

ÚZEMNÍ PLÁN MALŠOVICE



POŘIZOVATEL: Obecní úřad Malšovice

PROJEKTANT: **AUA** AGROURBANISTICKÝ ATELIER
PROJEKTOVÉ PRACOVNĚ

srpen 2018

Název územně plánovací dokumentace: Územní plán Malšovice

Řešené území: Správní území obce Malšovice zahrnující pět katastrálních území: Malšovice (číslo katastru: 691348), Javory (číslo katastru: 691330), Borek u Děčína (číslo katastru: 626929), Hliněná (číslo katastru: 691313) a Stará Bohyně (číslo katastru: 691364).

Objednatel: Obecní úřad Malšovice

Pořizovatel: Obecní úřad Malšovice

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.
ŽO/U18013/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Spolupracovali:

Ing. Vladivoj Řezník - urbanistická koncepce

Ing. Martina Staňková - koncepce uspořádání krajiny

Ing. Ivo Zajíc - technická infrastruktura

Ing. Antonín Janovský - dopravní infrastruktura

Ing. Arch. Ivo Tuček (UrbaGIS) - grafické zpracování

Záznam o účinnosti ÚP Malšovice	
Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Obecní úřad Malšovice	Datum nabytí účinnosti územního plánu: 3. 8. 2018
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka: Jiří Krpálek – starosta obce Malšovice  	

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
1. Dopravní infrastruktura	7
2. Technická infrastruktura	8
3. Občanské vybavení.....	9
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	9
1. Územní systém ekologické stability	10
2. Plochy zeleně	10
3. Plochy lesní	10
4. Vodní toky a nádrže	10
5. Protierozní opatření	10
6. Ochrana před povodněmi	10
7. Dobývání nerostů.....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	12
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	18
1. Veřejně prospěšné stavby	18
2. Veřejně prospěšná opatření	18
3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	19
4. Plochy pro asanaci	19
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
1. Veřejně prospěšné stavby	20
2. Veřejně prospěšná opatření	20
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	20
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	20
j) Vymezení územních rezerv	20
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 1.4.2014. Jeho hranice je znázorněna ve všech výkresech grafické části návrhu územního plánu.

Celková rozloha zastavěného území činí 90,39 ha, což představuje 6,9 % řešeného území.

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

Koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje hodnot vychází z urbanistické struktury jednotlivých sídel a z jejich geografické polohy v bezprostřední blízkosti města Děčín. Tato bezprostřední blízkost Děčína ovlivňuje především sídlo Malšovice, které lze označit za sídlo ve vztahu k městu Děčín jako sídlo satelitní. Tomu odpovídá jeho převažující funkce bydlení soustředěná v rámci kompaktního urbanistického půdorysu. Ostatní sídla na území obce již příměstský charakter nemají a jsou tvořeny převážně malými typickými venkovskými sídly vyžadujícími obnovu. Příměstský charakter řešeného území ovlivňuje i skutečnost že na území obce je velká skládka odpadů využívána především městem Děčínem.

Řešené území je velice dobře dopravně dostupné po silnici I. třídy č.62, po mezinárodní železnici Praha - Drážďany a po řece Labi. Řešené území vyniká mimořádnými přírodními hodnotami danými zejména výškově členěným reliéfem s nádhernými výhledy na okolní i vzdálené lesy a pole, což využije rekreačně turistický potenciál obce. Na území obce jsou navíc registrovány 3 nemovité kulturní památky: na k.ú. Javory: kostel sv. Prokopa (č.rej. 5-5924), chalupa čp. 25 (č.rej. 5-3832) a chalupa čp. 28 (č.rej. 5-3833). Územní plán přírodní a kulturní hodnoty jednotlivých sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Rozvoj obce je ovlivněn existencí CHKO České středohoří a výskytem lokalit zařazených do soustavy Natura 2000 - Evropsky významné lokality.

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

Urbanistická koncepce vychází ze skutečnosti, že řešené území zahrnuje celkem 7 sídel: Malšovice, Choratice, Borek, Hliněná, Javory, Stará a Nová Bohyně. Sídla Malšovice a Choratice jsou s řekou Labem přímo kontaktována. Přidružená sídla Borek, Hliněná, Javory, Stará Bohyně a Nová Bohyně patří do zemědělsky extenzivně využívaného území, s vyšším podílem lesů, luk a pastvin.

Urbanistická koncepce respektuje polohu obce v rozvojové ose nadmístního významu NOS2 - Ústí nad Labem - Děčín - Česká Kamenice (Velká Bukovina). Těžiště této rozvojové

osy tvoří mezinárodně významná železniční trať č.090. Nejvíce nových ploch pro novou výstavbu navrhuje Územní plán v sídle Malšovice (v souladu s návrhem předchozího územního plánu do kterého byla většina nových ploch již zahrnuta.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

Územní plán vymezuje následující plochy ke změně využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
BV 2	Plochy bydlení – bydlení vesnické	1,84	23
BV 3	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,21	2
BV 4	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,17	2
BV 5	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,47	6
BV 6	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,33	4
BV 7	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,24	3
BV 8	Plochy bydlení – bydlení vesnické	2,71	28
BV 9	Plochy bydlení – bydlení vesnické	0,10	1
SO 1	Plochy smíšené obytné	0,23	2
SO 2	Plochy smíšené obytné	0,55	10
SO 3	Plochy smíšené obytné	0,38	4
SO 4	Plochy smíšené obytné	0,53	6
SO 5	Plochy smíšené obytné	0,93	11
SO 6	Plochy smíšené obytné	0,10	1
SO 7	Plochy smíšené obytné	1,22	14
SO 8	Plochy smíšené obytné	1,00	12
SO 9	Plochy smíšené obytné	1,17	14
SO 10	Plochy smíšené obytné	0,20	2
SO 11	Plochy smíšené obytné	0,16	3
SO 12	Plochy smíšené obytné	0,13	1
SO 13	Plochy smíšené obytné	1,31	14
SO 15	Plochy smíšené obytné	0,19	2
SO 17	Plochy smíšené obytné	0,27	3
SO 18	Plochy smíšené obytné	0,20	2
SO 19	Plochy smíšené obytné	0,75	9
SO 20	Plochy smíšené obytné	0,31	3
SO 21	Plochy smíšené obytné	0,09	1
SO 22	Plochy smíšené obytné	0,17	2
SO 23	Plochy smíšené obytné	0,16	1
SO 24	Plochy smíšené obytné	0,06	1
SO 26	Plochy smíšené obytné	0,08	1
SO 28	Plochy smíšené obytné	0,11	1
SO 30	Plochy smíšené obytné	0,31	1
SO 32	Plochy smíšené obytné	0,05	1
SO 34	Plochy smíšené obytné	0,15	2
SO 35	Plochy smíšené obytné	0,43	8
SO 36	Plochy smíšené obytné	0,36	4
SO 37	Plochy smíšené obytné	0,29	3
O 3	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,003	1
OS 1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	1,34	-
OS 2	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	2,40	-
OS 3	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,16	-
OS 4	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,19	-
OS 5	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,02	-
OS 6	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,13	-

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
OS 7	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,25	1
DM 2	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,06	-
DM 3	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,20	-
DM 4	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,03	-
DM 5	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,03	-
DM 6	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,13	-
DM 7	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,07	-
DM 8	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,21	-
DP 1	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,02	-
DP 2	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	0,07	-
TO 2	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	1,11	-
E1	Technická infrastruktura – vedení elektrické energie VVN 110 kV	8,04	-
ČOV 2	Plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod	0,14	-
ČOV 3	Plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod	0,12	-
VL 2	Plochy výroby a skladování – výroba a sklady – lehká	0,55	-
VP 2	Plochy veřejných prostranství	1,79	-
VP 3	Plochy veřejných prostranství	0,12	-
W 1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	0,71	-
ZA 2	Plochy zemědělské – zahrady	1,00	-
ZP 1	Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru	0,16	-
ZP 2	Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru	0,25	-
ZP 3	Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru	0,19	-
ZP 4	Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru	0,13	-
ZP 5	Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru	0,63	-
EVL 1	Plochy přírodní – NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita	0,08	-
L 1	Plochy lesní – lesy, lesní půda	0,57	-
L 2	Plochy lesní – lesy, lesní půda	0,06	-
L 3	Plochy lesní – lesy, lesní půda	0,05	-
L 4	Plochy lesní – lesy, lesní půda	0,03	-
L 5	Plochy lesní – lesy, lesní půda	0,11	-

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
SO 14	Plochy smíšené obytné	0,31	3
O 1	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,97	-

Územní plán vymezuje následující plochu územní rezervy:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
TO 1 (R)	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	5,70	-

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dobře dostupné. I nadále bude tvořit základní přístupovou komunikaci do obce silnice I/62. Z ostatních silnic budou v řešeném území využívány silnice III/25380 propojující silnice III/25379 a I/62, a silnice III/25377 a III/25378.

Podél východní části zastavěného území sídla vede severo-jihním směrem mezinárodní železniční trať č.090 se zastávkou v Choraticích.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu lokalizovány tak, aby byly přístupné především ze stávajících komunikací.

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití ve všech plochách, v rámci nezbytné dopravní infrastruktury.

1) Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic I. třídy a III.třídy.

2) Místní komunikace

Územní plán navrhuje místní komunikace (DM 2 – DM 8) s cílem zpřístupnit současně zastavěné území a zastavitelné plochy.

3) Železnice

Řešeným územím prochází železniční trať č.090. Územní plán nenavrhuje v rámci železniční tratě žádné změny. Podél dráhy jsou, u sídla Malšovice, převážně v jejím ochranném pásmu navrženy zahrady z důvodu odclonění železnice.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje jednu novou cyklostezku, která propojuje stávající značené cyklotrasy č.3067 a č.3068 po alternativní trase. Územní plán nenavrhuje žádné nové komunikace pro pěší.

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje celkem 2 plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP 2, DP 3).

6) Vodní doprava

Územní plán vymezuje koridor Labské vodní cesty (VD1) v šířce řeky Labe.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Návrh respektuje stávající technickou infrastrukturu a v některých sídlech vymezuje pro novou technickou infrastrukturu nové plochy.

1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán ponechává zásobování pitnou vodou v Malšovicích, v Choraticích, v Javorech, ve Staré a Nové Bohyni beze změny. Pouze v Borku a v Hliněné navrhuje novou vodovodní síť. Pro zásobování pitnou vodou Borku navrhuje územní plán zřízení vodojemu v lesíku severozápadně od sídla, odkud povede přívodní řad do Borku, kde bude prostřednictvím vodovodních řadů přiváděna voda do stávajících i navrhovaných ploch. Také pro Hliněnou je navržen, severozápadně od sídla, nový vodojem.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

V Malšovicích byla vybudována první etapa kanalizace a čistírny odpadních vod, která se bude dále rozšiřovat. Vzhledem k tomu ji územní plán legalizuje jako návrhovou plochou ČOV 1. Zároveň se připravuje II. etapa výstavby kanalizace, která obslouží prakticky celé zastavěné území. Stávající i návrhová kanalizace je zakreslena ve výkrese „Koncepce dopravní a technické infrastruktury.“

Územní plán navrhuje vybudování dalších dvou ČOV (ČOV 2, ČOV 3), v Javorech a v Hliněné, včetně kanalizace v obou sídlech.

V Choraticích, Borku, Staré a Nové Bohyni bude zachován stávající systém čištění odpadních vod v rámci jímek, které budou vyváženy do čistírny odpadních vod v Malšovicích.

Do doby vybudování uvedené kanalizace a ČOV bude odkanalizování staveb řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV, domovních ČOV, septiků s pískovým filtrem, případně pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Stážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jám, budou-li to dovolovat lokální a podloží poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů.

4) Elektrická energie

Územní plán navrhuje technickou infrastrukturu – vedení el. energie VVN 110 kV (E1); zdvojenou trasu velmi vysokého napětí (VVN) elektrické energie 110 kV, která prochází sídlem Malšovice. Územní plán vymezuje přesnou trasu tohoto vedení, včetně jejího ochranného pásma. Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající vedení VN do 35 kV. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci návrhových ploch, kde je v regulativech přípustná „nezbytná technická infrastruktura.“

5) Plyn

Územní plán navrhuje plynofikaci v Malšovicích a v Choraticích v rámci rozvodů STL plynovodu. Trasování navrhovaných plynovodů je zakresleno ve výkrese „Koncepce dopravní a technické infrastruktury.“

Ostatní sídla nejsou plynofikována a zavedení plynu do těchto sídel územní plán nenavrhuje.

3. Občanské vybavení

Stávající základní občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a funkčnímu využití jako příměstského sídla s převažující obytnou funkcí. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje nezbytného občanského vybavení, které není nutné zásadně měnit, a to zejména s ohledem na bezprostřední blízkost města Děčína, kde je veškerá potřebná občanská vybavenost zajištěna.

Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení (O 1, O 3) a plochy občanského vybavení – tělovýchovy a sportu (OS 1 – OS 7).

e) Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny není nutné na území obce Malšovice navrhovat žádné zásadní změny. Krajina vykazuje jako celek mimořádné krajinnotvorné hodnoty. Ty jsou navíc dané i polohou obce na území CHKO České středohoří. Prostupnost krajiny zajišťují polní a lesní cesty.

1. Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje nadregionální a regionální prvky ÚSES, vymezené v ZÚR ÚK – nadregionální biokoridor (NRBK) K4, NRBK K8, regionální biocentrum (RBC) 1322. V souladu s platnými metodikami a s požadavky ZÚR je zpřesňuje dle terénních podmínek v měřítku územního plánu.

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující lokálních biocentra a lokální biokoridory:

- lokální biocentrum (LBC) 32,
- LBC 33,
- LBC 34,
- LBC 35,
- lokální biokoridor (LBK) 30,
- LBK 31,
- LBK 32,
- LBK 33,
- LBK 34.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace ve výkrese „Koncepce uspořádání krajiny.“

2. Plochy zeleně

Územní plán vymezuje plochy zeleně (ZP 1 – ZP 5).

3. Plochy lesní

Územní plán navrhuje celkem 5 ploch lesních (L 1 – L 5).

4. Vodní toky a nádrže

Územní plán vymezuje plochu vodní a vodohospodářskou (W 1). Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu.

5. Protierozní opatření

V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi nenavrhuje územní plán žádné změny funkčních protierozních opatření.

6. Ochrana před povodněmi

Řeka Labe, má stanoveno záplavové území stoleté vody a aktivní zónu.

Územní plán navrhuje pouze jednu plochu občanského vybavení – tělovýchovy a sportu (OS 4) v záplavovém území stoleté vody. Návrh této plochy je zdůvodněn v textové části „Odůvodnění.“

V aktivní zóně je umístění nových staveb, s výjimkou staveb souvisejících s úpravou vodního toku, event. zajišťujících ochranu před povodněmi, nepřípustné.

7. Dobývání nerostů

Na území obce není evidován žádný dobývací prostor, žádné chráněné ložiskové území, ani žádné ložisko nerostných surovin.

V řešeném území se nacházejí sesuvná území, která jsou zakreslena ve výkrese „Koncepce uspořádání krajiny.“

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

PLOCHY BYDLENÍ	
BYDLENÍ VESNICKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné podnikání v rámci rodinného domu, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ² . V každé návrhové ploše může být 10 % pozemků pro umístění 1 RD menších než 800 m ² , avšak i těchto 10 % pozemků nesmí být menší než 650 m ² .
	podíl zpevněných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 30 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	využití plochy BV 2 a BV 3 je podmíněno zpracováním územní studie
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
Hlavní využití	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
Přípustné využití	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, je slučitelná s bydlením
	nerušící výroba a služby za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením
	chov drobných hospodářských zvířat za podmínky, že nesnižuje kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení v dané lokalitě
	povolování a umísťování staveb do stanoveného záplavového území Q ₁₀₀ za podmínky, že jejich výstavbou nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, ke zvýšení povodňového rizika a rozsahu případných škod
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ² (nevztahuje se na plochy SO 24 a SO 32 kde může být umístěn pouze 1 rodinný dům)
	podíl zpevněných ploch pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 30 %
	využití následující ploch je podmíněno zpracováním územní studie: SO 5, SO 9, SO 19
	maximální výška zástavby rodinnými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)	
Hlavní využití	občanské vybavení
Přípustné využití	ubytování
	pečovatelský dům (dům pro seniory)
	drobné podnikání a služby
	maloobchod a stravování
	veřejná prostranství
	stavby a zařízení pro církevní účely
	stavby a zařízení pro školství a vzdělávání
	doplňkové stavby k hlavnímu využití
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	podnikání za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat životní prostředí
Nepřípustné využití	stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 3 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
	na ploše O 3 je přípustná výstavba pouze rozhledny
	využití plochy O 1, O 3 je podmíněno zpracováním územní studie
TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)	
Hlavní využití	tělovýchova a sport
Přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu k hlavnímu využití
	veřejná prostranství
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	povolování a umísťování staveb do stanoveného záplavového území Q ₁₀₀ za podmínky, že jejich výstavbou nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, ke zvýšení povodňového rizika a rozsahu případných škod
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 3 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ (OH)	
Hlavní využití	pohřebiště
Přípustné využití	doplňkové stavby k hlavnímu využití
	veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADY – TĚŽKÉ (VT)	
Hlavní využití	výroba a skladování
Přípustné využití	veřejná infrastruktura
	ochranná a izolační zeleň
	manipulační plochy
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 80 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 20 m
VÝROBA A SKLADY – LEHKÉ (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování
Přípustné využití	veřejná infrastruktura
	ochranná a izolační zeleň
	manipulační plochy
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 10 m
ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA (VZ)	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat
Přípustné využití	zpracování plodin zemědělské výroby
	zpracování a uskladnění dřeva
	manipulační plochy
	skladové objekty
	ochranná a izolační zeleň
	objekty pro administrativu
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím chov cizokrajné zvěře a ptactva
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
SILNIČNÍ DOPRAVA, SILNICE I. TŘÍDY, SILNICE II. TŘÍDY (DS)	
Hlavní využití	kommunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky, mosty
	cyklotrasy
	doprovodná zeleň podél komunikací
	mostky a propustky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
KOMUNIKACE MÍSTNÍ (DM)	
Hlavní využití	kommunikace
Přípustné využití	parkoviště
	cyklotrasy, cyklostezky
	chodníky, mosty
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
PARKOVIŠTĚ (DP)	
Hlavní využití	parkoviště
Přípustné využití	garáže
	veřejná zeleň
	nezbytná technická infrastruktura, komunikace
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
CYKLOTRASY	
Hlavní využití	cyklotrasy
Přípustné využití	mobiliář
	nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
ZNAČENÁ TURISTICKÁ STEZKA	
Hlavní využití	pěší stezka
Přípustné využití	mobiliář
	nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
ŽELEZNICE (DZ)	
Hlavní využití	stavby a zařízení pro železniční dopravu
Přípustné využití	protihlukové bariéry
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
VODNÍ DOPRAVA (VD 1)	
Hlavní využití	splavnění Labe
Přípustné využití	protipovodňová opatření
	protierozní zeleň
	revitalizace
	vodohospodářské stavby a zařízení
	činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, činnosti spojené s rekreací
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (TI)	
Hlavní využití	stavby a zařízení technické infrastruktury
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení sídla
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)	
Hlavní využití	čistírna odpadních vod
Přípustné využití	manipulační plochy
	čerpací stanice odpadních vod
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO)	
Hlavní využití	skládka odpadů
Přípustné využití	manipulační plochy
	doplňkové stavby a zařízení k hlavním stavbám
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VVN 110 kV	
Hlavní využití	vedení VVN 110 kV
Přípustné využití	zeleň
	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura
	zahrady rodinných domů
Podmínky prostorového uspořádání	při přechodu nad zastavěným územím, je třeba respektovat stávající objekty a pozemky k nim náležející tak, aby bylo co nejméně narušeno životní prostředí obyvatel obce
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY ZELENĚ	
ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP)	
Hlavní využití	veřejná a ochranná zeleň
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	mobiliář
	zařízení související s využitím pozemku do 5 m ² zastavěné plochy
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	vše ostatní
PLOCHY LESNÍ (L)	
Hlavní využití	pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím těžba nerostů
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA (OP)	
Hlavní využití	orná půda
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství v nezastavěném území
	související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím těžba nerostů

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (TTP)	
Hlavní využití	trvalé travní porosty
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
	těžba nerostů
ZAHRADY (ZA)	
Hlavní využití	zahrady
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro zajištění pěstování rostlin
	související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
	stavby pro bydlení
SADY (ZS)	
Hlavní využití	sady
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření související s pěstováním ovoce a zeleniny
	související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
PLOCHY PŘÍRODNÍ	
NATURA 2000 – EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA (EVL)	
Hlavní využití	evropsky významná lokalita
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY PŘÍRODNÍ	
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	
Hlavní využití	ÚSES
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby malých vodních nádrží a stavby na vodních tocích za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VODNÍ TOKY A PLOCHY (W)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy
Přípustné využití	protipovodňová opatření (příkopy, průlehy apod).
	protierozní zeleň
	revitalizace
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže
Podmínky prostorového uspořádání	podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu
Nepřípustné využití	stavby a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

Společné regulativy

Vzhledem k tomu, že sídlo Malšovice má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s možnými archeologickými nálezy (přesný rozsah území s archeologickými nálezy je zakreslen v koordinačním výkresu) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Umisťování nových staveb do záplavového území je ve všech plochách podmíněně přípustné.

V aktivní zóně záplavového území je umístění nových staveb s výjimkou staveb souvisejících s úpravou vodního toku, či zajišťujících ochranu před povodněmi, nepřípustné.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšnou stavbu:

E1 – technická infrastruktura – vedení elektrické energie VVN 110 kV,

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí	Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy v záplavovém území stoleté vody, kromě plochy OS 4, která je již realizována. Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření. Záplavová území jsou zakreslena ve výkresové dokumentaci.
Varování a vyzoomění obyvatelstva	Siréna s varovným signálem je umístěna v centru Malšovic na budově s č.p. 6. Slyšitelnost varovného signálu je dobrá v i ostatních sídlech v řešeném území.
Ukrytí a ubytování evakuovaných osob	Pro účely provizorního ukrytí a ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využito budovy kulturního domu.
Evakuace obyvatelstva	V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství před kulturním domem.
Hromadná stravovací zařízení a vývařovny	V případě potřeby lze situaci řešit zásobováním ze stravovacích zařízení v obci nebo v Děčíně.
Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci	Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektu obecního úřadu.
Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva	Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Děčíně.
Zdroje nebezpečných látek v území	Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby	V řešeném území se nenachází žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby.
Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou	Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody cisternami. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.
Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií	Nouzové zásobování bude řešeno pomocí mobilních energocentrál.
Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva	K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva navrhuje územní plán využít plochu zeleně přírodního charakteru - ZP 1 za zemědělským areálem.
Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb	Pohřební služby lze realizovat na stávajícím místním hřbitově.
Plochy pro likvidaci uhybnulých zvířat	V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.
Požární ochrana	V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Zároveň je nutné v rámci jednotlivých objektů zabránit šíření požáru mezi jednotlivými požárními úseky a mimo stavbu.
Objekty požární ochrany	V řešeném území se nenachází.
Zdroje vody k hašení požárů	Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit hasičská nádrž před obecním úřadem.

4. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Malšovice nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

BV 2, BV 3, SO 5, SO 9, SO 19, O 1 a O 3.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti ve lhůtě do čtyř let od nabytí účinnosti Územního plánu Malšovice.

j) Vymezení územních rezerv

Územní plán vymezuje Plochu technické infrastruktury – nakládání s odpady TO 1, jako plochu územní rezervy.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Územního plánu obsahuje 21 stran, Odůvodnění územního plánu obsahuje 86 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 9 výkresů:

Územní plán

- N1. Výkres základního členění území
- N2. Hlavní výkres
- N3. Koncepce uspořádání krajiny
- N4. Koncepce dopravní infrastruktury
- N5. Koncepce technické infrastruktury
- N6. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

- N7. Koordinační výkres
- N8. Výkres širších vztahů
- N9. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu