

| ZÁZNAM O VYUŽITÍ                                                     |                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Název dokumentace:                                                   | ÚS MALONTY - lokalita D1 a D4<br>v k.ú. Malonty                  |
| Pořizovatel:                                                         | <b>Obecní úřad Malonty</b><br>Malonty č.p. 27,<br>382 01 Malonty |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele:                                 | <b>Ludmila Borovková</b>                                         |
| Datum schválení využití územní studie:                               |                                                                  |
| Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka: |                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| <b>POŘIZOVATEL</b><br> <b>Obecní úřad Malonty</b><br>Malonty č.p. 27, 382 91 Malonty<br>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br>Ludmila Borovková<br>IČ 74615947<br>Vyšehrad 156, 381 01 Český Krumlov |                                                 |        |
| <b>OBJEDNATEL</b><br> <b>Obecní úřad Malonty</b><br>Malonty č.p. 27, 382 91 Malonty                                                                                                                    |                                                 |        |
| <b>GENERÁLNÍ PROJEKTANT</b><br><b>Ing. arch. Ondřej Klimeš</b><br>IČO 76339751<br>K Soutoku 328, 370 08 Staré Hodějovice                                                                                                                                                                  |                                                 |        |
| HL.ARCHITEKT PROJEKTU<br>Ing. arch. Ondřej Klimeš                                                                                                                                                                                                                                         | HL.INŽENÝR PROJEKTU<br>Ing. arch. Ondřej Klimeš |        |
| ZODP.PROJEKTANT<br>Ing. arch. Jaroslav Daněk                                                                                                                                                                                                                                              | SCHVÁLIL<br>Ing. arch. Ondřej Klimeš            |        |
| <b>PROJEKT</b><br><b>ÚS MALONTY - lokalita D1 a D4<br/>v k.ú. Malonty</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |        |
| <b>ČÁST</b><br><b>A. TEXTOVÁ ČÁST</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |        |
| DOKUMENTACE<br>ÚZEMNÍ STUDIE                                                                                                                                                                                                                                                              | DATUM<br>03/2023                                | Č.PARÉ |
| Č.ZAKÁZKY<br>230301-01                                                                                                                                                                                                                                                                    | ARCH.Č.VÝKRESU<br>230301-01-A                   |        |

tisk dne 05.06.2023

## **A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **OBSAH:**

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Identifikační údaje .....</b>                                                                                                     | <b>2</b>  |
| <b>B. Základní údaje .....</b>                                                                                                          | <b>3</b>  |
| B.1 Popis současného stavu řešených území .....                                                                                         | 3         |
| B.2 Vyhodnocení souladu řešených území s územním plánem.....                                                                            | 3         |
| B.3 Rozsah zpracování .....                                                                                                             | 5         |
| B.4 Podklady .....                                                                                                                      | 5         |
| <b>C. vymezení řešených území .....</b>                                                                                                 | <b>5</b>  |
| C.1 Identifikace parcel v řešeném území dle KN a podmínky vlastníků .....                                                               | 6         |
| C.2 Tabulka bilance navrženého řešení .....                                                                                             | 6         |
| <b>D. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce .....</b>                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>E. Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....</b>                                                                                 | <b>10</b> |
| E.1 Podmínky vyplývající z ÚP .....                                                                                                     | 10        |
| E.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků.....                                                                                 | 13        |
| E.3 Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území .....                                                                            | 17        |
| E.4 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření .....                                                            | 18        |
| <b>F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....</b>                                                                     | <b>19</b> |
| <b>G. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury ..</b>                                   | <b>22</b> |
| G.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury .....                                                  | 23        |
| G.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury, napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady..... | 26        |
| <b>H. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot .....</b>                                                                     | <b>28</b> |
| H.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území .....                                                                                | 28        |
| H.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....                                                                                       | 29        |
| H.3 Podmínky pro ochranu zemědělského půdního fondu .....                                                                               | 29        |
| H.4 Podmínky pro ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa .....                                                                    | 30        |
| H.5 Podmínky pro ochranu prvků územního systému ekologické stability .....                                                              | 30        |
| H.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....                                  | 30        |
| <b>I. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....</b>                                         | <b>30</b> |
| I.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....                                                                                         | 30        |
| I.2 Ochrana veřejného zdraví .....                                                                                                      | 30        |
| <b>J. Etapizace.....</b>                                                                                                                | <b>31</b> |
| <b>K. Údaje o splnění zadání.....</b>                                                                                                   | <b>31</b> |

## A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název projektu:** ÚS MALONTY – lokalita D1 A D4, v k.ú. Malonty

Místo stavby: Malonty

Stupeň dokumentace: územní studie

**Pořizovatel:**



Obecní úřad Malonty  
Malonty č.p. 27, 382 91 Malonty

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Ludmila Borovková  
IČ 74615947  
Vyšehrad 156, 381 01 Český Krumlov

**Objednatel:**



Obecní úřad Malonty  
Malonty č.p. 27, 382 91 Malonty

**Zpracovatel:**



Generální projektant / koordinace:

Ing. arch. Ondřej Klimeš, autorizovaný inženýr ČKAIT 0102622  
IČO 76339751  
K Soutoku 328, 370 08 Staré Hodějovice

Odpovědný projektant / koncepce / urbanismus / inženýrské sítě:

Projektový ateliér AD s.r.o.  
IČO 25194771  
č.p. 165, 373 41 Hosín

Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt ČKA 00279  
Ing. arch. Ondřej Klimeš, autorizovaný inženýr ČKAIT 0102622

Doprava:

ROADPROJEKT s.r.o.  
IČO 06633668  
Čechova 1467/59a, 370 01 České Budějovice

Bc. Josef Maroušek, autorizovaný technik ČKAIT 0102359

Datum zpracování:

03/2023

Číslo zakázky:

230301-01

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### B.1 Popis současného stavu řešených území

Řešená území se nachází na severovýchodním okraji sídla Malonty, v přímé návaznosti na zastavěné území. Jižní a částečně i východní strana řešených území navazuje na souvisle zastavěné území. Tato stávající zástavba je, při volném pokračování jižní hranice řešeného území s označením D4 k východu, zřetelně rozdělena koridorem trasy nadzemního vedení VN, který současně vytváří liniový prvek veřejného prostranství s veřejnou zelení. To dále také částečně zajišťuje i dopravní obsluhu navazujících polí, luk a stávající zástavby. Západní strana řešených území je ohraničena stávající úvozovou polní cestou, která je zřetelně lemována náletovou zelení keřového až stromového porostu. Severní stranu řešených území charakterizuje pouze hranice zastavitelných ploch zakreslená v ÚP a vyznačuje se návazností – pokračováním na stávající pole a louky.

Charakter terénu je v převážné části řešených území svažité se sklonem přibližně 8% k západu až severozápadu, ve východních partiích je téměř rovinný až s mírným úklonem k východu. Výšková hladina stávajícího terénu je v rozmezí 678 – 693 m.n.m. Z výše položených poloh ve východní části řešených území se do severozápadního směru otevírá panoramatický výhled do krajiny, na masiv přírodního parku Poluška a na horu Kleť - nejvyšší horu Blanského lesa.

Řešená území jsou v současnosti zemědělsky využívána jako orná půda nebo jako trvalý travní porost. V rámci těchto ploch se při vlastnických hranicích jednotlivých pozemků a podél polní cesty vyskytuje náletová zeleň keřového až stromového porostu.

### B.2 Vyhodnocení souladu řešených území s územním plánem

Navržený rozsah a využití řešeného území v rámci ÚS je v souladu s územním plánem Malonty (dále jen „ÚP“). Plochy řešené územní studií jsou součástí zastavitelných ploch s označením **D1 a D4**.

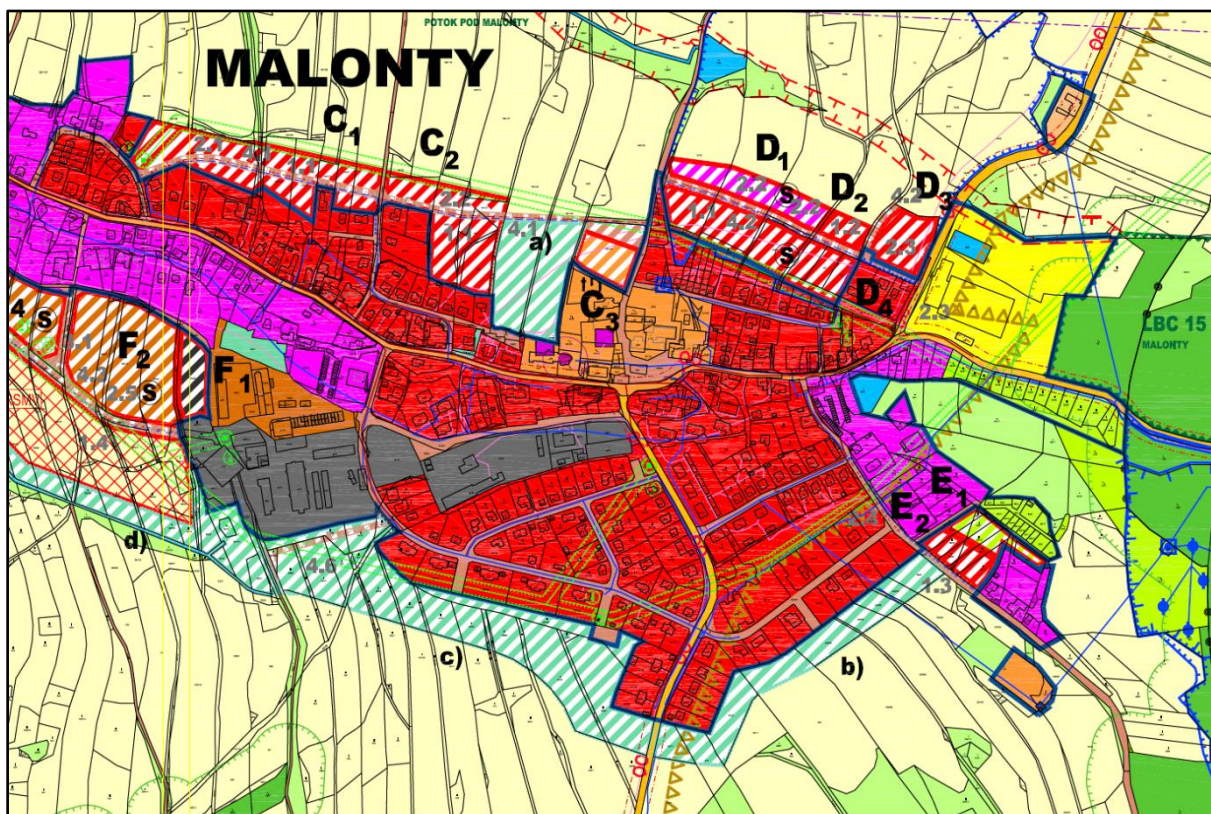
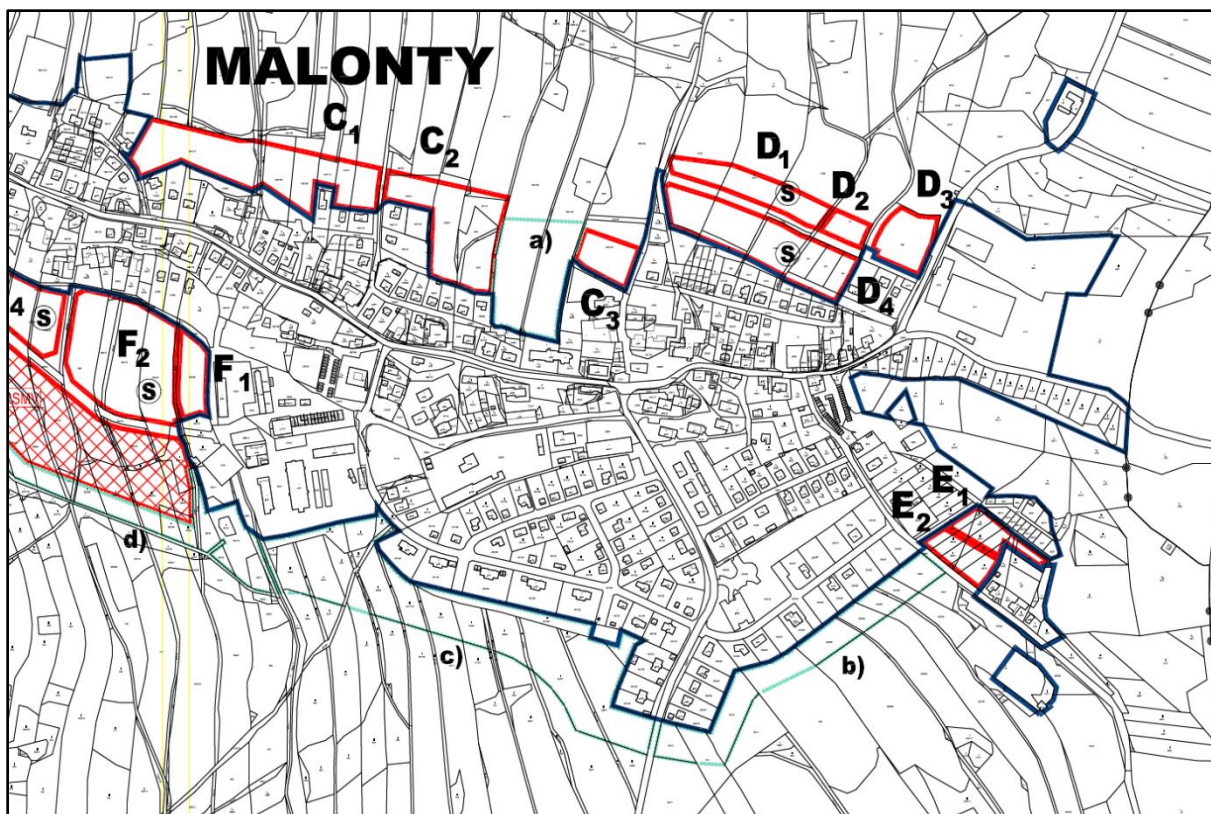
Řešená území jsou dle ÚP v celé ploše zastavitelná a bezprostředně navazují na zastavěné území. V ÚP je zastavitelná plocha s označením D1 vymezena jako „Plochy smíšené obytné“ a zastavitelná plocha s označením D4 vymezena jako „Plochy bydlení“.

V grafické části, ve výkresu B.2 „Výkres urbanistického řešení“, je zakreslena i bezprostředně navazující technická a dopravní infrastruktura nezbytná pro napojení řešených území na tuto infrastrukturu.

V navrhovaném řešení územní studií nedochází k rozporu oproti vydanému ÚP.



**Výřez z ÚP Malonty – Výkres základního členění území a Koordinační výkres**



### B.3 Rozsah zpracování

ÚS je zpracována nad aktuálními mapovými podklady, zejm. nad katastrální mapou. Je zpracována dle § 30 stavebního zákona a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zadáním ÚS. ÚS je dále zpracována v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., O Obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

### B.4 Podklady

Při zpracování ÚS byly využity zejména následující podklady:

- ÚP Malonty
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- Územně analytické podklady Jihočeského kraje (2021)
- Územně analytické podklady ORP Kaplice (2020)
- Územní studie Třeboňsko - Novohradsko
- Územní studie krajiny Jihočeského kraje
- Katastrální mapa
- Ortofotomapa
- Geodetické zaměření
- Pasport místních komunikací obce Malonty
- Místní šetření

## C. VYMEZENÍ ŘEŠENÝCH ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v souladu s ÚP Malonty, v účinném znění ke dni pořízení ÚS. ÚS je zpracována v rozsahu označení ploch D1 a D4 dle zákresu v grafické části ÚP. Tato plocha zahrnuje v rámci katastrálního území Malonty pozemky parc.č. 4/2; 4/3; 4/4; 16/11 (část); 16/12 (část); 16/17 (část); 16/31; 16/56 (část); 16/61 (část); 16/71; 16/73 (část); 16/74 (část); 1992/2 (část); 2063 (část); 2064 (část).

**Celková rozloha ploch řešených území jsou D1 + D4 = 0,84 + 6,67 = 2,51 ha.**

### C.1 Identifikace parcel v řešeném území dle KN a podmínky vlastníků

| Parc.č. | Vlastník                                   | Podmínky vlastníka        | Vypořádání / souhlas |
|---------|--------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 4/2     | Krutinová Květoslava                       | bez podmínek a připomínek |                      |
| 4/3     | Gorst Eva                                  | bez podmínek a připomínek |                      |
| 4/4     | Nedbalová Dagmar Mgr.                      | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/11   | SJM Starý Vlastimil a Stará Eliška Mgr.    | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/12   | Římskokatolická farnost Malonty            | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/17   | Obec Malonty                               | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/31   |                                            |                           |                      |
| 16/74   |                                            |                           |                      |
| 2063    |                                            |                           |                      |
| 2064    |                                            |                           |                      |
| 16/56   | Knížek Miloslav Ing.                       | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/61   | Česká republika<br>– Státní pozemkový úřad | bez podmínek a připomínek |                      |
| 16/71   |                                            |                           |                      |
| 16/73   |                                            |                           |                      |
| 1992/2  |                                            |                           |                      |

### C.2 Tabulka bilance navrženého řešení

|                                                                   |                             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Celková výměra ploch řešených území                               | <b>25 144 m<sup>2</sup></b> |
| Celková výměra ploch smíšených obytných                           | <b>8 098 m<sup>2</sup></b>  |
| Celková výměra ploch bydlení                                      | <b>13 950 m<sup>2</sup></b> |
| Celková výměra ploch dopravní infrastruktury                      | <b>60 m<sup>2</sup></b>     |
| Celková výměra ploch veřejné zeleně                               | <b>3 036 m<sup>2</sup></b>  |
| Navržený počet stavebních pozemků – plochy smíšené obytné         | <b>8</b>                    |
| Navržený počet stavebních pozemků – plochy bydlení                | <b>12</b>                   |
| Celkový navržený počet stavebních pozemků                         | <b>20</b>                   |
| Celkový navržený počet všech pozemků (vč. veřejných prostranství) | <b>26</b>                   |
| Navržený počet obyvatel (uvažováno s obslužností 3 os/RD)         | <b>60</b>                   |

## D. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem ÚS je prověřit zastavitelné plochy vymezené v ÚP a navrhnout, v souladu s ustanoveními ÚP, v podrobnějším měřítku (zpravidla 1:1000, případně 1:500):

- urbanistické řešení (širší vazby, způsob zástavby, parcelace, veřejná prostranství, dopravní obsluha, vstupy a vjezdy na pozemky apod.);
- podmínky pro vymezení a využití pozemků, plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení (podmínky funkční, plošné, prostorové a architektonické);
- dopravu a koncepci technické infrastruktury (doprava motorová, doprava stacionární, doprava pěší, vodní hospodářství, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení, shromažďování a likvidace odpadu apod.);
- etapizaci – v případech, kdy to bude účelné.

Koncepce návrhu ÚS vychází z koncepcí definovaných v ÚP, tj. ze základní koncepce rozvoje území obce a rozvoje jeho hodnot (1.b); z urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně (1.c); z koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití (1.d); z koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, ÚSES, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin (1.e). Jedná se především o:

- maximálně respektovat stávající zástavbu, především strukturu, výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby;
- veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce;
- respektovat morfologii terénu;
- respektovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství;
- navrhnout ekonomicky přijatelné řešení za podmínek splnění hygienických podmínek.

Snahou návrhu územní studie je plynule navázat na hodnoty stávajícího charakteru a struktury zástavby sídla a současně vytvořit zónu přechodu zástavby do volné krajiny.

Stávající zástavba obce je tvořena částečně z původní zástavby, která byla roztroušena podél komunikace z Pohorské Vsi do Kaplice. Ta se ve východní části obce mírně rozšiřovala a vytvářela tak náměstí. Zastoupení této původní zástavby je z velké části v nepozměněné podobě dochováno dodnes. K dalšímu významnému rozvoji zástavby došlo právě v místě náměstí a postupně byla zástavba, zejména v podobě izolovaných rodinných domů, doplňována do proluk mezi původní zástavbou. Ve střední části obce, na jejím jižním okraji, byl později vystaven rozsáhlý zemědělský areál. K největšímu rozvoji zástavby v podobě izolovaných rodinných domů a dvojdomů došlo po roce 2000, kdy došlo k výraznému rozšíření zastavěného území obce jihovýchodním a severním směrem.

Výšková hladina stávající zástavby je převážně nízkopodlažní. Ta je doplněna ve střední části obce o stavby občanské vybavenosti a bytových domů s max. pěti nadzemními podlažími. Dominantu obce a současně také nejvyšší budovu v obci tvoří kostel sv. Bartoloměje. Znaky, rozměry, proporce a



hodnoty původní zástavby, společně s popisem urbanistického vývoje obce Malonty a doporučeními pro nově vznikající zástavbu, jsou výstižně popsány v územně plánovacím podkladu – v územní studii Třeboňsko – Novohradsko, pořízené Krajským úřadem Jihočeského kraje.

V rámci řešeného území návrh ÚS počítá s umístěním 20 izolovaných rodinných domů či obdobných stavebních objektů umístěných na stavebních pozemcích o výměře 903 - 1386 m<sup>2</sup>. V rámci navrhované zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Prvky prostorové regulace zástavby jsou voleny tak, aby nově vznikající zástavba byla v co největší míře citlivě zakomponována do daného místa a také, aby došlo k pozvolnému rozmělnění zástavby do volné krajiny.

Navrhovaná zástavba by měla volně navazovat na stávající nízkopodlažní zástavbu, situovanou východně od řešených území. Ta je charakterizována jednotlivými izolovanými rodinnými domy s doplňkovými stavbami (garáže, bazény, sklady, pergoly, skleníky apod.). Vzhledem ke skutečnosti, že jižní hranici této části stávající zástavby lemuje koridor vzdušného vedení VN s liniovou travnatou plochou veřejné zeleně, je tento koridor zachován a prodloužen podél celé jižní hranice řešených území. V místech, kde byla nalezena historická stopa vedení staré cesty, jež je patrná v katastrální mapě a na císařských otiscích, je tato částečně zachována a využita pro veřejnou zeleň – to přispívá k obnově paměti a ducha místa, neboť dříve veřejně přístupná místa zůstanou veřejnosti přístupná i nadále. Společně plochy veřejné zeleně s plochami dopravní infrastruktury vytváří ucelený systém, jež by měl sloužit k výhodné pěší propustnosti v rámci řešených území i mimo ně.

#### **Výřez z mapy “Císařské otisky stabilního katastru v Jihočeském kraji”**



Krajinářsky cenný rámeček dodává řešeným lokalitám okolní zvlněná krajina polí, luk, rybníků a lesů. Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Navržená zástavba v ÚS je pouze schématická, zvolené grafické ztvárnění objektů v grafické části je zcela nezávazné.

**Tabulka navržených pozemků**

| Číslo navrženého pozemku: | Orientační výměra navrženého pozemku: | Poznámka:                     |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| 01                        | 1 220 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 02                        | 1 218 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 03                        | 974 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 04                        | 977 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 05                        | 982 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 06                        | 920 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 07                        | 903 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 08                        | 904 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 09                        | 980 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 10                        | 989 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 11                        | 989 m <sup>2</sup>                    | Stavební pozemek              |
| 12                        | 1 127 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 13                        | 1 156 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 14                        | 1 202 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 15                        | 1 252 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 16                        | 1 105 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 17                        | 1 106 m <sup>2</sup>                  | Stavební pozemek              |
| 18                        | 1 302 m <sup>2</sup>                  | Parc.č. 4/4, stavební pozemek |
| 19                        | 1 356 m <sup>2</sup>                  | Parc.č. 4/3, stavební pozemek |
| 20                        | 1 386 m <sup>2</sup>                  | Parc.č. 4/2, stavební pozemek |
| VP1                       | 57 m <sup>2</sup>                     | Veřejné prostranství          |
| VP2                       | 3 m <sup>2</sup>                      | Veřejné prostranství          |
| VZ1                       | 2 775 m <sup>2</sup>                  | Veřejné prostranství          |
| VZ2                       | 165 m <sup>2</sup>                    | Veřejné prostranství          |
| VZ3                       | 42 m <sup>2</sup>                     | Veřejné prostranství          |
| VZ4                       | 54 m <sup>2</sup>                     | Veřejné prostranství          |
| <b>Celkem</b>             | <b>25 144 m<sup>2</sup></b>           |                               |

## E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### E.1 Podmínky vyplývající z ÚP

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z ÚP Malonty v účinném znění a touto územní studií jsou pro řešená území zpřesněny.

Řešená území jsou dle ÚP součástí zastavitelných území s označením D1 a D4. Plocha D1 je definovaná jako: „Plochy smíšené obytné“ a plocha D4 jako: „Plochy bydlení“. ÚP ukládá pro řešená území zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování v území a dále také podmínku, že pro obě tyto území musí být územní studie zpracována společně.

Z ÚP kapitoly 1.f) „Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití“ pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vyplývá – citace ÚP:

#### **Plochy bydlení**

##### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení

##### **Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- vodoteče a vodní plochy
- sídelní zeleň

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- další stavby a zařízení (např. pro občanské vybavení – s výjimkou budov obchodního prodeje o zastavěné ploše větší než 1000 m<sup>2</sup>, nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které jsou slučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) pohodu bydlení ve vymezené ploše, užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území
- fotovoltaické elektrárny jako technické zařízení budovy, s max. výkonem 20 kW, a to pro účely energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy a/nebo na střeších a obvodovém plášti budovy; jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány
- chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hlučnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělská živočišná výroba apod.), které jsou neslučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením narušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) pohodu bydlení

*ve vymezené ploše a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně zvyšují dopravní zátěž v území*

- větrné elektrárny
- stavby bytových domů v zastavitelných plochách MALONTY C1, D2, D3, D4
- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

**Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- **podlažnost bytových domů:**  
*stávající, nebo maximálně 3 NP, případně 2 NP + P, nebo 2 NP + ustupující NP, možnost podsklepení a využití podkroví – nesmí být výrazně překročena výšková hladina stávající okolní zástavby*
- **podlažnost rodinných domů:**
  - *stávající, nebo maximálně 2 NP, případně 2 NP + P, 1NP + P nebo 1 NP + ustupující 2. NP, možnost podsklepení a využití podkroví – nesmí být výrazně překročena výšková hladina stávající okolní zástavby*
- **podlažnost staveb pro rodinnou rekreaci:**  
*stávající, nebo maximálně 1 NP, případně 1 NP + P, možnost podsklepení a využití podkroví*
- **výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách a plochách přestavby:** minimálně 600 m<sup>2</sup>
- **zastavitelnost stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách, budovami (zastavěná plocha budov k celkové výměře stavebního pozemku, v %):** maximálně 35%
- **zastavitelnost stavebních pozemků nových bytových domů budovami (zastavěná plocha budov k celkové výměře stavebního pozemku, v %):** maximálně 35 %; **rozsah zpevněných ploch (souhrn zpevněných ploch k celkové výměře stavebního pozemku, v %):** maximálně 35 %
- **volný prostor, tvořený vzdáleností mezi rodinnými domy a novými bytovými domy, případně mezi novými bytovými domy navzájem, musí být:** minimálně 7 m; **vzdálenost nových bytových domů od hranic stavebních pozemků musí být:** minimálně 3,5 m
- **tvarosloví, hmotové prostorové a architektonické ztvárnění nových bytových domů musí vedle účelu sledovat také vzhledový účinek, a to vždy ve vztahu k místu a okolí; zohledněn musí být charakter stávající venkovské zástavby v dané lokalitě, její hustota a typické znaky**
- **způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření.**
- **charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou, v maximální možné míře má být zohledněn stávající terénní reliéf území a výšková hladina zástavby**
- **nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.**

**Plochy smíšené obytné**

**Hlavní využití:**

- *stavby pro bydlení a pro občanské vybavení, situované v sídle Malonty, v podmínkách, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a plochy občanského vybavení a je nezbytné vyloučit stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí*

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- vodoteče a vodní plochy
- sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- další stavby a zařízení (např. pro nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území
- fotovoltaické elektrárny jako technické zařízení budovy, s max. výkonem 20 kW, a to pro účely energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy a/nebo na střeších a obvodovém plášti budovy; jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány
- chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hlučnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.
- využití ploch, nalézajících se v segmentech ÚSES, je možné pouze v souladu s ustanoveními dle kapitoly 1.e) Územního plánu

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše a v souvisejícím území (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělská živočišná výroba apod.)
- větrné elektrárny
- stavby bytových domů v zastavitelných plochách MALONTY D1, G1
- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- podlažnost bytových domů:  
stávající, nebo u nových staveb maximálně 3 NP, případně 2 NP + P, nebo 2 NP + ustupující 3. NP, možnost podsklepení a využití podkroví – nesmí být výrazně překročena výšková hladina stávající okolní zástavby
- podlažnost rodinných domů:  
stávající, nebo maximálně 2 NP, případně 2 NP + P, 1NP + P nebo 1 NP + ustupující 2. NP, možnost podsklepení a využití podkroví
- podlažnost staveb pro rodinnou rekreaci:

*maximálně 1 NP, případně 1 NP + P, možnost podsklepení a využití podkroví*

- *výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách: minimálně 600 m<sup>2</sup>*
- *zastavitelnost stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách, budovami (zastavěná plocha budov k celkové výměře stavebního pozemku, v %): maximálně 35 %*
- *zastavitelnost stavebních pozemků nových bytových domů budovami (zastavěná plocha budov k celkové výměře stavebního pozemku, v %): maximálně 35 %; rozsah zpevněných ploch (souhrn zpevněných ploch k celkové výměře stavebního pozemku, v %): maximálně 35 %*
- *volný prostor, tvořený vzdáleností mezi rodinnými domy a novými bytovými domy, případně mezi novými bytovými domy navzájem, musí být: minimálně 7 m; vzdálenost nových bytových domů od hranic sousedních stavebních pozemků musí být: minimálně 3,5 m*
- *tvarosloví, hmotově prostorové a architektonické ztvárnění nových bytových domů musí vedle účelu sledovat také vzhledový účinek, a to vždy ve vztahu k místu a okolí; zohledněn musí být charakter stávající venkovské zástavby v dané lokalitě, její hustota a typické znaky*
- *způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření*
- *charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou*
- *nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.*

## **E.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků**

Řešená území jsou v rámci ÚS členěna na následující funkční typy:

- Plochy bydlení
- Plochy smíšené obytné
- Plochy veřejné zeleně
- Plochy dopravní infrastruktury

### **Definice použitých pojmů:**

- Limitní výměra 500 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy pro související nerušící občanskou vybavenost, nerušící výrobu, nerušící řemesla, skladování, služby a činnosti, je odvozena z plochy většího dvoupodlažního rodinného domu, který je v dané ploše akceptovatelný a obvyklý.
- Nejevící charakter nadmístního významu znamená z hlediska dopravy např. místní a účelové komunikace apod. Pro technickou infrastrukturu tento pojem představuje místní inženýrské sítě a technickou infrastrukturu, která nebude mít negativní vliv na okolní plochy apod.
- Jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány.



### **E.2.1 Plochy bydlení**

#### **Charakteristika ploch:**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit zejména bydlení v izolovaných rodinných domech. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci
- dopravní infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících, a to včetně odstavných návštěvnických parkovacích míst pro osobní automobily
- technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících
- veřejná prostranství
- vodoteče a vodní plochy
- sídelní zeleň

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- další zařízení a stavby do výměry 500 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy (např. pro občanské vybavení, nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které jsou slučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) pohodu bydlení ve vymezené ploše, užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území
- fotovoltaické elektrárny jako technické zařízení budovy, s max. výkonem 20 kW, a to pro účely energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy a/nebo na střeších a obvodovém plášti budovy; jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány
- chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hlučnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělská živočišná výroba apod.), které jsou neslučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením narušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) pohodu bydlení ve vymezené ploše a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně zvyšují dopravní zátěž v území
- větrné elektrárny
- stavby bytových domů

- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb“ v grafické části ÚS.

### E.2.2 Plochy smíšené obytné

#### **Charakteristika ploch:**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit jednak bydlení v izolovaných rodinných domech a přiměřeného umístění obslužných funkcí občanské vybavenosti místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a plochy občanského vybavení a je nezbytné vyloučit stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí jehož účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení
- související zařízení a stavby občanské vybavenosti do výměry 500 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy - nerušící služby občanské vybavenosti, nerušící řemesla a činnosti, které nemají negativní vliv na okolní plochy bydlení

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci
- dopravní infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících, a to včetně odstavných návštěvnických parkovacích míst pro osobní automobily
- technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících
- veřejná prostranství
- vodoteče a vodní plochy
- sídelní zeleň

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- další zařízení a stavby do výměry 500 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy (např. pro nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území
- fotovoltaické elektrárny jako technické zařízení budovy, s max. výkonem 20 kW, a to pro účely energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy a/nebo na střeších a obvodovém plášti budovy; jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány

- chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hlučnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

#### Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše a v souvisejícím území (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělská živočišná výroba apod.)
- větrné elektrárny
- stavby bytových domů
- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb“ v grafické části ÚS.

### **E.2.3 Plochy veřejné zeleně**

#### **Charakteristika ploch:**

Plochy veřejné zeleně jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností.

#### **Hlavní využití:**

- parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

#### **Přípustné využití:**

- území veřejně přístupné zeleně, přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy
- vodní plochy a toky, vč. potřebného technického zázemí
- dopravní infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících, a to včetně odstavných návštěvnických parkovacích míst pro osobní automobily
- technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících
- stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- drobná architektura uličního mobiliáře
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) nejevící charakter nadmístního významu

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- dětská hřiště a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství a za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

- další stavby a zařízení související s hlavním využitím, popř. jej doplňující, např. víceúčelová hřiště, stavby a zařízení pro hasičský sport, další sportoviště apod. za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- drobné kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území

#### **Nepřípustné využití:**

Takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umísťování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné. Nepřípustné jsou stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, zemědělské stavby).

### **E.2.4 Plochy dopravní infrastruktury**

#### **Charakteristika ploch:**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména veřejně přístupné pozemky místních a účelových komunikací, vč. souvisejících staveb a zařízení, které slouží především pro navazující plochy bydlení.

#### **Hlavní využití (převažující účel využití):**

- dopravní infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících, a to včetně odstavných návštěvnických parkovacích míst pro osobní automobily

#### **Přípustné využití:**

- zeleň – zejména izolační a doprovodná, vč. prvků modrozelené infrastruktury
- stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření
- technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu, vč. staveb a zařízení s nimi provozně souvisejících
- zastávky a parkovací stání
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) nejevící charakter nadmístního významu

#### **Nepřípustné využití:**

Takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umísťování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné. Nepřípustné jsou stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, zemědělské stavby).

### **E.3 Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území**

ÚS respektuje stávající limity využití území v řešených územích a v jejich bezprostřední blízkosti, které vyplývají především z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury a ochrany přírodních hodnot. Rozsah a využití území v ochranných pásmech jsou stanoveny příslušnou legislativou.

#### **Řešené území je dotčeno následujícími limity:**

- ochranné pásmo vodovodu (Čevak)
- ochranné pásmo kanalizace (OÚ Malonty)
- ochranné pásmo kabelového vedení NN (EGD)
- ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení (CETIN)

Celá plocha řešených území leží v zájmovém území Ministerstva obrany ČR a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně.

#### **E.4 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Pro řešená území a jejich nejbližší okolí z ÚP vyplývají následující veřejně prospěšné stavby:

- 1.1 Navrhovaný vodovod pro veřejnou potřebu  
(Technická infrastruktura pro zastavitelné plochy MALONTY C1, MALONTY C2)
- 1.2 Navrhovaný vodovod pro veřejnou potřebu  
(Technická infrastruktura pro zastavitelné plochy MALONTY D1, MALONTY D2, MALONTY D3, MALONTY D4)
- 2.2 Navrhovaná kanalizace a kanalizační objekty  
(Technická infrastruktura pro zastavitelné plochy MALONTY C2, MALONTY D1, MALONTY D2, MALONTY D4)
- 2.3 Navrhovaná kanalizace a kanalizační objekty  
(Technická infrastruktura pro zastavitelné plochy MALONTY D2, MALONTY D3, MALONTY D4)
- 4.2 Navrhované veřejné prostranství obsahující pozemní komunikace, na rozhraní zastavitelných ploch MALONTY D1, MALONTY D2, MALONTY D3 a MALONTY D4, propojující tyto zastavitelné plochy navzájem, a dále i zajišťující napojení na stávající komunikace na pozemcích p.č.2191 a p.č. 166 k.ú. Malonty (Prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání – napojení zastavitelných ploch MALONTY D1, MALONTY D2, MALONTY D3 a MALONTY D4 na stávající komunikační systém v sídle, propojení jednotlivých lokalit, doplnění dopravního skeletu, zajištění prostupnosti území, členění urbanizovaného prostoru sídla)

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou v ÚS respektovány a vzhledem ke skutečnosti, že jsou dopravní a technickou infrastrukturou připojující zástavbu v řešených územích, je řešeno zpřesnění jejich polohy v rámci definovaných veřejných prostranství, jejich koncepce v návaznosti na řešená území a jejich rozsah. Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

V řešených územích nejsou vymezena dle platného ÚP veřejně prospěšná opatření. Nová veřejně prospěšná opatření nejsou vymezována.

## F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

### Definice použitých pojmů:

- Zastavitelná plocha pozemku je určena pro umístění hlavní stavby – např. rodinného domu. Je vymezena rozmezím stavebních čar (viz grafická část - výkres č. **B.3 „Výkres prostorové regulace“**).
- Struktura zástavby je vyjádřena zejména půdorysným uspořádáním a umístěním stavby na pozemku, vztahem a orientací k veřejnému prostoru a intenzitou zastavění.
- Zastavitelnost pozemků je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku.
- Intenzivně využívaná část pozemku je součet zastavěné plochy pozemku a všech zpevněných ploch.
- Zastavěná plocha pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7) je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“
- Za zpevněné plochy se pro účely výpočtu intenzivně využívané plochy pozemku nepovažují: zatravněné plochy, záhony, travnatá hřiště, malé vodní plochy do 25 m<sup>2</sup> (vč. bazénů), plochy s vegetační dlažbou popř. mlatové cesty (tj. zpevněné propustné plochy tvořené vrstvami kameniva a hlinitopísčité půdy) a plochy teras do 25 m<sup>2</sup> z roštové konstrukce, které však neznemožňují přírodní biologické procesy vč. vsaku dešťových vod (např. dřevěné terasy).
- **Uliční čára** určuje rozhraní mezi veřejným prostranstvím a pozemkem.
- **Stavební čára volná** je hranice vymezující meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou (rodinným domem). Objem hlavní stavby nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků.
- **Rozmezí stavebních čar otevřených** je prostor vymezující meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou (rodinným domem) a stanovuje zejm. polohu umístění průčelní fasády tohoto objektu. Zástavba může z tohoto prostoru ustupovat, nicméně 70% délky přiléhající fasády (zejm. průčelní fasády hlavní stavby) se musí nacházet v tomto prostoru. Objem hlavní stavby nesmí tento prostor překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků (např. stříškou nad vstupem apod.).

### Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku:

- Způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření.
- Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. a požadavků definovaných v ÚP.
- Hranice zastavitelných ploch jsou vymezeny tak, aby byla zajištěna zejména harmonie se strukturou stávající zástavby a současně aby byl zajištěn dostatečný přechodový pás mezi zástavbou a okolní krajinou přes zeď v zahradách. Snahou je taktéž vytvořit optimální odstup od navržených pozemních komunikací – uličních čar a to s ohledem na délky přípojek inženýrských sítí, příjezdové cesty a také, aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících

zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů. Hranice zastavitelných ploch jsou definovány pomocí zakreslených stavebních čar. Podle způsobu uplatnění rozeznáváme stavební čaru volnou a stavební čaru otevřenou, resp. rozmezí stavebních čar otevřených.

- Volný prostor, tvořený vzdáleností mezi rodinnými domy a novými bytovými domy, případně mezi novými bytovými domy navzájem, musí být: minimálně 7 m; vzdálenost nových bytových domů od hranic sousedních stavebních pozemků musí být: minimálně 3,5 m.
- Je možné spojování dvou sousedních stavebních objektů, které podtrhnou horizontální charakter zástavby obohacený jednoduše pojatými štíty. V případě spojování hlavních stavebních objektů se stavební hranice, definované pomocí stavebních čar u společné hranice stavebních pozemků dotčených těmito stavbami, pro tyto stavby nepoužijí.
- Doplnkové stavby (například: dílny, sklady dřeva a náradí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky) mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však v prostoru mezi průčelní fasádou hlavní stavby a uliční čarou.
- Zastavěná plocha pozemku musí splňovat podmínku maximální zastavitelnosti stavebního pozemku.
- Je vítaný vznik vysoké stromové zeleně propojující zástavbu s okolní přírodou.
- Navržené plošné a prostorové uspořádání pozemků (reparcelace) bude podkladem pro následný geometrický plán.

#### **Využití stavebních pozemků:**

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Velikost stavebních pozemků</b>                                                         | Dle grafické části<br>(viz B.3 Výkres prostorové regulace)                                                                                                                                       |
| <b>Slučování a dělení stavebních pozemků</b>                                               | Možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků; dělení pozemků je možné, nelze však oddělit pozemek pro další stavbu hlavní menší než 600 m <sup>2</sup> .                                      |
| <b>Maximální zastavěná plocha hlavní stavby<br/>(max. zastavěná plocha rodinného domu)</b> | 300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               |
| <b>Maximální zastavitelnost stavebních pozemků</b>                                         | 35 %                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vjezdy na pozemek</b>                                                                   | Dle grafické části<br>(viz B.4 Výkres technické a dopravní infrastruktury)                                                                                                                       |
| <b>Uliční čára</b>                                                                         | Dle grafické části<br>(viz B.3 Výkres prostorové regulace)                                                                                                                                       |
| <b>Hranice zastavitelné plochy</b>                                                         | Je definována pomocí stavebních čar dle grafické části<br>(viz B.3 Výkres prostorové regulace)                                                                                                   |
| <b>Oplocení pozemků</b>                                                                    | Maximální výška 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty. |



**Stavební forma:**

- Způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření.
- Charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající strukturou zástavby, nesmí dojít ke vzniku nových stavebních dominant.
- Tvarosloví, hmotově prostorové a architektonické ztvárnění nových stavebních objektů musí vedle účelu sledovat také vzhledový účinek, a to vždy ve vztahu k místu a okolí; zohledněn musí být charakter stávající zástavby v dané lokalitě, její hustota a typické znaky.
- Hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených stavebních pozemků, tj. využitelná plocha pro umístění objektů.
- Výšková hladina budoucích staveb nesmí výrazně převyšovat okolní zástavbu, návrh objektů bude vycházet z tradiční zástavby, respektující objemové a materiálové řešení.
- Stavby budou umísťovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 1,0 m nad přilehlým terénem.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Architektonické řešení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Objemově jednoduché a střídme stavby, řešené na půdorysu obdélníku, v poměru stran min. 1:1,2 a více, užší strana do šířky 12,0 m se štítem. Dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru písmene „L“. Stavby nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Podlažnost</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 NP + podkroví, podsklepení (konstrukční výška podlaží do 3,6 m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vstup do objektu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Z uliční strany a/nebo z boční strany.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Povrch. úprava, barevnost a zdobnost fasády</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hladká (paralela k hladké štukové fasádě) s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou. Barvu fasády přiblížit původním barvám stávajících zástavby, doporučuje se světlé odstíny (nedoporučuje se využívat příliš syté odstíny); lze využít částečně dřevěných obkladů; u soklů je možnost kamenného obkladu případně celokamenné provedení; celkově se doporučuje nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly; zdobnost fasád by neměla být příliš nápadná, je preferována stylová čistota a jednoduchost. |
| <b>Střecha – tvar, sklon, materiál, bar.odstín</b><br>- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny (70 %), za podmínky hřebene delšího než 4 m<br>- výjimku mohou tvořit pouze minoritní části střechy hlavní stavby (do celk. plochy 30 % zastřešení) a střechy doplňkových staveb<br>- udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k uliční čáře | Symetrická - sedlová, polovalbová, výjimečně valbová;<br>sklon v rozmezí 33 – 45°;<br>možnost asymetrického nasazení střechy na stavební objekt (tj. na jedné straně vytvoření krytého zápraží);<br>pro střešní krytinu jsou preferovány keramické či betonové tašky;<br>střešní krytina svou barevností může doplňovat barvu fasády, vítané jsou barvy tmavě červená až šedohnědá.                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientace hřebene střechy</b><br>- udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k uliční čáře                                                                                                                                                                                                                                      | Libovolně.                                                                                      |
| <b>Maximální výška hřebene střechy</b><br>- měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni střechy                                                                                                                                                        | Max. výška 10,0 m                                                                               |
| <b>Maximální výška hlavní římsy (okapu)</b><br>- měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k horní hraně hlavní římsy (okapu)                                                                                                                                   | Není definována.                                                                                |
| <b>Nadezdívka střechy</b><br>- měřená od čisté podlahy podkroví po spodní hranu pozednice                                                                                                                                                                                                                                              | Max. výška 1,0 m                                                                                |
| <b>Doplňkové stavby</b><br>- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, bazén, sauna, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění dřeva, zahradního nářadí a výpěstků apod. | Maximální výška do hřebene střechy 5,0 m a zastavěné ploše do 50 m <sup>2</sup> (vyjma bazénů). |

## G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu, optimalizace urbanistického řešení. V řešených územích, vč. návaznosti na širší okolí, jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem. Zákes sítí vychází z územně analytických podkladů Jihočeského kraje (2021), územně analytických podkladů ORP Kaplice (2020) a ověření u jejich správců či majitelů.

Technická a dopravní infrastruktura a sadové úpravy, vč. stávající zeleně musejí být navrženy a provedeny bezkolizně, aby si vzájemně nekonkurovaly a časem si „neškodily“.

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající pozemní komunikace, vodovodu a zásobování el. energií je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb (zejm. rodinných domů) bez společné dopravní a technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. B.4 „Výkres dopravní a technické infrastruktury“.

## G.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury

V rámci ÚS byla prověřena koncepce dopravní obsluhy řešených území a zejména způsob jeho dopravního napojení na stávající dopravní skelet. Řešená území se dle pasportu místních komunikací obce Malonty nachází v přímé vazbě na pozemní komunikaci s označením 4d, účelových komunikací č. 10 a 11 a dále s vazbou na pozemní komunikaci č. 9c.

Stávající dopravní skelet místních komunikací označených v pasportu komunikací 9c, 11c a 12c se nachází v zóně se zákazem vjezdu vozidel těžších než 3,5 t a zákazem stání. S ohledem na parametry komunikací je navrženo doplnění tohoto zónového dopravního značení o DZ B20a omezující rychlost na 30 km/h. U místní komunikace 11c zónové dopravní značení zcela chybí, je nutné ho doplnit.

### **Popis stávajícího stavu pozemních komunikací:**

#### **PK č. 4d:**

Jedná se o místní komunikaci IV. třídy se smíšeným provozem (funkční skupina D1 – obytná zóna) se zpevněným povrchem z asfaltového krytu š. cca 6,0 m. Dopravně je připojena na silnici III/1589.

#### **PK č. 11:**

Jedná se o účelovou komunikaci s nezpevněným povrchem - vyjeté koleje v travnatém porostu.

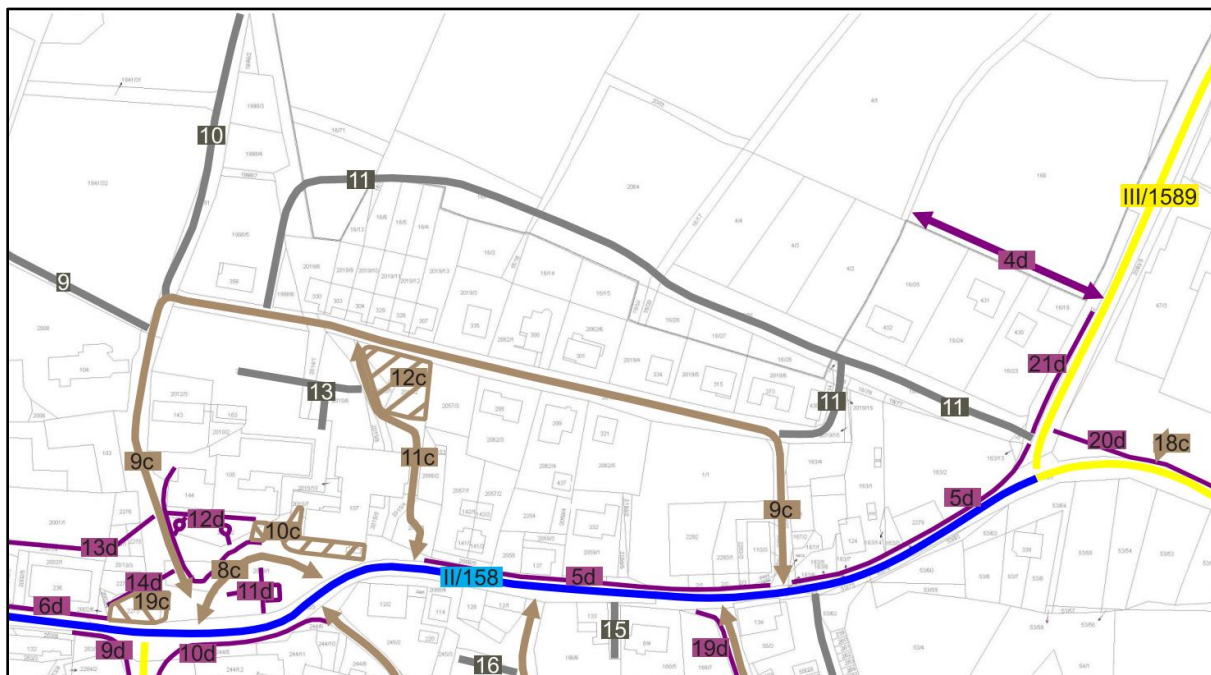
#### **PK č. 10:**

Jedná se o účelovou komunikaci (úvozovou cestu) s nezpevněným povrchem š. cca 3,0 - 3,5 m.

#### **PK č. 9c:**

Jedná se o místní komunikaci III. třídy se smíšeným provozem a se zpevněným povrchem z asfaltového krytu š. cca 4,0 m.

### **Výřez z grafické části Pasportu místních komunikací obce Malonty**



**Podmínky napojení navržených ploch na stávající komunikace:**

- Připojení nově vymezených stavebních pozemků na pozemní komunikace musí zohlednit platné normy ČSN.
- Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy. Volná rozhledová pole bez překážek v rozhledu je nutné udržovat po celou dobu využívání křižovatek a samostatných sjezdů.
- Komunikace musí být navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.
- Požadavky na parkování, odstavování a garážování vozidel musejí být řešeny na pozemcích vlastníků nebo uživatelů příslušných staveb a zařízení.
- V zastavitelných plochách mají být – v souladu s jejich charakterem – zřizovány alespoň jednostranné chodníky pro pěší podél vozidlových komunikací, případně „Obytné zóny“ bez oddělení dopravního prostoru pro pěší a motorovou dopravu, nebo „Zóny 30“.

**Automobilová doprava:**

Lokalita je dopravně obsloužena pomocí dílčích úprav a rozšířením stávajícího dopravního skeletu, jejichž části byly v ÚS pracovně rozděleny a pojmenovány na „PK – větev 1“, „PK – větev 2“ a „PK – větev 3“. Dopravní obsluha řešených území bude zabezpečena především ve směru od východu s vazbou na místní komunikaci 4d, resp. silnici III/1589 (Malonty – Meziříčí). Od západu dojde k doplňkovému propojení řešených území se stávajícím dopravním skeletem ve směru k centru sídla.

**„PK – větev 1“:**

Jedná se o modernizaci části stávající PK č.10 v úseku dlouhém cca 165 m s napojením na PK č.9c. S ohledem na majetkoprávní poměry v místě a uvažované nízké intenzity provozu motorových vozidel je modernizace řešena jako jednopruhová obousměrná, se šířkou vozovky 4,0 m (kategorie komunikace S 4,0) a se zřízením výhyben. ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ v bodu 5. „Návrhové kategorie silnic a dálnic“, v tab. 2 uvádí, že návrhová kategorie S 4,0 se použije zejména pro rekonstrukce koncových úseků silnic III. tříd, místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace, za což lze předmětnou pozemní komunikaci považovat. Po modernizaci bude tato část pozemní komunikace odpovídat kategorii obslužné komunikace ve stávající i nové zástavbě s umožněním přímé obsluhy všech staveb funkční skupiny „C“ ve stávajícím dopravním režimu a proto bude překvalifikována na obslužnou místní komunikaci funkční skupiny „C“. Současně je navržena úprava připojení na PK č. 9c – tvaru křižovatky, nově s předností zprava. Komunikace bude mít kryt z asfaltového betonu.

**„PK – větev 2“:**

Jedná se o novou účelovou komunikaci v celkové délce cca 195 m s připojením na PK č. 10, resp. „PK – větev 1“. Komunikace je řešena jako jednopruhová obousměrná, se šířkou vozovky 4,0 m (kategorie komunikace S 4,0), se zřízením výhyben a ukončená úvratovým obratištěm ve tvaru „kladivo“. Komunikace bude mít kryt z asfaltového betonu. Realizace komunikace umožní vyhovujícím způsobem dopravně připojit stávající doplňkové „hospodářské“ sjezdy do zahrad zástavby rodinných domů situovaných jižně od trasy komunikace a současně obdobně dopravně obsloužit i navržené stavební pozemky situované severně od této trasy (např. stavební pozemky č. 15, 16, 17). Vzhledem ke skutečnosti, že „PK – větev 2“ částečně nahrazuje stávající PK č. 11, bude tato stávající účelová komunikace v daném úseku („vyjeté koleje v travnaté ploše“) eliminována.

**„PK – větev 3“:**

Jedná se o prodloužení stávající PK č. 4d – obytné zóny (funkční skupina „D1“) východním směrem a připojením na modernizovanou PK č. 10, resp. „PK – větev 1“ pomocí stykové křižovatky. Komunikace je řešena jako oboustranně obestavěná s veřejným prostorem o šířce  $\geq 8,0$  m a jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Šířka vozovky je navržena 5,5 m, ve zúžení 3,5 m (viz grafická část) s krytem z asfaltového betonu, zpomalovací prvky budou dlážděné a budou zároveň sloužit jako veřejná parkovací stání.

Stavební řešení všech veřejných pozemních komunikací musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování a průjezdu zemědělské techniky) a možnost bezpečného míjení vozidel s chodci. V každém místě komunikace musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

V rámci ÚS jsou navrženy doporučené polohy sjezdů napojujících jednotlivé stavební pozemky na pozemní komunikace. Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace. Nemělo by však docházet k podstatnému zhoršení kvality navrženého řešení.

**Rozhledové poměry:**

Rozhledové poměry v navazujících křižovatkách nebo sjezdech jsou posouzeny dle ČSN 73 6102 pro rychlost 30 km/h, v obytné zóně jsou rozhledové poměry posouzeny pro rychlost 20 km/h. Veškeré sjezdy na jednotlivé stavební pozemky musí být realizovány v souladu s příslušnými normami, stejně tak musejí být zajištěny dostačující rozhledové poměry. Všechny výše uvedené rozhledy byly vyneseny do grafické části. V některých místech bude nutno zajištění rozhledových poměrů řešit odkupem částí soukromých pozemků a úpravou stávajících staveb (např. oplocení)

**Doprava v klidu:**

Stupeň vlivu automobilizace je 500, součinitel vlivu automobilizace je tedy 1,25.

Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 5 parkovacích míst pro návštěvy, z toho 1 vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu s omezenou schopností pohybu.

U zástavby s rodinnými domy bude zabezpečeno odstavení minimálně tří osobních vozidel ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. U ostatních možných druhů zástavby budou zabezpečena odstavná a parkovací stání ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích, jejichž počet bude určen v souladu s ČSN 73 6110.

**Komunikace pro pěší:**

U navržených pozemních komunikací, vzhledem k předpokládané nízké intenzitě provozu motorových vozidel ( $< 500/24$  h v obou směrech) a charakteru okolní zástavby obytné funkce, v souladu s ČSN 73 6110 odst. 10.1.2.2 upuštěno od zřízení samostatných chodníků. Provoz chodců je umožněn na principu smíšeného provozu.

## **G.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury, napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady**

### **G.2.1 Zásobování pitnou vodou**

Všechny navržené stavební pozemky v rámci ÚS (pozemky č. 1 - 20) budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu.

ÚS navrhuje 3 napojovací místa umístěné na stávajících vodovodních řadech, z nichž budou vedeny dvě nové větve vodovodních řadů. První větev bude vedena od místa napojení č. V01 západním směrem a napojí stavební pozemky č. 15-20. Druhou větví bude tvořena zokruhovaná síť, vedená mezi místy napojení č. V02 a V03. Její trasa je navržena ve vymezeném koridoru veřejného prostranství určeného pro prodloužení pozemní komunikace – obytné zóny a bude napojovat stavební pozemky č. 01-14. Ta dále umožní napojit stavební pozemky vzniklé v zastavitelných plochách s označením D2 a D3. Současně tato větev také umožní výhledové rozšíření vodovodu pro veřejnou potřebu do lokalit situovaných západním směrem od řešených území, tj. do zastavitelných ploch s označením C1, C2 a C3.

Trasy vodovodních řadů budou vedeny přednostně po pozemcích veřejného prostranství. Na řadech budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce. Ukončení vodovodu pro veřejnou potřebu na jednotlivých stavebních pozemcích bude provedeno pomocí jednotlivých vodovodních přípojek, které budou ukončeny vodoměrnými šachtami. Materiál, dimenze a způsob napojení nových vodovodních řadů, polohy vedení a ostatní technické parametry budou určeny v souladu s požadavky provozovatele vodárenského zařízení. Podrobné technické řešení vč. dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD. Zakreslené vedení v grafické části je pouze schématické, konečná poloha bude určena v dalším stupni PD.

Výstavba příslušných částí vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před dokončením realizace výstavby na jednotlivých stavebních pozemcích. Stavba vodovodu pro veřejnou potřebu pro napojení řešených území jsou v ÚP zahrnuta mezi veřejně prospěšné stavby (VPS 1.1 a VPS 1.2).

### **G.2.2 Likvidace odpadních vod**

Likvidace splaškových a dešťových vod bude řešena zvlášť.

#### **Likvidace splaškových vod:**

V obci Malonty se nachází a provozuje stávající stoková síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu ukončená centrální čistírnou odpadních vod. Proto všechny navržené stavební pozemky v rámci ÚS (pozemky č. 1 - 20) budou napojeny na tuto splaškovou kanalizaci.

ÚS navrhuje pro odkanalizování řešených území dvě nové větve stokové sítě splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu ústících do stávajících stok. Ty budou řešeny zejména jako gravitační, příp. v opodstatněných dílčích úsecích jako tlakové či podtlakové. Trasy vedení stokové sítě budou vedeny přednostně po pozemcích veřejného prostranství. Ukončení kanalizace na jednotlivých stavebních pozemcích bude provedeno pomocí kanalizačních přípojek s revizními šachtami. Materiál, dimenze, způsob napojení stok a ostatní technické parametry budou určeny v souladu s požadavky provozovatele stokové sítě. Podrobné řešení dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD. Zakreslená vedení v grafické části jsou pouze schématická, konečné polohy budou určeny v dalším stupni PD.

Výstavba příslušných částí splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před dokončením realizace výstavby na jednotlivých stavebních pozemcích. Stavba splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu pro napojení řešených území jsou v ÚP zahrnuta mezi veřejně prospěšné stavby (VPS 2.2 a VPS 2.3).

V případech, kdy bude jednoznačně prokázáno, že realizace napojení stavebního pozemku na splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu není technicky možné nebo není ekonomicky hospodárné (přičemž ekonomická hospodárnost má být posuzována na základě předpokládané finanční náročnosti zřízení a provozování připojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu ve vztahu k celkové finanční náročnosti realizace celého konkrétního záměru provedení změn v území), je možné řešit likvidaci splaškových vod individuálně v závislosti na místních podmínkách, avšak vždy v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v účinném znění.

#### **Likvidace dešťových vod:**

Bude řešena individuálně, obecně však bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány přednostně v místě spadu tj. vsakem individuálně na těchto pozemcích popř. kombinací akumulace a vsaku. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku vsakováním bude hledáno jiné přijatelné řešení jako např. svedením přebytečných dešťových vod s redukováním odtokem do vodního recipientu. Podrobné řešení polohy vedení, dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD.

Srážková voda z veřejných zpevněných ploch bude odvedena do přilehlé zeleně a přednostně vsakována, popř. svedena přes havarijní přepad do vodního recipientu. Podrobné řešení polohy vedení, dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD.

#### **G.2.3 Zásobování elektrickou energií**

Nová zástavba v řešených územích bude zásobována z trafostanice 5 - „TS MALONTY – KULTURNÍ DŮM“ rozšířením stávajícího rozvodu NN, případně dojde k jejímu posílení.

#### **Rozvody NN:**

Všechny navržené stavební pozemky v rámci ÚS (pozemky č. 1 - 20) budou napojeny k distribuční síti elektřiny. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých stavebních pozemků, které budou osazeny taktéž v oplocení.

Návrh počítá se dvěma napojovacími body, první v rozvaděči trafostanice „TS MALONTY – KULTURNÍ DŮM“ umístěného na parc. č. 2019/16 a druhý v rozpojovací skříně u pozemku parc.č. 16/23. Odtud budou vedeny nové trasy kabelového vedení distribuční sítě NN. Navržené trasy kabelového vedení distribuční sítě NN budou přednostně vedeny po pozemcích veřejného prostranství.

Podrobné technické řešení vč. řešení dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD, ve spolupráci s provozovatelem distribuční sítě. Zakreslené řešení vedení v grafické části je pouze schématické, konečné polohy budou určeny v dalším stupni PD.

#### **Veřejné osvětlení:**

V souvislosti s rozšířením nebo úpravou místních komunikací dojde k rozšíření soustavy VO. Trasy kabelů VO budou přednostně vedeny po pozemcích veřejného prostranství, souběžně s rozvody NN. Kabely VO budou napojeny na stávající VO v obci.

Podrobné technické řešení bude uvedeno v dalším stupni PD, ve spolupráci s provozovatelem veřejného osvětlení. Zakreslené řešení vedení v grafické části je pouze schématické, konečné polohy budou určeny v dalším stupni PD.

#### **G.2.4 Slaboproudé rozvody, sítě elektronických komunikací**

Návrh počítá s přeložkou stávající kabelové trasy sítě elektronických komunikací mezi pozemky parc.č. 1998/3 a 166/2 (v místě blízkosti parc.č. 16/19) z důvodu kolize této trasy s navrženými stavebními pozemky č. 10 – 20. Trasa přeložky bude přednostně vedena po pozemcích veřejného prostranství, souběžně s rozvody SLP, VO a NN.

Podrobné řešení dimenzí, kapacit a dílčích popisů bude uvedeno v dalším stupni PD, ve spolupráci s provozovatelem dotčené sítě elektronických komunikací. Zakreslení přeložky kabelové trasy sítě elektronických komunikací v grafické části je pouze schématické, konečná poloha bude určena v dalším stupni PD.

#### **G.2.5 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, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel odebírajících teplo z venkovního vzduchu je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

#### **G.2.6 Nakládání s odpady**

V řešených územích se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Současný stav nakládání s odpady se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami a je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání směsného odpadu do sběrných nádob umístěných v rámci stavebních pozemků (tj. přímo u jednotlivých rodinných domů) a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Tříděný odpad bude ukládán do velkokapacitních sběrných nádob umístěných v rámci stávajícího stanoviště v blízkosti řešené lokality. Ukládání ostatního odpadu (tj. nebezpečný, velkoobjemový) bude řešeno v souladu s platnou legislativou a místními vyhláškami.

## **H. PODMÍNKY PRO OCHRANU KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT**

### **H.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešená území leží podle zák. č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v území III. kategorie (tj. území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů).

Řešené plochy dopravní a technické infrastruktury, které sice leží mimo vyznačená řešená území, ale s řešenými plochami neoddělitelně souvisejí, částečně zasahují v jižně orientovaných partiích (u stávající zástavby) do území II. kategorie (tj. území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt



archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují nebo byl prokázán zatím jen nespolehlivě; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51 - 100 %).

To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v rámci přípravy staveb zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

V řešených územích se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě obce ani nemovitě kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

## **H.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot**

Řešená území se nachází v mírně zvlněné až kopcovité krajině s převahou zemědělské půdy, s různě velkými lesními celky a se sídly převážně venkovského typu. Podle Územní studie krajiny Jihočeského kraje nachází v Kaplické krajinné oblasti. Ta je charakterizována jako území vizuálně otevřené a přehledné s rozsáhlými trvale travinnými formacemi (loukami, pastvinami) s pohledově významnými zalesněnými vrchy, zemědělsky využívané plochy členěné drobnými krajinnými strukturami a údolí toku Malše s břehovými a doprovodnými porosty.

V rámci ÚS lze navrhovanou zeleň v řešených územích rozdělit na zeleň soukromou, zeleň sídlení a v rámci uličních profilů na zeleň doprovodnou.

Je žádoucí, aby likvidace popř. využití dešťových vod byly řešeny v místě jejího spadu. To platí jak pro veřejná prostranství, tak i pro navržené stavební pozemky. Proto se pro řešená území doporučuje implementace tzv. modrozelené infrastruktury, tj. hospodaření s dešťovou vodou s cílem zadržet maximum srážkových vod v místě jejího spadu pomocí systému vsakovacích objektů, retenčních nádrží, vodních zahrádek, otevřených zasakovacích příkopů, polopropustných povrchů a zatravněných ploch, které budou dešťovou vodu lokálně zasakovat do půdního horizontu. V případě nepříznivých hydrologických poměrů lze přebytkovou dešťovou vodu regulovaně odvádět do blízkého vodního recipientu.

### **Podmínky pro ochranu:**

- Technická a dopravní infrastruktura a sadové úpravy, vč. stávající zeleně musejí být navrženy a provedeny bezkolizně, aby si vzájemně nekonkurovaly a časem si „neškodily“.
- Navržené výsadby musejí být voleny z geograficky a stanovištně vhodných druhů dřevin.
- Odstranění dřevin rostoucích mimo les provádět jen v nezbytně nutné míře (s ohledem na zachování ekologické funkce zeleně v lokalitě).

## **H.3 Podmínky pro ochranu zemědělského půdního fondu**

V řešeném území ÚS se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) a realizací staveb dojde k trvalému záboru ZPF. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch dle ÚP, byl předpokládán zábor ZPF vyhodnocen již v rámci pořizování těchto územně plánovacích dokumentací. Součástí ÚS proto není vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF.

Vlastní vynětí ze ZPF bude řešeno v rámci jednotlivých správních řízení o umístění staveb.

### **Charakteristika zemědělských půd:**

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky se IV. třídou ochrany.

#### **Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti:**

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

#### **H.4 Podmínky pro ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa**

V řešených územích území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), proto není součástí ÚS vyhodnocení předpokládaných důsledků na PUPFL ani k dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

#### **H.5 Podmínky pro ochranu prvků územního systému ekologické stability**

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Nejbližší prvek územního systému ekologické stability je místní (lokální) biokoridor, kterým je Potok pod Malonty. Jeho vzdálenost od severní hranice řešeného území (zastavitelné území s označením D4) se pohybuje v rozmezí cca 75 – 105 m.

#### **H.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

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

### **I. PODMÍNKY PRO VYTVÁŽENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Řešená území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí. Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

#### **I.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ÚP.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

#### **I.2 Ochrana veřejného zdraví**

V rámci dalších stupňů dokumentací je nutné 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. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

**Ochrana před negativními vlivy z provozu:**

Pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

## **J. ETAPIZACE**

Etapizace se závazně nestanovuje. Zástavba v řešených územích bude povolována a realizována po částech dle potřeb konkrétních investorů.

## **K. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚP. Všechny body zadání jsou splněny.

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**

|            |                                                                 |                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>B.1</b> | <b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>                                    | měřítko: 1:10000 |
| <b>B.2</b> | <b>VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ</b>                             | měřítko: 1:1000  |
| <b>B.3</b> | <b>VÝKRES PROSTOROVÉ REGULACE</b>                               | měřítko: 1:1000  |
| <b>B.4</b> | <b>VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>               | měřítko: 1:1000  |
| <b>B.5</b> | <b>VÝKRES KOORDINAČNÍ</b>                                       | měřítko: 1:1000  |
| <b>B.6</b> | <b>VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ – DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> | měřítko: 1:1000  |
| <b>B.7</b> | <b>VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ – NÁVRH ÚS</b>                 | měřítko: 1:1000  |

### **Zkratky použité v textu:**

|      |                                                          |
|------|----------------------------------------------------------|
| ÚP   | Územní plán Malonty                                      |
| ÚS   | Územní studie Malonty – lokalita D1 a D4, v k.ú. Malonty |
| k.ú. | katastrální území                                        |
| PD   | projektová dokumentace                                   |
| NN   | nízké napětí                                             |
| VO   | veřejné osvětlení                                        |
| PK   | pozemní komunikace                                       |