



ÚZEMNÍ STUDIE MALOVICE ÚS.7 Plocha Z.36 (Původně plocha BR. 31)

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE MALOVICE ÚS.7 Plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)
Pořizovatel	Obecní úřad Malovice
Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	Ing. arch. Jindřiška Kupcová
Datum možnosti využití územní studie	17.9.2025
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Obsah

Obsah	2
a) Identifikační údaje.....	3
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	4
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Malovice v aktuálním znění	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	5
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	5
d.1 Dopravní infrastruktura	5
d.2 Technická infrastruktura	5
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	6
e.1 Podmínky vyplývající z platného ÚP Malovice.....	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	6
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
f.1 Řešení zeleně	6
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	6
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	7
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	7
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	7
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	7
g.2 Ochrana veřejného zdraví	7
h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	8
h.1 Urbanistická koncepce	8
h.2 Architektonické principy.....	8
h.3 Krajina	8
i) Funkční řešení.....	9
i.1 Funkční řešení	9
j) Podmínky plošného a prostorového využití území	9
j.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	9
j.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	14
k) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	16
k.1 Dopravní infrastruktura	16
k.1.1 Silniční doprava.....	16
k.1.2 Komunikace pro pěší	16
k.2 Technická infrastruktura	17
k.2.1 Vodovod	17
k.2.2 Kanalizace splašková.....	17
k.2.3 Kanalizace dešťová.....	17
k.2.4 Zásobování el. energií.....	17
k.2.5 Zásobování plynem.....	17
k.2.6 Zásobování teplem.....	18
k.2.7 Sdělovací vedení.....	18
k.2.8 Nakládání s odpady	18
l) Grafické přílohy.....	18
l.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	18
l.2 Výřez z Územního plánu Malovice ve znění změny č. 5	19
m) Vyhodnocení stanovisek a připomínek	19

a) Identifikační údaje

Název akce: Územní studie Malovice ÚS.7

Místo stavby: Hradiště (obec Malovice)

Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Petr Staněk**

Adresa: Staré Město 134, 384 11 Netolice

Tel.: 602 270 358

e-mail: petrstanek.smv@seznam.cz

Klient: Obecní úřad Malovice

Zastoupený starostou:

Janem Rysem

Pořizovatel: **Obecní úřad Malovice**

Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: **Ing. arch. Jindřiška Kupcová**

Zhotovitel: **Ing. arch. Dominik Daněk**

Adresa: Husova 4, 370 01 České Budějovice

IČ: 11 998 156

Tel.: 737 048 203

e-mail: danek.do@atelierad.cz

Datum: Červenec 2025

Číslo zakázky: 2_2024

Architekt: Ing. arch. Dominik Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §67 zákona 283/2021 Sb. stavebního zákona. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází východně od sídla Hradiště (obec Malovice). Lokalita je vymezena v Územním plánu Malovice jako část zastavitelné plochy bydlení individuální BI - Z.36. Celková rozloha řešeného území je **2,84 ha**.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů;
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce;
- c) napojení lokality na inženýrské sítě;
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení;
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost);
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy;

Podklady pro zpracování:

- ÚP Malovice v aktuálním znění
- digitální podklad katastrální mapy území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Malovice a ze „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Malovice v aktuálním znění

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené z projednané změny č. 5 ÚP Malovice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále vycházejí z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury **vycházejí z platných předpisů a norem.**

d.1 Dopravní infrastruktura

Řešené území se napojuje na stávající dopravní infrastrukturu a to na silnici III.třídy 12243. Ta prochází přímo kolem řešeného území. Komunikace zajišťuje dobré dopravní spojení s blízkými Netolicemi. Severně od řešeného území se rozdělí na silnici III.třídy 12245 směřující do obce Malovice.

d.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou: ÚP Malovice počítá s prodloužením vodovodního řádu východním směrem ze sídla Hradiště pro zásobování objektů u silnice směrem Netolice. Stávající objekty jsou zde v současnosti zásobovány pitnou vodou z centrální studny, která však svou vydatností nestačí pokrýt požadovanou potřebu vody.

Pro první etapu výstavby bude umožněno vybudování individuálních vrtů nebo skupinového vrtu do doby vybudování vodovodního řádu.

Odkanalizování: ÚP Malovice předpokládá s výstavbou nové oddílné splaškové a dešťové kanalizace v rámci stávající i navrhované zástavby s využitím stávajících ojedinělých úseků oddílné splaškové kanalizace. Kanalizace bude trasována převážně v místních komunikacích a veřejných plochách. Předpokládá se gravitační odvádění odpadních vod. Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV severovýchodně od sídla v prostoru pod rybníkem Novorabínek.

Pro první etapu výstavby čítající 4 rodinných domů je připuštěno napojení na individuální čištění nebo jímky na vyvážení.

Zásobování plynem: v ÚP Malovice se počítá s možností vybudování středotlakého plynovodu ze sídla Hradiště.

Zásobování el. energií: Předpokládá se napojení stávající el. vedení vedoucí podél silnice III. třídy.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z platného ÚP Malovice

Řešené území se nachází východně od sídla Hradiště (obec Malovice). Lokalita je vymezena v Územním plánu Malovice jako část zastavitelné plochy bydlení individuální BI – Z.36. ÚP Malovice stanovuje podmínku zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

V současné době jsou pozemky vedeny jako orná půda.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Celá řešená lokalita se nachází na území s archeologickými nálezy.“ V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je povinnost již chystaný záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemky jsou vedeny jako orná půda. Vzrostlá náletová zeleň je pouze podél silnice III.třídy mimo řešené území územní studií.

Návrh

a) Veřejná zeleň

Ve studii jsou navrženy velké plochy veřejné zeleně.

Podél komunikace východně od řešeného území je ÚP Malovice navržena plocha zeleně sídelní ostatní. Součástí uličního prostoru jsou pásy veřejné zeleně.

b) Soukromá zeleň

Soukromá zeleň na stavebním pozemku bude dána celkovou zastavěností plochy max 35%.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Pozemky jsou vedeny jako orná půda. Půdy mají bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 5.50.01 s třídou ochrany III. a 5.29.11 s třídou ochrany II.

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné území.

Charakteristika zemědělských půd nacházejících se v řešeném území:

Klimatický region:

Kód regionu

5

Symbol regionu :

MT 2

Charakteristika regionu :

mírně teplý, vlhký

Suma teplot nad 10 ⁰ :	2200 - 2500
Průměrná roční teplota ve ⁰ C :	7 - 8
Průměrný roční úhrn srážek v mm :	550 – 650 (700)
Pravděpodobnost suchých vegetačních období :	15 - 30
Vláhová jistota :	4 - 10

Hlavní půdní jednotka:

- HPJ 29 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
- HJP 50 - Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Do území řešeného ÚS zasahuje ochranné pásmo lesa.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platným ÚP Malovice.

Komunikace musí být šířkově a konstrukčně řešeny tak, aby umožnily průjezd mobilní požární techniky, v řešeném území musí být zdroj požární vody.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu

před hlukem zajistit izolaci objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

h.1 Urbanistická koncepce

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Malovice. Plochy budou využity pro bydlení v rodinných domech a veřejná prostranství – veřejná zeleň.

Zájmové území je připojeno na stávající komunikace. Nová komunikace je vedena středem území, kde se v západní části rozdělí a vede severojižním směrem. Na konci obou konců je komunikace zakončena obratištěm. Podél nových komunikací je navrženo 13 stavebních parcel. Studie je navržena tak, aby umožňovala etapizaci výstavby.

Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné. Pro samotný návrh objektů jsou stanoveny podmínky pro výstavbu viz kapitola *k) Podmínky plošného a prostorového využití území*.

h.2 Architektonické principy

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Regulativy pro výstavbu jsou popsány v textové i grafické části dokumentace. Výjimky z uvedených regulativů lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celých bloků zástavby (druh krytiny apod.). Doplnkové objekty (garáže, pergoly, krytá stání apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu, případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvar a velikost objektů jsou nezávazné.

h.3 Krajina

Studie řeší 13 nových stavebních parcel ve východní části sídla Hradiště. Terén se v zájmovém území svažuje směrem k severu. Zájmová lokalita leží v návaznosti na zastavěné území a jihu na ní navazuje zemědělská půda. V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových a výškových dominant, je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro výstavbu izolovaných solitérních objektů, např. rodinných domů. V současné době se může jevit návrh jako zásah do volné krajiny, ale v kontextu okolních návrhových ploch územním plánem se do budoucna uvažuje s ucelenou urbanistickou strukturou. Tato územní struktura již dříve byla vyhodnocena územním plánem jako vhodná pro tento typ zástavby.

Z toho důvodu se do budoucna jedná o harmonickou zónu pro bydlení v blízkosti sídla Hradiště. Samotný urbanistický návrh územní studie je navržen v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu a dále ji podrobněji dotváří. Samotný návrh územní studie je velmi citlivý k charakteru krajiny a krajinnému rázu z důvodu, že uvažuje s postupným zastavováním celé lokality, tzv. možností etapizace. Tímto řešením je dosaženo citlivého zasazení nové zástavby venkovské krajiny.

Urbanistickým řešením rozvolněné zástavby návrh velmi vhodným způsobem reaguje na plynulý přechod urbanizované části do volné krajiny. Navržená zástavba nevytváří dominantní hmoty ani vizuální bariéry.

Rovněž s ohledem na vyjádření příslušného orgánu životního prostředí orgánu ochrany přírody, je navržené řešení akceptovatelné bez podrobnějšího zdůvodnění

i) Funkční řešení

Podle platného ÚP Malovice je řešené území navrženo jako plochy bydlení individuální. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

i.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území:	Bydlení individuální
Celková plocha území řešeného územní studií	28 270 m ²
Plocha pro stavební parcely	25 252 m ²
Plocha komunikací a zpevněných ploch	1 711 m ²
Plocha veřejné zeleně	1 306 m ²

<i>Seznam parcel</i>	<i>Velikost parcel (m²) - orientační</i>
1	931
2	2 095
3	2 041
4	1 542
5	1 504
6	1 517
7	3 021
8	1 309
9	1 276
10	2 897
11	3 414
12	3 705
Celkem	25 252 m ²

j) Podmínky plošného a prostorového využití území

j.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

ÚS rozděljuje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy bydlení – navržená parcelace, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň a plochy dopravní infrastruktury.

Podmínky vychází z projednané změny č. 5 ÚP Malovice a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení individuální – návrh a přestavba

Hlavní využití	
Plochy bydlení individuální - návrh a přestavba	BI
Vymezení zastavitelných ploch	
Z.4 a Z.6 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní - západní část sídla Krtely. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu, je možné ji napojit na stávající i navrženou dopravní a technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesních ploch - stávající i navržené, zasahující do plochy. Z.7 Návrh plochy bydlení individuální - jihozápadní část sídla Krtely. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu; výhodou umístění této plochy je dobrá dopravní obslužnost, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího vodovodu procházející severovýchodním okrajem plochy. Z.18 Návrh plochy bydlení individuální - jižní část sídla Holečkov. Navržená plocha využívá proluku ve stávající zástavbě, je dostupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Plocha se nachází na území Krajinné památkové zóny Libějovicko-Lomecko. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 400 kV procházející jihozápadním okrajem plochy. Z.17 Návrh plochy bydlení individuální - jižní část sídla Holečkov. Navržená plocha využívá proluku ve stávající zástavbě, je dostupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Plocha se nachází na území Krajinné památkové zóny Libějovicko-Lomecko. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 400 kV u západního okraje plochy. Tato plocha bude přípustná za podmínky, že navržená zástavba musí respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, tj. max. 1 NP a podkroví. Z.19 Návrh plochy bydlení individuální - jihovýchodní část sídla Holečkov. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu a rozšiřuje ji, je dobře přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Plocha se nachází na území Krajinné památkové zóny Libějovicko-Lomecko. Tato plocha bude přípustná za podmínky, že navržená zástavba musí respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, tj. max. 1 NP a podkroví. Z.16 Návrh plochy bydlení individuální - východní část sídla Holečkov. Navržená plocha doplňuje a zceluje stávající zástavbu, je dobře přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Plocha se nachází na území Krajinné památkové zóny Libějovicko-Lomecko. Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy v severní části plochy. Tato plocha bude přípustná za podmínky, že navržená zástavba musí respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, tj. max. 1 NP a podkroví pouze 1 RD. Z.23 Návrh plochy bydlení individuální - severozápadní část sídla Hradiště. Navržená plocha doplňuje stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 400 kV na západní hranici plochy. Z.27 Návrh plochy bydlení individuální - jihozápadní část sídla Hradiště. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Z.29 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní - střední část sídla Hradiště. Navržená plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě. Je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 22 kV včetně trafostanice ve východní části plochy a ochranné pásmo vodovodu. Navržený kanalizační výtlak je veden v návrhu plochy veřejné zeleně. Z.28 Návrh plochy bydlení individuální - střední část sídla Hradiště. Navržená plocha částečně vyplňuje proluku ve stávající zástavbě, je možné ji napojit na stávající i navrženou dopravní a technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 110 kV u východní hranice plochy. Z.30 Návrh plochy bydlení individuální - střední část sídla Hradiště. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu a rozšiřuje ji jižním směrem. Je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit v severovýchodní části plochy. Z.31 Návrh plochy bydlení individuální - jižní část sídla Hradiště. Navržená plocha vyplňuje a zceluje stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit, ve kterém se plocha nachází.	

Z.32 a Z.33 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- střední a jižní část sídla Hradiště.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit v jižní části plochy.

Z.36 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- východní oddělená část sídla Hradiště.

Navržená plocha významně rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná z místní komunikace a sil. III. třídy, je řešeno její napojení na technickou infrastrukturu v území.

Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy na východním okraji plochy. Návrhy vedení technické infrastruktury pro plochu a pro propojení mezi sídly jsou vedeny v pruhu veřejné zeleně v horní polovině plochy.

Z.37 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- východní oddělená část sídla Hradiště.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy, je řešeno její napojení na technickou infrastrukturu v území.

Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy na západním okraji plochy. Včásti ochranného pásma železnice je navržená plocha veřejné zeleně, ve vzdálenější části je rozšířena plocha bydlení v rodinných domech, za podmínky respektování ochranného pásma železnice. Na této změněné části plochy Z.37 nesmí být umísťovány stavby pro bydlení. Podél silnice III. třídy je umístěn návrh STL plynovodu. Nová obytná výstavba v blízkosti železniční tratě bude podmíněna realizací případných opatření ke splnění hlukových hygienických limitů.

Z.34 Návrh plochy bydlení individuální - jihovýchodní oddělená část sídla Hradiště.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy, je možné její napojení na technickou infrastrukturu v území.

Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy na východním okraji plochy.

Z.53 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- západní část sídla Malovice.

Navržená plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit ve východní části plochy.

Z.52 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- jihozápadní část sídla Malovice.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy na východním okraji plochy, ochranné pásmo řadů vodárenské soustavy Jižní Čechy na jihozápadní hranici plochy. Plocha pro návrh el. vedení s ochranným pásmem je vedená v ploše veřejné zeleně.

Z.51 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- jižní část sídla Malovice.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy i ze stávající místní komunikace, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy na západním okraji plochy, ochranné pásmo řadů vodárenské soustavy Jižní Čechy na jihozápadní hranici plochy. Plocha pro návrh el. vedení s ochranným pásmem je vedená v ploše veřejné zeleně.

Plocha stávajícího zemědělského areálu na jižním okraji Malovic je navržena k vymístění, místo ní je navržena plocha bydlení v RD.

Z.48 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- jižní část sídla Malovice.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat navržený lokální biokoridor vedoucí v jižní části lokality.

Z.47 Návrh plochy bydlení individuální - jižní část sídla Malovice.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je přístupná ze stávající sítě místních komunikací, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Z.58 Návrh plochy bydlení individuální - severní část sídla Malovice.

Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu, je přístupná ze silnice III. třídy, je možné ji napojit na technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit v severní části plochy a ochranné pásmo silnice III. třídy na západním okraji plochy. Střední část plochy prochází vodovod, který ÚP navrhuje ke zrušení.

Z.68 Návrh plochy bydlení individuální - severozápadní část sídla Malovičky.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit v severní části plochy, ochranné pásmo silnice III. třídy v severním okraji plochy. Přes plochu prochází el. vedení 22 kV s ochranným pásmem, který ÚP navrhuje ke zrušení.

Z.67 Návrh plochy bydlení individuální - západní část sídla Malovičky.

Navržená plocha zceluje stávající zástavbu, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit ve východní části plochy.

Z.66 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- severní část sídla Malovičky.

Navržená plocha rozšiřuje a zceluje stávající zástavbu, je dopravně dostupná ze sil. III. třídy, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit, ve kterém se plocha nachází, ochranné pásmo silnice III. třídy v západní části plochy, radioreléovou trasu procházející východní částí navržené lokality.

Z.45 Návrh plochy bydlení individuální - severní část sídla Podeřístě.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně přístupná z navržené místní komunikace, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy v západním okraji plochy.

Z.40 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- jihozápadní část sídla Podeřístě.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu, je dopravně dostupná z navržené místní komunikace, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesních ploch a území ostatních archeologických lokalit, ve kterém se plocha nachází.

Z.43 a Z.44 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- západní část sídla Podeřístě.

Navržená plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a rozšiřuje zástavbu západním směrem k navržené místní komunikaci, ze které je dobře přístupná, tuto plochu je možné napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu.

Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 22 kV v jižní části plochy.**Z.42 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní-** jižní část sídla Podeřístě.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu jižním směrem, podél silnice II. třídy, je přístupná ze stávající místní komunikace, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy, lokální biokoridor procházející lokalitou a hranici záplavového území Netolického potoka z roku 2002.

Z.1 Návrh plochy bydlení individuální - severozápadně od sídla Krtely, v sídle Setuň.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu v sídle Setuň, je přístupná z účelové komunikace, je možné ji napojit na stávající technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodu.

Z.2 Návrh plochy individuální - západně od sídla Krtely, v sídle Setuň.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu v sídle Setuň, je přístupná ze stávající místní komunikace, je možné ji napojit na stávající technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodu.

P.1 Návrh plochy bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní- jižní část sídla Malovice.

Plocha určená k přestavbě. Plocha stávajícího zemědělského areálu na jižním okraji Malovic je navržena k vymístění, místo ní je navržena plocha bydlení v RD.

Z.49 Návrh plochy bydlení individuální - jižní část sídla Malovice, u kravína.

Část plochy se nachází v zastavěném území. Navržená plocha doplňuje stávající zástavbu v sídle Malovice, je přístupná ze stávající místní komunikace a je možné ji napojit na stávající technickou infrastrukturu.

Z.3 Návrh plochy bydlení individuální - jihozápadně od sídla Krtely.

Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu, je možné ji napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Z.10 Návrh plochy bydlení individuální – východní část sídla Krtely

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu. Lokalitu lze celkem snadno napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Nutno zohlednit ochranné pásmo el. vedení a trafostanice.

Z.47 Návrh plochy bydlení individuální – jižní část sídla Malovice

Navržená plocha navazuje na zastavěné území obce. Je dobře přístupné ze stávající komunikace. Bezproblémové napojení stávající i navrhovanou na technickou infrastrukturu. Nutno zohlednit ochranné pásmo nově navrhovaného veřejného vodovodního řadu vedoucího do sídla Podeřístě.

Z.57 Návrh bydlení individuální – západní část sídla Malovice

Navržená plocha navazuje na zastavěné území, je přístupná ze stávající komunikace III. třídy. Napojení na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové. Nutné zohlednit ochranné pásmo trafostanice a el. vedení.

Z.35 Návrh bydlení individuální – severovýchodní část sídla Hradiště

Navržená plocha navazuje na zastavěné území, je přístupná ze stávající místní komunikace. Napojení na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové. Nutné zohlednit ochranné pásmo trafostanice a el. vedení.

Z.54 a Z.55 Návrh bydlení individuální – západní část sídla Malovice

Navržené plochy navazuje na současně zastavěné území. Plocha je dobře dopravně i technicky připojitelná. Při realizaci je nutné zohlednit manipulační pruh stávajícího vodovodního řadu o šířce 15m.

Přípustné využití

Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m², provozovny služeb), řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví,

krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování účelových komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití

Plochy Z.18, Z.19, Z.16 budou přípustné za podmínky, že navržená zástavba musí respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, tj. max. 1 NP a podkroví, sedlová střecha se sklonem 35-45 stupňů. Nová obytná výstavba v blízkosti železniční tratě - plocha Z.37 bude podmíněna realizací případných opatření ke splnění hlukových hygienických limitů.

Plocha Z.17 se nachází na území krajinné památkové zóny Libějovicko – Lomecko a zástavba zde bude přípustná za podmínky, respektování měřítka, charakteru a hladiny stávající zástavby, tj. max. 1 NP a podkroví.

Z.37 Návrh bydlení individuální s plochou zeleň sídelní ostatní - východní oddělená část sídla Hradiště.

Je přípustná za podmínky, že bude vyřešena likvidace odpadních vod, tak aby nedošlo k ohrožení kvality podzemních a povrchových vod a za podmínky, že plocha v ochranném pásmu železnice nebudou umístovány stavby pro bydlení.

Z.57 Návrh bydlení individuální – západní část sídla Malovice

Je přípustná za podmínky, že zůstane zachován kamenný kříž na sousedním pozemku včetně jeho ohraničení zelení.

Z.35 Návrh bydlení individuální – západní část sídla Malovice

Je přípustná za podmínky, že při návrhu nesmí být narušen břehový prostor, musí zůstat zachované vzrostlé duby na břehu navazující vodní nádrže (rybník Novorábinec) a nebude zasahováno do břehových porostů. Likvidace odpadních vod musí být řešena tak, aby nedošlo k ohrožení podzemních a povrchových vod.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, velkokapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet staveb na navržených plochách:	
Z.4 a Z.6 - lokalita v západní části sídla Krtely	maximálně 30 RD
Z.7 - lokalita v jihozápadní části sídla Krtely	maximálně 8 RD
Z.18 - lokalita v jižní části sídla Holečkov	maximálně 4 RD
Z.17 - lokalita v jižní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
Z.19 - lokalita v jihovýchodní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
Z.16 - lokalita ve východní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
Z.23 - lokalita v severozápadní části sídla Hradiště	maximálně 2 RD
Z.27 - lokalita v jihozápadní části sídla Hradiště	maximálně 3RD
Z.29 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 4 RD
Z.28 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 4 RD
Z.30 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 12 RD
Z.31 - lokalita v jižní části sídla Hradiště	maximálně 7 RD
Z.32 a Z.33 - lokalita ve střední a jižní části sídla Hradiště	maximálně 15 RD
Z.36 - lokalita ve východní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 14 RD
Z.37 - lokalita ve východní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 8 RD
Z.34 - lokalita v jihovýchodní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 1 RD
Z.53 - lokalita v západní části sídla Malovice	maximálně 2 RD
Z.52 - lokalita v jihozápadní části sídla Malovice	maximálně 6 RD
Z.51 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 33 RD
Z.48 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 15 RD
Z.47 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 2RD
Z.58 - lokalita v severní části sídla Malovice	maximálně 4RD
Z.68 - lokalita v severozápadní části sídla Malovičky	maximálně 2RD
Z.67 - lokalita v západní části sídla Malovičky	maximálně 4RD
Z.66 - lokalita v severní části sídla Malovičky	maximálně 10RD

Z.45 - lokalita v severní části sídla Podeřístě	maximálně 2 RD
Z.40 - lokalita v jihozápadní části sídla Podeřístě	maximálně 28 RD
Z.43 a Z.44 - lokalita v západní části sídla Podeřístě	maximálně 12 RD
Z.42 - lokalita v jižní části sídla Podeřístě	maximálně 7 RD
Z.1 - lokalita v sídle Setuň	maximálně 2 RD
Z.2 - lokalita v sídle Setuň	maximálně 2 RD
Z.47 – lokalita v jižní části sídla Malovice	Maximálně 5 RD
Z.57 – lokalita v západní části sídla Malovice	Maximálně 3 RD
Z.35 – lokalita v severovýchodní části sídla Hradiště	Maximálně 1 RD
Z.54 a Z.55 – lokalita v západní části sídla Malovice	Maximálně 2 RD
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 6,5m
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	33° - 45°

Na ploše Z.36 (původně plocha BR.31) je připuštěno maximálně 14 RD s tím, že územní studie je předepsána na většinu této plochy. Pro plochu, na které je vymezena územní studie, je připuštěno maximálně 12 RD.

j.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Je zakreslena pouze grafická značka navrženého objektu, která neznamena přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd.	33 – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
	taškové či šablonové,

- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	hnědočervené, vínové, tmavě šedé, tmavě hnědé až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	2 nadzemní podlaží + podkroví. - nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 – 3,5m; - podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy; - výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; - do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, ... objekty ve svažitém terénu budou mít max. výšku 2 nadzemních podlaží plus podkroví, max. však 9,5m (výška hřebene) ze strany nejvyššího terénu. Další podlaží vzniklá svažitým terénem jsou přípustná. Přípustná jsou rovněž i podzemní podlaží.
Maximální výška okapu/římsy	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu/římsy max. 6,5 m nad terén
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 6 m samostatných garáží a krytých stání min 1 m nezaplocených stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 6 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,6 m včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±1,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	Na parkovištích dle studie.

	Každý rodinný dům bude mít na vlastním pozemku řešeny garáže a odstavná stání dle velikosti objektu, min však dvě na bytovou jednotku.
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby. Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce.
Dělení a slučování pozemků	Ano

k) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

k.1 Dopravní infrastruktura

k.1.1 Silniční doprava

Řešené území bude přístupné z nově navržené komunikace. Ta se napojí na stávající dopravní infrastrukturu. Navržené komunikace jsou obousměrné v šíři 5,5m s pásem veřejné zeleně. Slepé komunikace budou ukončeny obratištěm pro osobní a nákladní automobily. Pro zklidnění dopravy budou vjezdy do řešené lokality opatřeny zpomalovacími prahy, navržená odstavná parkovací místa též slouží jako zpomalovací prvky.

Podél nových komunikací budou vybudovány 3 parkovací stání, přičemž 1 bude vyhrazena pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb. Jiný než navrhovaný **jeden společný sjezd** k plochám pro bydlení nebude odsouhlasen. Musí se dobře vyřešit **hygienické požadavky na hluk** z blízké silnice III/122 43. V budoucnu správce silnice **nebude souhlasit s případným dalším snižováním nejvyšší povolené rychlosti** na silnici III/122 43.

Terénní úpravy nesmí ohrozit stabilitu veřejné prospěšné stavby silnice III/122 43.

k.1.2 Komunikace pro pěší

Pro pěší komunikaci bude využit celý dopravní prostor obytné zóny.

Obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být

zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

k.2 Technická infrastruktura

ÚP Malovice počítá s vybudováním a rozšířením technické infrastruktury, a to nového vodovodního řadu a kanalizace.

k.2.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou: ÚP Malovice počítá s prodloužení vodovodního řadu východním směrem ze sídla Hradiště pro zásobování objektů u silnice směrem Netolice. Stávající objekty jsou zde v současnosti zásobovány pitnou vodou z centrální studny, která však svou vydatností nestačí pokrýt požadovanou potřebu vody.

Pro první etapu výstavby bude umožněno vybudování individuálních vrtů nebo skupinového vrtu do doby vybudování vodovodního řadu.

k.2.2 Kanalizace splašková

ÚP Malovice předpokládá s výstavbou nové oddílné splaškové a dešťové kanalizace v rámci stávající i navrhované zástavby s využitím stávajících ojedinělých úseků oddílné splaškové kanalizace. Kanalizace bude trasována převážně v místních komunikacích a veřejných plochách. Předpokládá se gravitační odvádění odpadních vod. Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV severovýchodně od sídla v prostoru pod rybníkem Novorabínek.

Pro první etapu výstavby čítající 4 rodinných domů je připuštěno napojení na individuální čištění nebo jímky na vyvážení.

k.2.3 Kanalizace dešťová

Dešťová a splašková kanalizace v rámci řešené lokality budou řešeny zvlášť.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů se budou přednostně akumulovat či vsakovat na pozemcích jednotlivých investorů v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Srážkové vody z komunikací budou dešťovou kanalizací svedeny do retenční nádrže. Dešťová kanalizace bude vedena v nově navržené komunikaci. V místě nesmí dojít ke zhoršení stávajících odtokových poměrů povrchových vod. (Natékání povrchových vod na silnici bude zachováno odvodnění tělesa silnice do příkopu).

k.2.4 Zásobování el. energií

Předpokládá se napojení stávající el. vedení vedoucí podél silnice III. třídy. Pilíře s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

k.2.5 Zásobování plynem

V ÚP Malovice se počítá s možností vybudování středotlakého plynovodu ze sídla Hradiště.

k.2.6 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů

k.2.7 Sdělovací vedení

Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

k.2.8 Nakládání s odpady

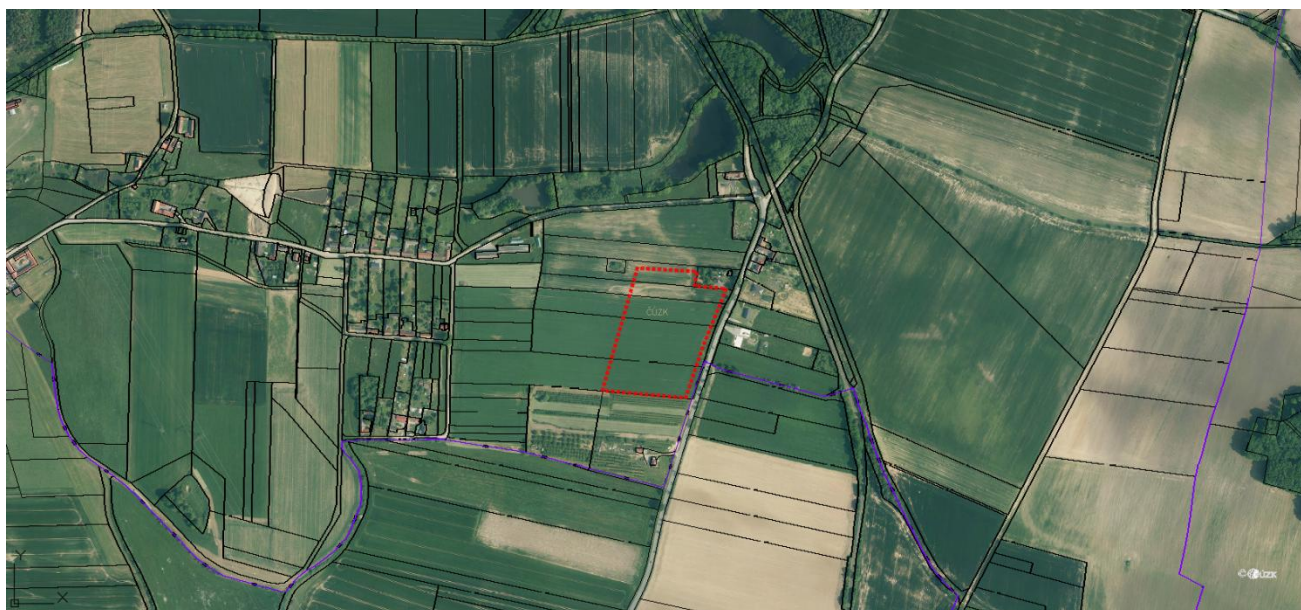
Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír.) V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá. Vzhledem k docházkové vzdálenosti bude zřízeno místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery bude umístěno při obratišti v severní části lokality.

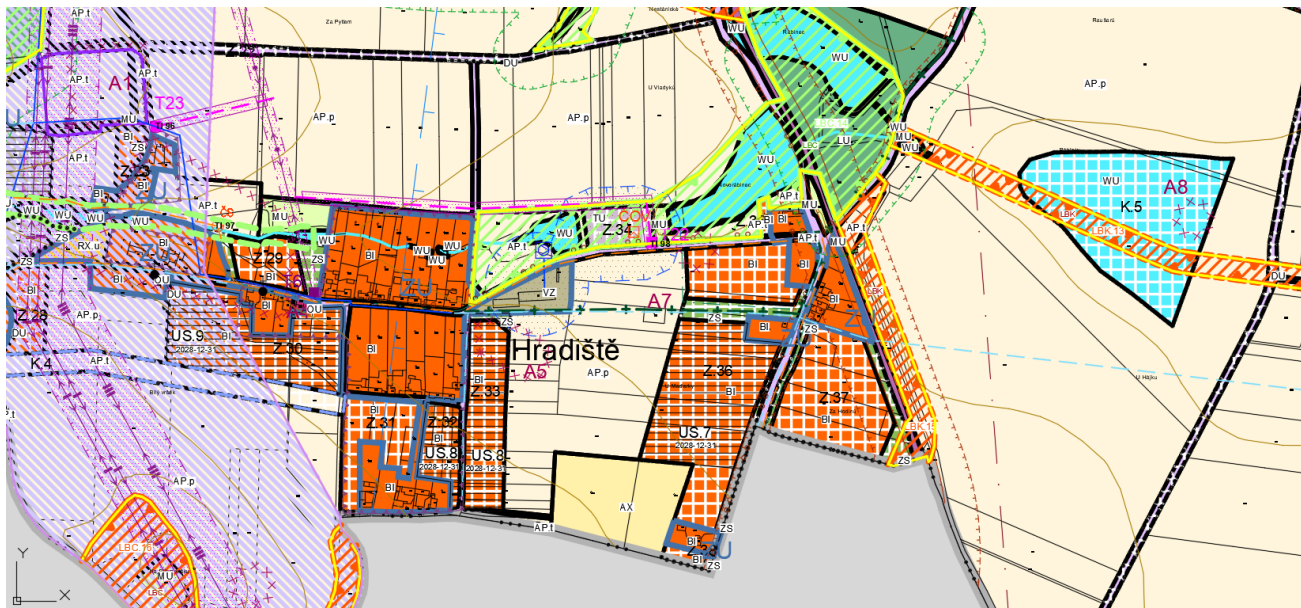
Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

I) Grafické přílohy

I.1 Zákres lokality do ortofotomapy



I.2 Výřez z Územního plánu Malovice ve znění změny č. 5



m) Vyhodnocení stanovisek a připomínek

Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke konzultaci Návrhu Územní studie Malovice US.7, plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)

Číslo	DOSS	Stanovisko, připomínka	Dohodnuté řešení
1.	Správa a údržba silnic Jihočeského kraje (15.5.2025)	Souhlasné stanovisko za podmínek: - Požadavek, aby v místě nedošlo ke zhoršení stávajících odtokových poměrů povrchových vod (natékání povrchových vod na silnici a bylo zachováno odvodnění tělesa silnice do příkopu) - Jiný než navrhovaný jeden společný sjezd k plochám pro bydlení nebude odsouhlasen - Musí se dobře vyřešit hygienické požadavky na hluk z blízké silnice III/122 43 - V budoucnu správce silnice nebude souhlasit s případným dalším snižováním nejvyšší povolené rychlosti na silnici III/12243 - Terénní úpravy nesmí ohrozit stabilitu veřejné prospěšné stavby silnice III/12243	Respektovat Podmínky budou zohledněny v návrhu územní studie.
2.	Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku (5.6.2025)	Souhlasné stanovisko bez připomínek	--

**Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke konzultaci Návrhu Územní studie
Malovice US.7, plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)**

Číslo	DOSS	Stanovisko, připomínka	Dohodnuté řešení
3.	Městský úřad Prachatice, odbor životního prostředí (2.6.2025)	Souhlasné stanovisko s podmínkami: orgán státní správy lesů: - Samotné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa musí být v podrobnější dokumentaci projednáno s orgánem státní správy lesů orgán ochrany přírody: - Požadavek na vymezení plochy pro veřejnou zeleň na východním okraji zájmového území podél komunikace Netolice – Malovice k zajištění částečného pohledového odclonění nové zástavby (vhodné využití listnatých místně původních dřevin vč. ovocných stromů) - Na každém pozemku požadavek samostatného objektu jednoho rodinného domu s vyloučením řadové zástavby vodoprávní úřad: - Pokud budou rodinné domy napojeny v rámci plánovaného ZTV napojeny na individuální zdroje pitné vody, nesouhlasí s individuálním čištěním odpadních vod z jednotlivých objektů v domovních ČOV a jejich následným vypouštěním do podzemních vod - vodoprávní úřad v tomto případě souhlasí s likvidací odpadních vod prostřednictvím jedné centrální čistírny odpadních vod pro celou lokalitu s vypouštěním vyčištěné odpadní vody do povrchových vod - alternativně je možné akumulovat odpadní vody z jednotlivých domů v jímkách na vyvážení	Bezpředmětná podmínka z důvodu, že řešené území se nenachází ve vzdálenosti do 30 m od kraje lesa. Respektovat, Bude prověřen rozsah veřejného prostranství ve východní části řešeného území. Respektovat. Do textové části bude doplněn text o vyloučení řadové zástavby. Respektovat Do textové části budou podmínky doplněny.
4.	Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor kultury a památkové péče, Oddělení památkové péče	Připomínky k návrhu: 1) K bodu e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území: Citaci „V řešené lokalitě se nenachází území s archeologickými nálezy ani jiné“	1) Respektovat, V textové části bude nahrazen text: „V řešené lokalitě se nenachází území“

**Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke konzultaci Návrhu Územní studie
Malovice US.7, plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)**

Číslo	DOSS	Stanovisko, připomínka	Dohodnuté řešení
	(2.6.2025)	památkové ochrany“ požadujeme nahradit za „Celá řešená lokalita se nachází na území s archeologickými nálezy.“ V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je povinnost již chystaný záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu. 2) K bodu h.3 krajina: Řádně zdůvodnit navržené uspořádání zástavby	s archeologickými nálezy ani jiné památkové ochrany“ textem: „Celá řešená lokalita se nachází na území s archeologickými nálezy.“. 2) Respektovat, v textové části v kapitole h.3 Krajina bude nahrazen text: „<i>Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.</i>“ textem: „<i>Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro výstavbu izolovaných soliterních objektů, např. rodinných domů. V současné době se může jevit návrh jako zásah do volné krajiny, ale v kontextu okolních návrhových ploch územním plánem se do budoucna uvažuje s ucelenou urbanistickou strukturou. Tato územní struktura již dříve byla vyhodnocena územním plánem jako vhodná pro tento typ zástavby.</i> <i>Z toho důvodu se do budoucna jedná o harmonickou zónu pro bydlení v blízkosti sídla Hradiště. Samotný urbanistický návrh územní</i>

Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke konzultaci Návrhu Územní studie Malovice ÚS.7, plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)			
Číslo	DOSS	Stanovisko, připomínka	Dohodnuté řešení
			studie je navržen v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu a dále ji podrobněji dotváří. Samotný návrh územní studie je velmi citlivý k charakteru krajiny a krajinnému rázu z důvodu, že uvažuje s postupným zastavováním celé lokality, tzv. možností etapizace. Tímto řešením je dosaženo citlivého zasazení nové zástavby venkovské krajiny. Urbanistickým řešením rozvolněné zástavby návrh velmi vhodným způsobem reaguje na plynulý přechod urbanizované části do volné krajiny. Navržená zástavba nevytváří dominantní hmoty ani vizuální bariéry. Rovněž s ohledem na vyjádření příslušného orgánu životního prostředí orgánu ochrany přírody, je navržené řešení akceptovatelné bez podrobnějšího zdůvodnění.“
5.	Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 (30.5.2025)	1) <u>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí s návrhem ÚS Malovice ÚS.7 2) <u>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí s návrhem ÚS Malovice ÚS.7	--

Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke konzultaci Návrhu Územní studie Malovice US.7, plocha Z.36 (Původně plocha BR.31)			
Číslo	DOSS	Stanovisko, připomínka	Dohodnuté řešení
6.	Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (19.5.2025)	Souhlasné stanovisko	--
7.	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj (5.6.2025)	Souhlasné stanovisko s podmínkami: - Budou respektovány platné plány společných zařízení v katastrálním území Malovice u Netolic, Krtely, Malovičky a Podeřístě	Respektovat, Bude prověřen zákres společných zařízení v grafické části.
8.	EG.D, s.r.o. (15.5.2025)	Nutno zpracovat do studie: - Vybudování nové trafostanice z důvodů počtu nových připojovaných objektů, ideálně u hlavní komunikace (s příslušným odstupem) - Rozvody nízkého napětí budou realizovány po okraji plánovaných komunikací + přednostně 1 pilíř pro dva připojované objekty	Respektovat
9.	NET4GAS (16.6.2025)	Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení	--