

MALEČOV

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Alena Šimčíková,
Senovážné nám. 11000 Praha 1
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

OÚ Malečov

DATUM:

říjen 2018

Malschen

Územní plán Malečov byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
b.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
c.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ	5
	c 1. urbanistická koncepce.....	5
	c 2. vymezení zastavitelných ploch.....	8
	c 3. plochy přestavby	13
	c 4. systém sídelní zeleně.....	13
	c 5. plochy změn v krajině.....	13
d.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	14
	d 1. veřejná technická infrastruktura	14
	d 2. veřejná dopravní infrastruktura	16
	d 3. veřejná občanská vybavenost.....	17
e.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	17
	e 1. koncepce uspořádání krajiny	17
	e 2. ochrana přírody a krajiny.....	18
	e 3. prostupnost krajinou	19
	e 4. ochrana před povodněmi, protierozní opatření	19
	e 5. ÚSES.....	20
	e 6. rekreace	22
	e 7. staré ekologické zátěže.....	22
	e 8. dobývání nerostných surovin	22
f.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ. 23	
	f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití.....	23
	f 2. Obecné podmínky	24
	f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy	24
	f 4. podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5	25
	f 5. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání.....	27
g.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	43
h.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	44
i.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	44
j.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ	44
k.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	44
l.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	44
m.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	44
n.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	45

o.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	45
p.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI POČET	45
q.	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP	46

Obec Malečov

Č.j.

V Malečově dne

ÚZEMNÍ PLÁN MALEČOV

Zastupitelstvo obce Malečov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti na základě usnesení číslo

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN MALEČOV

a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 30.9.2018.

b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

1. Územní plán navrhuje rozvoj obce Malečov jako obce s dobrými podmínkami pro bydlení a se zajímavým rekreačním potenciálem, zejména v ostatních menších sídlech.
2. Řešené území má velký potenciál zejména pro pěší turistiku a cykloturistiku.
3. Rozvojové předpoklady jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným přírodním zázemím, které vyvažují nedostatečnou nabídku pracovních příležitostí; dalším kladným předpokladem je výborná dopravní dostupnost do pracovních center – zejména Litoměřic a Ústí nad Labem.
4. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, které by přispěly ke stabilizaci obyvatelstva. Primárním zdrojem obživy v místě ale zůstává i nadále drobné zemědělství, drobná výroba a služby. Obec má předpoklad navýšení zaměstnanosti v oblasti služeb spojených s cestovním ruchem.
5. Rozvoj zemědělství se dále nepředpokládá.
6. V sídle Malečov i ostatních sídlech v řešeném území bude rozvoj navazovat výhradně na stávající zastavěné území, které lze dále zahušťovat, pokud to místní podmínky a charakter

zástavby umožní, rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny v minimálním potřebném rozsahu.

7. V částech, kde je dnes rekreační zástavba, umožňuje územní plán mírný rozvoj pro rekreaci; část rekreačních ploch v návaznosti na stavby bydlení je určen pro změnu funkce právě na bydlení.
8. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.
2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.
3. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

1. kulturní památky:
 - Pohoří, č.p. 5, katalogové číslo: 1000155292, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 43049/5-3494
 - Pohoří, č.p. 2, katalogové číslo: 1000155354, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 43101/5-3492
 - Pohoří, č.p. 1, katalogové číslo: 1000155930, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 43613/5-3491
 - Malečov, č.p. 30, katalogové číslo: 1000154727, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 42538/5-214
 - Malečov, č.p. 8, katalogové číslo: 1000155483, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 43212/5-213
 - Proboštov, č.p. 1, fara, katalogové číslo: 1000124095, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 11232/5-5747
 - Čeřeniště, kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů, katalogové číslo: 1000568942, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 105736
 - Proboštov, č.ev. 16, kostel sv. Jana Křtitele, katalogové číslo: 1000155215, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 42979/5-252
 - Proboštov, milník, katalogové číslo: 1000154858, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 42654/5-3507
 - Proboštov, milník, katalogové číslo: 1000154666, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 42481/5-254
 - Horní Zálezly, pamětní kříž, katalogové číslo: 1000154453, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 42294/5-255
 - Proboštov, socha sv. Jana Nepomuckého, katalogové číslo: 1000441202, památková ochrana: KP, číslo ÚSKP: 50940/5-5892

dále:

2. hasičské zbrojnice
3. hřbitov
4. celistvost návsi

5. barokní kaple na návsi v Malečově, kaple Navštívení Panny Marie v Němčí
6. kaple v Březí a Rýdeči
7. kaple s. Antonína Paduánského v Řetouni
8. rozptýlený horský charakter Čereňské
9. historicky cenná jádra sídel
10. území s archeologickými nálezy, zejména Jiřetín u Malečova, Malečov, Záhoří u Malečova
11. válečné hroby (Malečov)
12. další drobná architektura a drobné sakrální stavby (výklenkové kapličky, kříže, boží muka apod.)
13. vyhlídková místa

b.2.2) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
2. významné krajinné prvky
3. velký podíl lesů v území, kvalitní louky horského svažitého charakteru
4. plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
5. vodní plochy a toky
6. památné stromy
7. celá plocha území je v CHKO, na území je i 1. a 2. zóna
8. přírodní památka Babinské louky
9. plochy NATURA 2000

c. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c 1. urbanistická koncepce

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a výrazně rozmanité téměř horské krajiny.
2. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou nízkopodlažní nebo jen přízemní, zejména ve venkovském prostředí
3. V sídle Malečov je charakter zástavby více příměstský, objekty jsou vícepatrové, jejich tvarování je podmíněno výraznou fasádou do veřejných prostranství, základním charakteristickým prvkem je i tak obdélný půdorys a šikmá střecha; samostatné stavby rodinných domů v zahradách (bez návaznosti fasády na veřejné prostranství) jsou pak velmi různorodé a nemají společný činitel výrazu.
4. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a samot a jejich celkový obraz.
5. Jednotlivé části všech sídel se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nepředpokládá jejich srůstání.
6. Územní plán chrání významné dominanty a pohledové horizonty před nevhodnou zástavbou.
7. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
8. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.

9. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
10. Hlavní rozvíjející se funkcí bude bydlení a venkovské bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním; dále jsou vymezeny plochy pro návrh technické infrastruktury a občanské vybavenosti
11. Nově jsou vymezeny konkrétní plochy podmíněné regulačním plánem: specifická plocha Babiny, DPS v Malečově a Ekofarma v Březí
12. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy veřejné a krajinné zeleně, které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
13. Územní plán nevymezuje nové sportovní plochy
14. Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro výrobu, a to ani pro zemědělskou výrobu mimo zastavěné území obce.
15. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci ve volné krajině územní plán umožňuje výhradně na nekonfliktních místech s ohledem na dosavadní územní plán.
16. Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje; zejména vytváří nová propojení v rámci jednotlivých sídel.
17. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významně procento zeleně v území.

c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí a sídel

1. Proboštov u Tašova:
 - 1.1. Plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území k dotvoření uzavřené urbanistické struktury sídla.
 - 1.2. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
2. Čerěníšť:
 - 2.1. Plochy jsou vymezeny pro individuální rekreaci a pro zeleň soukromou.
 - 2.2. Část ploch je vymezena jako zastavitelná pro potřeby vytvoření centrálního veřejného prostoru sídla – v ploše PZ.3.
 - 2.3. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
 - 2.4. Část ploch vymezených jako plochy změn umožňují změnu funkce v zastavěném území, případně se jedná o větší proluky ve stávající zástavbě.
3. Řetouň:
 - 3.1. Plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území k dotvoření uzavřené urbanistické struktury sídla.
 - 3.2. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
4. Březí u Malečova:
 - 4.1. Plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území k dotvoření uzavřené urbanistické struktury sídla. Lokalita BŘE 1 je faktickou prolukou mezi jednotlivými plochami zastavěného území.
 - 4.2. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
 - 4.3. Zábor je dále pro umístění technické infrastruktury – ČOV.

- 4.4. Plocha BŘE 5 je specifickou plochou konkrétního typu bydlení s podmínkou regulačního plánu.
5. Babiny I.:
- 5.1. Plocha na místě původního vojenského cvičiště.
- 5.2. Jiný rozvoj není navrhován.
6. Horní Zálezly:
- 6.1. Plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území k dotvoření uzavřené urbanistické struktury sídla.
- 6.2. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
- 6.3. Návrh je i pro jednu stavbu individuální rekreace – stávající objekt nezapsaný v KN.
7. Malečov:
- 7.1. Rozvoj navazuje výhradně na zastavěné území a uzavírá proluky mezi zástavbou, komunikacemi nebo lesem.
- 7.2. Plocha MAL 3 je určena pro konkrétní funkce občanské vybavenosti, včetně podmínky regulačního plánu.
8. Němčí u Malečova:
- 8.1. Pouze jedna rozvojová plocha pro bydlení, ostatní plochy jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, ale pro potřeby soukromých obytných zahrad.
- 8.2. Přístupová komunikace z Pohoří je vymezena jako samostatná zastavitelná plocha, zábor je převážně v ploše lesa.
- 8.3. Jakákoliv další zástavba, u které dochází k vytvoření další bytové jednotky, je podmíněna napojením na kapacitní a vyhovující vodovodní řad.**
9. Pohoří u Malečova:
- 9.1. Plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území k dotvoření uzavřené urbanistické struktury sídla.
- 9.2. Velká část ploch záborů je pouze pro soukromou zeleň jako doplňkovou funkci obytných zahrad.
- 9.3. Jakákoliv další zástavba, u které dochází k vytvoření další bytové jednotky, je podmíněna napojením na kapacitní a vyhovující vodovodní řad.**
10. Rýdeč:
- 10.1. Rozvoj navazuje výhradně na zastavěné území a uzavírá proluky mezi zástavbou, komunikacemi nebo zemědělskou půdou za hranicí zahrad.
- 10.2. Část zástavby je vymezena jako významné proluky v zastavěném území.
- 10.3. Zábor je dále pro umístění technické infrastruktury – ČOV.

c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí a je s ohledem na umístění plochy rozčleněno do ploch bydlení v rodinných domech BV 1 – s regulací charakteristickou pro lehce příměstský styl venkovské zástavby v sídle Malečov a BV 2 – s regulací pro typicky venkovskou zástavbu ostatních sídel.
2. Do ploch bydlení jsou zahrnuty i plochy soukromé zeleně ZN.
3. Vzhledem k dopravnímu zatížení území i jiným negativním vlivům je území dále členěno na plochy smíšeného bydlení SM s omezením pro pobytovou funkci.
4. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.

- Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Občanské vybavení

- Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována zejména do ploch bydlení i do ploch smíšeného bydlení.
- Je vymezena nová plocha pro občanskou vybavenost v sídle Malečov, jedná se o konkrétní plochu MAL 3 – využití pro DPS nebo obdobný charakter odpovídající domu pro seniory.
- Nově nejsou navrhovány sportovní plochy.
- Plocha veřejných pohřebišť jsou stabilizovány.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

- Územní plán podporuje zejména turistický cestovní ruch a nepobytovou rekreaci.
- Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
- Územní plán stabilizuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras.

Individuální rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci

- V území jsou významné enklávy ploch se stavbami pro rodinnou rekreaci.
- Tam, kde má zástavba kapacitní napojení na dopravní infrastrukturu a navazuje na plochy bydlení, umožňuje územní plán změnu využití na stavby pro bydlení – rodinné domy.
- Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je umožněna výhradně na plochách navazujících na stávající plochy rekreace; výhradně tam, kde nejsou zátěží pro ochranu přírody a krajiny.

c 2. vymezení zastavitelných ploch

- V zastavěném území je většina ploch vymezena jako smíšené území (bydlení, smíšené bydlení atd.), pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení, s oddělenými plochami zahrad, které umožňují pouze omezený druh staveb; případně se jedná o specifické funkce jako technická infrastruktura, apod.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, členěné podle sídel (tabulka č.1) :

OZN:	SÍDLO	m2	ha	využití	POPIS
PRO1	Proboštov	4671	0,4671	BV 2, DS	Lokalita na příjezdu so sídla od jihu (jihozápadu), východně od plochy jsou za okrajem sídla stávající objekty, návrh dostavby tak opticky uzavírá zástavbu v místě.
PRO2		1527	0,1527	PV, BV 2	Viz PRO1, vzhledem k velikosti plochy není tato členěna na zahrady a bydlení.
PRO3		3404	0,3404	BV 2	Proluka v zastavěném území podél komunikace, urbanistické dotvoření zástavby - plynulé zahuštění v podstatě v zastavěném území, do kterého ale nelze dle jeho definice pozemek zařadit.

PRO4		2387	0,2387	ZN	Vymezení obytné zahrady pro potřeby využití u stávající stavby na severní hranici pozemku u lesa. Zástavba není dále rozšiřována, ale plocha umožňuje umístění doplňkových staveb.
PRO5		2739	0,2739	ZN	Vymezení zahrad ke stávajícímu zastavěnému území - z důvodu definice nelze plochu do zastavěného území vymezit, zahrady jsou doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní - stávající stavby jsou ale na malých pozemcích a neumožňují kvalitní zázemí venkovskému bydlení.
PRO6		1430	0,1430	ZN	Doplnění obytné zahrady ve faktické proluce mezi stávající zástavbou. Doplnění je dáno vlastně jen tvarem pozemku, kdy sousední zastavěný pozemek má trojúhelníkový a nikoliv obdélný tvar. Na straně k vodoteči je plocha omezena návrhem plochy soukromé zeleně.
PRO7		1366	0,1366	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ČEŘ1	Čeřeniště	2491	0,2491	RI	Plocha pro dostavbu staveb individuální rekreace - na jednom z pozemků již probíhá na základě platného stavebního povolení zástavba, ale zatím nelze pozemek vymezit do zastavěného území. Plocha je sevřena mezi stávající komunikací a stávající rekreační zástavbou.
ČEŘ2		1957	0,1957	BV 2	Plocha sevřená mezi stávající zástavbou, přímo napojená na komunikaci. Tvarově se jedná o faktické zahuštění stávající zástavby.
ČEŘ3		2011	0,2011	BV 2, ZN	Plocha je vymezena asymetrickou zástavbou podél stávající komunikace. Opticky tak uzavírá stávající zástavbu, na ploše již je navíc postavena stavba, zřejmě hospodářská, využívána zčásti i k rekreaci, stavba ale není evidována v KN. Vzhledem k velikosti plochy je část vymezena jako zahrada - podle majetkoprávních vztahů v území.
ČEŘ4		4420	0,4420	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ČEŘ5		460	0,0460	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ČEŘ6		517	0,0517	PV	Stávající otočka autobusu, jedná se pouze o dořešení faktického zápisu v KN.
ČEŘ7		10836	1,0836	ZN, BV 2	Stávající plocha využívána jako soukromá zahrada, dle definice zastavěného území ji však do něj nelze zařadit, z toho důvodu je vymezena do zastavitelných ploch.
ČEŘ8		7657	0,7657	BV 2, DS	Plocha vymezená v platném ÚP, na jednom z pozemků již probíhá zástavba.
ČEŘ9		4261	0,4261	BV 2, ZN, DS	Plocha vymezená v platném ÚP, na jednom z pozemků již probíhá zástavba. Vzhledem k velikosti plochy je část vymezena do zahrad, nebo do ploch dopravní vybavenosti.
ČEŘ10		1140	0,1140	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ČEŘ11		26284	2,6284	PZ.3, DS	Návrh veřejné zeleně v zastavitelné ploše - důvodem vymezení do zastavitelných ploch je možnost umístění doplňkových staveb typu městského mobiliáře, parkových prvků, dětských hřišť apod. nad rámec staveb dle §18, odst.5.
ČEŘ12		2364	0,2364	RI	rozšíření zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území obce

ŘET1	Řetouň	4328	0,4328	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ŘET2		2893	0,2893	BV 2	Proluka v zastavěném území podél komunikace, urbanistické dotvoření zástavby - plynulé zahuštění v podstatě v zastavěném území, do kterého ale nelze dle jeho definice pozemek zařadit.
ŘET3		3914	0,3914	BV 2, ZN, PV	Plocha podél stávající komunikace - návrh zástavby je situován podél komunikace, zadní část výhradně pro zahrady. Plocha urbanisticky uzavře stávající rozptýlenou zástavbu, která je vlastně pouze podél jedné strany komunikace. Zástavba je navrhována mezi komunikací a lesem, vhodně tak opticky a urbanisticky dotvoří pohled na sídlo při příjezdu od severu.
ŘET4		2574	0,2574	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
ŘET5		12922	1,2922	BV 2, ZN, DS, PV	Zadní (jižní) část parcel stávající zástavby. Zčásti je využívána již dnes na zahrady, zčásti nevyužívána. Návrh umožňuje plynulou dostavbu tvarově navazující na rozptýlenou stávající zástavbu, jedná se tak fakticky o zahuštění stávající zástavby, zbylá jižní část pozemků je vymezena pro zahrady. Ve východní části je návrh rozšíření stávající komunikace a dotvoření linie zástavby i podél ní.
BŘE1	Březí	10739	1,0739	BV 2, ZN, DS	Plocha navazuje na stávající komunikace, navrhuje jejich rozšíření a zokruhování, které umožní lepší a další prostupnost sídla. Vzhledem k velikosti ploch jsou tyto vždy členěny na zástavbu podél komunikace a vzdálenější část ploch výhradně pro zahrady.
BŘE2		2990	0,2990	BV 2, ZN	Plocha je faktickou prolukou mezi stávající zástavbou a lesem s přímou návazností na komunikaci, opět je členěna na plochu pro přímou zástavbu primární funkcí a na plochu pro zahradu.
BŘE3		4137	0,4137	BV 2, ZN, DS	Plocha je faktickou prolukou mezi stávající zástavbou a lesem s přímou návazností na komunikaci, opět je členěna na plochu pro přímou zástavbu primární funkcí a na plochu pro zahradu. Součástí návrhu plochy je i rozšíření stávající komunikace.
BŘE4		3399	0,3399	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
BŘE5		5243	0,5243	BX	Plocha pro návrh ekofarmy - vzhledem k rozsahu plochy je podmíněna zpracováním regulačního plánu na žádost. Důvodem vymezení plochy této velikosti je nemožnost ve fázi zpracování územního plánu podrobně oddělit plochy zástavby a plochy ostatní - výběhy, cvičnou plochu pro koně apod. Tuto podrobnost lze řešit ve fázi regulačního plánu, proto je stanovena tato podmínka. % omezení zástavby je natolik velké, aby zamezilo rozptýlené zástavbě v krajině.
BŘE6		1166	0,1166	TI	Plocha pro ČOV, technicky jediné možné umístění z hlediska gravitačního řešení splaškové kanalizace.
BAB1		1518	0,1518	X	Plocha pro návrh ekofarmy - vzhledem k rozsahu plochy je podmíněna zpracováním regulačního plánu na žádost, velikost zastavitelné plochy je omezena na dohodnutou část s CHKO; regulační plán upřesní možnost případné zástavby podle §18, odst.5.
HZA1	Horní Zálezly	3270	0,3270	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.

HZA2		4590	0,4590	BV 2, ZN	Směrem od silnice je díky tvaru pozemků zástavba necelistvá, návrh plochy tak v podstatě znamená zejména doplnění chybějící zástavby v linii komunikace, zadní část parcel je pak opět vymezena pouze jako zahrady, jako plynulý přechod do zeleně krajiny
HZA3		1213	0,1213	BV 2, DS	Doplnění plochy na druhé straně komunikace proti stávající zástavbě - odpovídá zastavěnosti sídla oboustranně při příjezdu směrem od východu.
HZA4		1553	0,1553	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
HZA5		4037	0,4037	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
HZA6		830	0,0830	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
HZA7		1610	0,1610	RI	Na ploše je stávající stavba pro individuální rekreaci v majetku státu, není ale evidována jako stavba. Nelze ji tedy vymezit v zastavěném území.
HZA8		637	0,0637	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
KOM1	Pohoří/ Němčí	3907	0,3907	DS	Návrh rozšíření stávající jediné přístupové komunikace do sídla.
MAL1	Malečov	5500	0,5500	SM, DS, PV, ZN	Návrh řeší zástavbu pro smíšené využití na straně komunikace, kde zástavba při příjezdu neexistuje. Zástavbou tak dojde k urbanistickému uzavření sídla, dojde tak k začlenění ČOV na hranici zástavby. Zástavba je již po druhé straně komunikace, jedná se tak o optické řešení dominantního příjezdu od Ústí.
MAL2		7499	0,7499	ZN, BV 1, DS	Plocha "proluky" mezi školou, stávající zástavbou RD a lesem. Plocha navazuje na stávající zástavbu, neruší pohledem a má dobrou dopravní dostupnost.
MAL3		8904	0,8904	OV.2, DS, PV	Plocha je vymezena pro občanskou vybavenost - předpoklad dům pro seniory nebo dům s pečovatelskou službou - funkce, které nikde v okolí není, pouze v Ústí mimo návaznost na krajinu. Důvodem vymezení plochy této velikosti je nemožnost ve fázi zpracování územního plánu podrobně oddělit plochy zástavby a plochy ostatní - park, vodní plochy, doplňkové "sportovní" stavby apod. Tuto podrobnost lze řešit ve fázi regulačního plánu, proto je stanovena tato podmínka. % omezení zástavby je natolik velké, aby zamezilo rozptýlené zástavbě v krajině.
MAL4		7648	0,7648	BV 1, ZN, PV	Plocha z části vymezená k zástavbě - odpovídá stávajícímu využití dle platného ÚP, v ploše je vydané jedno stavební povolení, druhé je v řízení. Zbývá část pozemků je navrhována do zeleně - v návaznosti na stávající plochy zeleně.
MAL5		4102	0,4102	SM, ZN	Fakticky se jedná o proluku mezi stávající zástavbou a komunikací, součástí návrhu je vymezení plochy zahrad jako bariéry vůči hlavní komunikaci. Urbanisticky uzavře zástavbu na okraji sídla a odcloní pohled na stávající rodinné domy na horizontu kopce.
MAL6		1944	0,1944	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
MAL7		3113	0,3113	BV 1, ZN	Urbanistické dotvarování hrany zástavby s ohledem na tvar pozemku, přilehlé komunikace

NĚM1	Němčí	1648	0,1648	BV 2, ZN	Dostavba v proluce mezi stávající zástavbou, v podstatě se jedná o poslední možnou stavbu na jinak uzavřené návsí.
NĚM2		2459	0,2459	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
NĚM3		1538	0,1538	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
NĚM4		398	0,0398	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
POH1	Pohoří	1486	0,1486	BV 2	Dostavba linie podél stávající komunikace, fakticky se jedná o proluku v zastavěném území.
POH2		548	0,0548	BV 2	Dostavba linie podél stávající komunikace, fakticky se jedná o proluku v zastavěném území.
POH3		6631	0,6631	BV 2, ZN	Dostavba podél komunikace s návazností na stávající zástavbu, zadní část pozemků vymezena do zahrad tak, aby mohla vzniknout zástavba jen podél komunikace.
POH4		1708	0,1708	BV 2, ZN	Plocha sevřená mezi komunikacemi, vhodná k zástavbě, vzhledem k velikosti pozemku je část vymezena do zahrad. Zástavba je tak orientována směrem k zastavěnému území.
POH5		859	0,0859	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
POH6		312	0,0312	OV	Plocha občanské vybavenosti - pozemek je určen k vybudování malé vyhlídky s občerstvením
POH7		3348	0,3348	OV, DS	Plocha občanské vybavenosti - pozemek je určen k vybudování malé vyhlídky s občerstvením, případně další stavbu vybavenosti - informační centrum apod., součástí je parkoviště
POH8		1876	0,1876	OK	Plocha pro rozhlednu - vymezení GP probíhá, stavba je povolena.
RYD1	Rýdeč	5481	0,5481	BV 2, ZN, DS	Dostavba faktické proluky v zastavěném území, přímo přístupná z komunikace.
RYD2		3250	0,3250	BV 2, ZN	Obě plochy jsou doplněním zástavby podél stávající komunikace s vymezením navazujících zahrad jako přechodu do krajiny.
RYD3		10450	1,0450	BV 2, ZN	
RYD4		1144	0,1144	ZN	Plocha výhradně pro obytnou zahradu ke stávající zástavbě, v podstatě odpovídá stávajícímu využití.
RYD5		5131	0,5131	BV 2, ZN	Plocha je doplněním zástavby podél stávající komunikace s vymezením navazujících zahrad jako přechodu do krajiny.
RYD6		2569	0,2569	BV 2, ZN	Plocha je doplněním zástavby podél stávající komunikace s vymezením navazujících zahrad jako přechodu do krajiny.
RYD7		2349	0,2349	BV 2, ZN	Plocha je doplněním zástavby podél stávající komunikace s vymezením navazujících zahrad jako přechodu do krajiny.
RYD8		114	0,0114	DS	Rozšíření komunikace
RYD9		6653	0,6653	BV 2, ZN, DS	Vymezení ploch a pozemků v katastru zcela neodpovídá skutečnosti; jedná se o vymezení ploch pro stabilizaci stávající zástavby a zeleně, včetně rozšíření stávající komunikace. Plocha pro zástavbu je tak výhradně v návaznosti na komunikaci, zbylá plocha je určena pro zahradu.

RYD10		3933	0,3933	BV 2	Dostavba podél stávající komunikace k dotvoření urbanisticky ucelené zástavby, odpovídající zástavbě po severní hraně komunikace.
RYD11		765	0,0765	TI	Plocha pro ČOV, technicky jediné možné umístění z hlediska gravitačního řešení splaškové kanalizace.

c 3. plochy přestavby

1. ÚP nevymezuje plochy přestavby.
2. Součástí návrhu ÚP jsou významné plochy změn v zastavěném území – jedná se zejména o plochy určené ke změně využití, nebo o významné proluky v zástavbě, vymezené graficky formou plochy změn v zastavěném území.

c 4. systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleň přírodního charakteru.
2. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství
3. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy převážně jako součást nových zastavitelných ploch. ÚP stabilizuje plochy obecní zeleně, jedná se zejména o doprovodnou zeleň podél cest a o kvalitní plochu zeleně, která je součástí veřejného prostranství nebo ploch navazujících.
4. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění. ÚP stanovuje minimální rozsah sídelní zeleně mimo plochy přírodní a lesní, a to zejména v plochách PZ.3 a součástí ploch PV.

c 5. plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (tabulka č. 2)

OZN		plocha (ha)	plocha lokality	odůvodnění záboru
K1	trvalý travní porost	2,2165		nivní půdy
K2	trvalý travní porost	0,0351		ÚSES
K3	trvalý travní porost	7,8879		plochy dle hodnocení CHKO
K4	trvalý travní porost	1,6409		plochy dle hodnocení CHKO
K5	trvalý travní porost	0,0079		ÚSES
K6	trvalý travní porost	0,1460	0,2530	ÚSES
		0,1070		
K7	trvalý travní porost	1,7282		nivní půdy
K8	trvalý travní porost	0,8238		nivní půdy
K9	trvalý travní porost	1,6449		ÚSES

K10	trvalý travní porost	2,9055		ÚSES
K11	trvalý travní porost	0,3884		nivní půdy
K12	trvalý travní porost	1,6768		plochy dle hodnocení CHKO
K13	trvalý travní porost	0,3864		ÚSES
K14	trvalý travní porost	0,4958	0,5021	nivní půdy
	zahrada	0,0063		
K15	trvalý travní porost	0,0981	0,1502	ÚSES
		0,0521		ÚSES
K16	trvalý travní porost	1,7976		plochy dle hodnocení CHKO
K17	trvalý travní porost	0,6223		nivní půdy
K18	trvalý travní porost	0,0156		nivní půdy
K19	trvalý travní porost	0,8800		plochy dle hodnocení CHKO
K20	trvalý travní porost	6,4098		plochy NATURA EVL
K21	trvalý travní porost	0,2482		ÚSES
K22	trvalý travní porost	0,9104	1,3812	nivní půdy
		0,4708		ÚSES
K23	trvalý travní porost	0,6524	0,9849	nivní půdy
		0,3324		ÚSES
K24	trvalý travní porost	3,2391		plochy NATURA EVL
K25	trvalý travní porost	0,6534		nivní půdy
K26	trvalý travní porost	0,3271		ÚSES
K27	trvalý travní porost	1,8880	7,1482	ÚSES
	orná půda	5,2602		
K28	trvalý travní porost	0,1373	0,2273	nivní půdy
		0,0309		ÚSES
		0,0591		ÚSES
K29	trvalý travní porost	0,0566		ÚSES
plocha celkem			46,2389	

Plochy změn v krajině jsou patrné z hlavního výkresu.

d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d 1. veřejná technická infrastruktura

d.1.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.

2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevylučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny podzemní kabelovou sítí.
5. Součástí návrhu je i stabilizace pro koridor E5 ze ZÚR Ústeckého kraje, hranice zastavitelných ploch (BV) jsou mimo ochranné pásmo návrhu trasy VVN 110kV.

d.1.2) Spoje

Koncepce řešení

1. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem
3. jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
4. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je jejich další umísťování na samostatně stojící stožáry.

d.1.3) Zásobování plynem

1. Území je plynofikováno, další rozšíření plynofikace na úrovni STL a NTL plynovodu je obecně v souladu s koncepcí ÚP.
2. Územní plán nenavrhuje další dálkové trasy plynovodu.

d.1.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

1. Obec má vlastní i sousední zdroje pitné vody a vybudovaný systém veřejného vodovodu v některých sídlech, který je v koncepci zásobování akceptován jako primární zdroj
2. Pro rozvojové lokality bude provedeno prodloužení řady, vzhledem k velikosti území a odloučenosti jednotlivých sídel lze akceptovat i jednotlivé zdroje pitné vody – vlastní studny, s výjimkou sídel Němčí a Pohoří.
3. Pro sídla Němčí a Pohoří je podmínkou pro další rozvoj napojení sídel na kapacitní a vyhovující vodovod; další zdroje pitné vody – studny – pro potřeby nových staveb pro bydlení jsou v těchto sídlech nepřípustné.

d.1.5) Odkanalizování

Splaškové vody

1. Sídlo Malečov má stávající odkanalizování do centrální ČOV; systém umožňuje rozšíření a plocha vymezená pro TI je dostačující i pro případné rozšíření ČOV.
2. Součástí návrhu ÚP je stanovení koncepce odkanalizování sídel Březí a Rýdeč do nové obecní ČOV, včetně vymezení ploch pro umístění ČOV
3. V sídle Malečov je u všech rozvojových ploch podmínkou připojení na obecní kanalizaci.
4. V sídle Březí a Rýdeč je u všech rozvojových ploch podmínkou připojení na obecní kanalizaci (po jejím vybudování), bezodtoké jímky a domovní ČOV mohou být pouze jako stavby dočasné do doby zprovoznění splaškové obecní kanalizace napojené do ČOV.
5. U ostatních sídel lze akceptovat odkanalizování do bezodtokých jímek, domovních i skupinových ČOV, případně i přečerpávání do některé centrální obecní ČOV.
6. Kanalizace v sídlech Březí a Rýdeč bude navržena jako splašková – oddílná.

Srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
2. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.
3. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

d 2. veřejná dopravní infrastruktura

Silniční doprava

1. Současná silniční síť III. třídy je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.
2. ÚP nevymezuje nové plochy pro silnice, pouze plochy pro jejich homogenizaci a rozšíření.

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován..
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
4. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška

Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky stávající síti cest v krajině.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Doprava v klidu

1. V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
2. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách.

Cyklistická doprava

1. Územní plán nevymezuje konkrétní plochy nebo koridory pro cyklostezky.
2. Návrh cyklotras je obecně v souladu s územním plánem, konkrétní omezení v některých plochách s rozdílným způsobem využití viz kapitola f.

Hipostezky a hipotrazy

1. Hipostezky a hipotrazy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

d 3. veřejná občanská vybavenost

1. Obec vzhledem ke své rozloze má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. V obci jsou stabilizované plochy občanské vybavenosti.
2. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení jsou navrženy pro konkrétní funkce:
 - 2.1. MAL3 – plocha pro dům s pečovatelskou službou nebo podobné zařízení
 - 2.2. POH8 – plocha pro návrh rozhledny
3. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat i v dalších plochách v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

e 1. koncepce uspořádání krajiny

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití
3. Pomocí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jsou realizována dále popsaná opatření (mnohá se svou působností prolínají - snaha o sloučení funkcí):
 - 3.1. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.). Dále je zachováno harmonické měřítko krajiny rozmístěním a definováním podmínek plošného a prostorového uspořádání sídelních ploch s rozdílným způsobem využití.
 - 3.2. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (NL, NS.x, NZ.2). Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy přírodního charakteru v plochách NP, NZ, NL, NS.x.
 - 3.3. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním MCHÚ a ploch NATURA 2000, významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména NS.x).
 - 3.4. Protierozní opatření jsou navržena ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvků (NS.x), návrhem obnovy historických niv (NP) a návrhem a stabilizací ploch s trvalými travními porosty (NZ.2).
4. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro

- užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
5. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Rozvoj cest je regulován podmínkami pro využití ploch i podle §18, odst.5 SZ. Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji NS.x).
 6. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně PZ.3, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
 7. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé zeleně (zejm. ZN).
 8. Je navržen způsob odclonění stávajících i navrhovaných ploch s negativním vlivem vymezením zejména ploch zeleně izolační (ZO, PZ.3).
 9. S ohledem na krajinný ráz území a obraz sídla jsou umístěny rozvojové plochy sídelní.
 10. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
 11. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány v kapitole c.5.
 12. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
 13. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
 14. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 15. Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
 16. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).

e 2. ochrana přírody a krajiny

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NP, smíšených nezastavěného území NS.x a zemědělských charakteru NZ.2) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
 - 2.1. plocha NATURA (NP)
 - 2.2. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP a NS.x),
 - 2.3. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a NL, NS.x, NZ.2, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – NS.x)
 - 2.4. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
 - 3.1. na maximální zachování přirozených ploch niv, zejména v plochách NP, dále W a okrajově v dalších krajinných plochách (NZ.2 či NS.x)
 - 3.2. na obnovu niv v rozvojových plochách přírodních (K1, K7, K8, K11, K14, K17, K18, K22, K23, K25 a K28)
 - 3.3. na zachování sídelní zeleně (zejména ZN a PZ.3)
4. Ve všech plochách údolních niv v řešeném území jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných

případech – v řešeném území se jedná výhradně o návrh ČOV, případně o stávající plochy zástavby bez možnosti rozšiřování

5. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umísťování drobných vodních ploch přírodního charakteru (NP, NL, NZ)
6. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny
7. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umísťování staveb ve volné krajině dle § 18 odst. stavebního zákona (viz regulativy).

e 3. prostupnost krajinou

1. Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. ÚP nenavrhuje nová propojení, ale v některých plochách je umožňuje.
2. Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
 - 2.1. komunikace (III. tř., místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití
 - 2.2. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS)
3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (DS) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně NZ a NS.x, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch NS.x.
5. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídel, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou
6. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových nebo místních komunikací a cest v krajině.

e 4. ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
 - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků;
 - 1.2. spočívá v návrhu ploch přírodních (NP) v historických nivách vodních toků
 - 1.3. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně a návrhem ploch NS.x
 - 1.4. je realizována také zachováním ploch lesních (NL).
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezeny zejména v plochách NS.x, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou

- součástí dalších ploch (typicky DS, NZ ad.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné
3. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:
 - 3.1. funkční nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu stabilizovány nebo navrženy jako plochy přírodní (NP), případně vodní (W) nebo TTP - NZ.2;
 - 3.2. možnosti přípustného využití, jako jsou zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, revitalizace vodních toků a zakládání související charakteristické vegetace na plochách NP, NL a NZ;
 - 3.3. územní ochrana ploch potřebných k umisťování opatření na ochranu před povodněmi a vymezení území určená k rozlivům povodní, zejména se obecně jedná o plochy NP a W, ale umisťování protipovodňových opatření je také možné v plochách NZ a NL (viz kapitulu regulativy);
 - 3.4. obecně dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření, zejména zachováním a návrhem ploch NZ.2 a NS.x aj.
 4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (W) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (NP) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření. V případě ploch NZ a NL jsou opatření ještě blíže specifikována.
 5. V řešeném území není vymezeno záplavové území.
 6. Ochrana před lokálními povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.
 7. V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - 7.1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.
 - 7.2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

e 5. ÚSES

1. Návrh územního plánu Malečov upřesňuje vymezení regionálních a lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. Nefunkční navrhované části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.
3. Na území obce Malečov jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

Nadregionální úroveň

- Nadregionální biokoridor NBK K 9 Stříbrný roh (19) - Milešovka (17)

Regionální úroveň

- Regionální biocentrum RBC 5 Hradiště, Holý vrch
- Regionální biocentrum RBC 1313 Varhošť

Lokální úroveň

- lokální biocentrum LBC 215 Nad Březí

- lokální biocentrum LBC 216 Vlčí Jáma
- lokální biocentrum LBC 218 U Byňova
- lokální biocentrum LBC 219 Bukovina
- lokální biocentrum LBC 220 Homolský potok
- lokální biocentrum LBC 221 U Pohoří
- lokální biocentrum LBC 238 Skřivánčí Vrch
- lokální biocentrum LBC 241 Kukla
- lokální biocentrum LBC 242 Trpasličí Kameny
- lokální biocentrum LBC 243 Průčelská Rokle
- lokální biocentrum LBC 244 U Němčí
- lokální biocentrum LBC 245 Pod Pohořím
- lokální biocentrum LBC 246 Rokle Proboštovského potoka
- lokální biocentrum LBC 260 Nad Rytinou
- lokální biocentrum LBC 261 Vrchovina
- lokální biokoridor LBK 674
- lokální biokoridor LBK 675
- lokální biokoridor LBK 676
- lokální biokoridor LBK 677
- lokální biokoridor LBK 679
- lokální biokoridor LBK 680
- lokální biokoridor LBK 681
- lokální biokoridor LBK 702
- lokální biokoridor LBK 704
- lokální biokoridor LBK 706
- lokální biokoridor LBK 707
- lokální biokoridor LBK 709
- lokální biokoridor LBK 710
- lokální biokoridor LBK 723
- lokální biokoridor LBK 724
- lokální biokoridor LBK 725
- lokální biokoridor LBK 726
- lokální biokoridor LBK 727
- lokální biokoridor LBK 733

4. Pro zajištění funkčnosti některých prvků ÚSES byly vymezeny rozvojové plochy krajinné NP, NZ2 a NS.x (rozvoj. plochy K2, K5, K6, K9, K10, K13, K15, K21, K22, K23, K26, K27, K28 a K29)

e 6. rekreace

1. Součástí návrhu jsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci, funkci pobytové rekreace ale umožňují i některé plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
2. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
3. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně (PZ.3), veřejných prostranství (PV), plochy sportu (OS) a vodní (W).
4. Obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
5. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou architekturu a zeleň aj.).
6. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
7. V některých sídlech je stabilizována a doplněna zástavba pro individuální rekreaci (RI), vždy s ohledem na konkrétní lokalitu a vazbu na okolí.

e 7. staré ekologické zátěže

1. V území jsou bývalé skládky v Malečově, Čeřeništi, Horních Zálezlech, Rýdeči a Řetouni, návrh ÚP nepočítá s jejich dalším využitím pro odpadové hospodářství.
2. Součástí návrhu je i vymezení (stabilizace) plochy sběrného dvora s plochami na třídění odpadů (TO.2)
3. V rámci odclonění negativních vlivů ploch zemědělské výroby byly vymezeny stávající i navrhované plochy ochranné zeleně (ZO) u daných funkcí v území.

e 8. dobývání nerostných surovin

1. Na území obce zasahují chráněná ložisková území na stavební kámen a okrajově Náhrady živců, včetně ložisek nerostných surovin; návrhové plochy ÚP nejsou s těmito plochami v kolizi.
2. Část řešené plochy je v ploše sesuvných území, jedná se zejména o sídla Řetouň, Rýdeč a Proboštov. Většinou se jedná o zastavěné území, pouze malá část zastavitelných ploch je v sesuvném území, pro zástavbu je potřeba počítat s geotechnickou stabilizací podloží (mimo podrobnost ÚP).
3. Část řešené plochy je v poddolovaném území, včetně výskytu starých důlních děl – ÚP nenavrhuje zásadní rozvoj do těchto ploch.

f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BV 1	- bydlení individuální v rodinných domech – vesnické
BV 2	- bydlení individuální v rodinných domech – vesnické
BH.2	- bydlení hromadné v bytových domech - sídlištního typu
ZN	- zeleň nezastavitelných soukromých zahrad
BX	- bydlení specifických forem
RI	- plocha rodinné rekreace
OV.2	- plocha pro sociální služby, péče o rodinu
OS	- plocha pro tělovýchovu a sport
OV	- plocha veřejné vybavenosti
OK	- plocha komerčních zařízení
OH	- plocha pro veřejná pohřebiště a související služby
PV	- plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ.3	- plocha izolační zeleně veřejně přístupné
SM	- plocha smíšená obytná městská
DS	- plocha pro silniční dopravu
TI	- plocha technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO.2	- plocha pro technické služby obce
MV	- plocha smíšená výrobní
ZO	- zeleň ochranná a izolační
W	- plocha vodní a vodohospodářská
NZ.1	- plocha zemědělská/orná půda
NZ.2	- plocha zemědělská/trvalý travní porost
NL	- plocha lesní
NP	- plocha přírodní
NS.x	- plocha smíšená nezastavěného území
X	- plocha specifická

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro prostorové uspořádání
- případné indexace konkrétních ploch

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
 - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
 - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
 - 2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
 - 3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
 - 3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
 - 3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy

1. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:
 - 1.1. Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodních kritérií pro vymezování ÚSES.
 - 1.2. Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodních kritérií pro vymezování ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených podrobnějších dokumentací promítne do nejbližší změny územního plánu.
 - 1.3. Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb.; jejich obecné podmínky umístování viz níže; lze umísťovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES; dále platí, že jsou v souladu s charakterem plochy (např. pastvina – stavby související s pastvou dobytka).
 - 1.4. Pro stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. umístované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístovány mimo plochy ÚSES. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem). Omezení se netýká rozšíření stávajících silnic procházejících prvkem ÚSES, jejich přeložek a jejich dalších úprav.)
 - 1.5. Ojediněle lze provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru);
 - 1.6. Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a za splnění podmínek pro oplocení definovaných (viz níže podmínky pro stavby a zařízení aj. dle odst. § 18, odst. (5) zákona 183/2006 Sb.). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES. Trvalé oplocení pro oboru je přípustné v rámci ploch NL a NS1.

- 1.7. Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví), za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch NS (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch NS, NP a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
4. V plochách krajinných (NL, NZ, NP, NS, W) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. U ploch smíšených nezastavěných (NS) je umístění dopravní infrastruktury podmíněno ještě dále (viz regulativy plochy).
5. V krajině nesmí být umístěna stavba fotovoltaické elektrárny; umístění FVE panelů lze výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny.
6. Větrné elektrárny nejsou obecně zakázány, pokud budou navrženy v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména v souladu s ochranou krajinného rázu.
7. Pokud je pozemek menší, než uvádí regulace ÚP, lze akceptovat pro zástavbu i pozemek menší, pokud byl oddělen podle dříve platného územního plánu v souladu s jeho regulací. Jedná se výhradně o pozemky prokazatelně oddělené po r. 1997, které mají v zastavěném území minimální velikost 500m² a v zastavitelné ploše 600 m².
8. Plošné % regulativy jsou vztaženy na konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití a pozemek určený pro stavební záměr. Pro výpočet nelze využít sousední pozemek jiného vlastníka ve stejné ploše s rozdílným způsobem využití.
9. Do velikosti pozemku pro stavby v ploše BV 1, BV 2 a SM lze započít i navazující části shodného pozemku v ploše ZN. Omezení % pro jednotlivé plochy tím nejsou dotčena.
10. Pro každou stavbu RD je nutné na jeho pozemku vymezit minimálně jedno parkovací místo na jeden byt do 80m², a minimálně dvě parkovací místa pro byty nad 80m². Místa mohou být v garáži nebo na zpevněné ploše.

f 4. podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5

1. Všechny stavby, zařízení a jiná opatření jsou umísťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.
 - 1.1. pro zemědělství: Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby do 50 m² (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umísťovat v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.). Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.
 - 1.2. pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti: Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby do 50 m² (typu sklad krmiva, kůlna apod.) do 1 NP a max. výšky 5 m.
 - 1.3. pro vodní hospodářství: Jsou umožněny v plochách vodních W, další podmínky pro možnosti umístění vodních ploch a úprav vodních toků jsou definovány v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. NP, NS.x, NL ale i další).

- 1.4. pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu: V plochách krajinných (NL, NZ, NP, NS.x a W) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné. Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice III. tř., místní a účelové je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky atp. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
- 1.5. pro rekreaci: Výslovně se vylučuje umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení v plochách NP a NL. Stavby pro rekreaci typu informační tabule nejsou omezeny. Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury i v plochách krajinných (viz výše). Mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a drobná krajinná architektura (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny, krom ploch ÚSES.
- 1.6. oplocení ve volné krajině: Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. se stanovují následující podmínky: Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně, např. zámecký park a obora aj.); je preferováno dočasné oplocení.

V ploše regulačního plánu RP1 a 3 může být definice staveb podle §18, odst.5 odlišná od územního plánu. V této ploše platí výhradně regulace z regulačního plánu.

f 5. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

BV 1 - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické
--

- a) hlavní využití
bydlení v rodinných domech, plochy v sídle Malečov
- b) přípustné využití
 1. související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení
 2. drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
 3. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
 4. ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku
 5. pozemní komunikace, parkovací stání
 6. související technická infrastruktura
 7. veřejná prostranství
 8. veřejná zeleň, dětská hřiště
 9. izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
 1. hospodářské zázemí pro samozásobitelskou činnost (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 2. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 30% hrubé podlažní plochy daného využití stavby
- d) nepřípustné využití
 1. výroba, stavby individuální rekreace
 2. sklady jako samostatná funkce v území

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. samostatně stojící domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky pod společným uzavřením; identicky platí pro samostatnou polovinu dvojdomu
2. v případě řadové zástavby je minimální šíře pozemku v řadě 9m
3. zastavitelnost ploch max. 25%, pro dvojům zastavitelnost ploch max. 30 %
4. minimální podíl zeleně 60 %, pro dvojům minimálně 50%
5. minimální velikost parcely je 800 m², pro dvojům 1200 m² (600 m² pro každou ½ dvojdomu)
6. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží plus podkroví nebo ustupující podlaží, maximální výška 10 m v hřebeni nebo max. výška 9m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

BV 2 - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické
--

a) hlavní využití

bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech, plochy mimo sídlo Malečov

b) přípustné využití

1. související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení
2. drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
3. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
4. ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku
5. pozemní komunikace, parkovací stání
6. související technická infrastruktura
7. veřejná prostranství
8. veřejná zeleň, dětská hřiště
9. izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
2. drobná zemědělská výroba nenarušující okolní funkci a pohodu bydlení nad přípustnou mez (např. nadměrným hlukem, dopravou či zápachem)
3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 50% hrubé podlažní plochy daného využití stavby

d) nepřípustné využití

1. výroba, stavby individuální rekreace
2. řadové rodinné domy (3 a více sekcí)

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. samostatně stojící domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky pod společným uzavřením; identicky platí pro samostatnou polovinu dvojdomu
2. zastavitelnost ploch max. 25%, pro dvojům zastavitelnost ploch max. 30 %
3. minimální podíl zeleně 60 %, pro dvojům minimálně 50%
4. minimální velikost parcely je 800 m², pro dvojům 1200 m² (600 m² pro každou ½ dvojdomu)
5. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupující podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 8m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

BH.2 - bydlení hromadné v bytových domech - sídlištního typu

- a) hlavní využití
samostatně stojící domy se 4 a více bytovými jednotkami.
- b) přípustné využití
1. plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
 2. nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
 3. sportovní a relaxační zařízení v dané ploše
 4. pozemní komunikace, parkovací stání, garáže součástí stávajících staveb
- c) nepřípustné využití
1. výroba, stavby individuální rekreace, rušící občanská vybavenost
 2. rodinné domy

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. maximální výška zástavby u bytových domů je 2NP plus podkroví nebo ustupující podlaží, maximální výška 12m v hřebeni nebo 10m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
2. zastavitelnost ploch max. 30 %
3. zpevněné plochy max. 20 %
4. minimální podíl zeleně 60 %
5. minimálně jedno parkovací místo na byt do 80m², minimálně dvě parkovací místa na byt nad 80m²
6. plocha je určena max. pro 8 bytových domů (není přípustná novostavba, pouze změny stavby do limitu ÚP)

ZN - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad
--

- a) hlavní využití
plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
- b) přípustné využití
1. drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení
 2. pěší cesty
 3. soukromé účelové cesty
 4. zpevněné plochy
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby s výjimkou stavby pro podnikání do 25m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro bydlení
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. minimální podíl zeleně 80%

Prostorové uspořádání, další regulace pro plochy s indexem x:

1. bez jakékoliv stavby s výjimkou oplocení
2. zeleň 100% plochy pozemku, lze umístit vodní plochy přírodního charakteru

Prostorové uspořádání, další regulace pro plochy s indexem Z:

1. do přípustného využití je doplněno: stavby pro zahradní nábytek, náradí a výpěstky do velikosti 25m², výšky do 5m nad přilehlý okolní terén

BX - bydlení specifických forem

- a) hlavní využití
plochy jsou primárně určené pro bio zemědělskou samozásobitelskou činnost, spojenou s ubytováním a případně chovem koní nebo jiných hospodářských zvířat
- b) přípustné využití
1. stavby pro bydlení a pro ubytování v součtu do 50% hrubé podlahové plochy
 2. oplocení
 3. zpevněné i nezpevněné plochy výběhů a jízďáren
 4. stavba jízďárny a jejího příslušenství (zejména sklad krmiva, překážek a jezdeckých potřeb)
 5. stavby zemědělské – stodoly, kolny, hospodářská stavení pro ustájení
 6. doprovodná zeleň
 7. zpevněné plochy a parkoviště účelově pro danou plochu
 8. dopravní a technická infrastruktura
 9. hygienická zařízení, další technické nebo skladové zázemí odpovídající hlavnímu využití
- c) nepřípustné využití
1. veškerá zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím,
 2. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro pobytovou rekreaci

Prostorové uspořádání, další regulace

1. maximálně 1 nadzemní podlaží, plus podkroví nebo ustupující podlaží; maximální výška objektu je 9m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
2. max. zastavěnost 10% celé plochy BX
3. min. plocha zeleně (nezpevněných ploch) 70%
4. plochy jsou podmíněny zpracováním regulačního plánu na žádost

RI - plocha rodinné rekreace

- a) hlavní využití
plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
 2. komunikace, parkovací stání
 3. veřejná prostranství
 4. veřejná zeleň, dětská hřiště
 5. související technická infrastruktura
 6. sportovní plochy
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch do 70m² a zároveň max. 20% plochy pozemku v ploše RI, neplatí pro pozemky již vymezené v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
2. zpevněné plochy max. 20 %
3. minimální podíl zeleně 70%
4. maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška 6 m; výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

OV.2 - plocha pro sociální služby, péče o rodinu

a) hlavní využití

občanské vybavení pro DPS, případně jiný druh zabezpečení seniorů

b) přípustné využití

1. jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby apod.),
2. pozemní komunikace, parkovací stání
3. služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy
4. veřejná prostranství
5. plochy zeleně, dětská hřiště
6. související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

1. pohřebiště

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch není omezena, pokud je dodržen minimální podíl zeleně
2. minimální podíl zeleně 90% - lze započíst 50% intenzivního ozelenění střech
3. maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 13 m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
4. plocha je podmíněna zpracováním regulačního plánu z podnětu

OS - plocha pro tělovýchovu a sport

a) hlavní využití

plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

b) přípustné využití

1. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor) nebo služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování), v součtu všechny tyto funkce do 40% hrubé podlažní plochy
2. veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
3. pozemní komunikace, parkovací stání
4. administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
5. služební byty; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy staveb
6. související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

1. bydlení nad rámec uvedeného v přípustném využití, výroba, stavby individuální rekreace

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží, maximální výška 8 m – s výjimkou sportovního vybavení a staveb, kde je požadavek dán technickým nebo sportovním předpisem
2. zastavitelnost ploch max. 25%, zpevněné plochy max. 25% (do zpevněných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy hřišť a jiných sportovních ploch)
3. minimální podíl zeleně 20%

OV - plocha veřejné vybavenosti

- a) hlavní využití
občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)
- b) přípustné využití
1. jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport),
 2. pozemní komunikace, parkovací stání
 3. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 50% hrubé podlažní plochy
 4. chráněné byty, služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 30% hrubé podlažní plochy
 5. veřejná prostranství
 6. plochy zeleně, dětská hřiště
 7. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
1. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití, výroba, rekreace
 2. pohřebiště

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch bez omezení
2. minimální podíl zeleně 20% - lze započíst 50% intenzivního ozelenění střech
3. maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupující podlaží, maximální výška 13 m

OK - plocha komerčních zařízení

- a) hlavní využití
občanské vybavení komerčního charakteru
- b) přípustné využití
1. jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby apod.),
 2. pozemní komunikace, parkovací stání
 3. chráněné byty, služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy
 4. veřejná prostranství
 5. plochy zeleně, dětská hřiště
 6. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
1. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití, výroba, rekreace
 2. pohřebiště

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch není omezena, pokud je dodržen minimální podíl zeleně
2. minimální podíl zeleně 20% - lze započíst 50% intenzivního ozelenění střech
3. maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 13 m

OH - plocha pro veřejná pohřebiště a související služby
--

- a) hlavní využití
hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium
- b) přípustné využití
 - 1. drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
 - 2. veřejná zeleň
 - 3. pěší cesty
 - 4. související technická a občanská vybavenost
- c) nepřípustné využití
 - 1. bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

PV - plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch

- a) hlavní využití
plochy veřejných prostranství i ostatních účelových ploch sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce a funkce v území, včetně ploch veřejné zeleně a dopravy
- b) přípustné využití
 - 1. zpevněné plochy
 - 2. místní a účelové komunikace
 - 3. silnice
 - 4. parkovací plochy
 - 5. veřejná zeleň
 - 6. trasy a stavby ing. sítí
 - 7. městský mobiliář, dětské hřiště
 - 8. samostatné stavby pro reklamu do velikosti 1m²
 - 9. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
 - 10. stavby pro obchod, do velikosti 8m² a výšky 3m
- c) nepřípustné využití
 - 1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 - 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

PZ.3 - plocha izolační zeleně veřejně přístupné
--

- a) hlavní využití
plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech
- b) přípustné využití
1. drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
 2. komunikace účelové
 3. vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
1. dětská hřiště
 2. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
 3. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
 4. oplocení
 5. pěstitelské využití plochy (botanická zahrada, obecní sad aj.)
 6. ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití
1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. minimální podíl zeleně 80%

SM - plocha smíšená obytná městská

- a) hlavní využití
polyfunkční bydlení spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)
- b) přípustné využití
 1. podnikatelské, komerční aktivity, drobná výroba či řemeslná výroba bez negativních vlivů na okolí
 2. občanská vybavenost, za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 3. pozemní komunikace, parkovací stání
 4. související technická infrastruktura
 5. veřejná prostranství
 6. veřejná zeleň, dětská hřiště
- c) podmíněně přípustné využití
 1. podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy
- d) nepřípustné využití
 1. průmyslová výroba, stavby individuální rekreace
 2. sklady jako samostatná funkce v území

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 35%; pro obytné stavby max. 25%
2. minimální podíl zeleně 45%; pro obytné stavby min. 60%
3. minimální velikost parcely je 800 m²
4. v případě řadové zástavby je minimální šířka pozemku v řadě 9m
5. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, maximální výška 11 m v hřebeni nebo max. výška 10m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

DS - plocha pro silniční dopravu

- a) hlavní využití
plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
- b) přípustné využití
 1. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
 2. veřejná prostranství
 3. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
 4. veřejná a ochranná zeleň
 5. stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
 1. výroba, bydlení, rekreace, ostatní komerce, služby a občanská vybavenost

TI - plocha technické infrastruktury - inženýrské sítě

- a) hlavní využití
plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
 1. izolační zeleň
 2. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
 1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

TO.2 - plocha pro technické služby obce
--

- a) hlavní využití
plochy pro skladování, zpracování a recyklaci druhotných surovin
- b) přípustné využití
 1. recyklační linka
 2. deponie, kryté sklady
 3. kompostárna
 4. příslušné administrativní a hygienické zařízení v souladu s hlavním využitím
 5. izolační zeleň, technologické zpevněné plochy
 6. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, ubytování
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. minimální podíl zeleně 20%

MV - plocha smíšená výrobní

- a) hlavní využití
plochy výrobních areálů včetně zemědělské výroby, plochy skladů
- b) přípustné využití
1. odpovídající technická a dopravní vybavenost
 2. plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
 3. stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
 4. drobná výroba
 5. manipulační plochy
 6. související technická vybavenost
 7. izolační a doplňková zeleň
 8. pozemní komunikace, parkovací stání
 9. služební byty do 20% hrubé podlažní plochy
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 40%
2. minimální podíl zeleně 20%
3. maximální výška je 13 m, pokud se nejedná o nutné technologické vybavení provozu s výjimkou skladovacích zařízení (ta jsou omezena do výšky 13m vždy)

ZO - zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití
plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) podmíněně přípustné využití
1. komunikace účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
 2. technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. protihlukové stěny, valy apod.)
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. minimální podíl zeleně 80%

W - plocha vodní a vodohospodářská

- a) hlavní využití
vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
 1. doprovodná zeleň vodních ploch a toků
 2. cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
 3. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
 4. revitalizace vodních ploch
 5. liniové trasy VTI
- c) nepřípustné využití
 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NZ.1 - plocha zemědělská/orná půda

- a) hlavní využití
půda se zemědělským využitím, převážné využití jako orná půda
- b) přípustné využití
 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
 2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
 3. doprovodná zeleň komunikací
 4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
 5. drobná krajinná architektura a mobiliář
 6. účelové komunikace a polní cesty
 7. cyklostezky, hipostezky
 8. liniové trasy VTI
- c) nepřípustné využití
 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NZ.2 - plocha zemědělská/trvalý travní porost
--

- a) hlavní využití
půda se zemědělským využitím, převážné využití jako pastvina a louka
- b) přípustné využití
1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
 2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
 3. doprovodná zeleň komunikací
 4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
 5. drobná krajinná architektura a mobiliář
 6. účelové komunikace a polní cesty
 7. cyklostezky, hipostezky
 8. liniové trasy VTI
- c) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
 2. změna využití na ornou půdu

NL - plocha lesní

- a) hlavní využití
plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
1. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 2. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
 3. drobná krajinná architektura a mobiliář
 4. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné
 5. liniové trasy VTI
 6. cyklostezky, hipostezky
 7. změna využití pouze na lesní pozemek nebo ostatní plochu v souladu s požadavky ochrany lesa a PUPFL
- c) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NP - plocha přírodní

- a) hlavní využití
 1. plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem
 2. plochy ÚSES
- b) přípustné využití
 1. vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady nebo periodicky vlhká místa a prameniště (v místě, kde nejsou v rozporu s protierozní funkcí)
 2. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
 3. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář
 4. změna využití na lesní pozemek a TTP, louky a pastviny
- c) podmíněně přípustné využití
 1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrobného hospodaření)
 2. křížení liniové trasy VTI
 3. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)
- d) nepřípustné využití
 1. intenzivní formy hospodaření
 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

Další regulace pro plochy s indexem x:

1. plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (přírodě blízká vegetace)
2. disturbance, činnosti odpovídající požadavku na disturbanci území nebo jeho části
3. pojezd těžkou technikou a motorovými vozidly
4. bránování
5. extenzivní pastva
6. kosení

Pozn. indexy ploch 1, 2, B a N nemají význam pro regulaci, jedná se čistě o odlišení ploch pro potřeby odůvodnění ÚP v procesu pořízení.

NS.x - plocha smíšená nezastavěného území

- a) hlavní využití
krajinné prvky a rozptýlená zeleň
- b) přípustné využití
 1. plochy plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.)
 2. v plochách s indexem z – zemědělská funkce (louky, pastviny apod.)
 3. extenzivní formy hospodaření
 4. liniové trasy VTI
 5. cyklostezky, hipostezky
 6. změna využití na TTP a louky, pastviny
- c) podmíněně přípustné využití ploch NS
 1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
 2. mobiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy)
- d) nepřípustné využití
 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
 2. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

Další regulace pro plochy s indexem x:

1. další zpřesnění regulace určí regulační plán č. 2

X - plocha specifická

- a) hlavní využití
plochy jsou primárně určené pro bio zemědělskou samozásobitelskou činnost, spojenou s prezentací zemědělské prvovýroby
- b) přípustné využití
 1. oplocení
 2. zpevněné plochy v okolí staveb
 3. stavby zemědělské prvovýroby, včetně dílen, chlívků, stájí apod.
 4. stavby zemědělské – stodoly, kolny, seníky – pro uskladnění výpěstků
 5. doprovodná zeleň
 6. zpevněné plochy a parkoviště účelově pro danou plochu
 7. dopravní a technická infrastruktura
 8. hygienická zařízení, další technické zázemí odpovídající hlavnímu využití
- c) nepřípustné využití
 1. veškerá zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím,
 2. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro pobytovou rekreaci

Prostorové uspořádání, další regulace

1. plocha je podmíněna zpracováním regulačního plánu na žádost
2. zástavba (s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury) bude vymezena pouze v zastavitelné ploše dle ÚP
3. mimo zastavitelnou plochu lze umisťovat pouze stavby v souladu s ustanovením §18, odst.5 – konkrétní specifikaci určí regulační plán

g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

1. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochu k založení ÚSES:

VPO – U1 – pro potřeby plochy přírodní (0,3271 ha) – RBC 1313

2. Součástí návrhu ÚP je dále plocha pro veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochu k vymezení veřejného prostranství.

VPO – PV1 – pro potřeby plochy veřejného prostranství (0,0401 ha)

3. Součástí návrhu ÚP je dále plocha pro veřejně prospěšnou stavbu:

Ozn.	Popis	Funkce RZV	Plocha ha
VPS	1	DS	0,1166
VPS	2	PV	0,3907
VPS	3	DS	0,1876
VPS	4	DS	0,0724
VPS	5	DS	0,0336
VPS	6	PV	0,1633
VPS	7	DS	0,0383
VPS	8	DS	0,0401
VPS	9	DS	0,0765
VPS	10	PV	0,0091
VPS	11	PV	0,0114
VPS	12	DS	0,0448
VPS	13	DS	0,0390
VPS	14	PV	0,0299
VPS	R1	OK	0,0098
VPS	TI1	TI	0,0184
VPS	TI2	TI	0,0521

V těchto plochách lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit.

4. Součástí návrhu ÚP nejsou nové koridory technické infrastruktury s výjimkou **koridoru E5** (VVN) převzaté ze ZÚR. **V této ploše lze na základě zpřesnění trasy omezit věcná práva k pozemkům věcným břemenem (liniová část) nebo vyvlastnit konkrétní plochu pro umístění stožáru VVN.**

h. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

1. Součástí návrhu ÚP nejsou vymezeny plochy VPO pro která lze uplatnit předkupní právo.

i. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Není obsahem ÚP.

j. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

1. Součástí návrhu nejsou vymezeny plochy nebo koridory územních rezerv.

k. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

1. Není obsahem ÚP.

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

1. Není obsahem ÚP.

m. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

1. Součástí ÚP jsou tři plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu:

1.1. RP1 Březí u Malečova – plocha BX, RP na žádost

1.2. RP2 Malečov – plocha OV 2 a NS.x, RP z podnětu

1.3. RP3 Babiny I. – plocha X a NL, RP na žádost

2. RP2 – lhůta pro pořízení RP je do tří let od nabytí účinnosti územního plánu.

n. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. Není obsahem ÚP.

o. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

1. ÚP nevymezuje žádné plochy nebo stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

p. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI POČET

Textová část územního plánu Malečov obsahuje 49 číslovaných stran:

z toho 2 listy obsah, stránky 3 - 45 výrok, stránky 46 - 49 výklad pojmů

Příloha: zadání regulačních plánů RP1, RP2 a RP3

Grafická část obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 10000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

q. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché oplůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošně vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské(naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obměny 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté jezdby techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAMY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutvářejí její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítko krajiny by mělo odpovídat její budoucímu využití i plánovanému rozvoji, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEN jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje např. přímým vodním tokům, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulární schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůň v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěny do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořený rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru péstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídlní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

INTENZIVNÍM OZELENĚNÍM STŘECHY se rozumí souvrství vegetačního krytu zeleně na ploché nebo šikmé střeše s minimální mocností tohoto krytu 400mm.

Příloha: zadání regulačních plánů

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1, REGULAČNÍ PLÁN NA ŽÁDOST PŘÍLOHA ÚP Č.1

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu specifického bydlení BX v sídle Březí.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb.

Regulační plán dále určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

Regulační plán dále určí:

- rozsah a umístění max. plochy staveb v rámci zastavitelných ploch
- u ostatních částí definuje podrobně stavby v nezastavěném území; rozsah může být jiný než v územním plánu; podrobná regulace musí být pro všechny stavby včetně staveb ohlašovaných, staveb pro zemědělství a oplocení

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní venkovskou zástavbu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména s obecnými zásadami na výstavbu v CHKO.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

Postupy se nespojují, není požadavek.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část – minimální rozsah :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

- | | |
|--------------|---|
| 2x CD (DVD): | text ve formátu PDF |
| | celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi) |
| | výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB, GDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG |

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2, REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU PŘÍLOHA ÚP Č.2

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu občanské vybavenosti a jejího krajinného zázemí v sídle Malečov.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb.

Regulační plán dále určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

Regulační plán dále určí:

- rozsah a umístění max. plochy staveb v rámci zastavitelných ploch
- u ostatních částí definuje podrobně stavby v nezastavěném území; rozsah musí být stejný jako v územním plánu; RP může rozsah pouze omezit
- podrobná regulace musí být pro všechny stavby včetně staveb ohlašovaných, staveb pro zemědělství a oplocení

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní venkovskou zástavbu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména s obecnými zásadami na výstavbu v CHKO.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury. RP může dle potřeby nahradit i územní rozhodnutí na umístění ostatních staveb, případně územní rozhodnutí na změnu využití území.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

Postupy se nespojují, není požadavek.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část – minimální rozsah :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

2x CD (DVD):	text ve formátu PDF
	celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
	výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB, GDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP3, REGULAČNÍ PLÁN NA ŽÁDOST PŘÍLOHA ÚP Č.3

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu specifickou v sídle Babiny I..

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb.

Regulační plán dále určí:

- rozsah a umístění max. plochy staveb v rámci zastavitelných ploch
- u ostatních částí definuje podrobně stavby v nezastavěném území; rozsah může být jiný než v územním plánu; podrobná regulace musí být pro všechny stavby včetně staveb ohlašovaných, staveb pro zemědělství a oplocení

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní venkovskou zástavbu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména s obecnými zásadami na výstavbu v CHKO.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

Postupy se nespojují, není požadavek.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část – minimální rozsah :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

2x CD (DVD): text ve formátu PDF
 celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
 výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB, GDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.