla Třebelice
- VP.11 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- východní část sídla Obora
- VP.12 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- západní okraj sídla Obora
- VP.13 plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě
- severní okraj sídla Malšice

7.1.2 VPS technické infrastruktury

Technická infrastruktura inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

- VT.1 -plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- západně od sídla Dobřejice
- VT.2 - plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- jižně od sídla Nové Lány
- VT.3 - plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- východní část sídla Malšice
- VT.6 - plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- východně od sídla Třebelice
- VT.7 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- severovýchodní část sídla Třebelice
- VT.8 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- východní okraj sídla Třebelice
- VT.9 - plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- západně od sídla Všechlapy
- VT.10 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- západní okraj sídla Všechlapy
- VT.11- plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- východně od sídla Maršov
- VT.12 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- severní část sídla Maršov
- VT.13 - plocha technické infrastruktury - čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)
- východní okraj sídla Obora

- VT.14 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- východní část sídla Obora
- VT.15 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení kanalizačního sběrače
- východní část sídla Obora
- VT.29 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení vodovodního přivaděče
- jihovýchodně od sídla Dobřejice, směr na Čenkov
- VT.30 - koridor technické infrastruktury - trasa vedení vodovodního přivaděče
- jižně od sídla Čenkov, směr na Třebelice
- VT.31- koridor technické infrastruktury - trasa vedení vodovodního přivaděče
- jižně od sídla Třebelice, směr na Všechlapy
- VT.32- koridor technické infrastruktury - trasa vedení vodovodního přivaděče
- západně od sídla Obora
- VT.33- koridor technické infrastruktury - trasa vedení vodovodního přivaděče
- severně od sídla Obora, směr na Maršov

7.1.3 Veřejná infrastruktura VPS dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura komunikací a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

- VD.1- koridor dopravní infrastruktury – přeložka silnice II/137 vč. staveb vyvolaných její výstavbou
- východní část sídla Malšice
- VD.2- koridor dopravní infrastruktury – obchvat sídla Všechlapy (silnice II/137) vč. staveb vyvolaných její výstavbou
- severozápadní okraj sídla Všechlapy
- VD.4- plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace
- východní část sídla Maršov

7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

7.2.1 Veřejně prospěšná opatření (VPO) sloužící ke snižování nebezpečí v území

- VN.1- plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Lány
- VN.2 - plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Lány
- VN.3- plocha lesní – severně od sídla Malšice
- VN.4- plocha vodní, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Malšice
- VN.5 - plocha trvalých travních porostů – jižně od sídla Malšice
- VN.6- plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Malšice
- VN.7- plocha trvalých travních porostů - východně od sídla Čenkov
- VN.8- plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Všechlapy
- VN.9- plocha trvalých travních porostů, plocha lesní – severně od sídla Všechlapy
- VN.10- plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Všechlapy
- VN.11 -plocha trvalých travních porostů, plocha vodní – severně od sídla Všechlapy
- VN.14- plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Všechlapy
- VN.15- plocha vodní, plocha trvalých travních porostů – jižně od sídla Všechlapy
- VN.16- plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Obora

VN.17- plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Obora

VN.18- plocha trvalých travních porostů – západně od sídla Obora

VN.19- plocha trvalých travních porostů, plochy vodní – východně od sídla Čenkov

7.2.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO) pro vytváření prvků ÚSES

VU.1 - změna na funkční ÚSES – lokální biokoridor – východně od sídla Malšice

VU.3- změna na funkční ÚSES – lokální biokoridor – východně od sídla Maršov

VU.4- změna na funkční ÚSES – lokální biokoridor – jihovýchodně od sídla Maršov

VU.5 - změna na funkční ÚSES – lokální biokoridor – východně od sídla Obora

7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření nebyly vymezeny.

8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Jako plochy územní rezervy byly vymezeny následující plochy:

MALŠICE SEVER - **R.101**– SM - smíšené obytné městské

MALŠICE SEVER - **R.102** – BV - SM - smíšené obytné městské

Možné využití těchto ploch je dáno regulativy (kap. 6). V plochách platí stávající způsob využití, který nesmí být měněn způsobem, který by znemožnil nebo zásadně ztížil prověřované budoucí využití.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií je stanovena pro tyto zastavitelné plochy:

Z.515 (Čenkov) - BV - bydlení venkovské – II. etapa

Z.103 (Malšice) - VD - výroba drobná a služby – II. etapa

Z.114 (Malšice) - **SU - smíšené obytné všeobecné**

Z.115 (Malšice) - BV - bydlení venkovské, územní studií bude v této ploše vymezena plocha veřejného prostranství o minimální rozloze 1000 m²

Z.122 (Malšice) - **BV - bydlení venkovské**

Z.134 (Malšice) - VD - výroba drobná a služby – II. etapa

Z.138 (Malšice) - BV - bydlení venkovské

11. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

11.1 Návrh

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu, tedy kdykoli v době platnosti tohoto ÚP.

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytné splnění těchto podmínek:

- 1 - vyčerpání nabídky (zastavění) disponibilních stavebních pozemků uvnitř zastavěného území (v rámci dané funkce)**
- 2 - zajištění předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury**

11.2 II. etapa

Ve II. etapě jsou realizovatelné tyto plochy:

DOBŘEJICE - **Z.205, Z.207 (BV)**

MALŠICE – **Z.103, Z.134 (VD)**

Z.111 (VL)

Z.117 (BV)

ČENKOV - **Z.502, Z.515 (BV)**

TŘEBELICE - **Z.401, Z.406 (BV)**

VŠECHLAPY -**Z.305 (BV)**

MARŠOV — ~~**Z.601 (BV)**~~

OBORA - **Z.708 (VD)**

Z.702, Z.710 (BV)

Pro využití těchto ploch ve II. etapě je nezbytné splnění těchto podmínek:

- 1 – v rámci dané funkce vyčerpání tržně disponibilních ploch pro výstavbu, podmíněné souhlasem městyse; tržně disponibilními plochami se rozumí pozemky zastavitelných ploch dostupné v dané chvíli na trhu nemovitostí
- 2 - zajištění předchozí realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury

(Zakreslení ploch v 2. etapě je ve schématu provádění změn v území).

Seznam použitých zkratk:

ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice
DN	jmenovitý průměr
EO	ekvivalentní obyvatel
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální území
IPE	lineární polyetylén
OP	ochranné pásmo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
TTP	trvalé travní porosty
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
Z	zastavitelná plocha
ZÚ	zastavěné území