



# ÚZEMNÍ PLÁN MALEŠOV

## A1

## TEXTOVÁ ČÁST

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

Městský úřad Kutná Hora, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování tel: 327 710 111  
Václavské nám.182, 284 01 Kutná Hora e-mail: rozvoj@kutnahora.cz

OBJEDNATEL

MĚSTYS MALEŠOV IČ: 00236217  
Malešov 45; 285 41 Malešov e-mail: malesov@malesov-kh.cz

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Martin Dobiáš IČ: 71856544  
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod e-mail: projekcedobias@centrum.cz

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. arch. Martin Dobiáš; Ing. arch. Jiří Marek; Ing. arch. Aleš Lána; Petr Havel

DATUM

září 2017



# Ú Z E M N Í P L Á N M A L E Š O V

**A1**

T e x t o v á č á s t

## Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I :

Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Mgr. Věra Klimentová Funkce: odborný referent Podpis:	
Správní orgán, který vydal Územní plán Malešov: Zastupitelstvo městyse Malešov	
Datum nabytí účinnosti:	

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

---

<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>4</b>
2.1. Koncepce rozvoje řešeného území.....	4
2.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	5
2.2.1. Civilizační hodnoty území	5
2.2.2. Přírodní hodnoty území	5
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní charakteristika urbanistické koncepce .....	6
3.1.1. Uspořádání zastavěných ploch	6
3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory	6
3.1.3. Zásady rozvoje území	7
3.1.4. Systém sídelní zeleně	7
3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území .....	8
3.2.1. Plochy přestavby	8
3.2.2. Zastavitelné plochy	9
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>13</b>
4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury.....	13
4.1.1. Dopravní infrastruktura	13
4.1.2. Technická infrastruktura	13
4.1.3. Občanské vybavení	14
4.1.4. Veřejná prostranství	14
4.1.5. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu	14
4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury.....	14
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny .....</b>	<b>15</b>
5.1. Charakteristika koncepce uspořádání krajiny .....	15
5.1.1. Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny	15
5.1.2. Koncepce územního systému ekologické stability	15
5.1.3. Vodní hospodářství	17
5.1.4. Dobývání nerostů	17
5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny .....	18
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>19</b>
6.1. Plochy bydlení .....	19
6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH)	19
6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI)	19
6.2. Plochy rekreace .....	20
6.2.1. Rekreace - stavby pro hromadnou rekreaci (RH)	20
6.2.2. Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)	21
6.3. Plochy občanského vybavení.....	22
6.3.1. Občanské vybavení (OV)	22
6.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	23
6.3.3. Občanské vybavení – hřbitovy (OH)	23
6.4. Plochy veřejných prostranství .....	24
6.4.1. Veřejná prostranství (PV)	24
6.5. Plochy smíšené obytné .....	25
6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	25
6.6. Plochy dopravní infrastruktury .....	26
6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	26
6.6.2. Dopravní infrastruktura – železniční (DZ)	26
6.7. Plochy technické infrastruktury .....	27
6.7.1. Technická infrastruktura (TI)	27

6.8. Plochy výroby a skladování .....	27
6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)	27
6.8.2. Výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba (VZ)	28
6.8.3. Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)	28
6.9. Plochy smíšené výrobní .....	29
6.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS)	29
6.10. Plochy systému sídelní zeleně.....	30
6.10.1. Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	30
6.10.2. Zeleň – na veřejných prostranstvích (ZV)	30
6.11. Plochy vodní a vodohospodářské .....	31
6.11.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)	31
6.12. Plochy zemědělské .....	32
6.12.1. Plochy zemědělské (NZ)	32
6.13. Plochy lesní.....	33
6.13.1. Plochy lesní (NL)	33
6.14. Plochy smíšené nezastavěného území .....	34
6.14.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	34
6.15. Plochy přírodní .....	35
6.15.1. Plochy přírodní – luční (NPu)	35
6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)	36
6.15.3. Plochy přírodní – vodní (NPv)	37
6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (NPs)	38
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>39</b>
7.1. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury .....	39
7.2. Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES .....	40
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>41</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření .....</b>	<b>41</b>
<b>10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....</b>	<b>41</b>
10.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	41
10.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv .....	41
10.2.1. Hlavní způsob využití	41
10.2.2. Nepřípustný způsob využití	41
<b>11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>	<b>42</b>
11.1. územní studie pro plochu Z4.....	42
11.1.1. Vymezení plochy studie	42
11.1.2. Podmínky pro pořízení studie	42
11.1.3. Termín pro pořízení studie	42
11.2. Územní studie pro plochu z8 .....	43
11.2.1. Vymezení plochy studie	43
11.2.2. Podmínky pro pořízení studie	43
11.2.3. Termín pro pořízení studie	43
<b>12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>43</b>

## **POUŽITÉ ZKRATKY:**

---

ČR	Česká republika	RK	regionální biokoridor
KÚ	katastrální území	ÚP	územní plán
LC	lokální biocentrum	ÚSES	územní systém ekologické stability
LK	lokální biokoridor	ZÚR	zásady územního rozvoje
RC	regionální biocentrum		

---

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 31.8.2016. Zastavěné území se skládá z dvacetičtyř samostatných částí o celkové výměře 102,92 ha. Hranice zastavěného území jsou vyznačeny v následujících výkresech ÚP Malešov:

- A2 - Výkres základního členění území
- A3 - Hlavní výkres

---

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

---

### **2.1. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

---

- a) Vytvářet podmínky pro vyvážený a udržitelný hospodářský rozvoj, pro zlepšování sociální soudržnosti a pro zkvalitňování životních podmínek. Rozvíjet jednotlivé funkční složky řešeného území tak, aby byly zachovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.
- b) Novou zástavbu rozvíjet v přiměřeném rozsahu a rozvolněně po obvodu zastavěného území tak, aby nehrozilo riziko narušení identity obcí v řešeném území budoucí soustředěnou výstavbou na jednom místě.
- c) Posilovat rezidenční charakter obcí a vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku. Preferovat přestavbu a změnu způsobu využití stávajících budov před zásahy do nezastavěného území.
- d) Preferovat integraci ekonomických aktivit, které nesnižují kvalitu životního prostředí, uvnitř zastavěného území. Funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch, veřejných prostranství a jiných chráněných venkovních prostorů.
- e) Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné dopravní a technické infrastruktury uvnitř zastavěného území i zastavitelných ploch.

## **2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

---

### **2.2.1. Civilizační hodnoty území**

#### **2.2.1.1. Kulturně historické hodnoty území**

- a) Při rozhodování o využití území zohlednit existenci objektů, které přispívají k posilování identity území. Jedná se zejména o evidované nemovité kulturní památky a ostatní kulturně hodnotné objekty, včetně drobných sakrálních staveb (kaple, kříže, památníky a pomníky).
- b) Při rozhodování o využití území zohlednit existenci památkově chráněného území – městské památkové zóny Malešov a objektů, které přispívají k posilování identity území. Jedná se zejména o evidované nemovité kulturní památky a ostatní kulturně hodnotné objekty, včetně drobných sakrálních staveb (kaple, kříže, památníky a pomníky).

#### **2.2.1.2. Urbanistické a architektonické hodnoty území**

- a) Veškeré stavby, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického a architektonického prostředí. Nesmí zde být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu či použitými materiály narušovaly hodnoty území.
- b) Nepřipouštět zásadní zásahy do urbanisticky hodnotných prostorů. Při rozhodování o využití území zohlednit zejména existenci architektonicky hodnotných objektů, městské památkové zóny, veřejných prostranství a sídelní zeleně. Respektovat pozitivní působení tradičních stavebních dominant v obrazu obce a potlačit působení rušivých dominant.
- c) Při přestavbách a rekonstrukcích architektonicky hodnotných objektů musí být zachován jejich původní vzhled a charakter.
- d) Zásahy do veřejných prostranství povolovat pouze v nezbytně nutném rozsahu tak, aby nebyl narušen jejich charakter. Zvyšovat podíl sídelní zeleně, zejména ve veřejných prostorech.

#### **2.2.1.3. Ostatní civilizační hodnoty území**

- a) Posilovat význam návsi jako kulturně společenských center obce jednotlivých místních částí.
- b) Posilovat význam Žižkova náměstí jako kulturně společenského centra městyse.
- c) Zachovávat a rozvíjet stavby a zařízení veřejné infrastruktury v řešeném území. Respektovat ochranná pásma stávající dopravní a technické infrastruktury.
- d) Podporovat v přiměřeném rozsahu využití krajiny k zemědělským účelům.

### **2.2.2. Přírodní hodnoty území**

Ochrana a rozvoj přírodně hodnotných lokalit je řešena v rámci podmínek využití ploch přírodních – viz kapitola 6. Pro ochranu a rozvoj hodnot krajinného rázu stanovuje ÚP Malešov následující zásady:

- a) Neměnit charakter přírodních horizontů. Na pohledově exponovaných horizontech neodstraňovat trvale zezeň a neumísťovat stavby, které by působily rušivým dojmem.
- b) Chránit ekologicky významné biotopy, významné krajinné prvky, významné solitérní stromy, skupiny stromů, a ostatní charakteristické prvky krajinné zeleně.
- c) Dodržovat podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby, které zajišťují snižování negativních vlivů zástavby na krajinu (viz kapitola 6).
- d) Nezvyšovat podíl orné půdy na úkor ostatních druhů zemědělských pozemků.
- e) Posilovat polyfunkční využití krajiny.

- f) Rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu. Zejména se jedná o obnovu alejí a stromořadí podél historických cest a zemědělských účelových komunikací, které by měly členit rozsáhlé monokultury orné půdy. Zvyšovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině. Realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél vodních toků a dále ve formě zatravněných svodných průlehů.
- g) Realizovat ÚSES, doplnit jej o interakční prvky a vytvářet podmínky pro návrat původních biotopů v rámci jednotlivých druhů přírodních ploch.
- h) Doplnňovat břehové porosty a obnovovat zaniklé vodní plochy.
- i) Provádět zalesnění v k tomuto účelu vhodných a vymezených lokalitách.
- j) Nově budované chodníky a komunikace musí být doprovázeny i výsadbou dřevin v přiměřeném rozsahu.

---

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

### **3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE**

---

#### **3.1.1. Uspořádání zastavěných ploch**

- a) V řešeném území zůstává zachována stávající sídelní struktura, která logicky vychází z přírodních podmínek, zejména z morfolgie terénu a z dlouhodobého vývoje osídlení.
- b) Je preferováno bydlení v sídle s výrazně nižším zastoupení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Prioritou je integrace výrobních aktivit a služeb, které nesnižují kvalitu životního prostředí, do stávajících smíšených obytných ploch venkovského charakteru.
- c) Vytvářeny budou především podmínky pro rozvoj smíšené obytné zástavby.
- d) Rušivé výrobní aktivity mohou být rozvíjeny pouze v rámci stávajících výrobních areálů nebo v těsné v návaznosti na ně.
- e) Zástavba bude rozvíjena tak, aby nedošlo k pohledovému narušení kulturně historických dominant v centru Malešova či jiné estetické degradaci navazujících prostorů.
- f) Není přípustné narušení stávající urbanistické struktury v centru Malešova. Prostor Žižkova náměstí zůstává i nadále jádrem sídla. Je nutno respektovat a ochraňovat hodnoty v jeho nejbližším okolí a posilovat jeho funkce jako kulturně společenského centra městyse.

#### **3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory**

- a) Rozvoj obytné zástavby bude soustředěn především v návaznosti na hlavní části zastavěného území Malešova. Ostatní místní části (Maxovna, Týniště, Polánka a Albrechtice) již zásadním způsobem rozvíjeny nebudou.
- b) Vymezené zastavitelné plochy musí být v přijatelné pěší dostupnosti centra městyse, respektive rozvoj zástavby musí být doprovázen i zlepšováním propojení mezi centrem Malešova a okrajem sídla.
- c) Hlavní rozvojový směr pro obytnou zástavbu proto představují zastavitelné plochy vymezené v návaznosti na severní okraj zastavěného území Malešova.
- d) Ostatní zastavitelné plochy pro bydlení jsou již pouze menšího významu, vymezeny decentralizovaným způsobem, v přirozených směrech po obvodu stávající zástavby tak, aby nemohlo dojít k narušení stávající urbanistické struktury. S výjimkou uvedeného hlavního



rozvojového směru je prioritou v ostatních částech Malešova zachování vzhledu a identity městyse.

- e) Přirozeným limitem rozvoje obytné zástavby v Malešově je železniční trať. Za železniční tratí (východně od železniční trati) již obytná zástavba rozvíjena nebude.
- f) Výroba bude logicky rozvíjena ve vazbě na stávající výrobní areál, který přirozeně vznikl za železniční tratí v návaznosti na železniční stanici Malešov.
- g) Je žádoucí zachovávat rozdělení Malešova na obytnou a výrobní zónu, přičemž hranici mezi uvedenými zónami vytváří železniční trať. Zároveň je zapotřebí vytvářet podmínky pro změnu způsobu využití obytných ploch, které již nevhodně ve výrobní zóně vznikly.

### **3.1.3. Zásady rozvoje území**

- a) Není dovoleno umisťovat stavby, s výjimkou dopravní a technické infrastruktury, ve volné krajině či izolovaně uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na plochu veřejně přístupných komunikací, ze kterých je zajištěn přímý přístup na pozemek.
- b) Při realizaci navrhované zástavby je nutné v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu. Rozvojové plochy musí přispívat k vytváření nové a soudobé identity prostoru při respektování prostorových vazeb s původní zástavbou.
- c) Neumožňovat výstavbu takových staveb, které by mohly narušovat panorama obce či jiným nežádoucím způsobem zasahovat do stávající urbanistické struktury a členění prostorů.
- d) V návaznosti na plochy veřejných prostranství nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály mohly narušovat urbanistické či architektonické hodnoty v území.
- e) Zástavba musí respektovat výškovou hladinu v okolí.
- f) U meliorovaných částí ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě, musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.

### **3.1.4. Systém sídelní zeleně**

Plochy sídelní zeleně jsou především součástí zahrad a ploch veřejných prostranství (PV). Významné prvky sídelní zeleně jsou vymezeny jako plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP). Prvky sídelní zeleně je nutno zachovávat, případně provádět jejich obnovu. Při provádění úprav veřejných prostranství a dopravních ploch uvnitř zastavěného území je žádoucí zvyšování podílu stromové zeleně, zejména ve volných prostorech. Preferovány jsou původní druhy dřevin.

### 3.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE ZPŮSOBU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### 3.2.1. Plochy přestavby

Tabulka vymezených ploch přestavby:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
P1	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.	1,01
P2	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	• Respektovat podmínky využití pásma hygienické ochrany živočišné výroby.	0,40
P3	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	• Nová zástavba nesmí být umístována ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.	1,19
P4	RH	rekreace - stavby pro hromadnou rekreaci	• Nová zástavba nesmí být umístována ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.	0,36
P5	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	• Nová zástavba nesmí být umístována ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.	0,13
součet:				3,09

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístování staveb jsou uvedeny v kap.6.

### 3.2.2. Zastavitelné plochy

Tabulka vymezených zastavitelných ploch:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
Z1	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zohlednit zvýšené riziko záplav v této lokalitě.</li> <li>• Respektovat podmínky využití pásma hygienické ochrany vodního zdroje I.stupně (vodní nádrž Vrchlice).</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Zástavba musí respektovat prostředí MPZ. Stavební objekty musí respektovat charakter zástavby městské památkové zóny Malešov, tj. zástavba převážně 1-2 podlažní objekty se šikmým zastřešením, samostatně umístěné na pozemku s plochou zeleně.</li> </ul>	0,22
Z2	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zohlednit zvýšené riziko záplav v této lokalitě.</li> <li>• Respektovat podmínky využití pásma hygienické ochrany vodního zdroje I.stupně (vodní nádrž Vrchlice).</li> <li>• Zástavba musí respektovat prostředí MPZ. Stavební objekty musí respektovat charakter zástavby městské památkové zóny Malešov, tj. zástavba převážně 1-2 podlažní objekty se šikmým zastřešením, samostatně umístěné na pozemku s plochou zeleně.</li> </ul>	0,05
Z3	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,45
Z4	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie.</li> <li>• Součástí zástavby musí být plochy veřejných prostranství o výměře alespoň 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.</li> <li>• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> </ul>	4,32

Z5	OV	občanské vybavení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba v západní části této plochy musí zohledňovat existenci nemovité kulturní památky - socha sv.Barbory.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/3377.</li> </ul>	0,80
Z6	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nově vzniklé chráněné venkovní prostory staveb nesmí být zasaženy nadlimitními hladinami hluku z okolních provozoven.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/3377.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.</li> </ul>	0,73
Z7	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.</li> </ul>	2,68
Z8	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie.</li> <li>• Součástí zástavby musí být plochy veřejných prostranství o výměře alespoň 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/3377.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> </ul>	2,46
Z9	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	0,28
Z10	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.</li> <li>• Respektovat podmínky využití pásma hygienické ochrany živočišné výroby.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> </ul>	1,71
Z11	VS	plochy smíšené výrobní	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> </ul>	0,53
Z12	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo železniční trati.</li> </ul>	0,51

Z13	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 7 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	1,39
Z14	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	1,02
Z15	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/33357.</li> <li>• Respektovat pietní ochranné pásmo hřbitova.</li> </ul>	1,44
Z16	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/33357.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> <li>• Respektovat pietní ochranné pásmo hřbitova.</li> </ul>	0,18
Z17	BI	bydlení - v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/33357.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> <li>• Respektovat pietní ochranné pásmo hřbitova.</li> </ul>	0,55
Z18	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.</li> <li>• Stavby nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 7 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/33357.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> <li>• Respektovat pietní ochranné pásmo hřbitova.</li> </ul>	0,32

Z20	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.</li> </ul>	0,14
Z21	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 7 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> </ul>	0,37
Z22	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 7 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/3378.</li> </ul>	0,42
Z23	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.</li> </ul>	0,35
Z24	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nově vzniklé chráněné venkovní prostory staveb nesmí být zasaženy nadlimitními hladinami hluku z okolních provozoven.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/33522.</li> <li>• U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.</li> <li>• Respektovat ochranné pásmo vedení VN.</li> </ul>	0,69
Z25	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat ochranné pásmo silnice III/3376.</li> </ul>	0,23
součet:				21,84

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umístování staveb jsou uvedeny v kap.6.

---

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

### 4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

#### 4.1.1. Dopravní infrastruktura

##### 4.1.1.1. Železniční tratě

Plochy stávající železniční dopravní sítě jsou v řešeném území stabilizovány, ÚP Malešov nevymezuje pro železniční dopravní infrastrukturu žádné rozvojové plochy.

Výhledově se předpokládá výstavba vysokorychlostní tratě. ÚP Malešov pro výhledovou realizaci tohoto záměru vymezuje koridor územní rezervy R1 pro dopravní infrastrukturu železniční v šířce 300 m na obě strany od předpokládané osy tratě.

##### 4.1.1.2. Silnice I.-III.třídy

Silnice II.a III. třídy jsou v návrhovém horizontu územního plánu v řešeném území územně stabilizované a ÚP Malešov nenavrhuje žádné úpravy jejich tras.

##### 4.1.1.3. Místní a účelové komunikace

ÚP Malešov nevymezuje samostatné plochy pro rozvoj místních komunikací. Nové místní komunikace budou vznikat v rámci vymezených zastavitelných ploch, jejichž podmínky využití připouští stavby související dopravní infrastruktury.

Při řešení nové zástavby je nutné minimalizovat počet nově navrhovaných vjezdů a křižovatek komunikací.

#### 4.1.2. Technická infrastruktura

##### 4.1.2.1. Vodovod

ÚP Malešov nemění stávající koncepci zásobování pitnou vodou. V místní části Malešov, se předpokládá pouze rozvoj vodovodních řadů v rámci vymezených zastavitelných ploch. V ostatních místních částech bude zachována stávající koncepce individuálního zásobování pitnou vodou ze soukromých vodních zdrojů.

Navržena je výstavba vodovodního přivaděče z vodojemu Polánka do Chlístovic.

##### 4.1.2.2. Kanalizace a ČOV

Při veškerých novostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů musí být separovány dešťové a splaškové vody. Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací).

ÚP Malešov nemění stávající koncepci likvidace odpadních vod. V místní části Malešov se předpokládá pouze rozvoj kanalizace v rámci vymezených zastavitelných ploch. V ostatních místních částech bude zachována individuální koncepce likvidace splaškových vod.

Navržena je výstavba tlakové kanalizace z Chlístovic do Malešova, včetně možnosti napojení místní části Polánka na tento tlakový přivaděč.

##### 4.1.2.3. Rozvody elektřiny

ÚP Malešov nenavrhuje výstavbu ani úpravy místní přenosové soustavy. Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií zůstává beze změny.

#### 4.1.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace

ÚP Malešov nenavrhuje výstavbu telekomunikačních či radiokomunikačních zařízení.

#### 4.1.3. Občanské vybavení

Pro rozvoj veřejného občanského vybavení je vymezena zastavitelná plocha Z5. Pro rozvoj občanského vybavení nejsou vymezeny jiné samostatné plochy, stavby a zařízení občanského vybavení mohou dále vznikat v rámci smíšených obytných ploch venkovského charakteru (SV) a ploch drobné výroby a výrobních služeb (VD).

#### 4.1.4. Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství (PV) jsou samostatně vymezeny volně přístupné plochy v centru obcí v řešeném území. Charakter veřejných prostranství mají ze své podstaty i plochy silniční dopravní infrastruktury (DS), které tvoří uliční síť a dále plochy sídelní zeleně (ZP).

ÚP Malešov proto nenavrhuje rozšíření stávajících ani samostatné vymezení nových veřejných prostranství. Veřejná prostranství budou vznikat v rámci ostatních druhů rozvojových ploch.

#### 4.1.5. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu

V místní části Malešov bude k protipožárnímu zásahu sloužit veřejný vodovod. Při rozvoji vodovodu musí být zachována minimální potřebná dimenze potrubí a současně musí být na něm v dostatečném množství umístěny požární hydranty. V ostatních místních částech budou k protipožárnímu zásahu sloužit stávající rybníky, které budou i nadále plnit funkce požárních nádrží.

Při výstavbě nových místních komunikací musí být dodrženy parametry umožňující průjezd požárních vozidel. Současně musí být v rámci rozvojových ploch vymezeny nástupní plochy pro požární techniku.

V ostatních oblastech ochrany obyvatelstva ani obrany státu nenavrhuje ÚP Malešov žádné stavby či opatření.

## 4.2. VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

Tabulka vymezených staveb veřejné infrastruktury:

druh infrastruktury	popis	plošné upřesnění
technická infrastruktura	vodovod vodojem Polánka - Chlístovice	koridor o šířce 3 m
technická infrastruktura	kanalizace Chlístovice - Malešov	koridor o šířce 3 m
technická infrastruktura	kanalizace Polánka	koridor o šířce 3 m



## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1. CHARAKTERISTIKA KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

#### 5.1.1. Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny

Koncepce řešení krajiny se odráží v jejím členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území či zastavitelné plochy.

##### 5.1.1.1. Krajinný ráz

Zásady ochrany a rozvoje hodnot krajinného rázu jsou uvedeny v bodě 2.2.2.

Podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a v zastavitelných plochách nebyly s příslušným orgánem ochrany přírody dohodnuty. Krajinný ráz se bude posuzovat individuálně pro jednotlivé rozvojové záměry.

##### 5.1.1.2. Prostupnost krajiny

Zachovávat stávající síť zemědělských a lesních účelových komunikací, případně obnovovat zaniklé cesty, zejména v nečleněných celcích orné půdy. Stabilizovat trasy zemědělských účelových komunikací výsadbou liniové zeleně podél komunikací.

##### 5.1.1.3. Rekreační využití krajiny

ÚP Malešov nevymezuje smíšené krajinné plochy s rekreačním či sportovním využitím ani nenavrhuje úpravy sítě značených turistických a cyklistických tras.

#### 5.1.2. Koncepce územního systému ekologické stability

##### 5.1.2.1. Vymezení ÚSES

Tabulka prvků ÚSES, které jsou vymezeny v řešeném území:

úroveň	označení	stávající části		navržené části		
		cílové společenstvo	výměra v řešeném území (ha)	cílové společenstvo	plocha změny uspořádání krajiny	výměra v řešeném území (ha)
regionální	RC 949 Švadlenka	lesní, vodní, smíšené	34,36	-	-	-
regionální	RK 1295 Švadlenka - Opatovický les	lesní, luční, vodní, smíšené	11,47	lesní	K1	1,33
regionální	RK 1296 Na Vrchlici - Švadlenka	lesní, vodní, smíšené	8,38	-	-	-
regionální	RC 534099 Chlístovice	luční	0,53	-	-	-
lokální	LC Albrechtice	lesní, vodní, smíšené	5,92	-	-	-
lokální	LC Bedřichov	-	-	smíšené	K12	1,75
lokální	LC Bedřichovský potok	lesní, smíšené	0,06	smíšené	K10, K11	0,74

lokální	LC Bílejov	vodní, smíšené	2,42	smíšené	K2, K3	1,87
lokální	LC Dubina	lesní, luční, vodní, smíšené	5,13	-	-	-
lokální	LC Hamerský rybník	lesní, vodní, smíšené	11,65	-	-	-
lokální	LC K návozům	lesní, luční, smíšené	2,32	-	-	-
lokální	LC Písečný vrch	lesní, smíšené	3,15	-	-	-
lokální	LC Pod Polankou	lesní, luční, vodní, smíšené	6,85	-	-	-
lokální	LC Prosík	lesní, vodní, smíšené	4,04	-	-	-
lokální	LC Týniště	luční, smíšené	0,67	-	-	-
lokální	LC Velký rybník	lesní, luční, vodní, smíšené	11,12	-	-	-
lokální	LC Vrchlice	lesní, vodní, smíšené	56,30	lesní	K8	1,93
lokální	LK Ke kostelu	-	-	lesní	K5, K6, K7	1,56
lokální	LK Ke Košicím	lesní, luční, smíšené	2,49	-	-	-
lokální	LK Ke Švadlence	-	-	lesní	K13	0,69
lokální	LK Košický potok	lení, smíšené	2,10	-	-	-
lokální	LK Krasoňovický potok	lesní, luční, smíšené	1,96	smíšené	K9	1,73
lokální	LK Nad Hamerským rybníkem	lesní, vodní, smíšené	1,09	-	-	-
lokální	LK Opatovický potok	smíšené	1,05	-	-	-
lokální	LK Písečný vrch - Bílejov	lesní, smíšené	0,40	lesní	K15, K16	1,70
lokální	LK Pod rybníkem	lesní, luční, smíšené	8,94	-	-	-
lokální	LK Pod zámekem	lesní, vodní, smíšené	4,88	-	-	-
lokální	LK Pode dvorem	lení, smíšené	1,10	smíšené	K4	2,18
lokální	LK Vrchlice - Písečný vrch	lesní	0,34	lesní	K14	0,20
součet:			188,72			15,68

Skladebné prvky ÚSES jsou vyznačeny ve výkrese A3 – hlavní výkres. Základní podmínky pro využití ploch biocenter a biokoridorů jsou definovány v rámci podmínek využití přírodních ploch, které jsou uvedeny v kapitole 6. Přesnější podmínky pro jednotlivá společenstva jsou uvedeny v následujících bodech této kapitoly. Upřesnění druhové skladby společenstev ÚSES bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

Výše uvedený ÚSES doplňují interakční prvky. Interakčními prvky jsou všechny druhy krajinné zeleně (aleje, stromořadí, břehové porosty, osamocené stromy a skupiny stromů obklopené zemědělsky využívanými plochami apod.), svažité plochy se zachovalou vegetací (meze, úvozy apod.) a drobné vodní toky a plochy. Veškeré stávající interakční prvky je nutné chránit a obnovovat. Ve všech vhodných a přirozených lokalitách je žádoucí rozvíjení nových interakčních prvků.

### **5.1.3. Vodní hospodářství**

#### **5.1.3.1. Vodní toky a vodní plochy**

Úpravy vodních toků se předpokládají pouze v plochách ÚSES, kde je navržena revitalizace vodního toku v rámci příslušného biocentra či biokoridoru.

Pro umožnění provádění úprav vodních toků je stanoven ve vzdálenosti menší než 6 m od břehové čáry zákaz výstavby jakýchkoliv objektů, včetně objektů dočasných

Vodní plochy mohou být zřizovány v rámci přírodních ploch smíšených (NPs). Vodní plochy o maximální výměře 1 ha mohou být dále zřizovány v rámci ploch zemědělských (NZ) a smíšených ploch nezastavěného území (NS).

#### **5.1.3.2. Ochrana před povodněmi**

V řešeném území nejsou navržena aktivní protipovodňová opatření, pouze pasivní ve smyslu zvyšování retenční schopnosti krajiny v plochách ÚSES podél vodních toků.

### **5.1.4. Dobývání nerostů**

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

## 5.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Tabulka ploch, kde je navržena změna uspořádání krajiny:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
K1	NPI	plochy přírodní - lesní	-	1,33
K2	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	1,60
K3	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	0,27
K4	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	2,18
K5	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,32
K6	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,50
K7	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,74
K8	NPI	plochy přírodní - lesní	-	1,93
K9	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	1,73
K10	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	0,33
K11	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	0,41
K12	NPs	plochy přírodní - smíšené	-	1,75
K13	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,69
K14	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,20
K15	NPI	plochy přírodní - lesní	-	1,60
K16	NPI	plochy přírodní - lesní	-	0,10
součet:				15,68

Podmínky pro využití výše uvedených ploch jsou uvedeny v kapitole 6.

---

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

### **6.1. PLOCHY BYDLENÍ**

---

#### **6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH)**

##### 6.1.1.1. Hlavní způsob využití

Trvalé hromadné bydlení v bytových domech.

##### 6.1.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

##### 6.1.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Občanské vybavení, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

##### 6.1.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

#### **6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI)**

##### 6.1.2.1. Hlavní způsob využití

Trvalé individuální bydlení v rodinných domech.

##### 6.1.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.1.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Prostory pro podnikatelskou činnost, pokud jsou integrovány do stavby rodinného domu nebo pokud výměrou zastavěné plochy nepřekračují výměru zastavěné plochy rodinného domu, ke kterému jsou přidruženy.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

#### 6.1.2.5. Podmínky plošného uspořádání

- a) Rodinné domy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.
- b) Obytná zástavba v přímé návaznosti na silnice či železniční trať musí být řešena tak, aby chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hladinami hluku z dopravy na uvedených silnicích a železniční trati.
- c) Obytná zástavba v přímé návaznosti na železniční trať musí být řešena tak, aby chráněné vnitřní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitní úrovní vibrací z dopravy na uvedené železniční trati.

#### 6.1.2.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Nová zástavba nesmí překračovat průměrnou výšku stávající zástavby v okolí.

## 6.2. PLOCHY REKREACE

---

### 6.2.1. Rekreační - stavby pro hromadnou rekreaci (RH)

#### 6.2.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby ubytovacích zařízení.

#### 6.2.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.2.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Bydlení a občanské vybavení, pokud je větší část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí a pohodu rekreace.

### **6.2.2. Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)**

#### 6.2.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci.

#### 6.2.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.2.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí a pohodu rekreace.

#### 6.2.2.5. Podmínky plošného uspořádání

- a) Výměra stavebního pozemku pro stavbu pro rodinnou rekreaci nesmí přesahovat 800 m<sup>2</sup>.
- b) Intenzita využití stavebního pozemku pro stavbu pro rodinnou rekreaci nesmí přesahovat 10%. Intenzitou využití stavebního pozemku se rozumí poměr mezi budovami zastavěnou plochou stavebního pozemku a celkovou plochou stavebního pozemku.
- c) Není přípustné sdružování staveb v rámci sousedních stavebních pozemků.
- d) Podél okrajů stavebního pozemku, které hraničí s nezastavěným územím, musí být vysazena ochranná zeleň.

#### 6.2.2.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zástavba nesmí přesahovat výšku 5 m od úrovně terénu.

## **6.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

---

### **6.3.1. Občanské vybavení (OV)**

#### 6.3.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů. Občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, církevních aktivit, kulturně společenského vyžití, finanční, ubytovací, stravovací, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, požární ochrany a ochrany obyvatelstva apod.

#### 6.3.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a bazény.
- c) Stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.
- d) Liniové stavby technické infrastruktury.
- e) Garáže a parkovací plochy.
- f) Opěrné zdi a terénní úpravy.
- g) Ploty.
- h) Vodní toky a vodní plochy o celkové výměře menší než 1000 m<sup>2</sup>.
- i) Informační a reklamní zařízení.
- j) Doplňkové stavby související s hlavním způsobem využití.

#### 6.3.1.3. Podmínečně přípustný způsob využití

- a) Bydlení či nerušící výroba, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.

#### 6.3.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití nebo takové, které mohou významně narušovat okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, prach, znečišťování vod apod.), případně které mohou takové důsledky vyvolat druhotně.

#### 6.3.1.5. Podmínky pro umístování staveb

- a) Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání, dopravně napojených na veřejně přístupné pozemní komunikace. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

#### 6.3.1.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí.
- b) Nová zástavba bude respektovat ráz historické zástavby – tj. okolní výškovou hladinu, tradiční prostorové uspořádání staveb, charakteristické obdélným půdorysem a zastřešením šikmými střechami.



### **6.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

#### 6.3.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro organizovaný či rekreační sport (včetně sociálního a hygienického zázemí), v jejichž rámci plošně převažují venkovní sportovní plochy.

#### 6.3.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- d) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.3.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Bydlení a občanské vybavení, pokud je větší část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.
- b) Garáže, pokud jsou integrovány do budov, které jsou využity v souladu s hlavním způsobem využití.
- c) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.

### **6.3.3. Občanské vybavení – hřbitovy (OH)**

#### 6.3.3.1. Hlavní způsob využití

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť.

#### 6.3.3.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Stavby a zařízení, které jsou potřebné k provozu hřbitova.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.3.3.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí nebo narušovat pietní charakter místa.

## **6.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

---

### **6.4.1. Veřejná prostranství (PV)**

#### 6.4.1.1. Hlavní způsob využití

Veřejně přístupné plochy a zeleň.

#### 6.4.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Opěrné stěny a terénní úpravy.
- b) Stavby a zařízení dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).
- e) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže).
- f) Uliční mobiliář.
- g) Dětská hřiště a průlezky.

#### 6.4.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Dočasné stavby občanského vybavení, pokud současně nepřesahují výměru 25 m<sup>2</sup> a výšku 2,5 m od úrovně terénu.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.4.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.
- c) Nadzemní stavby a zařízení, které by narušovaly čitelnost prostoru, významné průhledy a vnímání pohledových dominant a prostředí městské památkové zóny.
- d) Garáže.

## **6.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

---

### **6.5.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

#### 6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Bydlení, rekreace a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

#### 6.5.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- f) Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.

#### 6.5.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižují kvalitu prostředí.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.5.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.
- c) Stavby pro živočišnou výrobu.

#### 6.5.1.5. Podmínky plošného uspořádání

- a) Intenzita využití stavebního pozemku nesmí přesahovat 40%. Intenzitou využití stavebního pozemku se rozumí poměr mezi budovami zastavěnou plochou stavebního pozemku a celkovou plochou stavebního pozemku.
- b) Zástavba sousedící s nezastavěným územím musí být řešena tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.
- c) Obytná zástavba v přímé návaznosti na silnice či železniční trať musí být řešena tak, aby chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hladinami hluku z dopravy na uvedených silnicích a železniční trati.
- d) Obytná zástavba v přímé návaznosti na železniční trať musí být řešena tak, aby chráněné vnitřní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitní úrovní vibrací z dopravy na uvedené železniční trati.

#### 6.5.1.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Nová zástavba nesmí překračovat průměrnou výšku stávající zástavby v okolí.
- b) Nová zástavba bude respektovat ráz historické zástavby – tj. okolní výškovou hladinu max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, tradiční prostorové uspořádání staveb, charakteristické výrazně obdélným půdorysem a zastřešením šikmými střechami o tradičním sklonu (pozn.tj. 40-45°).

## **6.6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

---

### **6.6.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)**

#### 6.6.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro silniční dopravu (motorovou, cyklistickou i pěší).

#### 6.6.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Mosty, opěrné stěny a terénní úpravy.
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Železniční dopravní infrastruktura v místě křížení se silnicí.

#### 6.6.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby a zařízení dopravního vybavení (např. parkovací plochy, garáže, autobusové zastávky, autobusová nádraží, čerpací stanice pohonných hmot, myčky apod.), pokud nezasahují do ploch silnic ani místních komunikací.

#### 6.6.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

### **6.6.2. Dopravní infrastruktura – železniční (DZ)**

#### 6.6.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro železniční dopravu, včetně staveb a zařízení, jejichž užívání je s železniční dopravou neoddělitelně spjata (např. železniční zastávka, vlakové nádraží, správní budovy, přecladiště, protihlukové stěny apod.).

#### 6.6.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Mosty, opěrné stěny a terénní úpravy.
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Silniční dopravní infrastruktura v místě křížení se železniční tratí.

#### 6.6.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Občanské vybavení či bydlení, pokud je tato funkce integrována do staveb pro železniční dopravu.

#### 6.6.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

## **6.7. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **6.7.1. Technická infrastruktura (TI)**

#### 6.7.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, regulační stanice plynu, rozvodna, vysílač apod.), kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu.

#### 6.7.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Doprovozná zeleň.
- b) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.

#### 6.7.1.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

## **6.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

---

### **6.8.1. Výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby (VD)**

#### 6.8.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení, sloužící k účelům drobné výroby, provozování služeb nebo skladování.

#### 6.8.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Stavby občanského vybavení.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.8.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Výroba, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižuje kvalitu prostředí (negativní vlivy nesmí v nadlimitním rozsahu překračovat hranice areálu).
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.8.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.
- c) Stavby pro živočišnou výrobu.
- d) Stavby pro bydlení a rekreaci.

#### 6.8.1.5. Podmínky plošného uspořádání

- a) Zástavba sousedící s nezastavěným územím musí být řešena tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.

#### 6.8.1.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Nová zástavba nesmí překračovat průměrnou výšku stávající zástavby v okolí.

### **6.8.2. Výroba a skladování - zemědělská a lesnická prvovýroba (VZ)**

#### 6.8.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení zemědělské, lesnické nebo stavební prvovýroby (např. zemědělský areál, pila, betonárka apod.).

#### 6.8.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravná zeleň.
- b) Stavby pro druhovýrobu a skladování.
- c) Služby výrobního charakteru a služby související s hlavním způsobem využití.
- d) Stavby a zařízení pro výrobu energie.
- e) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- f) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- g) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.8.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.8.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby pro bydlení a rekreaci.

### **6.8.3. Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)**

#### 6.8.3.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro výrobu elektřiny.

#### 6.8.3.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravná zeleň.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- d) Ploty.
- e) Vodní a vodohospodářské stavby a zařízení

#### 6.8.3.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

## **6.9. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

---

### **6.9.1. Plochy smíšené výrobní (VS)**

#### 6.9.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení sloužící k výrobě nebo skladování.

#### 6.9.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravná zeleň.
- b) Služby výrobního charakteru a služby související s hlavním způsobem využití.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

#### 6.9.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.9.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby pro bydlení a rekreaci.

## **6.10. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

### **6.10.1. Zeleň - přírodního charakteru (ZP)**

#### 6.10.1.1. Hlavní způsob využití

Plochy vegetace, zpravidla přirozeně vzniklé, neplnící funkce zeleně ochranné ani izolační, prvky ÚSES uvnitř zastavěného území.

#### 6.10.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Zařízení a opatření sloužící ke zvyšování ekologické stability území.
- b) Opěrné stěny a terénní úpravy.
- c) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- d) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- e) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).
- f) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže).
- g) Uliční mobiliář.
- h) Dětská hřiště a průlezky.

#### 6.10.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.10.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov) s výjimkou drobných sakrálních staveb.

### **6.10.2. Zeleň – na veřejných prostranstvích (ZV)**

#### 6.10.2.1. Hlavní způsob využití

Plochy veřejně přístupné vegetace, zpravidla parkově či jinak okrasně upravené.

#### 6.10.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Opěrné stěny a terénní úpravy.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména pro pěší).
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány, sochy a památníky).
- e) Veřejně přístupné plochy pro neorganizovaný sport (např. dětská a jiná hřiště, průlezky apod.).

#### 6.10.2.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov, s výjimkou prvků drobné architektury.



## **6.11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

---

### **6.11.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

#### 6.11.1.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy s přístupnou vodní hladinou.

#### 6.11.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Mokřady.
- b) Zeleň, zejména břehová.
- c) Opěrné stěny a terénní úpravy.
- d) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- e) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- f) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- g) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).

#### 6.11.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k chovu ryb, k rybolovu a k rekreačnímu využití krajiny, pokud nemají charakter zástavby.

#### 6.11.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).

## **6.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

---

### **6.12.1. Plochy zemědělské (NZ)**

#### **6.12.1.1. Hlavní způsob využití**

Převážně hospodářsky využívaná zemědělská půda (např. orná půda, trvalé travní porosty, pastviny, sady, zahrady a ostatní plochy).

#### **6.12.1.2. Přípustný způsob využití**

- a) Zeleň a plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze a stromořadí).
- b) Liniové stavby dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### **6.12.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter zástavby.
- c) Dočasné oplocení, pokud je nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby - sadů, pastvy, maximálně po dobu 7 let.
- d) Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 10000 m<sup>2</sup> a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m<sup>2</sup>.

#### **6.12.1.4. Nepřípustný způsob využití**

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).

## **6.13. PLOCHY LESNÍ**

---

### **6.13.1. Plochy lesní (NL)**

#### 6.13.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy hospodářské, ochranné či zvláštního určení.

#### 6.13.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Plochy pro chov lesní zvěře (např. obory a bažantnice).
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- e) Lesní pastviny a políčka pro zvěř, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

#### 6.13.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k lesnímu hospodářství či myslivosti, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter zástavby.
- c) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění lesního hospodářství či chovu lesní zvěře.
- d) Stavby pro nemotorovou dopravu (chodníky a cyklostezky), pokud jsou přednostně využity trasy stávajících lesních účelových komunikací.
- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m<sup>2</sup>.

#### 6.13.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).

## **6.14. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

### **6.14.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

#### **6.14.1.1. Hlavní způsob využití**

Mimolesní dřeviny přírodního charakteru, plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze a stromořadí) a extenzivně využívané louky s bohatou druhovou skladbou živočichů a rostlin.

#### **6.14.1.2. Přípustný způsob využití**

- a) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- b) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- c) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### **6.14.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter zástavby.
- c) Dočasné oplocení, pokud je nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby - sadů, pastvy, maximálně po dobu 7 let.
- d) Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 10000 m<sup>2</sup> a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m<sup>2</sup>.

#### **6.14.1.4. Nepřípustný způsob využití**

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní zemědělské využití ploch.
- e) Změna druhů pozemků na druhy ekologicky méně stabilní (např. rozšiřování ploch orné půdy).
- f) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).

## 6.15. PLOCHY PŘÍRODNÍ

---

### 6.15.1. Plochy přírodní – luční (NPu)

#### 6.15.1.1. Hlavní způsob využití

Louky s bohatou druhovou skladbou a mimolesní dřeviny přírodního charakteru. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

#### 6.15.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

#### 6.15.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Extenzivní zemědělské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- c) Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch, pokud odlišný způsob využití vyplývá ze zpracovaného projektu ÚSES.
- d) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.15.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní zemědělské využití ploch.
- e) Změna druhů pozemků na druhy ekologicky méně stabilní (např. rozšiřování ploch orné půdy).
- f) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
- g) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- h) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.
- i) Terénní úpravy.

## **6.15.2. Plochy přírodní – lesní (NPI)**

### **6.15.2.1. Hlavní způsob využití**

Lesy s původní druhovou skladbou dřevin. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

### **6.15.2.2. Přípustný způsob využití**

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

### **6.15.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- c) Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch, pokud odlišný způsob využití vyplývá ze zpracovaného projektu ÚSES.
- d) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m<sup>2</sup>.

### **6.15.2.4. Nepřípustný způsob využití**

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní hospodářské využití ploch (např. obory, bažantnice).
- e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevnování břehů, meliorace apod.).
- f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.
- h) Terénní úpravy.

### **6.15.3. Plochy přírodní – vodní (NPv)**

#### **6.15.3.1. Hlavní způsob využití**

Vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb, břehová zeleň přírodního charakteru. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

#### **6.15.3.2. Přípustný způsob využití**

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- e) Terénní úpravy.
- f) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).

#### **6.15.3.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- c) Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch, pokud odlišný způsob využití vyplývá ze zpracovaného projektu ÚSES.

#### **6.15.3.4. Nepřípustný způsob využití**

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní hospodářské využití ploch (např. výkrm ryb).
- e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
- f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.

#### **6.15.4. Plochy přírodní – smíšené (NPs)**

##### **6.15.4.1. Hlavní způsob využití**

Louky s bohatou druhovou skladbou, mimolesní dřeviny přírodního charakteru, lesy s původní druhovou skladbou dřevin, vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

##### **6.15.4.2. Přípustný způsob využití**

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- e) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).

##### **6.15.4.3. Podmíněně přípustný způsob využití**

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter zástavby.
- b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.

##### **6.15.4.4. Nepřípustný způsob využití**

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Zástavba (stavby, které mají charakter budov).
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní hospodářské využití ploch.
- e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevnování břehů, meliorace apod.).
- f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.



---

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je uveden ve výkrese A4 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vymezení níže uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace v navazující ÚPD nebo v ZÚR Kraje Vysočina.

### **7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

označení	popis	plošné upřesnění
VT1	vodovod vodojem Polánka - Chlístovice	koridor o šířce 3 m
VT2	kanalizace Chlístovice - Malešov	koridor o šířce 3 m
VT3	kanalizace Polánka	koridor o šířce 3 m

## 7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ A OCHRANĚ PRVKŮ ÚSES

označení	popis	plošné upřesnění
RC949	založení územního systému ekologické stability regionální úrovně	RC 949 Švadlenka
RK1295	založení územního systému ekologické stability regionální úrovně	RK 1295 Švadlenka - Opatovický les
RK1296	založení územního systému ekologické stability regionální úrovně	RK 1296 Na Vrchlici - Švadlenka
RC534099	založení územního systému ekologické stability regionální úrovně	RC 534099 Chlístovice
VU1	založení územního systému ekologické stability lokální úrovně	LC Albrechtice LC Bedřichov LC Bedřichovský potok LC Bílejov LC Dubina LC Hamerský rybník LC K návozům LC Písečný vrch LC Pod Polankou LC Prosík LC Týniště LC Velký rybník LC Vrchlice LK Ke kostelu LK Ke Košicím LK Ke Švadlence LK Košický potok LK Krasoňovický potok LK Nad Hamerským rybníkem LK Opatovický potok LK Písečný vrch - Bílejov LK Pod rybníkem LK Pod zámkem LK Pode dvorem LK Vrchlice - Písečný vrch

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

ÚP Malešov nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

ÚP Malešov nemá významný negativní vliv na příznivý stav životního prostředí ani na celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Kompenzační opatření proto nejsou stanovena.

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

### **10.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Tabulka vymezených ploch územních rezerv:

označení plochy	výhledový způsob využití			výměra (ha)
	označení	popis	upřesnění	
R1	DZ	dopravní infrastruktura - železniční	Koridor územní rezervy pro výhledovou výstavbu vysokorychlostní tratě.	101,98
R2	VS	plochy smíšené výrobní	-	3,99
součet:				105,97

### **10.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

#### **10.2.1. Hlavní způsob využití**

Ochrana území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití ploch územních rezerv. V plochách územních rezerv jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kapitole 6.

#### **10.2.2. Nepřípustný způsob využití**

- Realizace jakýchkoliv trvalých i dočasných staveb, kromě staveb a zařízení dopravní či technické infrastruktury.
- Realizace opatření a úprav krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. zalesnění, výstavba rybníků apod.).

---

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

---

### **11.1. ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU Z4**

---

#### **11.1.1. Vymezení plochy studie**

Zástavba na ploše Z4 je podmíněna zpracováním územní studie pro celou tuto plochu.

#### **11.1.2. Podmínky pro pořízení studie**

- a) Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na uvedené ploše a zajištění ochrany přírodních hodnot v území, zejména krajinného rázu.
- b) Hlavním cílem studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, polohy veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel.
- c) V rámci studie musí být vymezena veřejná prostranství v minimálním rozsahu 2000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejná prostranství musí být vymezena tak, aby jejich lokalizace měla urbanistickou logiku - např. v návaznosti na křižovatky komunikací. Vymezování veřejných prostranství na obtížně dostupných periferiích je nežádoucí.
- d) Jako součást veřejných prostranství a uličních koridorů bude navržena veřejná zeleň charakteru dřevin přiměřeného rozsahu.

#### **11.1.3. Termín pro pořízení studie**

Pořizovatel je povinen pořídit tuto studii nejpozději do 31.12.2024.

## 11.2. ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU Z8

---

### 11.2.1. Vymezení plochy studie

Zástavba na ploše Z8 je podmíněna zpracováním územní studie pro celou tuto plochu.

### 11.2.2. Podmínky pro pořízení studie

- a) Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na uvedené ploše a zajištění ochrany přírodních hodnot v území, zejména krajinného rázu.
- b) Hlavním cílem studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, polohy veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel.
- c) Řešit zástavbu tak, aby do nezastavěného území byly orientovány především budoucí zahrady, případně řešit přechod zástavby a krajiny výsadbou ochranné zeleně. Definovat povinnost výsadby zeleně na okrajích plochy tak, aby byl zajištěn přirozený a přechod mezi sídlem a krajinou.
- d) Studie bude obsahovat zpřesňující podmínky plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, zejména s ohledem na potřebu ochrany krajinného rázu.
- e) V rámci studie musí být vymezena veřejná prostranství v minimálním rozsahu 1000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### 11.2.3. Termín pro pořízení studie

Pořizovatel je povinen pořídit tuto studii nejpozději do 31.12.2026.

---

## 12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

---

ÚP Malešov se skládá z následujících samostatných částí:

Část územního plánu	označení	název	měřítko
textová	A1	Textová část	-
grafická	A2	Výkres základního členění území	1:5000
	A3	Hlavní výkres	1:5000
	A4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

Údaj o celkovém počtu listů textové části je uveden v zápatí strany 1. Jednotlivé grafické části tvoří vždy jeden samostatný výkres většího formátu

