



ZMĚNA Č. 3 ÚP MALOVICE

Datum: Říjen 2020

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Malovice u Netolic

Stupeň: Návrh pro VP dle §55b ve vazbě na §53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: Městský úřad Prachatice Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje, oddělení regionálního rozvoje a památkové péče osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Mgr. Vlastimil Lukášek	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE MALOVICE
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALOVICE	4
II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALOVICE	5
a) postup při pořízení změny územního plánu	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	6
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	6
f) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	6
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona	6
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	7
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhlášce 500 v příloze 7 části II. bod b)	7
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	7
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	8
o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	9
p) vypořádání připomínek	9
q) srovnávací text	9
r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Malovice a počtu výkresů grafické části	15

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALOVICE

Územní plán Malovice se mění následovně:

- V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** (dále jen „*kapitola c*“) v odstavci **Urbanistická koncepce** se vkládá text: „**Změnou č.3 ÚP Malovice byla rozšířena plocha BR 46 určená pro výstavbu bydlení.**“
- V kapitole **f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu** (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) se v tabulce **Plochy bydlení v rodinných domech - návrh a přestavba (BR)** nahrazuje text „**1**“ textem „**2**“.

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

Výroková část Změny č. 3 ÚP Malovice obsahuje:

▪	Textová část	1 stranu
▪	Grafická část	
1	Výkres základního členění	1: 5 000
2	Hlavní výkres	1: 5 000

Členění výkresů vyplývá z nyní platného ÚP.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALOVICE

a) postup při pořízení změny územního plánu

bude doplněno pořizovatelem

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna č. 3 ÚP Malovice není v rozporu s APÚR. Změna prověřila, že řešené územní neležejí uvnitř žádné rozvojové osy. Z hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují. Pro řešené území Změny č. 3 územního plánu Malovice vyplývají tyto priority:

bod (14a) APÚR

- Změna č. 3 ÚP Malovice vymezuje rozvojové plochy se zábořem zemědělské a lesní půdy v minimální nezbytné míře a tím zajišťuje ochranu těchto půd. Rozvojové plochy jsou vymezeny přednostně mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.

bod (19) APÚR

- Vymezením ploch přestavby ve Změně č. 3 ÚP Malovice jsou vytvořeny předpoklady pro nové využití nevyužívaných ploch zasažených v minulosti stavební činností. Tím dojde ke snížení záboru zemědělského půdního fondu. Vymezením stabilizovaných funkcí v zastavěném území včetně podmínek využití je stanovena jednoznačná podpora intenzifikace jeho využití.

bod (20) APÚR

- Změna č. 3 ÚP Malovice vychází ze zjištěného stavu v území a požadavků na jeho využití, které byly vyhodnoceny a komplexně zpracovány do této výsledné dokumentace. Změna svým řešením zachovává v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a nepřipouští vymizení stávajících prvků, čímž vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny.

bod (24a) APÚR

- Nová zastavitelná obytná plocha je vymezena v dostatečné vzdálenosti od zemědělských či výrobních areálů. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálu v blízkosti obytných ploch.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 3 ÚP Malovice je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

Řešené území se nedotýká rozvojové osy N-OS2 nadmístního významu Severozápadní – Plzeňská a není dotčené žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury či prvků ÚSES nadmístního významu.

kap. a) vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje

- Změna č. 3 ÚP Malovice respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Změna č. 3 ÚP Malovice respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

- Z důvodu zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území jsou nastaveny podmínky pro plošné a výškové využití území stávající i navržené zástavby. Přitom je respektována určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby.

d) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP přispívá v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změna ÚP je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

f) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po veřejném projednání pořizovatelem.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví konstatoval ve svém stanovisku pod Sp.zn.: OZZL 79974/2020/jasif SO ze dne 24.7.2020, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 3 ÚP Malovice na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ JčK též konstatoval, že obsah Změny č. 3 ÚP Malovice **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno pořizovatelem.

j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhlášce 500 v příloze 7 části II. bod b)

Návrh změny č. 3 ÚP Malovice pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s obsahem změny schváleným usnesením č. 5/2020-08-26 ze dne 26.8.2020.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavku obce a investora na provedení změny v území. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavku obyvatel obce na rozvoj území.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je dáno velikostí řešené změnou č. 3 ÚP Malovice. Změna č. 3 ÚP Malovice řeší způsob využití pozemkové parcely KN č. 3185 k.ú. Malovice u Netolic **ze zastavitelné plochy rekreace – hromadná rekreace (RH44) na zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech (BR 46).**

Řešené území je vyznačeno v grafické části tohoto návrhu změny ÚP.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen způsob a jsou stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Řešení změny č. 3 ÚP Malovice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nové zastavitelné plochy pro bydlení a podnikání je podložena skutečným zájmem investora a stavebníka.

Plocha navržená Změnou č. 3 rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu **BR 46**, která je v přímé návaznosti na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Změnou č. 3 nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka, který zde má záměr postavit 1 rodinný dům z toho důvodu je takto vymezená plocha adekvátní.

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhované změny není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány.

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V souladu se stavebním zákonem § 55 odst. 3, byla prověřena zastavitelná plocha z hlediska jejího možného využití. Se zástupci obce byly u z navrhované plochy platným územním plánem posouzeny reálné možnosti k okamžité výstavbě. Zastavitelná plocha je vymezena na ploše, která již byla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF. Dalším důvodem k navýšení stavebních pozemků je existence konkrétního žadatele, majitele pozemku. Jsou reálné předpoklady skutečného zastavění v návrhovém období.

Ve Změně č. 3 ÚP Malovice se vymezuje v souladu s jejich současným právním stavem odpovídající plocha s rozdílným způsobem využití a stanovují podmínky jejího dalšího využití. Změna č. 3 ÚP Malovice mění 1 novou zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech, která již byla vyhodnocena jako zastavitelná. Změna č. 3 ÚP Malovice přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezení nové zastavitelné plochy odpovídá současným potřebám obce a nijak dramaticky nezasahuje do urbanismu původního sídla a respektuje všechny limity využití území.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označena je číselně a vyhodnocena v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.47.00.

- 5 klimatický region
- 47 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 00 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			III.					
BR46	Plochy bydlení v rodinných domech	0,12	0,12	-	-	-	-	-

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			III.					
ZÁBORY ZPF CELKEM		0,12	0,12					
Celkem nový zábor		0	0					
Celkem původní zábor		0,12	0,12					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Navrhované záměry Změnou č. 3 ÚP Malovice si vyžádají celkový zábor 0,12 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,12 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Malovice je 0 ha.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Zábor půdy podle tříd ochrany a podle způsobu využití

Změna č. 3 Územní plánu Malovice respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Celkový zábor (0,12 ha) zemědělského půdního fondu prováděný Změnou č. 3 ÚP Malovice je předpokládán na půdě s III. třídou ochrany. Plocha je určena ke způsobu využití bydlení.

Zdůvodnění navržené plochy:

V návrhu Změny č. 3 Územní plánu Malovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem. Nový zábor zemědělské půdy nebyl proveden. Veškerý zábor byl vyhodnocen v původní ÚPD.

Plocha BR46: Plocha bydlení v rodinných domech - jižní část sídla Malovice, u kravína, k.ú. Malovice. Lokalita je zařazena do **III. třídy ochrany**. Plocha se nachází v těsné blízkosti na zastavěném území. Navržená plocha je vhodná z důvodu dobré přístupnosti ze stávající místní komunikace, kde je možné ji napojit i na stávající technickou infrastrukturu.

Ve Změně č. 3 ÚP Malovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Celá zastavitelná plocha byla již dříve vyhodnocena z hlediska záboru ZPF a k navýšení záboru ZPF tak nedochází.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

p) vypořádání připomínek

bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

q) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text). Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

...

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Je nutno respektovat stávající zástavbu v celém řešeném území. V samotných sídlech se urbanistická koncepce, tzn. celkové prostorové uspořádání stávající i nové zástavby zaměřuje na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti zástavby.

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovat současný ráz, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídel nevhodnými objekty. Odstavení vozidel by mělo být situováno vždy na vlastním pozemku. Návrh rozvojových možností vychází z rozboru současného využívání území a z požadavku obyvatel. Při realizaci výstavby bytů je třeba klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, využívání vnitřních rezerv zastavěných částí. V rámci výstavby soukromých obytných objektů podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení. Postupný rozvoj obce bude však podmíněn také místními podnikatelskými aktivitami (výroba, zemědělství, řemesla, obchod, ubytování, rekreace atd.). Řešení ÚP bude směřovat k posílení obytné a sídelní funkce. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu, na trvalé zlepšení vzhledu sídla a kultivaci prostředí. Za jeden z nejvýznamnějších prostředků stabilizace obyvatelstva lze považovat zdroj pracovních příležitostí.

V řešeném území se nachází tyto lokality návrhů funkčních využití ploch zastavitelného území - označené číslem návrhu a druhem funkčního využití shodným s grafickou částí:

Změnou č. 1 ÚP Malovice byla vymezena plocha přestavby pro výrobu a výrobní služby a nové zastavitelné plochy pro bydlení, zemědělskou výrobu a pro výrobu a výrobní služby.

Změnou č. 2 ÚP Malovice je plocha TI 30 rozšířena a jsou vymezeny nové plochy přestavby určené pro výrobu a skladování a nové zastavitelné plochy pro bydlení a občanské vybavení.

[Změnou č. 3 ÚP Malovice byla rozšířena plocha BR 46 určená pro výstavbu bydlení.](#)

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

...

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

...

Hlavní využití	
Plochy bydlení v rodinných domech - návrh a přestavba	BR
Vymezení zastavitelných ploch	
BR 1 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.	
BR 3 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.	
BR 6 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 7 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 8 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 9 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 17 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 22 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 23 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 24 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 25 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 27 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 28 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 31 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 32 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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. V ochranném pásmu železnice je navržená plocha veřejné zeleně a je zde umístěn návrh STL plynovodu. Nová obytná výstavba v blízkosti železniční tratě bude podmíněna realizací případných opatření ke splnění hlukových hygienických limitů.

BR 33 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 34 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 40 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 41 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 42 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 43 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 46 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 49 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 51 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

Plocha se nachází na území výhradních netěžených ložisek lignitu v chráněném ložiskovém území. 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.

BR 52 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - západní část sídla Malovičky.

Navržená plocha zceluje stávající zástavbu, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Plocha se nachází na území výhradních netěžených ložisek lignitu v chráněném ložiskovém území. Je nutné respektovat území ostatních archeologických lokalit ve východní části plochy.

BR 53 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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. Plocha se nachází na území výhradních netěžených ložisek lignitu v chráněném ložiskovém území. 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.

BR 65 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 67 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - západní část sídla Podeřístě.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu západním směrem, je dopravně dostupná z navržené místní komunikace, je možné ji napojit na stávající i navrženou technickou infrastrukturu. Je nutné respektovat ochranné pásmo stávajícího el. vedení 22 kV a trafostanice, které je vedeno v návrhu plochy veřejné zeleně ve východní a jižní části plochy.

BR 68 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 69 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 70 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 113 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 114 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BRp 117 Návrh plochy bydlení v rodinných domech s veřejnou zelení - 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.

BR 118 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - severní část sídla Malovice.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu v sídle Malovice, je dopravně dostupná z místní komunikace, je možné ji napojit na stávající technickou infrastrukturu. Je nutné zohlednit území s historickými intravilány sídel.

BR 119 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - severozápadní část sídla Malovičky.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu v sídle Malovice, je dopravně dostupná sjezdem ze silnice III. třídy. Je nutné zohlednit území s historickými intravilány sídel, chráněná ložisková území, ochranné pásmo silnic a maximální hranicí negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.

BR 122 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - jižní část sídla Holečkov.

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu v sídle Holečkov, je dopravně obslužná sjezdem z místní komunikace. Je nutné zohlednit ochranné pásmo el. vedení, území Krajinné památkové zóny a území s historickými intravilány sídel.

BR 126 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - 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.

BR 129 Návrh plochy bydlení v rodinných domech - jihozápadně od sídla Krtely.

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

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 č. 6, 7, 8, 9 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 č. 32 bude podmíněna realizací případných opatření ke splnění hlukových hygienických limitů.

Na ploše č. 119 bude povolena výstavba za podmínky, zajištění ochrany před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Plocha č. 122 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.

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 pěstelské 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:	
BR 1 - lokalita v západní části sídla Krtely	maximálně 30 RD
BR 3 - lokalita v jihozápadní části sídla Krtely	maximálně 8 RD
BR 6 - lokalita v jižní části sídla Holečkov	maximálně 4 RD
BR 7 - lokalita v jižní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
BR 8 - lokalita v jihovýchodní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
BR 9 - lokalita ve východní části sídla Holečkov	maximálně 2 RD
BR 17 - lokalita v severozápadní části sídla Hradiště	maximálně 2 RD
BR 22 - lokalita v jihozápadní části sídla Hradiště	maximálně 3RD
BR 23 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 4 RD
BR 24 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 4 RD
BR 25 - lokalita ve střední části sídla Hradiště	maximálně 12 RD
BR 27 - lokalita v jižní části sídla Hradiště	maximálně 7 RD
BR 28 - lokalita ve střední a jižní části sídla Hradiště	maximálně 15 RD
BR 31 - lokalita ve východní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 12 RD
BR 32 - lokalita ve východní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 8 RD
BR 33 - lokalita v jihovýchodní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 2 RD
BR 34 - lokalita v jihovýchodní oddělené části sídla Hradiště	maximálně 1 RD
BR 40 - lokalita v západní části sídla Malovice	maximálně 2 RD
BR 41 - lokalita v jihozápadní části sídla Malovice	maximálně 6 RD
BR 42 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 30 RD
BR 43 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 15 RD
BR 46 - lokalita v jižní části sídla Malovice	maximálně 1 2 RD
BR 49 - lokalita v severní části sídla Malovice	maximálně 4 RD
BR 51 - lokalita v severozápadní části sídla Malovičky	maximálně 2 RD
BR 52 - lokalita v západní části sídla Malovičky	maximálně 4 RD
BR 53 - lokalita v severní části sídla Malovičky	maximálně 10 RD
BR 65 - lokalita v severní části sídla Podeřístě	maximálně 2 RD
BR 67 - lokalita v západní část sídla Podeřístě	maximálně 15 RD
BR 68 - lokalita v jihozápadní části sídla Podeřístě	maximálně 13 RD
BR 69 - lokalita v západní část sídla Podeřístě	maximálně 12 RD
BR 70 - lokalita v jižní části sídla Podeřístě	maximálně 7 RD
BR 113 - lokalita v sídle Setuň	maximálně 2 RD
BR 114 - lokalita v sídle Setuň	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°

...

r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Malovice a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Malovice obsahuje:

- Textová část
- Grafická část

strana 5 – 15

3	Koordinační výkres	1: 5 000
4	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000