

Změna č. 2 územního plánu  
**MALŠICE**  
SROVNÁVACÍ TEXT s vyznačením změn  
příloha odůvodnění - čistopis

LEGENDA

původní text    nový text    ~~rušený text~~

Zpracovatel:  
**Design M.A.A.T., s. r. o.**  
IČO: 281 47 588

Zodpovědný projektant:    Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.  
Projektant:    Monika Juráčková

Únor 2023

## OBSAH

1. Vymezení zastavěného území .....	3
2. Koncepce rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....	9
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů.....	16
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	21
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	50
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	54
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	58
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření .....	58
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	58
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	59
13. Údaje o počtu stran územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	60
Seznam použitých zkratek.....	59

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 30. 6. 2009 a bylo aktualizováno Změnou č. 4 2 územního plánu Malšice ke dni ~~1-6-2015~~ 1. 6. 2021.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části ÚP je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1 – N2).

## 2. Koncepce rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot

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 proporčně 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 – zatravnování, 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 venkovské (BVo), 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 BVo 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 nejceněnějších 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, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### 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.ČE.19 je dopravně navržena přímým napojením na silnici II. třídy (pouze pro jeden vjezd).

Zastavitelné plochy Z.ČE.5, 6 jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

#### System sídelní a přilehlé sídelní zeleně (VPz-S)

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podminěně 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.DOB.2, 6, 7** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

### Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (VPz-S, W-S)

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

### Plochy přestavby

Plocha zemědělských areálů **P.DOB.1** vymezena na plochy nerušící výroby 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.MAL.3, 4, 5, 14** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici II. třídy.

Zastavitelné plochy **Z.MAL.1, 2, 3, 21, 22, 44** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Zastavitelná plocha **Z.MAL.45** je dopravně napojena ze stávající místní komunikace, parcely o min. výměře 1400 m<sup>2</sup> budou posazeny do jedné uliční řady, požadován je venkovský charakter zástavby a stejně velké objemy staveb.

Zastavitelná plocha **Z.MAL.46** s funkcí plochy občanského vybavení OV-N je navržena pro realizaci hasičské zbrojnice, s přímým dopravním napojením na silnici III. třídy.

Zastavitelná plocha **Z.MAL.47** s funkcí plochy bydlení venkovského charakteru BV-N je navržena pro max. 1 rodinný dům s dopravním napojením ze stávající účelové komunikace.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (VPz-S, W-S)**

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

#### **Plochy přestavby**

- Plocha bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem
  - **P.MAL.2** vymezena na plochu místní komunikace
- Plocha technické infrastruktury
  - **P.MAL.3** vymezena na plochu bydlení venkovského charakteru

### **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.MAR.3, 5, 6, 7, 8, 10** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (VPz-S, W-S)**

Je zachován a přidružen k plochám veřejných prostranství, s požadavkem ochrany a podmínečně 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.

#### **Plochy přestavby**

Plocha zemědělského areálu **P.MAR.1** vymezena na plochy nerušící výroby 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.OB0.1, 6, 11** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

Zastavitelná plocha **Z.OB0.12** je navržena pro max. 1 rodinný dům a dopravně napojena z navržené místní komunikace.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně (W-S)**

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.

#### **Plochy přestavby**

Plocha zemědělských areálů **P.OB0.1** vymezena na plochy nerušící výroby 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.TŘE.1, 2, 5, 8, 9** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně**

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 Všechlapy**

#### **Zastavěné území - původní sídlo**

Typicky radiální struktura sídla, notně se přibližující urbanistickému charakteru Blatské zástavby. Dvorcová dispozice s centrálním prostorem návsního rybníka. Kompozice malebná, bez výrazných rušících vlivů. Dostavby u návsní partie vyloučené, případné novostavby na úkor demolic



musí respektovat štítovou 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.VŠE.2, 5, 7** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici II. třídy.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně**

je zachován zejména v záhumenních partiích a také na veřejných prostranstvích. Důležitá bude kompoziční role břehových partií při rekultivaci návesního rybníka.

#### **Plochy přestavby**

Plochy zemědělských areálů **P.VŠE.1-2** vymezeny na plochy nerušící výroby a jejich zapojení do kompozice sídla.

### **3.8 Staré a Nové Lány**

#### **Plochy současně zastavěné – původní sídlo**

Charakter převážně dvorcových usedlostí, solitérně uspořádaných. Spíše pohorský charakter zástavby s nízkou hustotou celkového zastavění. Tam kde je ulicové nebo štítové 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 štítovou orientaci, vázanou na uliční čáru.

Zastavitelné plochy **Z.MAL.29, 33** jsou dopravně navrženy přímým napojením na silnici III. třídy.

#### **Systém sídelní a přilehlé sídelní zeleně**

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

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **4.1 Dopravní infrastruktura**



Územní plán vymezuje tyto koridory dopravní infrastruktury:

Koridor	Hlavní využití	Umístění	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.DI.1	Přeložka silnice II/137 v Malšicích vč. souvisejících staveb	východní část sídla Malšice	koridor vymezen v proměnné šíři 27 m – 150 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor je vyjádřen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití.</li> <li>- po realizaci předmětné infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem.</li> <li>- do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřístupné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících).</li> </ul>
K.DI.2	Obchvat sídla Všechlapy (silnice II/137) vč. souvisejících staveb	severozápadní okraj sídla Všechlapy	koridor vymezen v proměnné šíři 75 m – 145 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce silnice II/137.</li> <li>- zajistit prostupnost všech stávajících a navržených komunikací a navržené technické infrastruktury křížících koridor.</li> <li>- zajistit prostupnost vodotečí a přilehajících biotopů a to i v současné době zatrubněných</li> <li>- zajistit dopravní napojení navržené plochy pro ČOV ve Všechlapech.</li> </ul>

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

Vymezená silnice III. třídy beze změn.

### ČENKOV

Vymezená silnice II. třídy beze změn.

Vymezená silnice III. třídy si vyžádá možné úpravy a rozšíření v jižní části sídla a to v souvislosti s požadavkem na zastavění plochy BS-S, 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 (DSÚ-S, DSÚ-N). 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 1x500 m<sup>3</sup> (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.MAL.9** 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 1x500 m<sup>3</sup> (544,18/550,24 m.n.m.) je voda čerpána z čerpací stanice Bezděčín.

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

System 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 m<sup>3</sup> (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m<sup>3</sup> (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.DOB.8** 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 m<sup>3</sup> (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m<sup>3</sup> (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 výtlačku 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.MAR.2** 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.MAL.28** 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 m<sup>3</sup> (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m<sup>3</sup> (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 výtlačku 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.OB0.4** 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 m<sup>3</sup> (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m<sup>3</sup> (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 akumulačních 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.TŘE.4** 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 m<sup>3</sup> (508,00/504,00 m.n.m.), ze kterého je dále čerpána do věžového vodojemu Čenkov 1×500 m<sup>3</sup> (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 akumulačních 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.VŠE.6** 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 veřejné infrastruktury**

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

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.MAL.46** pro novou hasičskou zbrojnici 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 vytipovaných 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 Záchranné, 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, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů**



## 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).

## 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 819	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 316	Funkční	11,80 ha	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně, Křída u Stádlce
LBC 7	Za Břevci	Lokální biocentrum vložené do RBK 316	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

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Rozloha v řeš. území	Kat. území
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

### Biokoridory

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Délka v řeš. území	Kat. území
RBK 316	Příběnice – Dobronice	Regionální biokoridor	Funkční	2900 m	Dobřejice, pokračuje v k.ú. Dobronice u Bechyně, Křída u Stádlce, Stádlec, Slavňovice, Bečice nad Lužnicí a Řepeč
RBK 363	Dobronice – RK 365	Regionální biokoridor	Funkční	1600 m	Všechlapy u Malšic, pokračuje v k.ú. Černýšovice, Dobronice u Bechyně, Bechyňská Smoleč, Dudov a Vyhnalice
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.

Číslo	Název	Typ	Funkčnost	Délka v řeš. území	Kat. území
					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 biokoridor	Funkční část – 830 m Nefunkční část – 960 m		Malšice, pokračuje v k.ú. Libějce
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	Bezděčínský 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

### VŠEHLAPY

- 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 (DSú-S, DSú-N). Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklostezek může být snadno realizována na plochách trvalých travních porostů (NZt-S, NZt-N) a na plochách krajinné zeleně (NSk-S, NSk-N). Plochy krajinné zeleně, 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 zatrávnění 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 správného 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. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a**

stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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 – PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru

(BV-S, BV-N, BV-N II)

Zastavitelné plochy: Z.DOB.1-2, 4-7, Z.MAL.1, 15, 17-18, 20-23, 26, 30-33, 35, 37-38, Z.MAL.42-43, 45, 47, Z.ČE.2, 6-9, 15-18, Z.TŘE.1-2, 5-6, 8-9, Z.VŠE.2-3, 5, 7, Z.MAR.1, 3, 7-10, Z.OBO.1-2, 5, 7, 10-12

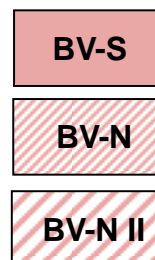
Plocha přestavby: P.MAL.3

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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravy 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.VŠE.5, Z.OB0.5**)
- 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.MAL.1**)
- v rámci změn staveb ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod.) v dosahu OP budou užívateli 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.VŠE.3**)

### 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

## 6.1.2 BVo – PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru s ochranným režimem

(BVo-S, BVo-N)

Zastavitelné plochy: **Z.MAL.29**

Převažující využití:

**BVo-S**

**BVo-N**

- 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravy 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.MAL.29**)
- 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 BM – PLOCHY BYDLENÍ městského charakteru

(BM-S, BM-N, BM-R)

**BM-S**

**BM-N**

**BM-R**

**Zastavitelné plochy:** Z.MAL.6, 24

**Plochy územní rezervy:** R.MAL.1, 2

#### **Převažující využití:**

- bydlení

#### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penzióny
- 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravy 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.MAL.24** - 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 BS - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(BS-S, BS-N)

BS-S

BS-N

Zastavitelné plochy: Z.MAL.14, 39-41, Z.ČE.5, 19, Z.MAR.4, 5  
Plocha přestavby: P.ČE.1

#### Převažující využití:

- bydlení
- občanská vybavenost

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penzióny
- 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- PLOCHY REKREACE individuální

(Ri-S, Ri-N)



**Zastavitelné plochy:** Z.DOB.10, Z.MAL.27, Z.VŠE.4

#### **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 osvětu, tělovýchovu a sport, zdravotní a sociální péči
- veřejné stravování, církevní činnost
- podmínkou pro využití plochy **Z.MAL.27** bude posouzení vlivu na krajinný ráz
- do 100 m od vedení produktovodu nelze situovat zástavbu (týká se části plochy **Z.VŠE.4**)

#### 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 – PLOCHY REKREACE hromadné

(Rh-S, Rh-N)

**Rh-S**

**Zastavitelné plochy:** Z.DOB.9, Z.ČE.10, Z.OB0.3

**Rh-N**

#### 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.OB0.3)

#### 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 OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(OV-S, OV-N)

### Zastavitelné plochy: Z.MAL.46

#### Převažující využití:

- občanská vybavenost – služby ve veřejném zájmu

OV-S

#### Přípustné využití:

- proozy školství a výchovy
- proozy pro kulturu, osvětlu a církevní účely
- sportovní a relaxační zařízení
- proozy zdravotnictví a sociální péče
- proozy veřejného stravování a ubytování
- proozy 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

OV-N

#### 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:
  - řemeslné proozy
  - služby výrobního charakteru
  - maloobchodní jednotky
  - sběrné dvory
- řemeslnými proozy a službami výrobního charakteru se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí městyse 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 spojnicí objektů stojící při uliční partii a partii náměstí) bude hmota novostavby posazena na tuto myšlenou spojnicí 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 OVh – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – plochy hřbitova

OVh-S

(OVh-S)

#### **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 nespojující s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.9 OVhr – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – plochy hradu

OVhr-S

(OVhr-S)

#### **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 nespojující s převažujícím a přípustným využitím

## 6.1.10 OV<sub>s</sub> – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport

OV<sub>s</sub>-S

(OV<sub>s</sub>-S)

### **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

## 6.1.11 VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(VP-S, VP-N)

VP-S

VP-N

**Zastavitelné plochy:** Z.MAL.21, 23

### **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 mobiliář (např. herní prvky, umělecká díla, altány, apod.)
- stavby občanské vybavenosti do 60 m<sup>2</sup> 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 VPz – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

(VPz-S, VPz-N)

VPz-S

VPz-N

**Zastavitelná plocha: Z.MAL.8**

#### Převažující využití:

- veřejná a parková zeleň sloužící obecnému užívání

#### Přípustné využití:

- okrasná, rekreační a ochranná zeleň
- veřejná prostranství
- prvky drobné architektury a uliční mobiliář (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 m<sup>2</sup> 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 – PLOCHY ZELENĚ – zeleň v zástavbě

(Zz-S)

Zz-S

#### 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 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

#### Nepřípustné využití:

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

### 6.1.14 VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba

(VS-S, VS-N, VS-N II)

Zastavitelné plochy: Z.DOB.3, Z.MAL.3-5, 10, 13, 34, 44, Z.ČE.14,  
Z.TŘE.3, 7, Z.MAR.6, 11, Z.OB0.6,-8-9

Plochy přestavby: P.DOB.1, P.ČE.3-4, P.VŠE.1-2, P.MAR.1,  
P.OB0.1

VS-S

VS-N

VS-N II

#### 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- výroba, jímání a zpracování bioplynu
- byty majitelů a správců

- veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- 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

Ve-N

#### **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 – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – plochy výroby el. energie

(Ve-N)

**Zastavitelné plochy:** Z.MAL.19, Z.ČE.12

**Plochy přestavby:** P.ČE.2

**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 Vr – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba rušící,

#### zemědělská, plochy skladů

(Vr-S, Vr-N, Vr-N II)



**Zastavitelné plochy: Z.MAL.11-12**

#### 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 – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

(Vz-S, Vz-N)

Vz-S

Zastavitelné plochy: Z.ČE.1

Vz-N

#### 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 TV1 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- plochy zařízení vodovodní sítě

(TV1-S)

TV1-S

#### Převažující využití:

- zařízení vodovodní sítě

- vrty, vodojemy, akumulční nádrže a stavby s nimi související
- 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.)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

**6.1.19 TV2 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- plochy zařízení kanalizační sítě, ČOV

(TV2-S, TV2-N)

TV2-S

TV2-N

**Zastavitelné plochy:** Z.DOB.8, Z.MAL.9, 28, Z.TŘE.4,  
Z.VŠE.6, Z.MAR.2, Z.OBO.4

**Převažující využití:**

- zařízení kanalizační sítě, ČOV

**Přípustné využití:**

- 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

**6.1.20 TV3 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- plochy zařízení elektrizační soustavy

(TV3-S)

TV3-S

**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

**6.1.21 DSII – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silnice II. třídy****DSII-S**

(DSII-S)

**Převažující využití:**

- silnice II. třídy

**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

**6.1.22 DSIII – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silnice III. třídy****DSIII-S**

(DSIII-S)

**Převažující využití:**

- silnice III. třídy

**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 nespojující s převažujícím a přípustným využitím

6.1.23 DS<sub>m</sub> - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - místní komunikace

(DS<sub>m</sub>-S, DS<sub>m</sub>-N)

**Plochy přestavby: P.MAL.2**

**Převažující využití:**

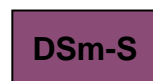
- místní komunikace

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím



6.1.24 DS<sub>ú</sub> - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - účelové komunikace

(DS<sub>ú</sub>-S, DS<sub>ú</sub>-N)



**Převažující využití:**

- účelové veřejné komunikace

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

**6.1.25 DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – železnice**

(DZ-S)

**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)

### 6.1.26 DSv – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### - plochy čerpací stanice pohonných hmot

(DSv-S)

DSv-S

#### Převažující využití:

- čerpací stanice pohonných hmot

#### Přípustné využití:

- drobné služby a obchod do 200 m<sup>2</sup> 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 W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(W-S, W-N)

W-S

W-N

### **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 NZo - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

(NZo-S)

NZo-S

### **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 prostup 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 NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty

(NZt-S, NZt-N)

NZt-S

NZt-N

#### 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 prostup 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

## 6.2.4 NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa

(NL-S, NL-N)

NL-S

NL-N

### **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 NSk – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – krajinná zeleň

(NSk-S, NSk-N)

NSk-S

NSk-N

### **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 přístup 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 NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – mokřady

**NSm-S**

(NSm-S)

#### **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 NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – plochy těžební

**NT-S**

(NT-S)

#### **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 BIODORŮ, BIOCENTER A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

NL - PLOCHY LESNÍ - pozemky určené k plnění funkcí lesa  
(NL-S, NL-N)

NL-S

NL-N

NSk – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – krajinná zeleň  
(NSk-S, NSk-N)

NSk-S

NSk-N

**Převažující využití:**

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

(Druhová skladba 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 umístování staveb (mimo přípustné), odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, sportovní akce – např. motokros, automobilové závody apod.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
(W-S, W-N)

W-S

W-N

NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – mokřady

NSm-S

(NSm-S)

**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 umístování 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.

NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalé travní porosty  
(NZt-S, NZt-N)

NZt-S

NZt-N

**Převažující využití:**

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



(Druhová skladba 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, neumístované 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 biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umístování 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 umístovány stavby, které nesouvisí 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 umístovány 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, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

## 7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

### 7.1.1 Veřejná infrastruktura – 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.

VPdt 1 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- jižní okraj sídla Dobřejice

VPdt 2 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- jižní část sídla Nové Lány

VPdt 3 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- západní část sídla Malšice

VPdt 4 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- severní část sídla Malšice

VPdt 5 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- severozápadní část sídla Malšice

VPdt 6 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- východní část sídla Malšice

VPdt 7 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- východní část sídla Malšice

VPdt 8 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- jižně od sídla Čenkov, spojuje sídla Čenkov a Třebelice

VPdt 9 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- severní část sídla Třebelice

VPdt 10 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- západní část sídla Dobřejice

VPdt 11 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- východní část sídla Obora

VPdt 12 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- západní okraj sídla Obora

Vdt 13 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- severní okraj sídla Malšice

VPdt 14 – plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
- východní okraj sídla Maršov

### 7.1.2 Technická infrastruktura

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

VPt 1 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)  
- západně od sídla Dobřejice

VPt 2 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)  
- jižně od sídla Nové Lány

VPt 3 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)  
- východní část sídla Malšice

VPt 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

VPt 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

VPt 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

VPt 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 – dopravní infrastruktura

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

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

## **7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

### 7.2.1 Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

- Vr 1 – plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Lány
- Vr 2 – plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Lány
- Vr 3 – plocha lesní – severně od sídla Malšice

- Vr 4 – plocha vodní, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Malšice
- Vr 5 – plocha trvalých travních porostů – jižně od sídla Malšice
- Vr 6 – plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – jižně od sídla Malšice
- Vr 7 – plocha trvalých travních porostů – východně od sídla Čenkov
- Vr 8 – plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Všechlapy
- Vr 9 – plocha trvalých travních porostů, plocha lesní – severně od sídla Všechlapy
- Vr 10 – plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Všechlapy
- Vr 11 – plocha trvalých travních porostů, plocha vodní – severně od sídla Všechlapy
- Vr 14 – plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Všechlapy
- Vr 15 – plocha vodní, plocha trvalých travních porostů – jižně od sídla Všechlapy
- Vr 16 – plocha trvalých travních porostů – severně od sídla Obora
- Vr 17 – plocha trvalých travních porostů, plocha krajinné zeleně – severně od sídla Obora
- Vr 18 – plocha trvalých travních porostů – západně od sídla Obora
- Vr 19 – plocha trvalých travních porostů, plochy vodní – východně od sídla Čenkov

### 7.2.2 Opatření k založení prvku 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. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

### **8.1 Veřejná prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou**

Plocha veřejných prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou komunikací, inženýrských sítí a ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace ploch s výčtem dotčených pozemků.

Pvp 1, VPdř 1 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 202/24 KN, 242/19 KN, 242/18 KN, 58 KN, 224 KN, 232 KN, 242/17 KN, 242/16 KN, 242/15 KN,  
242/14 KN, 241 KN, 242/11 KN, 243 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Dobřejice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 2, VPdř 2 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 735/28 KN, 735/11 KN, 735/20 KN, 735/26 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 3, VPdř 3 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 494/10 KN, 494/73 KN, 494/93 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 4, VPdř 4 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 1265/42 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 5, VPdř 5 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 1000/84 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 6 – plocha veřejného prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 1359/1 KN, 1359/51 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 7, VPdř 7 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 1359/1 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 8, VPdř 6 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě  
parc. č. 2176/2 KN, 2176/3 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 10, VPdř 8 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě

*KÚ Třebelice:*

parc. č. 640/2 KN, 640/3 KN, 570/3 KN, 506/29 KN, 506/31 KN, 506/28 KN, 506/13 KN, 506/21 KN,  
506/24 KN, 506/23 KN, 640/5 KN, 640/4 KN, 506/22 KN;

*KÚ Čenkov u Malšic:*

parc. č. 1068/4 KN, 1068/11 KN, 1068/13 KN, 1068/14 KN, 1068/12 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Třebelice a Čenkov u Malšic.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 11, VPd 9 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě

parc. č. 123/5 KN, 123/1 KN, 123/18 KN, 123/12 KN, 632/6 KN, 632/2 KN, 632/4 KN, 632/1 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Třebelice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 12, VPd 10 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě

parc. č. 358/14 KN, 351/1 KN, 350 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Všechlapy u Malšic.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 13, VPd 4, VPd 14 – plocha veř. prostr. zahrnující komunikaci, chodníky a inženýr. sítě

parc. č. 549/1 KN, 549/2 KN, 572/59 KN, 566 KN, 565 KN, 572/79 KN, 739/35 KN, 739/26 KN, 739/25 KN, 739/33 KN, 551/4 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Maršov u Tábora.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 14, VPd 11 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě

parc. č. 416/14 KN, 746/2 KN, 172/2 KN, 172/6 KN, 172/8 KN, 102 KN, 172/7 KN, 729/1 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Obora u Maršova.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

Pvp 15, VPd 12 – plocha veř. prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě

parc. č. 741/5 KN, 741/4 KN, 741/3 KN, 543/1 KN, 543/7 KN, 741/1 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Obora u Maršova.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

## 8.2 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s výčtem dotčených pozemků.

VPt 1 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 292/4 KN, 242/1 KN, 246/1 KN, 292/12 KN, 276/2 KN, 276/3 KN, 292/13 KN, 276/4 KN, 276/5 KN, 292/6 KN, 230 KN, 229 KN, 242/8 KN, 242/10 KN, 243 KN, 242/11 KN, 231 KN, 242/6 KN, 242/7 KN, 276/6 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Dobřejice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 2 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 735/8 KN, 735/23 KN, 735/27 KN, 735/28 KN, 735/29 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 3 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 1851 KN, 1730/14 KN, 1730/9 KN, 1757/20 KN, 1757/18 KN, 1757/19 KN, 1757/21 KN, 1757/23 KN,



1757/2 KN, 1730/15 KN, 1730/8 KN, 1730/17 KN, 1730/18 KN, 1730/19 KN, 1730/23 KN, 2176/2 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Malšice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 6 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 123/5 KN, 123/16 KN, 123/13 KN, 123/10 KN, 179/12 KN, 179/8 KN, 179/14 KN, 179/15 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Třebelice.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 9 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 350 KN, 349/2 KN, 349/1 KN, 347 KN, 358/39 KN, 352/5 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Všechlapy u Malšic.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 11 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 566 KN, 567/1 KN, 567/2 KN, 568/1 KN, 568/2 KN, 569/2 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Maršov u Tábora.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

VPt 13 – plocha technické infrastruktury – čisticí stanice odpadních vod (TV2-N)

parc. č. 172/12 KN, 172/6 KN, 172/8 KN, 172/2 KN

Plocha se nachází v katastrálním území sídla Obora u Maršova.

Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch městyse Malšice.

## 8.3 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura komunikací a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s výčtem dotčených pozemků.

VPd 1 – koridor dopravní infrastruktury – přeložka silnice II/137 vč. staveb vyvolaných její výstavbou

*KÚ Čenkov u Malšic:*

parc. č. 453 KN, 446 KN, 445 KN, 438 KN, 437 KN, 525/1 KN, 424 KN, 436 KN, 439 KN, 525/37 KN, 525/36 KN, 447 KN, 452 KN, 455/1 KN, 456 KN, 525/35 KN, 451 KN, 461/2 KN, 466 KN, 467 KN, 461/1 KN, 458 KN, 468 KN, 525/34 KN, 442/3 KN, 459 KN, 450 KN, 442/2 KN;

*KÚ Malšice:*

parc. č. 1265/174 KN, 1265/93 KN, 1265/213 KN, 1265/203 KN, 1265/208 KN, 1265/219 KN, 1265/112 KN, 1265/103 KN, 1265/170 KN, 1265/117 KN, 1265/92 KN, 1334/62 KN, 1334/61 KN, 1334/58 KN, 1334/56 KN, 1334/55 KN, 1334/53 KN, 1334/31 KN, 1334/50 KN, 1334/41 KN, 1334/1 KN, 1334/52 KN, 1334/48 KN, 1334/40 KN, 1334/45 KN, 1334/43 KN, 1334/30 KN, 1334/36 KN, 1334/35 KN, 1334/21 KN, 1334/38 KN, 1334/20 KN, 1334/37 KN, 1334/19 KN, 1334/33 KN, 1334/22 KN, 1334/18 KN, 1334/14 KN, 1334/17 KN, 1334/29 KN, 1334/16 KN, 1334/15 KN, 1334/13 KN, 1334/11 KN, 1334/12 KN, 1334/10 KN, 1334/9 KN, 2147/25 KN, 2147/1 KN, 2163 KN, 1359/56 KN, 1359/55 KN, 1359/1 KN, 1359/52 KN, 1359/54 KN, 1359/51 KN, 1360/64 KN, 1360/78 KN, 2104/1 KN, 118/1 KN, 118/3 KN, 117 KN, 116/3 KN, 116/2 KN, 116/1 KN, 112/1 KN, 110 KN, 170/3 KN, 170/1 KN, 149/3 KN, 137 KN, 136 KN, st. 171/2 KN, st. 230/1 KN, 179/21 KN, 179/20 KN, 179/17 KN, 179/15 KN, 179/40 KN, 179/16 KN, 324/6 KN, 324/47 KN, 324/46 KN, 324/49 KN, 324/43 KN, 324/23 KN, 324/18 KN, 324/44 KN, 324/40 KN, 324/9 KN, 324/42 KN, 324/41 KN, 324/28 KN, 324/39 KN, 324/38 KN, 324/36 KN, 324/45 KN, 324/35 KN

Koridor se nachází v katastrálním území sídla Čenkov u Malšic a Malšice.

Předkupní právo pro pozemky tohoto koridoru bude vloženo ve prospěch Jihočeského kraje.

VPd 2 – koridor dopravní infrastruktury – obchvat sídla Všechlapy (silnice II/137) vč. staveb vyvolaných její výstavbou

parc. č. 121/25 KN, 597/7 KN, 207/38 KN, 192/2 KN, 202/1 KN, 207/35 KN, 217/1 KN, 217/2 KN, 222 KN, 231/2 KN, 207/17 KN, 235/2 KN, 235/3 KN, 207/4 KN, 207/2 KN, 207/5 KN, 207/22 KN, 207/16 KN, 207/13 KN, 207/10 KN, 207/6 KN, 235/1 KN, 218/2 KN, 218/1 KN, 206 KN, 203/1 KN, 191/2 KN, 207/32 KN, 597/6 KN, 121/10 KN, 207/31 KN, 190/2 KN, 207/29 KN, 207/27 KN, 207/23 KN, 219/1 KN, 207/21 KN, 207/19 KN, 207/12 KN, 207/9 KN, 207/8 KN, 601/6 KN, 313/52 KN, 313/51 KN, 313/50 KN, 313/48 KN, 313/46 KN, 313/45 KN, 273/1 KN, 273/2 KN, 274 KN, 280 KN, 281 KN, 284 KN, 313/43 KN, 313/39 KN, 313/26 KN, 313/19 KN, 313/24 KN, 313/18 KN, 313/15 KN, 313/1 KN, 313/14 KN, 313/16 KN, 328 KN, 15 KN, 313/28 KN, 313/11 KN, 358/40 KN, 358/14 KN, 351/1 KN, 597/2 KN, 22/3 KN, 18/1 KN, 16/1 KN, 16/2 KN, st. 20 KN, 419/2 KN, 419/3 KN, 429/17 KN, 358/1 KN, 354/2 KN, 358/18 KN, 359 KN, 358/36 KN, 358/42 KN, 358/4 KN, 358/41 KN, 360/3 KN, 360/15 KN, 360/11 KN, 360/13 KN, 360/12 KN, 360/10 KN, 360/14 KN

Koridor se nachází v katastrálním území sídla Všechlapy u Malšic.

Předkupní právo pro pozemky tohoto koridoru bude vloženo ve prospěch Jihočeského kraje.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## **10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření**

Jako plochy územní rezervy byly vymezeny následující plochy:

MALŠICE SEVER – R.MAL.1 – plocha bydlení městského charakteru (BM-R)

MALŠICE SEVER – R.MAL.2 – plocha bydlení venkovského charakteru (BM-R)

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.

## **11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

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

plochy:

**Z.ČE.15** – plocha bydlení venkovského – II. etapa

**Z.MAL.3** – plocha smíšené výroby nerušící – II. etapa

**Z.MAL.14** – plocha bydlení smíšeného

**Z.MAL.15** – plocha bydlení venkovského

- územní studií bude v této ploše vymezena plocha veřejného prostranství o minimální rozloze 1000 m<sup>2</sup>

**Z.MAL.22** – plocha bydlení venkovského

**Z.MAL.34** – plocha smíšené výroby nerušící – II. etapa

**Z.MAL.38** – plocha bydlení venkovského

**Z.MAL.45** – plocha bydlení venkovského

Územní studie pro tuto plochu bude pořízena do 12 let od vydání tohoto ÚP.

## 12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

### 12.1 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 - zajištěná předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury

### 12.2 II. etapa

Ve II. etapě jsou realizovatelné tyto plochy:

DOBŘEJICE – **Z.DOB.5, 7** (BV-N II)

MALŠICE – **Z.MAL.3, 34** (VS-N II)

**Z.MAL.11** (Vr-N II)

**Z.MAL.17** (BV-N II)

ČENKOV – **Z.ČE.2, 15** (BV-N II)

TŘEBELICE – **Z.TŘE.1, 6** (BV-N II)

VŠECHLAPY – **Z.VŠE.5** (BV-N II)

MARŠOV – **Z.MAR.1** (BV-N II)

OBORA – **Z.OBO.8** (VS-N II)

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

### 13. Údaje o počtu stran územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část úplného znění územního plánu Malšice čítá 63 stran A4.

Grafická část úplného znění územního plánu Malšice obsahuje 8 výkresů:

N1a	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - jih	1 : 5 000
N1b	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - sever	1 : 5 000
N2a	HLAVNÍ VÝKRES - jih	1 : 5 000
N2b	HLAVNÍ VÝKRES - sever	1 : 5 000
N3a	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - jih	1 : 5 000
N3b	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - sever	1 : 5 000

*část odůvodnění:*

01a	KOORDINAČNÍ VÝKRES - jih	1 : 5 000
01b	KOORDINAČNÍ VÝKRES - sever	1 : 5 000

Seznam použitých zkratk:

BM-S/N/R	plochy bydlení městského stávající/navržené/územní rezerva (textový regulativ)
BS-S/N	plochy smíšené obytné stávající/navržené (textový regulativ)
BV-S/N/II	plochy bydlení venkovského stávající/navržené/ II. etapa (textový regulativ)
BVo-S/N	plochy bydlení venkovského stávající s ochr. režimem/navržené (textový reg.)
ČE	Čenkov
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice

DN	jmenovitý průměr
DOB	Dobřejice
DSII-S	plochy silnice II. třídy stávající (textový regulativ)
DSIII-S	plochy silnice III. třídy stávající (textový regulativ)
DSm-S/N	plochy místní komunikace stávající/navržené (textový regulativ)
DSú-S/N	plochy účelové veřejné komunikace stávající/navržené (textový regulativ)
DSv-S	plochy čerpací stanice pohonných hmot stávající (textový regulativ)
DZ-S	plochy železnice stávající
EO	ekvivalentní obyvatel
IP	interakční prvek
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální území
IPE	lineární polyetylén
MAL	Malšice
MAR	Maršov
N	návrh
NL-S/N	plochy lesní stávající/navržené (textový regulativ)
NSk-S/N	plochy krajinné zeleně stávající/navržené (textový regulativ)
NSm-S	plochy mokřad stávající (textový regulativ)
NT-S	plochy těžební stávající
NZo-S	plochy orné půdy stávající (textový regulativ)
NZt-S/N	plochy trvalých travních porostů stávající/navržené (textový regulativ)
OBO	Obora
OP	ochranné pásmo
OV	občanská vybavenost
OV-S	plochy občanského vybavení stávající (textový regulativ)
OVh-S	plochy občanského vybavení– plochy hřbitova – stávající (textový regulativ)
OVhr-S	plochy občanského vybavení– plochy hradu – stávající (textový regulativ)
OVs-S	plochy občanského vybavení– sport – stávající (textový regulativ)
P	plocha přestavby
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
Pvp	veřejně prospěšná stavba – veřejná prostranství
R	plocha územní rezervy
Rh-S/N	plochy hromadné rekreace stávající/navržené (textový regulativ)
Ri-S/N	plochy individuální rekreace stávající/navržené (textový regulativ)
S	stav
TŘE	Třebelice
TTP	trvalé travní porosty
TV1-3-S/N	plochy technického vybavení stávající/navržené (textový regulativ)
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
Ve-N	plochy výroby el. energie navržené (textový regulativ)
VP-S/N	plochy veřejných prostranství stávající/navržené (textový regulativ)
VPd	veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura
VPdt (Vdt)	veřejně prospěšná stavba – dopravní a technická infrastruktura
VPt (Vt)	veřejně prospěšná stavba – technická infrastruktura
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
Vu	veřejně prospěšné opatření k založení prvku ÚSES
VPz-S/N	plochy veřejné zeleně stávající/navržené (textový regulativ)

Vr	veřejně prospěšné opatření ke zvyšování retence
Vr-S/N/II	pl. rušící výroby a skladování stávající/navržené/II. etapa (textový regulativ)
VS-S/N/II	plochy smíšené výrobní stávající/navržené/II. etapa (textový regulativ)
VŠE	Všechlapy
Vz-S/N	plochy zemědělské výroby stávající/navržené (textový regulativ)
W-S/N	plochy vodní stávající/navržené (textový regulativ)
Z	zastavitelná plocha
ZÚ	zastavěné území
Zz-S	plochy zeleně v zástavbě stávající (textový regulativ)