

# MALÍČ

**územní plán | návrh**  
dokumentace  
pro veřejné projednání



září 2019

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**ČERNÍ**

<b>AKCE</b>	<b>Územní plán Malíč</b>
<b>ETAPA</b>	dokumentace pro veřejné projednání
<b>ČÁST</b>	A. NÁVRH
<b>POŘIZOVATEL</b>	Městský úřad Litoměřice úřad územního plánování
<b>PROJEKTANT</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti <b>CEJNI</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 e-mail: architekti@cerni.cz
<b>SPOLUAUTOR</b>	Ing. arch. Hana Černá
<b>SPOLUPRÁCE</b>	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES
<b>DATUM</b>	září 2019

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

- a) Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 3](#)
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 4](#)
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 6](#)
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, přístupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 9](#)
- f) 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 podmíněného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 11](#)
- g) 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 | [strana 19](#)
- h) 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 § 8 katastrálního zákona | [strana 20](#)
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 20](#)

### Grafická část

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | koncepce dopravní infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | koncepce technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A5 | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)

## **Základní identifikace**

Řešeným územím je správní území obce Malíč (kód obce 542491). Obec se rozkládá na jediném katastrálním území Malíč (kód KÚ 779431) s rozlohou 141,4 ha. Malíč leží v Ústeckém kraji, okres Litoměřice.

Území spravuje Obecní úřad Malíč. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) jsou pro Malíč Litoměřice.

Obec má dvě základní sídelní jednotky (ZSJ Malíč č. 179434 a ZSJ Knobloška č. 179426).

## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území se vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona návrhem územního plánu, a to k datu 18. 11. 2018.

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **b.1 Základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepcí obce je umírněné rozvíjení stávající urbanistické struktury, především soustředění se na základní funkci obce i obou jejích sídel – na bydlení trvalé i rekreační. Atraktivita přírodního prostředí je podkladem i pro rozvoj funkcí rekreačních (např. zahrádky, sportovní plochy), a to i pro návštěvníky obce (důraz zejm. na turistiku a cykloturistiku).

Územní plán tedy stanovuje především podmínky pro kvalitní bydlení a jeho další rozvoj, včetně potřebné infrastruktury (dopravní, technické, občanské vybavenosti). V krajině pak vytváří podmínky pro aktivity hospodářské za současné ochrany všech krajinných a přírodních hodnot. To znamená, že územní plán vytváří takové územní podmínky ve všech třech pilířích, které mohou vést k udržitelnému rozvoji obce.

### **b.2 Ochrana a rozvoj hodnot**

*Ochrana a rozvoj hodnot* – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí, tak aby byly vytvořeny územní podmínky příznivé pro ochranu těchto hodnot.

Kulturní hodnotou je samotná urbanistická struktura obce, intaktně zachovaná a nezměněná od dob císařských otisků stabilního katastru. Územní plán urbanistickou strukturu respektuje a rozvíjí jen velice umírněně. Nemovité kulturní památky se na území obce nevyskytují, ale je zde vymezeno archeologické naleziště. Za kulturní hodnotu lze také považovat kulturní krajinu (včetně krajinných dominant, pohledových os, obzorových linií apod.), kterou územní plán zachovává.

Mezi přírodní hodnoty patří krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – jde o CHKO České středohoří (v němž leží celá obec) a evropsky významnou lokalitu Bílé stráně u Litoměřic – a dále prvky systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat hodnoty sídelní soustavy a samotný stavební fond (zejm. některé veřejně prospěšné funkce, jako je občanská vybavenost), další veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství (návsi), jsou územním plánem respektovány, příp. dále rozvíjeny.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích částí, navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci a v ní stanovené rozvojové tendence na území obce, zohledňuje další požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územněplánovací dokumentace.

Prakticky se to projevuje vymezením ploch stabilizovaných a ploch změnových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání (viz subkapitola f). Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezvýtku celé řešené území.

Urbanistickou koncepcí je v základních rysech možno charakterizovat takto:

- a) územní plán stabilizuje stávající plochy bydlení, občanské vybavenosti a výroby a skladů;
- b) územní plán stabilizuje plochy zahrad, rekreačních zahrádek, a to jak v kontaktu se zastavěným územím sídel, tak ve volné krajině;
- c) rozvoj bydlení je vymezen v devíti zastavitelných plochách, které navazují na zastavěné území, většinou sídla Malíče.

Urbanistická kompozice daná historickou konfigurací (rostlé jádro) zůstává zachována, novým prvkem je jen lineární zástavba na jihu ve vazbě na zastavěné území Michalovic.

### **c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení	B
plochy bydlení – zahrady	BZ
plochy občanského vybavení	OV
plochy občanského vybavení – sport	OS

plochy rekreace – zahrady	RZ
plochy veřejných prostranství	PV
plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
plochy technické infrastruktury	TI
plochy výroby a skladování	VS

### c.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití a rozlohy a případně s dalším upřesněním využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

Plocha č. 3 je současně plochou přestavby.

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
1	B – plochy bydlení	0,29
2	B – plochy bydlení	0,18
3	B – plochy bydlení	0,30
4	B – plochy bydlení	0,17
5	B – plochy bydlení	0,47
6	B – plochy bydlení	0,37
7	B – plochy bydlení	0,40
8	B – plochy bydlení	0,42
9	B – plochy bydlení	0,17

### c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň nevytváří žádný systém, je prostě součástí rostlé urbanistické struktury. Zeleň je vázána jak na veřejná prostranství, tak se uplatňuje zeleň soukromých zahrad nebo zeleň jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy občanské vybavenosti – sportu). Zeleň je integrující součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, a proto pro ni územní plán nevymezuje speciální plochu s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje tuto plochu zeleně:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
10	BZ – plochy bydlení – zahrady	0,22

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **d.1 Dopravní infrastruktura**

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávající dopravní sítě.

**Silnice |** Silniční síť tvoří silnice III. třídy včetně jejího průtahu zastavěným územím obce. Jde o silnici č. 24717. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS). Trasa silnice je stabilizovaná, dostatečně kapacitní. Pokud některé úseky nebo místa vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek, zřízení chodníků apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) nebo navazujících ploch veřejných prostranství (PV), případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

**Místní komunikace |** Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtah silnice III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – silniční, DS), jednak další místní komunikace v zastavěném území (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství, PV). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Nové plochy DS ani PV pro pozemní komunikace územní plán nenavrhuje.

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy následovně ze silnic nebo místních komunikací:

<b>plocha č.</b>	<b>plocha s rozdílným způsobem využití</b>	<b>dopravní obsluha</b>
1	B – plochy bydlení	ze silnice č. III/24717, na severu event. přes zastavěné území
2	B – plochy bydlení	od severu ze silnice č. III/24717
3	B – plochy bydlení	od severu a východu z místních komunikací
4	B – plochy bydlení	ze silnice č. III/24717
5	B – plochy bydlení	ze silnice č. III/24717
6	B – plochy bydlení	ze silnice č. III/24717
7	B – plochy bydlení	ze silnice č. III/24717
8	B – plochy bydlení	z přilehlé místní komunikace
9	B – plochy bydlení	z přilehlé místní komunikace

Územní plán navrhuje na dvou místech úpravu místních komunikací (zpevnění/zkvalitnění povrchu).

Plochy související a nezbytné dopravní infrastruktury jsou umístitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

**Účelové komunikace |** Účelovými komunikacemi jsou polní a lesní cesty především v nezastavěném území (účelovému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství PV. Další cesty jako související dopravní infrastruktura mohou být v krajině součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině, pro pěší a cyklistický provoz. Nové trasy účelových cest se nenavrhují.

**Doprava v klidu** | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jimž parkování a odstavování slouží, tedy zejm. na pozemcích rodinných domů. Další parkování se přípouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, ale také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (např. v rámci ploch občanské vybavenosti – zde v ploše OS).

**Hromadná doprava** | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy a územní plán ji nemění. Ze sídla Malíč je dobrá pěší dostupnost zastávky autobusu, Knobloška vyžaduje novou zastávku v lokalitě „třídomí“ (území obce Michalovice).

**Pěší a cyklistická doprava** | Pěší doprava se odehrává po místních komunikacích a po průtahu silnice s bezchodníkovou úpravou. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Nejdůležitějším je propojení Malíče a Knoblošky. Turistickému ruchu slouží modrá turistická trasa Klubu českých turistů (Velké Žernoseky–Ústní nad Labem) v části ke Kamýku nazvaná Zlatá stezka zemí hradů. Pro cyklistickou dopravu a cykloturistiku jsou využitelné zejména silnice III. třídy a účelové komunikace. Značená trasa č. 3058 využívá všech typů komunikací. Nové komunikace pro pěší nebo cyklisty územní plán nenavrhuje.

## **d.2 Technická infrastruktura**

---

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

**Vodovod** | Územní plán zachovává koncepci zásobování vodou, která je založena na napojení na oblastní vodovod Žernoseky. Voda je jímána v nadřazeném vodojemu Michalovice, Michalovice-starý a Knobloška má vlastní místní vodojem. Zásobní síť pokrývá celé zastavěné území a buď přímo přípojkami nebo novými přípojnými řady jsou napojitelné všechny zastavitelné plochy. Kapacita zdrojů je dostatečná. Na vodovodní síti jsou osazeny požární hydranty.

**Kanalizace** | Územní plán navrhuje jako koncepční řešení vybudování splaškové kanalizace a sběrače napojeného do kanalizačního systému obce Velké Žernoseky. Do doby, než bude systém realizován a u lokalit nenapojených/nenapojitelných na kanalizaci, je možné jímání v bezodtokových jímkách nebo využití septiků s intenzifikací na domovní mikročistírny (vypouštět předčištěné odpadní vody z domovních ČOV je možno pouze do obecní kanalizace po zajištění její těsnosti, nutná je její rekonstrukce; tam kde je to možné, předčištěné odpadní vody z domovních ČOV zasakovat na vlastním pozemku na základě kladného posouzení hydrogeologa). U zástavby související se zastavěným územím Michalovic je vhodné připojení na kanalizaci Michalovic. Michalovická čistírna odpadních vod, která projde rekonstrukcí, leží na katastru Malíče. Územní plán plochu stabilizuje a navrhuje plochu pro umístění trativodů z této centrální mechanicko-biologické čistírny coby nezbytné technické infrastruktury v plochách zemědělských.

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody v Malíči svedeny do dešťové kanalizace. Územní plán navrhuje úpravu jejího vyústění do krajiny (část zatrubněná, část otevřené meandry s přepadovým korytem, retenční nádrže, vsakování) návrhem koridoru pro umístění tohoto opatření. Dešťové vody v Knoblošce jsou svedeny podél komunikací do terénu.

**Elektrická energie** | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územním plánem zachovává. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelům je energie vedena kabelizovanou sítí nízkého napětí z distribučních trafostanic. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posíle-



né, trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití podle jejich stanovených podmínek využití. Přes území obce prochází stabilizované dvojvedení velmi vysokého napětí 110 kV, se svým ochranným pásmem uvedené jako limit ve využití území.

**Veřejné osvětlení** | V obci je zavedeno veřejné osvětlení, které funguje zejména podél hlavních komunikací a na některých komunikacích místních. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch.

**Plynovod** | Územím obce prochází VTL plynovod, na území sousedních Michalovic je regulační stanice a z ní proveden rozvod STL plynovodu po Michalovicích a části zástavby Malíče. Podle potřeby a podle ekonomické výhodnosti je možné protáhnout rozvod plynu až od Malíče.

**Spoje** | Telefonizace obce je zajištěna – telekomunikační síť je napojena na ústřednu ve Velkých Žernosekách. Napojitelné jsou i zastavitelné plochy. Územím prochází další spojové kabely a radioreléové trasy uvedené v koordinačním výkresu jako limity ve využití území.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

**Nakládání s odpady** | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu. Územní nároky nakládání s odpady nemá.

### **d.3 Občanské vybavení**

---

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují dva druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení (OV) / zahrnuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hostinec, kulturní dům);
- plochy občanského vybavení – sport (OS) / zahrnuje stávající plochu sportu (víceúčelový areál severně od sídla).

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umísťování občanského vybavení (kap. A6) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umístěná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

### **d.4 Veřejná prostranství**

---

Plochy veřejných prostranství (PV) zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsi a uliční sítě, a také prostory vázící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

**e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

Krajinu Malíče je možné charakterizovat jako kulturní krajinu v relativním souladu prvků přírodních a antropogenních. Krajina má vyvážený podíl orné půdy a trvalých travních porostů a vysoký podíl sadů. Také se vyznačuje velice malým podílem lesů. Její součástí jsou cenné krajinné partie (území CHKO České středohoří, evropsky významná lokalita Bílé stráně u Litoměřic soustavy Natura 2000, významné krajinné prvky ze zákona atd.).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, podporuje diverzitu krajiny a návrhem územního systému ekologické stability podporuje míru ekologické stability krajiny. Koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Nezastavěné území je členěno do těchto ploch:

plochy vodní a vodohospodářské	W
plochy zemědělské	NZ
plochy zemědělské – vinice	NZv
plochy zemědělské – sady	NZs
plochy zemědělské – koně	NZk
plochy lesní	NL
plochy přírodní	NP
plochy zeleně krajinné	ZK

Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině. Podmínky pro jejich využití jsou dány jejich zařazením do příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha
K1	NL – plochy lesní	0,26
K2	W – plochy vodní a vodohospodářské	0,05
K3	NZs – plochy zemědělské – sady	0,70

**e.2 Územní systém ekologické stability**

Územní plán ve správním území obce Malíč vymezuje plochy a koridory potřebné pro vytváření těchto prvků ÚSES:

- Nadregionální biokoridor (NRBK)
  - NRBK K13 Vědlice (3) – Oblík, Raná (18)

- Lokální úroveň ÚSES:
  - lokální biocentra vložená do NRBK K13: LBC V1, LBC V2
  - lokální biocentra: LBC 2 Stráně u Knoblošky, LBC 5 U vodojemu
  - lokální biokoridory: LBK b, LBK e

Plochy ÚSES představují vybrané části území, které mají územní předpoklady pro vytváření prvků územního systému ekologické stability.

Vymezené plochy ÚSES svými prostorovými parametry a přírodními podmínkami umožní vytvářet jednotlivé prvky ÚSES v potřebných podmínkách a parametrech. Zohledněním principu přiměřených prostorových nároků plochy ÚSES nadměrně neomezují jiné využití území.

Územní plán zabezpečuje územní předpoklady pro vytváření ÚSES, ale vlastní vytváření prvků ÚSES se provádí v podrobnějších dokumentacích (například v komplexních pozemkových úpravách či v územním rozhodnutí o změně využití území).

Plochy ÚSES jsou v územním plánu vyjádřeny jako překryvná vrstva pro biokoridory a jako plochy přírodní pro biocentra.

Územní plán pro plochy ÚSES stanovuje následující podmínky:

- nepřipouští změny stávajícího využití území, které by omezily předpoklady vytvářet prvky ÚSES
- neumísťovat na plochy ÚSES stavby či zařízení, s dále uvedenými výjimkami
- výjimky lze připustit pro záměry ve veřejném zájmu, pokud by nebylo možné záměr realizovat mimo plochu ÚSES nebo jen za nepřiměřených finančních nákladů. Při lokalizaci takového záměru je potřeba splnit následující podmínky:
  - zachování možnosti vytvářet prvky ÚSES v souladu příslušnou metodikou pro ÚSES
  - zabránění výraznému či dokonce úplnému znehodnocení přírodních či přírodě blízkých biotopů zahrnutých do ploch ÚSES
  - zachování ekologické funkce stávajících přírodních hodnot zahrnutých do ploch ÚSES
  - neohrožení významu a funkce prvku ÚSES v systému ÚSES
  - nebýt v rozporu s podmínkami potřebnými pro dlouhodobou existenci prvku ÚSES

V územním průmětu ploch ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými územním plánem pro plochy ÚSES.

Stávající způsob využití ploch ÚSES není vymezením plochy ÚSES omezen či dotčen.

Prostorové parametry ploch ÚSES lze při změně územního plánu redukovat (snížit) na základě dokladů o již vytvořených prvcích ÚSES. Plochy ÚSES lze redukovat až na úroveň prostorových parametrů, které pro daný prvek ÚSES vyplývají z aktuálních metodických podkladů pro vymezení ÚSES.

### **e.3 Prostupnost krajiny**

---

Prostupnost krajiny je zajištěna silniční sítí a účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Některé z těchto cest v krajině jsou využity jako cyklotrasy nebo turistické trasy.

### **e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

---

Územní plán navrhuje řešit ochranu před povodněmi zastavitelných ploch č. 5 a 6 a dále se zabývat ochranou zastavěného území před povodněmi z přívalových dešťů. Stavby ke snížení ohrožení území živelními nebo jinými pohromami jsou coby nezbytná technická infrastruktura realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### **e.5 Rekreace**

---

Koncepce rekreace v krajině se soustřeďuje především na využití pro cyklisty a turisty a dále stabilizuje víceúčelový volnočasový areál severně od sídla Malíče.

### **e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

---

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

**f) 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, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a proto bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona.

## **Zastavěné území a zastavitelné plochy** (plochy PV a DS přesahují i do území nezastavěného)

### **Plochy bydlení / B**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky rodinných domů.
- **Přípustné využití**  
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pokud splňují podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozemky a stavby bytových domů. Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat charakteru a struktuře stávající zástavby (tj. zemědělský a vinařský charakter sídla s převažující zástavbou izolovanými rodinnými domy venkovského charakteru s obdélnými půdorysy a se sedlovými střechami), kontextu urbanistickému a architektonickému.

U nové zástavby se připouštějí domy s jedním nadzemním patrem a podkrovím.

V ploše 9 se připouští jeden rodinný dům náhradou/přestavbou stávajícího rekreačního objektu.

*Intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách: max. 35 %.*

### **Plochy bydlení - zahrady / BZ**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Zahrady náležející k pozemkům rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Přípustné využití**  
Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby spojené s hospodářskou nebo rekreační funkcí zahrady – např. sklady nářadí, zahradní domky, altány, bazény.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím. Výstavba rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro podnikatelskou činnost.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Jednotlivé stavby o maximálně jednom nadzemním podlaží mohou mít zastavitelnou plochu max. 25 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha všech staveb může být max. 10 % rozlohy pozemku.

## **Plochy rekreace – zahrady / RZ**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zahrad a staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Na pozemcích lze umístit jednu stavbu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím o zastavěné ploše maximálně 50 m<sup>2</sup>. Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

## **Plochy občanského vybavení / OV**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby apod.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury (včetně sběrného dvora) a veřejných prostranství. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby nebo změn dokončených staveb musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

## **Plochy občanského vybavení – sport / OS**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky nekrytých ploch pro tělovýchovu, sport, rekreační a společenské aktivity.

- Přípustné využití  
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stavba s multifunkčním využitím (klubovna, bistro, šatna, toalety). Vodní plochy, plochy zeleně.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové stavby musí odpovídat účelu stavby a krajinnému kontextu okolního prostředí. Připouští se objekt s jedním nadzemním podlažím.

### **Plochy veřejných prostranství / PV**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- Přípustné využití  
Další pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, včetně parkovacích stání. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty, kapličky apod. Stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Prvky ÚSES.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Budovy musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty).
- Přípustné využití  
Přírodní prvky (voda, zeď – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury. Stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

## Plochy technické infrastruktury / TI

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky staveb technické infrastruktury, zde zejména pozemky vodojemu a čistírny odpadních vod.
- Přípustné využití  
Pozemky související dopravní infrastruktury, přírodní prvky (prvky ÚSES), související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

## Plochy výroby a skladování / VS

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování a služby.
- Přípustné využití  
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje. Přírodní prvky (voda, zeleň).  
Přípustná je také konverze plochy ve využití jiné, například do ploch občanského vybavení nebo bydlení.
- Podmíněně přípustné  
Služební byty, bydlení majitele a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování). Podmíněně přípustné využití se nevyužije v případě konverze celé plochy.
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím.
- Další podmínky využití  
Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí. Provoz výroby a skladování také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.



## Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí a krajinného rázu, např. nepřevýšit stávající zástavbu.

## Nezastavěné území (s přesahem ploch PV a DS)

---

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje“.

**Územní plán vylučuje těžbu nerostů** vč. všech staveb a zařízení tohoto účelu z důvodu veřejného zájmu (ochrana přírody a krajinného rázu) a přípustné využití upřesňuje v podmínkách využití každé plochy s rozdílným způsobem využití.

Územní plán s cílem zabránění snížení průchodnosti a propustnosti krajiny generálně stanovuje **podmínky oplocení** v nezastavěném území takto:

V nezastavěném území nelze oplocovat zemědělskou půdu kromě sadů (pozemky sadů s existující výsadbou ovocných stromů). Výjimkou je oplocení ochranných pásem vodních zdrojů a oplocení z důvodu ochrany přírody a krajiny. Pro potřeby pastvy hospodářských zvířat lze umístit pouze pastevní ohradníky (dřevěné, elektrické) dočasného charakteru.

## Plochy vodní a vodohospodářské / W

---

### Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**  
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Přípustné využití**  
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

## Plochy zemědělské / NZ, NZv, NZs, NZk

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky zemědělského půdního fondu
- Přípustné využití  
Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství. K těmto pozemkům staveb patří zejména včelíny a otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata, případně jiná doplňková zařízení pro pastvu. Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, které splní požadavky prostorového uspořádání, a s vyloučením těžby nerostů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků.  
  
Pozemky, stavby a zařízení související se specifickými plochami zemědělskými: NZv – plochy zemědělské – vinice (například oplocení, drobné účelové stavby bez pevných základů – sklad nářadí), NZs – plochy zemědělské – sady (například drobné účelové stavby bez pevných základů – sklad nářadí, sklad ovoce), NZk – plochy zemědělské – koně (například oplocení, ohradníky, napajedla, přístřešek pro koně – stavba dřevěné konstrukce bez pevných základů, parkurová zařízení apod.).
- Nepřípustné využití  
Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz (vč. např. větrných elektráren), negativně ovlivňují životní prostředí. Pozemky velkokapacitních zemědělských staveb. Těžba nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případné nové výstavby musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Ze staveb zemědělských se připouští jen jednoduché přístřešky, krmelce apod. Výstavba trvalých staveb (budov) se nepřipouští.

## Plochy lesní / NL

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.
- Přípustné využití  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

## Plochy přírodní / NP

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny.
- Přípustné využití  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, nezbytná technická zařízení pro údržbu vodních ploch a krajiny, dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy. Stavby, opatření a zařízení, které slouží ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

## Plochy zeleně krajinné / ZK

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).
- Přípustné využití  
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

**Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů** (biokoridory) mohou být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch technické infrastruktury TI a ploch výroby a skladování VS), a to zejména v nezastavěném území ploch zemědělských, vodních a vodohospodářských, ploch lesních a ploch zeleně krajinné. Při průchodu zastavěným územím pak i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

V místech, kde v nich jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

## **g) 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**

### **g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

---

V území řešeném územním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

- **WT1** | stavba technické infrastruktury – koridor pro umístění VPS splaškové a dešťové kanalizace
- **WT2** | stavba technické infrastruktury – splašková kanalizace
- **WT3** | stavba technické infrastruktury – čistírna odpadních vod a trativody čistírny odpadních vod

Přesné umístění staveb určí projektová dokumentace.

### **g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

---

V území řešeném územním plánem se vymezují tato veřejně prospěšná opatření:

- **WO** | veřejně prospěšné opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridor K 13

### **g.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

---

Stavby a opatření a plochy tohoto druhu se nevymezují.

**h) 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 § 8 katastrálního zákona**

Nevymezují se.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření se nestanovují.

Textová část návrhu má 20 stran.

Grafická část obsahuje:

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | koncepce dopravní infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | koncepce technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A5 | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)