MAŠŤOV

územní plán | změna č. 1

PŘÍLOHA: ZMĚNOVÝ TEXT

srpen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér



ZMĚNA Č. 1 – VŠECHNY ÚVODNÍ ÚDAJE ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDOU UPRAVENY V ÚPLNÉM ZNĚNÍ

MAŠŤOV

(K. Ú. MAŠŤOV, K. Ú. DOBŘENEC, K. Ú. KONICE U MAŠŤOVA)

ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

© KA * KA

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

MAŠŤOV

(K. Ú. MAŠŤOV, K. Ú. DOBŘENEC, K. Ú. KONICE U MAŠŤOVA)

ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. František Kačírek
doucí ateliéru

Ing. František Kačírek ve-
hlavní projektant

2011

Seznam zpracovatelů jednotlivých problematik:

Koordinace prací, koncepce rozvoje města	Ing. František Kačírek RNDr. František Matyáš Ing. Ondřej Kalivoda
Přírodní podmínky a koncepce uspořádání krajiny	Mgr. Ing. Jan Majer
Urbanistická koncepce	Ing. František Kačírek RNDr. František Matyáš
Obyvatelstvo a bytový fond	RNDr. František Matyáš
Výroba	Ing. František Kačírek
Občanská vybavenost	RNDr. František Matyáš
Technická infrastruktura	
Doprava	Ing. Josef Hajský
Vodní hospodářství	Ing. Zdeněk Vokoun
Energetika	Václav Broukal
Životní prostředí	Mgr. Ing. Jan Majer
Zemědělský půdní fond	RNDr. Zdeněk Tomáš
Grafické zpracování	Blanka Protivová
Konstruktérské práce	Jiřina Holatová
Externí spolupráce, digitalizace, grafická dokumentace	DINATO v. o. s. Lysá nad Labem RNDr. Zdeněk Tomáš Mgr. Jitka Tomášová Ing. Ignat Dinov

OBSAH DOKUMENTACE

ÚZEMNÍ PLÁN

Textová část

Grafická část

1.	Výkres základního členění	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres I. - Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím	1 : 5 000
3.	Hlavní výkres II. - Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
4.	Hlavní výkres III. - Dopravní a technická infrastruktura	1 : 5 000
5.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

Textová část

Samostatná příloha civilní obrany

Samostatná příloha vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Grafická část

6.	Koordinační výkres I	1 : 5 000
7.	Koordinační výkres II - Jádrové území	1 : 2 000
8.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
9.	Vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL	1 : 5 000
10.	Dopravní řešení - Jádrové území	1 : 2 000
11.	Technická infrastruktura - Jádrové území	1: 2 000

OBSAH **strana**

Obsah bude aktualizován v úplném znění územního plánu

1. Vymezení zastavěného území 1

2. Základní ~~Koncepce~~ koncepce rozvoje území obce~~, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~ 1

3. Urbanistická koncepce ~~včetně vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby a systému sídelní zeleně~~ 2

4. Koncepce veřejné infrastruktury ~~a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umísťování~~ 11

5. Koncepce uspořádání krajiny ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně~~ 16

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 21

7. 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~~ 47

~~8. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 49~~

~~9.~~8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ~~a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření~~ 50

9. Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie

~~10. Stanovení pořadí změny v území (etapizace) ..... 51~~

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 30. 9. 2010 a aktualizováno změnou územního plánu k 1. 2. 2025.~~v souladu s § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon), na základě aktuálních katastrálních map v měřítku 1 : 2 880. Zastavěné území je zakresleno ve výkresu základního členění území a v dalších grafických přílohách.~~

2. Základní ~~Koncepce~~ koncepce rozvoje území obce~~, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

Koncepce rozvoje území je založena zejména na rozvoji sídelní funkce města. Navrhovaná zástavba je situována především do zastavěného území, vzhledem k nedostatečným kapacitám volných ploch v rámci tohoto území však výrazně přesahuje i mimo ně. To bylo nutné zejména v sídle Mašťov. Rozvojové plochy v Mašťově jsou umístěny tak, aby dále přirozeným způsobem rozvíjely sídlo v návaznosti na jeho novější části, především na jeho jižních a východních okrajích. Návrhy rozvojových ploch a jejich regulativy respektují vyhlášenou městskou památkovou zónu. Pro rozvojové plochy bydlení se navrhuje výstavba samostatně stojících rodinných domů, maximálně o dvou nadzemních podlažích.

Dvě menší sídla, Dobřenec a Konice, jsou územním plánem do budoucna ~~určeny~~ určena převážně pro rekreační využití. Původní objekty obou sídel jsou vedeny v rámci ploch pro bydlení s možností využití pro rodinnou rekreaci. Nová výstavba se již navrhuje pouze formou rekreačních objektů.

Kromě ploch pro bydlení a rekreaci rozvíjí územní plán doplňkově i ostatní funkce sídla, zejména stanovuje nové plochy pro sport, výroby a skladování, technické vybavenosti, plochy systému sídelní zeleně a plochy veřejných prostranství.

V rámci krajinné struktury je koncepce stanovena zejména ve smyslu vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) a další doplňujících prvků krajinné zeleně. Převážná část území je však ve svých funkcích stabilizována, nadále převládá funkční využití zemědělské půdy. Ty jsou částečně dotčeny navrhovanou výstavbou. Část území zabírají lesy, jejichž využití není územním plánem měněno. Do krajinné struktury zasahují některé návrhy technické infrastruktury, z větší části převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace (ÚPD).

Ploch zastavěného i nezastavěného území se dotýká také ~~rozvoj~~ stabilizace dopravní infrastruktury. Na systém místních komunikací jsou napojitelné nové ~~Kromě ploch stabilizovaných územní plán navrhuje některé úpravy stávajících tras a především rozvoj nové sítě místních komunikací navázaných na~~ rozvojové plochy.

3. Urbanistická koncepce ~~včetně vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby a systému sídelní zeleně~~

Celková urbanistická koncepce rozvoje funkčního využití správního území města rozvíjí současné vlastnosti území a klade důraz především na posílení sídelní funkce. Při jejím formulování byly brány v potaz některé faktory, které vývoj území výrazně ovlivňují:

- Vojenský újezd Hradiště, který po celé západní hranici řešeného území vytváří běžně neprostupný prostor.
- Restrukturalizace zemědělské výroby a ztráta jejího vysokého podílu na zaměstnanosti v území.
- Překrývání hranic území s ochranou vysokých krajinných hodnot.
- Dopravní napojení řešeného území tvořené pouze silnicemi III. třídy, jejichž parametry jsou nevyhovující a působí střety v zastavěné části města, zejména sídla Mašťov.
- ~~Vydaná~~ Ze Zásad~~y~~ územního rozvoje Ústeckého kraje~~, z nichž~~ jsou převzaty požadavky na ~~řešené území – cyklostezka C35, územní rezerva pro~~ vymezení koridoru vedení elektrické energie 400 kV a vymezení regionálního ÚSES.

Samotná rozvojová koncepce sídel se dá shrnout do následujících bodů:

- návrhy rozvoje respektují území všech tří sídel s tím, že rozvojové plochy bydlení jsou lokalizovány pouze do Mašťova, do sídel Dobřenec a Konice jsou lokalizovány rozvojové plochy staveb pro rodinnou rekreaci;
- dřívější zařízení zemědělské velkovýroby, sloužící i nadále potřebám zemědělské výroby i přes změnu ekonomických podmínek a vlastnických vztahů, jsou považovány za územně stabilizované;
- zemědělské areály, které nejsou dnes využívány pro zemědělskou výrobu, jsou územně stabilizovány a připouští se i jiné využití, zejména pro sklady a drobnou výrobu;
- zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu navazují na současně zastavěné území a svým vymezením arondují půdorys sídla tak, aby zejména novější zástavba s navrhovanými plochami tvořila urbanistický celek, dobře obsloužitelný technickou infrastrukturou;
- rozvojové plochy pro obytnou zástavbu jsou doprovázeny v jednotlivých částech města plochami pro sport a zeleň;
- větší plochy pro občanskou vybavenost nejsou vymezovány, předpokládá se, že občanská vybavenost bude řešena v rámci současných zařízení a v rámci soukromých objektů v obytné zástavbě na základě živnostenského oprávnění;
- významné plochy bydlení jsou doplněny plochami veřejných prostranství, malých hřišť a dětských hřišť;
- technickou infrastrukturu se navrhuje doplnit o systém čištění odpadních vod v Mašťově. V Konicích a Dobřenci se připouští individuální způsob řešení domovními čistírnami a vsakováním;

- ostatní existující zařízení technické infrastruktury jsou schopna pokrýt i nároky vyplývající z navrhovaného rozvoje;
- dopravní obsluha území je doplněna návrhy na zlepšení příčného i směrového uspořádání silnic III. třídy a autobusových zastávek a záborů pro ně a dále napojení místních komunikací;
- dopravní infrastruktura je doplněna návrhem cyklotras;
- ~~pro cílové řešení odstranění dopravní závady v průtahu sídlem Mašťov je vymezen koridor jako územní rezerva pro obchvat silnice III/22121.~~

Ve volné krajině jsou uplatňovány následující zásady:

- územní systém ekologické stability je vzájemně koordinován tak, aby na řešeném území vznikl, spolu s převzatým regionálním územním systémem ekologické stability, jednotný systém lokálních prvků ÚSES;
- doplnění krajinné zeleně, zejména doprovodné vegetace podél komunikací;
- vytvoření protierozních opatření a opatření proti přívalovým dešťovým vodám;
- návrhy na nové vodní plochy jsou jednak jako součást protipovodňových opatření a jednak jako zlepšení krajinné struktury;
- zvýšení podílu krajinné zeleně je řešeno návrhy na její doplnění, ve volné krajině se poblíž sídel připouští i založení sadů.

Celková urbanistická koncepce rozvoje funkčního využití správního území města tak rozvíjí současné vlastnosti území a klade důraz především na posílení sídelní funkce Mašťova, rekreační funkce dvou menších sídel a vyšší míru ekologické stability a biologické diverzity krajiny ve správní území města.

Sídelní funkce

Sídelní funkci plní v současné době především město Mašťov a jen z malé části sídla Dobřenec a Konice. Významnější rozvoj ploch pro bydlení se navrhuje pouze v Mašťově. V ostatních sídlech se navrhuje pouze menší rozvoj rekreační funkce, doplněným návrhy na zlepšení stavu obytného a přírodního prostředí. Sídla Dobřenec a Konice mají vymezeny pouze menší návrhové plochy pro stavby pro rodinnou rekreaci (plochy ~~RP~~ Z.21 a ~~RP~~ Z.22 v Dobřenci a plochy ~~RP~~ Z.31, ~~RP~~ Z.32 a ~~RP~~ Z.33 v Konicích). V Mašťově se pak navrhují obytné plochy jak pro stabilizaci obyvatelstva, tak v rozsahu, který umožňuje pokrýt i dlouhodobé potřeby výstavby rodinných domů pro růst celkového počtu obyvatel města.

Bytová výstavba se s ohledem na charakter sídla Mašťov navrhuje formou samostatně stojících rodinných domů maximálně o dvou nadzemních podlažích. Celkem je v řešeném území navrženo ~~8~~ sedm nových rozvojových ploch pro bydlení (~~RP~~ Z.1 – ~~RP~~ Z.~~8~~6, Z.8) ~~v celkovém rozsahu 7,8 ha~~. Pouze jednu z těchto ploch (~~RP~~ Z.4) bylo možné umístit v zastavěném území. Ostatní plochy (zastavitelná území) bezprostředně navazují na zastavěné území, leží však mimo jeho hranice.

Budoucí těžiště rozvoje obytných ploch v Mašťově je tedy realizováno mimo zastavěné území, a to na kapacitních plochách na jižním okraji (~~RP~~ Z.1, ~~RP~~ Z.2, ~~RP~~ Z.3), a na severovýchodním okraji (~~RP~~ Z.4, ~~RP~~ Z.5 a ~~RP~~ Z.6).

V rámci povolování staveb a jejich změn musí, vzhledem k vysokým hodnotám architektury místního prostředí v Mašťově, věnovat příslušný stavební úřad zvýšenou pozornost dopadům změn v území na architektonicky hodné objekty a celky, stejně jako na urbanistické řešení.

Návrh územního plánu respektuje všechny zájmy památkové péče uplatněné v Městské památkové zóně Mašťov, prohlášené vyhláškou č. 108/2003 Sb., Ministerstva kultury ČR dne 1. 9. 2003.

Specifická je situace lokality Vojtěchov (farma Doupov)~~se starým statkem včetně bytu a novou výkrmnou vepřů, která je stále v provozu~~. Celý areál je vzdálen od dalších sídel, takže je negativně neovlivňuje. Přesto je třeba areál pohledově zastiňovat vysokou zelení, nevyužívané objekty využívat pro jiné výrobní účely, nebo je asanovat.

Rekreační funkce

Pro účely rekreace slouží především plochy v rámci sídel Konice a Dobřenec. Jsou zde vymezeny rozvojové plochy pro rodinnou rekreaci, především na plochách zborů. Stávající výstavba je nadále vedena jako bytový fond s tím, že je umožněno její rekreační využívání.

~~Pro využívání volného času obyvatel Mašťova je vymezena jedna rozvojová plocha pro sport menšího rozsahu v návaznosti na plochu RP 1.~~ Územně stabilizované je fotbalové hřiště severně města. Zároveň se připouští zřizování ploch pro sport a dětská hřiště v rámci funkčního využití ploch bydlení. Počítá se i s obnovou činností městského koupaliště.

Řešené území je napojeno na připravovaný systém místních cyklistických stezek a na regionální cyklistickou ~~stezku~~ trasu C 35.

Občanská vybavenost a sport

Nové plochy pro občanskou vybavenost nejsou v územním plánu navrhovány. Relativně odpovídající rozsah občanské vybavenosti je územně stabilizován, doplnění malé a střední občanské vybavenosti se připouští především v rámci přípustného využití ploch bydlení.

Sportovní plochy jsou zastoupeny hřištěm a dále mohou být součástí zejm. ploch bydlení či veřejných prostranství. ~~jsou navrženy pouze ve formě malých hřišť u ploch bydlení.~~

Podnikatelské aktivity

Původní hlavní pilíř zaměstnanosti, zemědělská výroba, v současné době stagnuje. Územní plán však plochy areálů zemědělské výroby stabilizuje a v případě Vojtěchova rozšiřuje a připouští jejich přestavbu na jiné druhy výroby.

Pro případné investorské záměry v dlouhodobějším období byla vymezena územní rezerva pro založení zóny na výrobu a skladování, drobnou ~~a řemeslnou~~ výrobu a služby (VD). Územní rezerva je lokalizována při silnici III/22121 do Němčan, severně od zemědělského areálu. V navržené zóně smí být prováděny jen takové aktivity, které nepovedou ke zhoršení podmínek pro zdraví lidí dle platných právních předpisů~~nařízení vlády č. 59/2006 Sb~~.

Systém sídelní zeleně

~~ZV~~ ZP – zeleň ~~na veřejných prostranstvích (veřejná,~~ parková a parkově upravená~~zeleň)~~

Plochy ~~ZV~~ ZP jsou v území stabilizovány a navrhovány jako veřejně přístupné plochy parkově upravené zeleně zejména ulic a centrálních prostranství, plnící doplňkově funkci rekreační, okrasnou a izolační. Většina těchto ploch je však součástí širšího pojmu veřejných prostranství a není samostatně vymezována. Samostatně vymezený jako ~~ZV~~ ZP je zejména zámecký park Mašťov, přírodně krajinářský park s výrazným uplatněním svahovitého terénu se systémem pěších cest, dvěma rybníky a vodním tokem Dubá II. Výměra parku je 10,7354 ha, výměra zahrady je 2 ha. Park je kulturní památkou zahradního umění (seznam NKP č. 5628/8) jako nedílná součást areálu zámku č. p. 1. Na území parku jsou další objekty tvořící jeho součást – kašna, dva rybníky, fragmenty opevnění, valy. Všechny tyto objekty, včetně parku, jsou evidovány v rámci areálu zámku.

Územní plán navrhuje ~~poměrně rozsáhlé~~ plochy zeleně na veřejných prostranstvích. ~~Soubor těchto navrhovaných parkových úprav tvoří v Mašťově 4 lokality, které doplní stávající park.~~ Jedná se především o plochy, které dotvářejí prostory ~~kolem hřbitova (ZV 1),~~ kolem kostela sv. Barbory (~~ZV 4~~Z.12) a~~,~~ kolem památkově chráněné sýpky (~~ZV 2~~Z.10)~~.~~ nebo doplňují ochranné pásmo vedení elektrické energie 22 kV (Z.11).

~~Ostatní veřejná zeleň je navrhována zejména v návaznosti na jednotlivé rozvojové ploch a má charakter veřejného prostranství. Jejich účelem je kromě výše vyjmenovaných funkcí, také tvořit plochy pro síť technické infrastruktury (ZV 6, ZV 7, ZV 8, ZV 9, Z 10) přes rozvojové plochy bydlení (RP 1, RP 2, RP 3), nebo doplnit ochranné pásmo vedení elektrické energie 22 kV (ZV 3). Na těchto plochách se předpokládá především nízká zeleň nebo udržovaný travní porost.~~

V Konicích je navržena parková úprava prostoru mezi návsí a zdrojem pitné vody (~~ZV 31~~Z.34).

ZO – zeleň ochranná a izolační

Rozsáhlejší plochy zeleně ochranné a izolační v zastavěném území a zčásti i mimo zastavěné území, jsou navrženy v Konicích pro odclonění areálu zemědělské výroby od zastavěné části sídla ~~(ZO 31, 32, 33)~~. I když v současné době je areál mimo provoz, může nastat jeho využití i pro jiné účely. Zeleň, která již samovolně vzniká, vytvoří příznivé podmínky pro rekreační využití bytového fondu sídla.

~~PV~~ PU – veřejná prostranství všeobecná

Veřejná prostranství jsou významná pro vyvážené plnění funkce centra sídel, či jejich části. V Mašťově je veřejným prostranstvím prostor náměstí a jeho nejbližšího okolí, kde je koncentrována většina zařízení občanské vybavenosti a služeb. Územně je náměstí stabilizováno.

Menší veřejná prostranství jsou v Mašťově kolem kostela Nanebevzetí P. Marie a prostor kolem domů seniorů a mezi panelovým domem a objektem samoobsluhy. Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu považovány za stabilizované. ~~Do veřejného prostranství se navrhují zařadit dvě malé plochy v Mašťově v okrajové části obytné zástavby (PV1).~~

V případě Dobřence a Konic je veřejné prostranství tvořeno návsí. V Dobřenci se navrhuje zařadit do veřejného prostranství plochy vzniklé z části zborem hospodářských budov a z části z ostatních ploch dnes zarostlých neupravenou zelení.

~~Plochy přestaveb a asanací~~

~~Plochy asanací se v území nevyskytují. Za plochu přestavby je považována ta část rozvojových ploch, která je součástí zastavěného území. Konkrétně se jedná o rozvojové plochy RP4 v Mašťově, RP 21 v Konicích a RP 31 – 33 v Dobřenci.~~

Územní plán ve své urbanistické koncepci respektuje veškeré limity, včetně limitů ochrany přírody a krajiny (vymezená ptačí oblast, Evropsky významná lokalita, přírodní park a přírodní rezervace). Ochrana těchto limitů je zprostředkována jednak prostorovým uspořádáním rozvojových ploch, jednak ~~v~~ podmínkami formulovanými v rámci regulativů těchto ploch.

Přehled ~~rozvojových~~ ploch změn ~~,~~ – zastavitelných a transformačních ploch a ploch ~~přestavby~~ změn v krajině a územních rezerv

Rozvojové plochy		*Funkční využití*	*Výměra v ha*	*~~Etapa výstavby~~*	*Poznámka*
MAŠŤOV					
Plochy pro výstavbu rodinných domů					
~~RP~~ Z.1	jihovýchodní okraj sídla, ~~západně~~ východně od hřbitova	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské	~~2,9~~ 4,9	~~1.~~	způsob zastavění přizpůsobit průběhu vodovodního řadu
~~RP~~ Z.2	jižní okraj sídla, nad bytovými domy	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské DS.m – doprava silniční – místní komunikace ZO – zeleň ochranná a izolační	~~1,2~~2,29	~~1.~~	způsob zastavění přizpůsobit průběhu vodovodního řadu
~~RP~~ Z.3	jižní okraj sídla, nad novou zástavbou rodinných domů	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské ZO – zeleň ochranná a izolační	~~0,3~~ 1,47	~~1.~~	způsob zastavění přizpůsobit průběhu vodovodního řadu
~~RP~~ Z.4	severovýchodní okraj sídla v zahradách	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské	0,6	~~2.~~	~~území přestavby~~stavební využití stávajících zahrad
~~RP~~ Z.5	severovýchodní okraj sídla	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské	0,5	~~2.~~	částečně zasahuje do OP vodního zdroje
~~RP~~ Z.6	severovýchodní okraj sídla u silnice III/22117	BV - bydlení ~~v rodinných domech -~~ venkovské	1,3	~~2.~~	
~~RP 7~~	~~pod hřbitovem~~	~~BV - bydlení v rodinných domech - venkovské~~	~~0,2~~	~~1.~~	
~~RP~~ Z.8	za západním okrajem sídla v ohybu silnice III/22121	BV – bydlení venkovské~~BX - bydlení - se specifickým využitím~~	0,8	~~1.~~	možnost zřízení menšího zemědělského hospodářství, nebo menších staveb pro podnikání v rekreaci, drobné výrobě
Z.13	kolem hřbitova	BV – bydlení venkovské	2,51		způsob zastavění přizpůsobit průběhu vodovodního řadu
T.1	u farmy	BV – bydlení venkovské ZO – zeleň ochranná a izolační	1,56		způsob zastavění přizpůsobit průběhu vodovodního řadu

Rozvojové plochy		Funkční využití	Výměra v ha	~~Etapa výstavby~~	Poznámka
					a nadzemnímu vedení elektrické energie
Plochy pro ostatní funkce					
~~OS 2~~	~~malé hřiště na ploše RP1~~	~~OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení~~	~~0,2~~	~~1.~~	~~způsob využití přizpůsobit trase dálkového kabelu~~
~~TV 6~~ Z.9	rozšíření ČOV	~~TV - plochy veřejné infrastruktury~~ TU – technická infrastruktura všeobecná	0,1	~~1.~~	
~~ZV 1~~	~~veřejná zeleň pod hřbitovem~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~	~~0,2~~	~~1.~~	~~parková úprava plochy~~
~~ZV 2~~ Z.10	veřejná zeleň u sýpky	ZP – zeleň parková a parkově upravená~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~	0,3	~~1.~~	parková úprava bývalé třešňovky
~~ZV 3~~ Z.11	veřejná zeleň ve východní části sídla	ZP – zeleň parková a parkově upravená~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	0,4		parková úprava bude respektovat OP vn 22 kV
~~ZV 4~~ Z.12	veřejná zeleň u kostela sv. Barbory	ZP – zeleň parková a parkově upravená~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~	0,2	~~1.~~	parkové úpravy v souladu s památkovým objektem kostela sv. Barbory
~~ZV 5~~	~~veřejná zeleň západně od hřbitova~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~	~~0,2~~	~~1.~~	~~přizpůsobit průběhu vodovodního řadu~~
~~ZV 6~~	~~veřejná zeleň v souběhu s vodovodním řadem (RP3)~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	~~0,1~~	~~1.~~	~~přizpůsobit průběhu vodovodního řadu~~
~~ZV 7~~	~~veřejná zeleň v souběhu s vodovodním řadem (RP2)~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	~~0,1~~	~~1.~~	~~přizpůsobit průběhu vodovodního řadu na ploše RP2 a RP3~~
~~ZV 8~~	~~veřejná zeleň v souběhu s vodovodním řadem (RP2)~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	~~0,2~~	~~1.~~	~~na ploše RP2~~
~~ZV 9~~	~~veřejná zeleň v souběhu s vodovodním řadem (RP1)~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	~~0,1~~	~~1.~~	~~na ploše RP1~~
~~ZV 10~~	~~veřejná zeleň v souběhu s vodovodním řadem (RP1)~~	~~ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích~~	~~0,1~~	~~1.~~	~~na ploše RP1~~

Rozvojové plochy		*Funkční využití*	*Výměra v ha*	*~~Etapa výstavby~~*	*Poznámka*
~~NV 1~~ K.7	stromová a keřová zeleň severně Mašťova při silnici III/22117	ZK – zeleň krajinná~~NV – smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní~~	0,4	~~1.~~	revitalizace stávající zeleně
~~NV 2~~ K.8	stromová a keřová zeleň severně Mašťova při silnici III/22117	ZK – zeleň krajinná~~NV – smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní~~	0,5	~~1.~~	revitalizace stávající zeleně
~~VD~~ R.1	drobná řemeslná výroba ve východní části Mašťova při silnici III/22121	VD ~~–~~ – výroba ~~a skladování –~~ drobná ~~řemeslná výroba~~a služby		~~územní rezerva~~	
~~VV 11~~ K.1	vodní nádrž na Dubé II západně Mašťova	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	8,5	~~1.~~	slouží i k ochraně Mašťova před záplavami
~~VV 13~~ K.2	vodní nádrž na Dubé II pod Vojtěchovem	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	1,8	~~2.~~	
~~VV 14~~ K.3	vodní nádrž na Dubé II pod Vojtěchovem	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	2,3	~~2.~~	
~~VV 15~~ K.4	vodní nádrž na Dubé II při silnici III/22121 severně zemědělského areálu v Mašťově	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	6,5	~~1.~~	zároveň slouží k rekultivaci nevyužívané plochy
VOJTĚCHOV					
~~VV42~~	~~nová vodní nádrž na Rokelském potoce~~	~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	~~2,6~~	~~2.~~	
Z.41	rozvoj stávající farmy	VZ – výroba zemědělská a lesnická	3,7		
Z.42	rozvoj stávající farmy	VZ – výroba zemědělská a lesnická	0,5		
~~NX41~~ K.9	sad severně Vojtěchova podél silnice III/22117	AT – trvalé kultury ~~NX – plochy zemědělské se specifickým využitím~~	3,0	~~2.~~	
~~NX42~~ K.10	sad severně Vojtěchova podél silnice III/22117	AT – trvalé kultury~~NX – plochy zemědělské se specifickým využitím~~	2,0	~~2.~~	
DOBŘENEC					
Plochy staveb pro rodinnou rekreaci					
~~RP21~~ Z.21	plochy staveb pro rodinnou rekreaci, včetně místní komunikace	RI ~~–~~ – ~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~ individuální rekreace DS.m – doprava silniční – místní komunikace	~~0,3~~ 0,7	~~1.~~	~~plocha přestavby v zastavěném území~~
~~RP22~~	~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~	~~RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~	~~0,3~~	~~2.~~	~~zastavitelná plocha~~

Rozvojové plochy		*Funkční využití*	*Výměra v ha*	*~~Etapa výstavby~~*	*Poznámka*
Plochy pro ostatní funkce					
~~PV21~~ Z.22	veřejné prostranství	~~PV~~ PU ~~– veřejné~~ veřejná prostranství všeobecná	0,5	~~1.~~	revitalizace území
~~TV21~~	~~sběrný dvůr~~	~~TV – plochy technické infrastruktury~~	~~0,1~~	~~1.~~	
~~VV21~~ K.5	nová vodní nádrž na Dobřeneckém potoce	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	1,7	~~2.~~	výstavba podmíněna přeložením vodovodního řadu, nová vodní plocha tvoří dvojče s vodní nádrží v sousedství, ale na ~~Katastru~~ katastru Konice
KONICE					
Plochy staveb pro rodinnou rekreaci					
~~RP31~~ Z.31	plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI – individuální rekreace ~~RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~	0,3	~~1.~~	plochy ~~přestavby~~ v zastavěném území
~~RP32~~ Z.32	plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI – individuální rekreace ~~RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~	0,4	~~1.~~	plochy ~~přestavby~~ v zastavěném území
~~RP33~~ Z.33	plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI – individuální rekreace ~~RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~	0,4	~~2.~~	možnost výstavby rekreační farmy, plocha ~~přestavby~~ v zastavěném území
Plochy pro ostatní funkce					
~~ZV31~~ Z.34	plocha veřejné zeleně	ZP – zeleň parková a parkově upravená~~ZV – zeleň - na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~	0,1	~~1.~~	
~~ZO31~~ Z.36	ochranná zeleň kolem zemědělského areálu	ZO ~~–~~ – zeleň ~~–~~ochranná a izolační	0,4	~~2.~~	
~~ZO32~~ Z.35	ochranná zeleň kolem zemědělského areálu	ZO ~~–~~ – zeleň ~~–~~ochranná a izolační	0,2	~~2.~~	
~~ZO33~~	~~ochranná zeleň kolem zemědělského areálu~~	~~ZO – zeleň – ochranná a izolační~~	~~0,4~~	~~2.~~	

Rozvojové plochy		*Funkční využití*	*Výměra v ha*	*~~Etapa výstavby~~*	*Poznámka*
~~VV31~~ K.6	nová vodní nádrž na Dobřeneckém potoce	WT – vodní a vodních toků~~VV – plochy vodní a vodohospodářské~~	2,1	~~2.~~	výstavba podmíněna přeložením vodovodního řadu vodní nádrž tvoří dvojče s vodní nádrží v sousedství, ale na katastru Dobřenec

4. Koncepce veřejné infrastruktury ~~a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umísťování~~

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy

Řešeným územím prochází několik silnic III. třídy, konkrétně silnice III/22117, III/22118, III/22119, III/22120 a III/22121. Územní plán ~~navrhuje některé~~umožňuje jejich úpravy z hlediska směrového vedení a šířkového uspořádání regulativy souvisejících, sousedních ploch~~, tj. dle ČSN 736110~~. ~~V rámci těchto úprav se s ohledem na cenou historickou zástavbu města navrhuje ve fázi územní rezervy i přeložka silnice III/22121 v úseku průtahu sídlem Mašťov. Současně je navrhováno odstranění nevyhovujícího a nepřehledného styku silnic III/22119 a III/22117, a to odsunutím západně za obec do nové polohy, čímž dojde ke snížení intenzity dopravy v ulici Českých lesů a ulici Kostelní.~~

Zastavěná území jsou vybavena systémem místních komunikací a veřejných prostranství s dopravní funkcí. Všechny zastavitelné plochy jsou v těsném kontaktu s tímto systémem a jsou tedy na dopravní síť napojitelné.

Územím prochází značená ~~Z dokumentu Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byla převzata a upřesněna trasa~~ cyklotras~~y~~a C 35 (~~tzv. Doupovská cyklostezka~~Měděnec – Plzeň) nadmístního významu, a cyklotrasa č. 3080 (Celná – Mašťov). Pro cyklistiku jsou využitelné i další silnice a účelové cesty. ~~Některé lokální cyklostezky jsou na základě aktuálního záměru doplněny. Jedná se buď o rozšířením stávajících silničních tahů o cyklostezky nebo úpravou úseků polních cest na tuto funkci. Šířka koridoru pro cyklostezku byla v ZÚR ÚK stanovena na 20 metrů.~~

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

a) Hydrologické poměry a ochrana území před škodícími vodami

Z hlediska ochrany zastavěného území Mašťova před škodícími vodami formuluje územní plán koncepci založenou na několika základních kamenech:

- Veškeré nové plochy, určené k umisťování staveb, jsou lokalizovány mimo aktivní zónu záplavového území vodoteče Dubá II. V této zóně je nepřípustné umisťovat stavby, které by mohly bránit odtoku velkých vod, kromě výjimek daných Vodním zákonem. Do doby stanovení aktivní zóny záplavy vodohospodářským orgánem (na základě návrhu správce toku – ZVHS) se pro potřebu zpracování územního plánu považuje za aktivní zónu koridor kolem toku Dubé II v šířce 20 m. Pravděpodobné záplavové území Q100 bylo v rámci prací na územním plánu konstruováno výpočtem pro nejhustěji zastavěné území a jeho záplavová čára je vyznačena v mapách.
- Podél vodního toku musí být vytvořen pruh v šíři 6 metrů, kde bude správci toku po dohodě umožněn přístup.

- Na Dubé II, cca 500 m nad koupalištěm Mašťov, navrhuje územní plán vybudovat suchou nádrž K.1 (pracovní název Houština) s vyčleněným retenčním objemem pro snížení náhlých povodňových průtoků. Současně je žádoucí rekonstruovat výše ležící rozdělovací objekt průtoků Dubé I a II.

- ~~Potenciální velké vody z přívalového deště, stékající úvalem podle silnice Mašťov – Chmelištná, budou odvedeny mimo zastavěné území novým potrubím většího průměru, než je stávající.~~

- ~~Pro zachycení možných okalových vod ze svahů na jih od intravilánu sídla navrhuje územní plán vybudovat nový kapacitní záchytný a odvodňovací příkop (koryto) s vyústěním do vodoteče na východním okraji sídla při silnici Mašťov – Němčany.~~

- ~~Dešťové vody ze stávajících i rozvojových ploch na jižním okraji intravilánu odvést výlučně do výše uvedeného odvodňovacího příkopu (koryta).~~

- ~~Ochranu zastavěných a rozvojových ploch, ležících jižně od navrhovaného odvodňovacího příkopu před povrchovými vodami, řešit dalším odvodňovacím příkopem (korytem) doplněným případným melioračním průlehem.~~

Zařízení pro nakládání s přívalovými vodami musí být doplněna vsakovacím nebo retenčním prvkem, aby nedocházelo k přímému odvádění do vodních toků.

Sídla Konice, Dobřenec ani Vojtěchov nejsou přívalovými vodami ohroženy. Zvýšené nebezpečí rozlivu Dobřeneckého potoka v Dobřenci bude sníženo navrhovanou výstavbou dvou nádrží nad sídlem. Doporučuje se zvýšení průtočnosti koryta v intravilánu sídla a realizace ochranných protipovodňových hrázek.

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (reprodukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkop, resp. do vodního toku.

Územní plán navrhuje ke zlepšení vodohospodářských poměrů v území další následující výstavbu:

- Nádrž K.4 pod Mašťovem při silnici do Němčan s napájením z Dubé II odbočkou – náhonem a s případným využitím dešťových vod ze záchytných příkopů chránících jižní část intravilánu sídla.

- Dvě nádrže K.2 a K.3 na Dubé II nad profilem zaústění Rokelského potoka (vodoteč od Vojtěchova).

- Dvě nádrže K.5 a K.6 mezi sídly Konice a Dobřenec na Dobřeneckém potoce.

- ~~Nádrž na Rokelském potoce pod Vojtěchovem.~~

Územní plán navrhuje ~~postupnou výstavbu 7~~šest nádrží (rybníků) o celkové ploše cca ~~25,5~~23,2 ha.

Za účelem revitalizace toků se navrhuje budovat na potocích příčné dřevěné prahy s výškou cca 0,2 m.

b) Zdroje vody a zásobování pitnou vodou

Územní plán přejímá v plném rozsahu současnou koncepci zásobování města vodou. Ta je založena na připojení Mašťova k oblastnímu vodovodu. Toto zásobování bude dostatečně kapacitní i pro novou zástavbu a s ní spojeným nárůstem odběru vody.

Vojtěchov bude ve výhledu zásobován nadále z vlastních zdrojů. Do budoucna se však nevylučuje jeho napojení na vodovodní síť buď napojením z oblastního vodovodu, nebo rozvodnou síť Mašťova.

c) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Sídlo Mašťov má vybudovanou jednotnou kanalizační síť s následnou čistírnou odpadních vod. Ostatní sídla zachycují splaškové vody v žumpách s následným vyvážením jejich obsahu vesměs na zemědělské pozemky, část domů má vybudovány septiky se zaústěním do dešťové kanalizace místních vodotečí nebo podmoku.

Pro zajištění rozvoje sídel se souběžným zlepšováním obytného prostředí a s respektováním ochrany přírodního prostředí je koncepce dalšího rozvoje formulována následujícím způsobem:

V sídle Mašťov:

- Omezovat ve stávající zástavbě zbytečný odtok dešťových vod do jednotné kanalizační sítě výstavbou úseků dešťové kanalizace s jejím zaústěním do blízkých vodotečí či odvodňovacích příkopů.
- V nové zástavbě na rozvojových plochách oddělit jímání a odvádění dešťových vod od splaškových vod.
- Splaškovou kanalizaci z rozvojové plochy RP 1 výhledově zaústit přímo do čistírny odpadních vod. S postupnou výstavbou dešťové kanalizace v sídle koncepci odvádění splaškových vod samostatnou kanalizací uplatnit i u výstavby na rozvojových plochách RP 2, RP 3.
- Dimenzovat plánovanou čistírnu odpadních vod i s ohledem na budoucí rozvoj, formulovaný v návrzích územního plánu.
- Pro výhledovou rekonstrukci čistírny, s potenciálním nárokem na její plošné rozšíření, se vyčleňuje plocha cca 0,1 ha východním směrem.

Stavby sítí a další opatření budou umisťovány na plochy s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití (viz regulativy).

V sídlech Dobřenec, Konice, Vojtěchov:

- Ponechat koncepci individuální likvidace splaškových vod (znění schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje). Podmíněně se připouští budování domovních čistíren.

Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány stavby a zařízení na odvod dešťových a splaškových vod i objekty umožňující zadržování resp. vsak dešťových srážek (meliorační průlehy, vsakovací příkopy, podzemní vsakovací voštinové bloky ap.).

d) Ochrana místních a regionálních zájmů vodního hospodářství

Územní plán ve své koncepci přejímá a respektuje ochranná pásma vodních zdrojů podzemních vod, ochranná pásma vodovodních a kanalizačních potrubí, čistírnu odpadních vod a ustanovení Vodního zákona o užívání pozemků kolem vodního toku jeho správcem.

Zájmy vodního hospodářství jsou, resp. budou, kromě výše uvedených ochranářských opatření, zabezpečeny navrženou výstavbou 7 nádrží, vodovodní a kanalizační infrastruktury, regulačních staveb v povodí Dubé II a Dobřeneckého potoka, výstavbou záchytných a svodných příkopů, zasakovacích průlehů.

Energetika a spoje

a) Elektrická energie

Katastrem města prochází řada vedení velmi vysokého napětí vvn v různých napěťových hladinách. Jedná se o vedení: 400 kV v trase RZ Hradec – RZ Etzenricht, 220 kV v trase RZ Hradec – RZ Vítkov, 110 kV v trase RZ Hradec – RZ Lišany.

Územní plán Mašťova převzal z Politiky územního rozvoje ČR, respektive z vydaných Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, koridor VVN E2 ~~územní rezervu~~ pro trasu nového dvojitého vedení 400 kV (~~koridor E 2 PÚR, resp. ER1 ZÚR ÚK – dále jen ER1~~koridor E2 je v územním plánu značen jako CNZ.E2). Koridor je v řešeném území veden v souběhu se stávajícím vedením elektrické energie 220 a 400 kV. Podle zpracovaných územních studií bude v řešeném území nové vedení 400 kV řešeno snesením současného vedení 220 kV a na jeho místě bude založeno nové vedení ve dvojitém provedení 400 kV. ~~Do doby konečného rozhodnutí je pro tento koridor v souladu se ZÚR ÚK územním plánem vymezena územní rezerva v šíři 400 metrů.~~ Pro tuto veřejně prospěšnou stavbu je vymezen koridor o šíři 300 m, který je v kontaktu se sídlem zúžen na 250 m.

Územním plánem se vylučuje umisťovat výrobny elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

Napěťová hladina vn 22 kV

Mašťov

Koncepce zásobování stávající zástavby se oproti současnému stavu (viz Odůvodnění územního plánu) nemění. Navrhovaný rozvoj obytné zástavby bude zásoben ze současného vysokonapěťového vedení. Pro rozvojovou plochu RP 1 bude přivedena energie vysokonapěťovým kabelem do nově vybudované trafostanice (v územním plánu vyznačeno). Rozvojové

plochy RP 2 a 3 budou napojeny na stávající trafostanici „kotelna“ s předpokládanou výměnou stroje.

Rozvojové plochy RP 4, 5 a 6, lokalizované v blízkosti trafostanice „obec“, bude na tuto trafostanici napojena. Pokud nebude technicky možné nároky zabezpečit prostřednictvím této trafostanice, bude navrženo osazení nové kabelové TR v těsné blízkosti zmíněné věžové TR „obec“.

Rozvojové plochy RP 7 a RP 8 jsou malého rozsahu a jejich vybavení elektrickou energií bude řešeno v rámci nízkonapěťové soustavy.

Vojtěchov

Elektrická energie zde je zajištěna z dvousloupové betonové trafostanice o výkonu 250 kVA osazené především pro potřeby zemědělského závodu. Trafostanice zůstává zachována i v rámci nové koncepce. Rozvoj sídla si nevyžádá změny v zásobování elektrickou energií.

Dobřenec

Pro sídlo Dobřenec se koncepce zásobování elektrickou energií také nemění. Zásobení elektrickou energií je zajištěno z ocelové příhradové trafostanice nominálního výkonu 160 kVA. Rozvoj sídla si v zásobování nevyžádá změny.

Konice

Situace zůstává stabilizována také v sídle Konice. Pro budoucí rozvoj není nutné vymezovat nové plochy, sídlo je dostatečně zásobeno z ocelové příhradové trafostanice o výkonu cca 160 kVA.

b) Zásobování teplem

Způsob vytápění panelových domů a domova důchodců z centrální výtopny i ohřev teplé a užitkové vody (TUV) v každém takto vytápěném objektu samostatně pomocí výměníků, stejně jako rozvody vedené zemním systémem topných kanálů zůstává v návrhu zachován. Výtopna pro výrobu tepla a TUV bude i nadále využívat hnědé uhlí.

V současné době není na katastru města osazeno žádné tepelné čerpadlo pro účely vytápění. Možnost vyřadit spalování tuhých paliv (zejm. uhlí) je omezená. Pro další rozvoj města se počítá s modernizací stávajících zařízení (např. osazení poloautomatických kotlů s pohyblivým roštem a nuceným odtahem).

U rodinných domů, situovaných na jižních svazích, se předpokládá individuální způsob vytápění. Přípustné je umisťování solárních kolektorů a fotovoltaických článků na stavby.

c) Telekomunikace

Telekomunikace jsou zajištěny zemním kabelem soukromého investora. Rozšiřování kabelového systému se předpokládá zejména v návaznosti na novou výstavbu. Samostatné nové plochy pro tuto funkci nejsou vymezeny. Umisťování kabelu bude prováděno v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Správním územím města prochází vojenský telefonní kabel sledující místně obslužnou komunikaci v trase Němčany – Mašťov – Kadaňský Rohozec. Kabel již není využíván, jeho průběh je však respektován v návrzích rozvojových ploch.

d) Radiokomunikace

Katastrálním územím města Mašťov neprochází žádný radioreléový koridor Českých radiokomunikací.

Občanská vybavenost a služby

Město Mašťov jako celek má zařízení občanské vybavenosti odpovídající jeho velikosti a významu v systému osídlení. V rámci územního plánu proto nejsou navrhovány nové samostatné plochy občanské vybavenosti. Rozvoj drobné komerční občanské vybavenosti se připouští v rámci některých funkčních ploch (viz kapitola 6).

Stávající občanská vybavenost, kterou územní plán přejímá do své koncepce, je zastoupena školou s 1. - 5. třídou, mateřskou školou, poštou, obecním úřadem, kulturním domem využívaným i jako tělocvična, fotbalovým hřištěm, pohostinstvím a obchodem, domem pro seniory, ústavem sociální péče pro mentálně postižené, dětským domovem v objektu zámku a koupalištěm.

Všechna zařízení občanské vybavenosti a služeb jsou umístěna v Mašťově. V Dobřenci a Konicích zařízení občanské vybavenosti nejsou.

Odpadové hospodářství

Hospodaření s odpady je stanoveno aktualizovanou obecní vyhláškou. Je řešeno organizovaným svozem komunálních odpadů specializovanou firmou celoročním svozem 1x týdně na řízenou skládku Vrbička na k.ú. Nepomyšl.

Velkoobjemové kontejnery jsou umístěny po jednom ve sběrném dvoře v Mašťově a v Dobřenci a jeden je mobilní, přistavovaný dle požadavků.

Do speciálních kontejnerů se provádí separovaný sběr skla, plastů a papíru. Tři trojice nádob jsou umístěny v Mašťově a jedna v Dobřenci.

Nebezpečný odpad je shromažďován ve sběrném dvoře a odvážen rovněž specializovanou firmou. Nově je navržena plocha pro sběrný dvůr v Dobřenci.

Způsob nakládání s odpady zůstává nadále v platnosti. Nové rozvojové plochy se do tohoto sytému zapojí.

5. Koncepce uspořádání krajiny ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně~~

Vzhledem k charakteru území je koncepce uspořádání krajiny založena na jejím produkčním, zejména zemědělském charakteru. Plochy orné půdy jsou rozptýleny po celém

správním území města, především však severně a jižně od sídla Mašťov. Výraznou část území tvoří trvalé travní porosty (~~NZ~~AL). Plochy lesa (~~NL~~LU) se omezují na menší rozptýlené plošky. Jediný les s větší rozlohou je na severozápadním okraji správního území.

Územní plán nevymezuje rozsáhlejší změny v krajinné struktuře. Dochází pouze k návrhu výsadeb krajinné zeleně, zejména v podobě doprovodné zeleně komunikací. Dále je vymezen územní systém ekologické stability. Zásahem do krajinné struktury je částečně zábor zemědělské půdy pro navrhovanou výstavbu. Ten se však odehrává v bezprostřední blízkosti sídla a na další využívání volné krajiny nebude mít významnější vliv.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní plán vymezuje plochy lokálního ÚSES a přebírá prvky regionálního ÚSES závazně vymezené ve ZÚR ÚK.

Na plochách a koridorech vymezených pro ÚSES nelze připustit změny, které by znamenaly snížení stupně jejich ekologické stability. Dosud nefunkční plochy a koridory ÚSES jsou zahrnuty pod veřejně prospěšná opatření určená na vyvlastnění a jsou nezastavitelné, s výjimkou linií dopravní a technické infrastruktury.

Skladebné části ÚSES, které územní plán vymezuje, jsou uvedeny v následujícím tabulkovém přehledu a v grafické části územního plánu.

Skladebné části místního ÚSES v obci Mašťov

Vysvětlivky: LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor; číslování: 1) pro ÚP 1–25, 2) shodné s generelem LÚSES

~~číslo~~ označení skladebné části	název	katastrální území	rozloha ha	současný stav	cílový stav
LBC.36	LBC Nad hájenkou	Mašťov	120,00	funkční, lesní porosty, travinobylinné porosty, vodní tok	smíšený lesní porost, travinobylinné porosty, vodní tok
LBC.37	LBC Chlum	Mašťov, Radonice u Kadaně	125,00	funkční, lesní porost, travinobylinné porosty	smíšený lesní porost, travinobylinné porosty
LBC.38	LBC Zámecký park	Mašťov	5,80	funkční, smíšený porost zámeckého parku s převahou listnatých dřevin, vodní tok a vodní plocha, hnízdiště	smíšený lesní porost, vodní tok, vodní plocha
LBC.39	LBC Dobřenecký rybník	Dobřenec	11,55	funkční, rybník, břehové porosty, rákosiny, mokřady, botanická a zoologická lokalita	rybník, břehové porosty, rákosiny, mokřady
LBC.40	LBC Leskovský potok	Mašťov, Chmelištná	4,50	funkční, vodní tok, břehové a lužní porosty	vodní tok, břehové a lužní porosty
LBC.110	LBC Kóta 432,9 m (Velká rokle – sever)	Mašťov	3,70	funkční, lesostepní lokalita, keřové porosty	lesostepní porosty, skupiny stromů a keřů
LBC.111	LBC Mašťovský vrch	Mašťov	19,20	funkční, lesní porost, vodní plocha, hnízdiště	smíšený lesní porost, vodní plocha
LBC.112	LBC Šibeniční vrch	Mašťov	6,28	funkční, jižní stráně s porosty stepního charakteru, porosty stromů a keřů, botanická lokalita	porosty stepního charakteru, skupiny stromů a keřů
LBC.114	LBC Dobřenecký potok	Mašťov	5,40	funkční, vodní tok, rybník, louka, pastvina, břehové porosty, vlhkomilná vegetace, zoologická lokalita	vodní tok, rybník, travní a břehové porosty, vlhkomilná vegetace

~~číslo~~ označení skladebné části	název	katastrální území	rozloha ha	současný stav	cílový stav
LBC.115	LBC Konice – jih	Konice	4,92	funkční, lesní porost, keřové porosty, sutě	smíšený lesní porost, keřové porosty
LBC.116	LBC Pod lesem	Dobřenec	15,70	funkční, smíšený lesní porost, zoologická lokalita	smíšený lesní porost
LBK.1152~~(36)~~/38	LBK Houština – Zámecký park	Mašťov	0,45	funkční, svahový zapojený lesní porost	svahový lesní porost
LBK.36/110	LBK Pod hájenkou – Velká rokle sever	Mašťov	2,17	část funkční + nefukční, lesní porosty, trvalé travní porosty, polní kultury	lesní porost, travní porosty
LBK.1152~~(36)~~/112	LBK Houština – Šibeniční vrch	Mašťov	1,88	část funkční + nefukční, stráně s porosty stepního charakteru, porosty stromů a keřů, lesní okraje	porosty stepního charakteru, skupiny stromů a keřů, lesní okraje
LBK.1152~~(36)~~/114	LBK Houština – Dobřenecký potok	Mašťov, Sedlec	1,80	část funkční + nefukční, travinobylinné porosty, drobné lesy, polní kultury	travinobylinné porosty, lesní enklávy
LBK.114/40	LBK Dobřenecký potok – Leskovský potok	Mašťov, Chmelištná	0,60	funkční, vodní tok, břehové a lužní porosty	vodní tok, břehové a lužní porosty
LBK.38/111	LBK Zámecký park – Zámecký vrch	Mašťov	1,43	funkční, lesní porosty, travinobylinné porosty, staré sady	lesní porosty travinobylinné porosty, staré sady
LBK.39/K	LBK Dobřenecký rybník – Na luhu	Dobřenec, Konice	1,20	funkční, vodní tok, břehové a lužní porosty	vodní tok, břehové a lužní porosty
LBK.39/114	LBK Dobřenecký rybník – Dobřenecký potok	Dobřenec, Mašťov	3,00	část funkční + nefukční, vodní tok, břehové porosty, lužní les, polní kultury	vodní tok, břehové porosty, lužní les

~~číslo~~ označení skladebné části	název	katastrální území	rozloha ha	současný stav	cílový stav
LBK.110/37	LBK Velká rokle sever – Chlum	Mašťov	1,73	nefunkční, travinobylinné porosty, křoviny, polní kultury	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
LBK.111/37	LBK Mašťovský vrch – Chlum	Mašťov	1,80	část funkční + nefukční, polní kultury, lesní porosty	smíšený lesní porost
LBK.111/112	LBK Mašťovský vrch – Šibeniční vrch	Mašťov	1,88	část funkční + nefukční, polní kultury, travinobylinné porosty, křoviny	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
LBK.116/L	LBK Pod lesem – Podhájský rybník	Dobřenec	1,80	část funkční + nefukční, travinobylinné porosty, keře, polní kultury	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
LBK.115/i	LBK Konice jih – Dubá	Konice	4,73	funkční, lesní porosty, okrajové pláště, travinobylinné porosty, keřové porosty	lesní porosty, okrajové pláště, travinobylinné a keřové porosty
LBK.115/J	LBK Konice-jih – Houštka	Konice, Dobřenec	0,53	část funkční + nefukční, travinobylinné porosty	travinobylinné porosty, skupiny dřevin

Převzaté závazně vymezené skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES v obci Mašťov

~~Vysvětlivky: číslování a název dle ÚTP NR a R ÚSES (1996) a v souladu se ZÚR ÚK~~

číslo a název	katastrální území	výměra ha	současný stav	cílový stav
~~RBC~~ RBC.1152 Houština	Dobřenec, Mašťov, Sedlec u Radonic	Σ 270,0 na k.ú. 16,8	smíšený lesní porost s keřovými plášti, na okrajích lesostepní a stepní travinobylinné porosty s keři, významná zoologická a botanická lokalita	zachovat současná společenstva

Významný krajinný prvek

V území není lokalizován žádný registrovaný VKP. Na území města se nacházejí pouze VKP ze zákona. Při zpracování územního plánu byly však identifikovány hodnotné krajinné segmenty, které mají takové vlastnosti, že po doplnění a upřesnění od dotčených orgánů, je možné je registrovat jako VKP. Tyto hodnotné krajinné segmenty jsou vyznačeny v grafické příloze územního plánu a sumarizovány v následujícím přehledu:

Hodnotný krajinný segment na úrovni přírodní památky

- Dobřenecký rybník a ~~Niva~~ niva ~~Leskovského~~ potoka Lesky

Hodnotné krajinné segmenty na úrovni významných krajinných prvků

- Velká rokle
- Rybník a Niva Dobřeneckého potoka
- Radechovské skály

Prostupnost krajiny

Při veškerých změnách funkčního využití krajiny musí být dbáno zachování dostatečné míry prostupnosti krajiny. Až na výjimky, vyjmenované v rámci regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6), se mimo zastavěné území a zastavitelné plochy nepovoluje umisťovat ploty či jiné stavby a opatření, které by omezovaly prostupnost krajiny. Stávající cestní síť je územním plánem zachována, částečně dochází i k jejím úpravám.

Protierozní opatření

Terénní členitost území města, především sídelního útvaru Mašťov, vytváří podmínky pro potencionální ohrožení půdy vodní erozí. Ta se může uplatnit především na plochách orné půdy a na svažitých terénech. Proto jsou proti vodní erozi chráněny zasakovacími příkopy rozvojové plochy bydlení ležící pod plochami zemědělské půdy v celé jižní části Mašťova.

Na ochranu území před zrychlenou vodní erozí se navrhuje v nebezpečných místech kolem zastavěného území a zastavitelných ploch vybudovat meliorační průlehy a odvodňovací příkopy. Kromě plochy k tomu přímo určených územním plánem je možné tato opatření realizovat i na některých ostatní funkčních plochách v rámci přípustného využití.

Ochrana před povodněmi

Mašťovem prochází potok Dubá II. Pro ochranu před povodněmi se je třeba v zastavěné části Mašťova vypracovat projekt na zvýšení kapacity jeho koryta, úpravu průtočného profilu mostů a mostků v sídle a výstavbu ochranných zídek a hrázek na ochranu před padesátiletou vodou. Tato úprava však nemá územní průmět.

Dále se navrhuje vybudovat na Dubé II cca 500 m nad koupalištěm Mašťov nádrž (pracovní název Houština) s vyčleněným retenčním objemem pro snížení náhlých povodňových průtoků a zároveň rekonstruovat výše ležící rozdělovací objekt průtoků Dubé I a II.

Rekreace

Rekreační potenciál města se projevuje především existencí využití části domovního fondu pro rekreaci na chalupách a v rodinných domech. Sídla Konice a Dobřenec mají v současnosti téměř výlučně rekreační funkci. V Konici a Dobřenci se navrhuje doplnění rekreačních ploch rodinné individuální rekreace v rámci stávajících ploch individuální rekreace.

Dalším významným rekreačním fenoménem je údolní nádrž Sedlec ~~a~~ s penzionem a malými možnostmi neorganizovaného táboření spojeného se sportovním rybolovem.

Dobývání nerostů

Návrh územního plánu nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů. Ve východní části řešeného území se nalézá poddolované území Mašťov, č. 5355.

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

~~Plochy jsou členěny do základních skupin:~~

- ~~plochy zastavěného území,~~
- ~~rozvojové plochy navrhované v zastavěném území a zastavitelné plochy,~~
- ~~plochy ve volné krajině.~~

Pokud se překrývá některá z ploch s ~~různým~~ rozdílným způsobem využití s plochou či koridorem zařazeným do územního systému ekologické stability (ÚSES), jsou regulativy stanovené pro ÚSES vždy nadřazené (viz na konci kapitoly).

V nezastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se vylučuje umisťování fotovoltaických a větrných elektráren (technická infrastruktura – výrobny a zdroje energie).

Plochy bydlení

BV – ~~plochy~~ bydlení ~~v rodinných domech –~~ venkovské ~~v Mašťově~~

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského typu;

Přípustné využití

- místní komunikace, parkoviště pro osobní automobily, garáže;
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky, dětská hřiště.
- ~~garáže;~~
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;

- maloobchodní, stravovací a ubytovací služby.

Pro sídla Dobřenec a Konice a plochu Z.8 jsou přípustné také:

- malé objekty pro ustájení domácích zvířat;
- stodoly;
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu obytného prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné lokalitě;
- stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití

- bytové domy;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v právních předpisech~~ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;~~
- veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a sklady náročné na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání

- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40 %;
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

BI – ~~plochy~~ bydlení ~~v rodinných domech – městské a příměstské v Mašťově~~ individuální

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech městského typu v historické zástavbě Mašťova;

Přípustné využití:

- komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky.
- garáže na vlastním pozemku a nenarušující vnější výraz plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- nerušivé živnostenské aktivity lokálního významu;
- maloobchodní, stravovací a ubytovací služby nevyžadující rozsáhlé rekonstrukce.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v~~e Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby~~ právních předpisech;

Podmínky prostorového uspořádání:

- při rekonstrukcích a přístavbách stávajících objektů přizpůsobit výškovou hladinu a architektonické řešení sousedním objektům, zejména objektům památkově chráněným.

BH ~~–~~ – bydlení ~~– v bytových domech v Mašťově~~ hromadné

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech;

Přípustné využití:

- místní přístupové komunikace;
- garáže v rámci vlastního pozemku.
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, parky, zahrádky;
- parkoviště pro osobní automobily;
- dětské hřiště;
- hřiště pro volejbal, tenis;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- drobná živnostenská činnost;
- klubovny.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity, uvedené ~~ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby~~v právních předpisech;
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným zařízením

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajících objektů, připouští se realizace nástavby se sedlovou střechou s mansardovými byty.

BX~~1~~ – bydlení jiné~~– bydlení se specifickým využitím – domov důchodců v Mašťově~~

Hlavní využití:

- bydlení v bytovém domě, včetně stravovacího provozu – domov důchodců.

Přípustné využití:

- místní přístupové komunikace;
- zahrada a drobné stavby pro její obhospodařování;
- plochy veřejné zeleně, parky;
- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- klubovny;
- lékařské ordinace.

Nepřípustné využití:

- zařízení mající rušivý vliv na obytné území;
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným zařízením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy s mansardovými byty.

Plochy rekreace

RI – rekreace individuální ~~– plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~

Hlavní využití:

- rekreační bydlení ~~v zemědělské usedlosti – bývalá náves.~~

Přípustné využití:

- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- poskytování stravovacích a ubytovacích služeb;
- malé objekty pro ustájení zvířat;
- stodoly.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v právních předpisech~~ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby~~.

Plochy občanského vybavení

OV.s ~~1 -~~ – občanské vybavení veřejné – ~~veřejná infrastruktura – základní škola~~ vzdělání a výchova

Hlavní využití:

- základní škola, mateřská škola.

Přípustné využití:

- tělocvična; knihovna;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní, jiné občanské vybavení;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- obytné objekty jako součást objektů občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy s mansardovými byty.

OV ~~3 -~~ – občanské vybavení veřejné ~~– veřejná infrastruktura – budova Městského úřadu s hostincem~~

Hlavní využití:

- občanské vybavení (např. městský úřad, kostel, hasičárna, muzeum)~~administrativa~~;

Přípustné využití:

- hostinec;
- společenský sál
- sběrný dvůr;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura.

~~*Podmíněně přípustné:*~~

- ~~drobné doplňkové objekty v zadním traktu jako součást objektů občanské vybavenosti.~~

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu v souladu s podmínkami danými příslušným dotčeným orgánem státní správy pro kulturní památky.

~~*OM*~~ *OK* ~~-~~ – *občanské vybavení* ~~-~~ *komerční* ~~*zařízení malá a střední*~~

Hlavní využití:

- objekt prodejny smíšeného zboží.

Přípustné využití:

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- využití objektu pro jinou občanskou vybavenost;
- využití objektu pro skladovou činnost.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy.

OS ~~*1*~~ – ~~*fotbalové hřiště*~~ *občanské vybavení sport*

Hlavní využití:

- sportovní ~~plocha~~plochy, koupaliště.

Přípustné využití:

- plocha pro společenské akce v nezastřešeném prostoru;
- zřizování dalších hřišť pro malé sporty (volejbal, tenis apod.);
- doplňkové stavby (kabiny, sociální zařízení ap.);
- klubovny, občerstvení;
- přístupové a obslužné komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;

- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- pohotovostní ubytování;
- umisťování nových objektů staveb, případně rekonstrukce stávajících objektů u hřiště musí být řešen s ohledem na charakter stavby v bezprostřední návaznosti na památkovou zónu.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

OH ~~1 –~~ – občanské vybavení hřbitovy ~~v Mašťově~~

Hlavní využití:

- prostor pietního významu pro pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení lidských ostatkůukládání ostatků zesnulých občanů.

Přípustné využití:

- zeleň parkového charakteru;
- provozní objekty pro hřbitov (obřadní síň, technická zařízení);
- umísťování pomníků a hrobek;
- umísťování drobné architektury, soch, pamětních desek a informačních tabulí;
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- všechny činnost, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím území hřbitova.

OV.p~~OX 1~~ – ~~domov mládeže Mašťov (zámek)~~ občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu

Hlavní využití:

- ubytování dětí a mládeže – domov mládeže;

Přípustné využití:

- přípravna jídel;
- místní přístupové komunikace;
- doplňkové stavby;
- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- klubovny;
- malé hřiště;
- přestavba na jiné zařízení občanské vybavenosti nebo byty (netýká se budovy zámku).

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu;
- veškeré stavební úpravy provádět jen se souhlasem orgánů památkové péče.

Plochy veřejných prostranství

~~PV~~ PU – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- centrální prostory sídela (náměstí, náves, ulice), plochy kolem domu seniorů a vícepodlažních bytových domů, plochy podél silnic a místních komunikací.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň a její parkové úpravy, lavičky, květinová výzdoba;
- vodní plocha;
- autobusová zastávka s čekárnou;
- komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- informační tabule.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné architektonické prvky (sochy, pomníky, fontány aj.);
- ~~malé~~ dětské hřiště, hřiště.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výsadba a údržba zeleně se zachováním dostatečném odstupu od památkových objektů.

Plochy zeleně

~~ZV~~ ZP – zeleň parková a parkově upravená ~~– na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)~~

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;

- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

ZO – zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- ochranná zeleň proti větrné erozi;
- vodní plochy
- zahrady v případě návaznosti na plochy bydlení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby s výjimkou výše uvedených staveb.

ZK – zeleň krajinná

Hlavní využití:

- vysoká mimolesní zeleň

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Nepřípustné využití:

- vše, co je neslučitelné s hlavním využitím

Plochy dopravní infrastruktury

DS – doprava silniční

Hlavní využití:

- silnice II. a III. třídy

Přípustné využití:

- vozovka, chodník, cyklotrasy
- plochy a stavby dopravních zařízení (např. autobusové zastávky, odstavná a parkovací stání)
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co je neslučitelné s hlavním využitím

DS.m – doprava silniční – místní komunikace

Hlavní využití:

- místní komunikace

Přípustné využití:

- vozovka, chodník, parkovací stání
- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co je neslučitelné s hlavním využitím

DS.u – doprava silniční – účelové komunikace

Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace

Přípustné využití:

- vozovka, chodník, parkování
- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)
- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co je neslučitelné s hlavním využitím

DS.ux – doprava silniční – účelová komunikace neveřejná k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu

Hlavní využití:

- účelová komunikace neveřejná

Přípustné využití:

- vozovka, odstavné pruhy
- odvodnění vozovky, mosty, propustky
- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Plochy technické infrastruktury

~~TV~~ TU – technická infrastruktura všeobecná~~1 – čistírna odpadních vod~~

Hlavní využití:

- jednotlivé druhy technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, studny a čerpací stanice, vodojem, kotelna, zásobníky s plynem) ~~s oplocením~~;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, garáže, přístřešky;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou a stromovou zelení.

Podmíněně přípustné

- kalové hospodářství.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

Plochy výroby a skladování

VZ~~ 1~~ – výroba zemědělská a lesnická ~~a skladování – zemědělská výroba – zemědělský areál Mašťov~~

Hlavní využití:

- ~~chov hospodářských zvířat~~živočišná a rostlinná zemědělská výroba;
- ~~skladování, oprava a údržba zemědělských zařízení;~~

Přípustné využití:

- vybavenost a služby související s hlavním využitím;
- skladování, oprava a údržba zemědělských zařízení;
- ~~drobná~~ řemeslná výroba a skladování; ~~v malém rozsahu.~~
- administrativní objekty;
- obslužné komunikace, parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

~~*Podmíněně přípustné využití:*~~

- ~~náplň činnosti na těchto plochách nesmí způsobit negativní vlivy na okolní obytnou zástavbu a překročit hygienické standardy, stanovené pro obytné území, chov zvířat je přípustný do kapacity 180 VDJ (velká dobytčí jednotka = 500 kg živé váhy).~~

Nepřípustné využití:

- skladování komunálního a nebezpečného odpadu;

- stavby a činnosti, které by hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy mohly narušit okolní obytné prostředí a nebyly by v souladu se zájmy ochrany zdraví lidí ~~dle nařízení vlády č. 59/2006 Sb.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové objekty nebudou znamenat výraznou změnu výškové hladiny a objemových parametrů oproti současným stavbám~~;~~.
- ~~výšková hladina hřebene střech nových objektů do 8 m.~~

Plochy vodní a vodohospodářské

~~VV~~ WT – vodní a vodních toků~~nádrže v sídle Mašťov~~

Hlavní využití:

- vodní plochy v parkově upraveném území, vodní plochy a toky v krajině. mokřady.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů v okolí;
- ochranná a izolační zeleň;
- stavby a zařízení pro napojení a obsluhu vodní plochy;
- ~~stavby podle § 18 odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;~~
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura
- případný navrhovaný lokální ÚSES zahrne do sebe celou plochu a břehové porosty.~~.~~

Podmíněně přípustné využití:

- chov ryb;
- sportovní rybolov.

Podmíněně přípustné využití, pokud není vodní plocha součástí lokálního ÚSES:

- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule v okolí.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost;
- veškerá investiční činnost, pokud je vodní plocha součástí lokálního ÚSES;
- ~~jakékoliv další stavby.~~

Plochy zemědělské

~~NO~~ AP – ~~plochy zemědělské –~~ orná půda

Hlavní využití:

- orná půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- ~~stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 – stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;~~
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky)
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury z orné půdy na pozemky určené k plnění funkce lesa je přípustná, jestliže:
  - se jedná o pozemky méně kvalitní s nižší třídou ochrany;
  - přiléhají k pozemkům lesa, nebo vytvářejí PUPFL větší než 1 ha,
  - jestliže nové pozemky určené k plnění funkce lesa se nepřiblíží k zastavěnému území pod hranicí 50 m od okraje budoucího lesa.
- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody.

~~NZ~~ AL – ~~plochy zemědělské – trvalý~~ trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- ~~stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.~~
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vegetační doprovody účelových komunikací;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- změna kultury z trvalého travního porostu na pozemky určené k plnění funkce lesa je přípustná, jestliže:
  - se jedná o pozemky méně kvalitní s nižší třídou ochrany;
  - přiléhají k pozemkům lesa nebo vytvářejí PUPFL větší než 1 ha,
  - jestliže nové pozemky určené k plnění funkce lesa se nepřiblíží k zastavěnému území pod hranicí 50 m od okraje budoucího lesa.

Nepřípustné využití:

- změny kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy.

~~*NX* *AT* – *plochy zemědělské – se specifickým využitím (stávající ovocný sad u zámku)*~~ *trvalé kultury*

Hlavní využití:

- ~~ovocné stromy, stromová a keřová společenstva~~ovocný sad.

Přípustné využití:

- manipulační plochy a komunikace;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby sloužící potřebám obhospodařování ovocných sadů;
- oplocení sadů.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

Plochy lesní

~~*NL*~~ *LU* – ~~*plochy*~~ *lesní* *všeobecné*

Hlavní využití:

- pozemky plnící funkci lesa.

Přípustné využití:

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura pro stavby spojené s obhospodařováním lesa;
- biokoridory a biocentra;
- vodní plochy;
- oplocenky, krmelce, přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- nadřazené linie dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- velkoplošné stavby a činnosti, které vyvolávají rozsáhlý úbytek lesního fondu;
- umísťování staveb v ochranném pásmu lesa.

V plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských, případně dalších, v nichž jsou vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability platí jako nadřazené následující regulativy:

ÚSES – plochy a koridory územního systému ekologické stability

Hlavní využití:

- plocha a koridory s ekostabilizační funkcí;

Přípustné využití:

- doplňování skladebných částí ÚSES s dodržením druhové skladby dle cílového společenstva, s využitím výhradně domácích dřevin;
- tvorba interakčních prvků jako jedné ze skladebných částí ÚSES na lokální úrovni.

Podmíněně přípustné:

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud je nelze umístit mimo ÚSES.

Nepřípustné využití:

- změny kultur pozemků (nelze měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability);
- intenzivní hospodaření na těchto plochách;
- umisťování staveb (kromě liniových staveb);
- úprava vodních toků a nádrží, s výjimkou šetrných revitalizací toků;
- odvodňování;
- těžba nerostů;
- umisťování skládek;
- veškeré stavby, činnosti a opatření, které nejsou uvedeny v hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustném využití.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je nutno respektovat ochranná pásma technické infrastruktury. Ochranná pásma vodovodů a kanalizací musí zůstat nezastavěná a přístupná pro provoz a údržbu.

V plochách sousedících s pozemky určenými k plnění funkce lesa (plochy LU) je umisťování staveb přípustné v minimální vzdálenosti od hranice lesa rovnající se největší absolutní výškové bonitě sousedního lesního porostu a tato podmínka musí být splněna zároveň s podmínkami závazného stanoviska dotčeného správního orgánu.

V nezastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se vylučuje umisťování fotovoltaických a větrných elektráren (technická infrastruktura – výrobny a zdroje energie).

a) Plochy zastavěného území

Město Mašťov

V Mašťově je vyhlášena „Městská památková zóna“ (09228, okres Chomutov, Ústecký kraj). Hranice památkové zóny zahrnují větší část zastavěného území. Památková zóna je členěna na:

- zónu A, určující její charakter, kterou tvoří historická zástavba kolem páteřní komunikace a náměstí, včetně zámku. V ní jsou zahrnuty všechny kulturní památky a stavby spoluvytvářející charakter památkové zóny;
- zóna B, dotvářející její charakter, zahrnující části zastavěného území navazující bezprostředně na historickou zástavbu;
- zóna C, doplňující charakter památkové zóny, kterou tvoří okrajové území s řídkou zástavbou, nebo území navazující na zónu A, obsahující objekty, které ruší charakter památkové zóny.

K provádění nové výstavby, rekonstrukce nebo opravy objektů uvnitř hranice památkové zóny je nezbytné vždy vyjádření dotčeného orgánu spravujícího kulturní nemovité památky, které stanoví podmínky pro jejich realizaci v souladu s režimem památkových objektů, diferencované podle jednotlivých zón.

Plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území jsou regulovány následujícím způsobem:

Plochy bydlení

BH - bydlení - v bytových domech v Mašťově

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech;

Přípustné využití:

- místní přístupové komunikace; garáže v rámci vlastního pozemku.
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, parky;
- parkoviště pro osobní automobily;
- dětské hřiště;
- hřiště pro volejbal, tenis;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- drobná živnostenská činnost; klubovny.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity, uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným zařízením

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajících objektů, připouští se realizace nástavby se sedlovou střechou s mansardovými byty.

~~*BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské v Mašťově*~~

~~*Hlavní využití:*~~

- ~~bydlení v rodinných domech městského typu v historické zástavbě Mašťova;~~

~~*Přípustné využití:*~~

- ~~komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky.~~
- ~~garáže na vlastním pozemku a nenarušující vnější výraz plochy;~~
- ~~nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;~~
- ~~nerušivé živnostenské aktivity lokálního významu;~~
- ~~maloobchodní, stravovací a ubytovací služby nevyžadující rozsáhlé rekonstrukce.~~

~~*Nepřípustné využití:*~~

- ~~veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;~~

~~*Podmínky prostorového uspořádání:*~~

- ~~při rekonstrukcích a přístavbách stávajících objektů přizpůsobit výškovou hladinu a architektonické řešení sousedním objektům, zejména objektům památkově chráněným.~~

~~*BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské v Mašťově*~~

~~*Hlavní využití*~~

- ~~bydlení v rodinných domech venkovského typu;~~

~~*Přípustné využití*~~

- ~~místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň parky.~~
- ~~garáže;~~
- ~~nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;~~
- ~~živnostenské aktivity lokálního významu;~~
- ~~maloobchodní, stravovací a ubytovací služby.~~

~~*Nepřípustné využití*~~

- ~~veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;~~

~~*Podmínky prostorového uspořádání*~~

- ~~podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40 %;~~
- ~~maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví.~~

~~*BX 1 – bydlení – bydlení se specifickým využitím – domov důchodců v Mašťově*~~

~~*Hlavní využití:*~~

- ~~bydlení v bytovém domě, včetně stravovacího provozu.~~

~~*Přípustné využití:*~~

- ~~místní přístupové komunikace;~~
- ~~zahrada a drobné stavby pro její obhospodařování;~~
- ~~plochy veřejné zeleně, parky;~~

- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- klubovny;
- lékařské ordinace.

Nepřípustné využití:

- zařízení mající rušivý vliv na obytné území;
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným zařízením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy s mansardovými byty.

Plochy občanského vybavení

OV 1- občanské vybavení – veřejná infrastruktura – základní škola

Hlavní využití:

- základní škola.

Přípustné využití:

- tělocvična;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- obytné objekty jako součást objektů občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy s mansardovými byty.

OV 2 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura – mateřská škola a knihovna

Hlavní využití:

- mateřská škola a knihovna.

Přípustné využití:

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- obytné objekty jako součást objektů občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, v souladu s podmínkami danými příslušným dotčeným orgánem pro kulturní památky.

OV 3 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura – budova Městského úřadu s hostincem

Hlavní využití:

- administrativa;

Přípustné využití:

- hostinec;
- společenský sál
- sběrný dvůr;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- drobné doplňkové objekty v zadním traktu jako součást objektů občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu v souladu s podmínkami danými příslušným dotčeným orgánem státní správy pro kulturní památky.

OV 4 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – koupaliště

- *Hlavní využití:*
- koupaliště

Přípustné využití:

- travnaté plochy;
- šatny;
- plocha pro rekreační sporty;
- kiosek s občerstvením;
- parkoviště se zpevněnou plochou;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- stromová a keřová zeleň.

Podmíněně přípustné:

- drobné doplňkové objekty související s funkcí koupaliště jako součást objektů občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu.

OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- objekt prodejny smíšeného zboží.

Přípustné využití:

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- využití objektu pro jinou občanskou vybavenost;
- využití objektu pro skladovou činnost.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu, připouští se realizace sedlové střechy.

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OS 1 – fotbalové hřiště

Hlavní využití:

- sportovní plocha.

Přípustné využití:

- plocha pro společenské akce v nezastřešeném prostoru;
- zřizování dalších hřišť pro malé sporty (volejbal, tenis apod.);
- doplňkové stavby (kabiny, sociální zařízení ap.);
- klubovny, občerstvení;
- přístupové a obslužné komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- pohotovostní ubytování;
- umisťování nových objektů staveb, případně rekonstrukce stávajících objektů musí být řešen s ohledem na charakter stavby v bezprostřední návaznosti na památkovou zónu.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

OH – občanské vybavení – hřbitovy

OH 1 - hřbitov v Mašťově

Hlavní využití:

- prostor pietního významu pro ukládání ostatků zesnulých občanů.

Přípustné využití:

- zeleň parkového charakteru;
- provozní objekty pro hřbitov (obřadní síň, technická zařízení);
- umísťování pomníků a hrobek;
- umísťování drobné architektury, soch;
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- všechny činnost, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím území hřbitova.

OH 2 – bývalý židovský hřbitov v Mašťově

Hlavní využití:

- prostor pietního významu s uloženými ostatky zesnulých občanů.

Přípustné využití:

- zeleň parkového charakteru;
- obnova a umísťování pomníků a hrobek;
- umísťování drobné architektury, soch;
- umísťování pamětních desek a informačních tabulí;
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova při cestě vedoucí k hřbitovu (pod rodinným domem);
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny činnost, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím území hřbitova.

Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím

OX 1 – domov mládeže Mašťov (zámek)

Hlavní využití:

- ubytování dětí a mládeže;

Přípustné využití:

- přípravna jídel;
- místní přístupové komunikace;
- doplňkové stavby;
- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- klubovny;
- malé hřiště.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu;
- veškeré stavební úpravy provádět jen se souhlasem orgánů památkové péče.

OX 2 – ústav sociální péče pro mládež

Hlavní využití:

- ubytování dětí a mládeže;

Přípustné využití:

- místní přístupové komunikace
- doplňkové stavby;
- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže v rámci vlastního pozemku;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- přestavba na jiné zařízení občanské vybavenosti po zrušení ústavu.

Podmíněně přípustné využití:

- přestavba na byty.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování výškového a objemového řešení stávajícího objektu v souladu s podmínkami danými příslušným dotčeným orgánem státní správy pro kulturní památky.

Plochy smíšené obytné

SV – plochy smíšené obytné – venkovské (dvůr Vojtěchov)

Hlavní využití:

- bydlení v budově bývalého statku s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, včetně hospodářských objektů – pohotovostní byty.

Přípustné využití:

- parkoviště pro osobní automobily;
- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- místní komunikace a parkoviště;
- živnostenské provozy lokálního významu;
- malokapacitní chov zvířat.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání výrobního a opravárenského charakteru, které nesnižují kvalitní obytné prostředí a jsou slučitelné s hygienickými normami pro bydlení.

Nepřípustné využití

- rozšiřování ploch bydlení nesouvisející s provozem zemědělského areálu.

Plochy veřejných prostranství

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití:

- centrální prostor sídla (náměstí), plochy kolem domu seniorů a vícepodlažních bytových domů, plochy podél silnic a místních komunikací.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň a její parkové úpravy, lavičky, květinová výzdoba;
- vodní plocha;
- autobusová zastávka s čekárnou;
- komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- informační tabule.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné architektonické prvky (sochy, pomníky, fontány aj.);
- malé dětské hřiště.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výsadba a údržba zeleně se zachováním dostatečném odstupu od památkových objektů.

Plochy technické infrastruktury

TV 1 – čistírna odpadních vod

Hlavní využití:

- čistírna odpadních vod s oplocením;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou a stromovou zelení.

Podmíněně přípustné

- kalové hospodářství.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 2 – studna a čerpací stanice západně od koupaliště

Hlavní využití:

- studna a čerpací stanice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 3 – studna a čerpací stanice v zámeckém parku

Hlavní využití:

- studna a čerpací stanice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 4 – uhelná kotelna

Hlavní využití:

- kotelna pro vytápění panelových domů a domova důchodců;

Přípustné využití:

- zastřešená plocha pro skladování uhlí;
- přístupová komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- odclonění plochy keřovou a stromovou zelení.

Podmíněně přípustné:

- garáže a přístřešky.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 5 – stanice na plyn u Domova důchodců

Hlavní využití:

- zásobníky s plynem pro kuchyň Domova důchodců.

Přípustné využití:

- přístupová komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou a stromovou zelení;
- případné zrušení stanice a ozelenění celé plochy.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 7 – studna a vodovodní čerpací stanice severovýchodně od ČOV

Hlavní využití:

- studna a vodovodní čerpací stanice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 8 – studna a vodovodní čerpací stanice nad hřbitovem

Hlavní využití:

- studna a vodovodní čerpací stanice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 9 – vodojem nad hřbitovem

Hlavní využití:

- objekty starého a nového vodojemu;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

TV 10 – pramen, studna a vodovodní čerpací stanice východně od koupaliště

Hlavní využití:

- pramen, studna a vodovodní čerpací stanice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

Plochy výroby a skladování

VZ 1 – výroba a skladování – zemědělská výroba – zemědělský areál Mašťov

Hlavní využití:

- chov hospodářských zvířat;
- skladování, oprava a údržba zemědělských zařízení;

Přípustné využití:

- drobná řemeslná výroba a skladování v malém rozsahu.
- administrativní objekty;

- obslužné komunikace, parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- náplň činnosti na těchto plochách nesmí způsobit negativní vlivy na okolní obytnou zástavbu a překročit hygienické standardy, stanovené pro obytné území, chov zvířat je přípustný do kapacity 180 VDJ (velká dobytčí jednotka = 500 kg živé váhy).

Nepřípustné využití:

- skladování komunálního a nebezpečného odpadu;
- stavby a činnosti, které by hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy mohly narušit okolní obytné prostředí a nebyly by v souladu se zájmy ochrany zdraví lidí dle nařízení vlády č. 59/2006 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové objekty nebudou znamenat výraznou změnu výškové hladiny a objemových parametrů oproti současným stavbám;
- výšková hladina hřebene střech nových objektů do 8 m.

VZ 41 – výroba a skladování – zemědělská výroba – zemědělský areál Vojtěchov

Hlavní využití:

- živočišná výroba – chov vepřů;

Přípustné využití:

- administrativní objekty;
- drobná řemeslná výroba a skladování.
- obslužné komunikace, parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- zpracování masa.

Nepřípustné využití:

- skladování komunálního a nebezpečného odpadu.

VZ 42 - výroba a skladování – zemědělská výroba – zemědělský areál Vojtěchov – ocelokolna

Hlavní využití:

- parkování zemědělské techniky.

Přípustné využití:

- obslužné komunikace, parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- skladování komunálního a nebezpečného odpadu.

VZ 43 – výroba a skladování – zemědělská výroba – ovčín ve Vojtěchově

Hlavní využití:

- chov ovcí.

Přípustné využití:

- drobná řemeslná výroba a skladování.
- obslužné komunikace, parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- chov koz a jiných hospodářských zvířat s výjimkou vepřů;
- výrobní a skladovací činnost pro nezemědělské účely.

Nepřípustné využití:

- chov vepřů;
- skladování pevných domovních odpadů, nebezpečných odpadů.

Plochy systému sídelní zeleně

ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

Plochy vodní a vodohospodářské

VV – vodní nádrže v sídle Mašťov

Hlavní využití:

- vodní plochy v parkově upraveném území.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro napojení a obsluhu vodní plochy;
- stavby podle § 18 odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- chov ryb;
- sportovní rybolov.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv další stavby.

Plochy zemědělské

NX – plochy zemědělské – se specifickým využitím (stávající ovocný sad u zámku)

Hlavní využití:

- ovocné stromy, stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- manipulační plochy a komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby sloužící potřebám obhospodařování ovocných sadů;
- oplocení sadů.

Dobřenec

Plochy bydlení

BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domcích – venkovské;

Přípustné využití:

- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň parky.
- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- malé objekty pro ustájení domácích zvířat;
- stodoly;
- maloobchodní, stravovací a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

Plochy rekreace

RX – rekreace se specifickým využitím

Hlavní využití:

- rekreační bydlení v rodinném domě venkovského typu;

Přípustné využití:

- vodní plocha (rybník).
- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- poskytování stravovacích a ubytovacích služeb;
- malé objekty pro ustájení zvířat; □ stodoly.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

PV – veřejné prostranství

Hlavní využití:

- centrální prostor sídla s možností setkávání obyvatel.

Přípustné využití:

- parková úprava plochy, lavičky, květinová výzdoba;
- vodní plocha, potok;
- autobusová zastávka s čekárnou;
- komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- informační tabule.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné architektonické prvky (sochy, pomníky, fontány aj.);
- malé dětské hřiště.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití;

ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vegetační doprovody účelových komunikací;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- změna kultury z trvalého travního porostu na pozemky určené k plnění funkce lesa je přípustná, jestliže:
  - se jedná o pozemky méně kvalitní s nižší třídou ochrany;
  - přiléhají k pozemkům lesa nebo vytvářejí PUPFL větší než 1 ha,
  - jestliže nové pozemky určené k plnění funkce lesa se nepřiblíží k zastavěnému území pod hranicí 50 m od okraje budoucího lesa.

Nepřípustné využití:

- změny kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy.

Konice

Plochy bydlení

BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domcích – venkovské;

Přípustné využití:

- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň parky.
- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;

- malé objekty pro ustájení domácích zvířat;
- stodoly;
- maloobchodní, stravovací a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití:

- změna na stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

Plochy rekreace

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- rekreační bydlení v zemědělské usedlosti – bývalá náves.

Přípustné využití:

- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- poskytování stravovacích a ubytovacích služeb;
- malé objekty pro ustájení zvířat;
- stodoly.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

Plochy veřejných prostranství

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití:

- centrální prostor sídla – bývalá náves.

Přípustné využití:

- parková úprava plochy, lavičky, květinová výzdoba;
- hřiště pro malé sporty (volejbal, tenis);
- dětské hřiště;
- malá vodní plocha;
- komunikace, parkoviště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- informační tabule.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné architektonické prvky (sochy, pomníky, fontány aj.);
- malé dětské hřiště.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Plochy technické infrastruktury

TV 31 – vodojem vodního zdroje Konice

Hlavní využití:

- vodojem a studny;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace, oplocení;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ozelenění plochy keřovou zelení.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby.

Plochy výroby a skladování

VZ 31 – výroba a skladování – zemědělská výroba – zeměd. areál Konice

Hlavní využití:

- chov zvířat;

Přípustné využití:

- skladování, oprava a údržba zemědělských zařízení;
- drobná řemeslná výroba a skladování v malém rozsahu.
- administrativní objekty;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- obslužné komunikace;
- parkovací plochy;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- asanace celého areálu a jeho převedení do ploch zeleně na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň);
- rekonstrukce areálu na plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba;
- rekonstrukce areálu pro potřeby výroby a skladování, parkoviště kamionů.

Nepřípustné využití:

- skladování komunálního a nebezpečného odpadu;
- stavby a činnosti, které by hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy mohly narušit okolní obytné a rekreační prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání

- případné nové objekty nebudou znamenat výraznou změnu výškové hladiny a objemových parametrů oproti současným stavbám.
- výšková hladina hřebene střech do 8 m.

b) Rozvojové plochy navrhované v zastavěném území a zastavitelné plochy

Mašťov

Plochy bydlení

BV – bydlení – bydlení v rodinných domcích – venkovské (RP 1, RP 2, RP 3, RP 4, RP 5, RP 6, RP 7)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech – venkovské;

Přípustné využití:

- místní komunikace, parkoviště pro osobní automobily, garáže;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, parky, dětská hřiště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu; maloobchodní, stravovací a ubytovací služby;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu obytného prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné lokalitě;
- stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

- bytové domy;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;
- veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a sklady náročné na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví;
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40 %;
- na plochách RP 1, RP 2, RP 3 bude respektována trasa vodovodního řadu.

BX – bydlení se specifickým využitím (RP 8)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinném domě se zemědělským zázemím.

Přípustné využití:

- stáje, stodoly;
- parkoviště pro osobní automobily, garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- maloobchodní, stravovací a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu obytného prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné lokalitě.

- chov zvířat do 20 VDJ (velká dobytčí jednotka = 500 kg živé váhy)
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné využití:

- bytové domy, řadové domy;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby;
- veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a sklady náročné na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví;
- sedlová střecha na rodinném domě a dalších stavbách sloužících ubytování;
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40 %.

OS 2 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- malé sportovní hřiště (volejbal, tenis apod.);

Přípustné využití:

- malé dětské hřiště, klubovny, občerstvení;
- doplňkové stavby (kabiny, sociální zařízení ap.);
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- lehká zařízení pro shromažďování při sportovních a společenských akcích.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná činnost.

ZV 1 - zeleň na veřejných prostranstvích jižně od hřbitova

Hlavní využití

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití

- výsadba stromů a keřů;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

- plochy pro lavičky, přístřešky, orientační tabule.

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a stavby, které by narušovaly pietní význam sousedního hřbitova.

ZV 2 – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň) – plocha jižně od sýpky

Hlavní využití

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití

- výsadba stromů a keřů;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití

- plochy pro malé dětské hřiště;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

ZV 3 – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň) – plocha ve východní části sídla

Hlavní využití

- parkově upravené plochy;

Přípustné využití

- výsadba stromů a keřů;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití

- plochy pro malé dětské hřiště;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla;
- obslužná komunikace k ploše s fotovoltaickou elektrárnou.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost

ZV 4 – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň) – plocha kolem kostela sv. Barbory

Hlavní využití:

- parkově upravená plocha.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

ZV 5, ZV 6, ZV 7, ZV 8, ZV 9, ZV 10 - plochy respektující prostupný prostor vodovodního řadu napříč navrhovanými plochami bydlení

Hlavní využití:

- nízká zeleň nad vodovodním řadem.

Přípustné využití:

- pěší komunikace;
- malé parčíky, dětská hřiště;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti a stavby, které nejsou vyjmenovány v bodech hlavní a přípustné využití.

VV 15 - užitková vodní plocha na východním okraji Mašťova

Hlavní využití:

- vodní plocha. *Přípustné využití:*
- drobné stavby související s údržbou vodní plochy ve smyslu znění § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- přístupová komunikace;
- technická infrastruktura pro provoz nádrže.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv další stavby.

Dobřenec

Plochy rekreace

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RP 21, RP 22)

Hlavní využití:

- rekreační bydlení v domech určených pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- poskytování stravovacích a ubytovacích služeb;
- malé hospodářské objekty.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

PV 21 – veřejné prostranství

Hlavní využití:

- prostor pro setkávání obyvatel.

Přípustné využití:

- parková úprava plochy, lavičky, květinová výzdoba;
- parkoviště;
- informační tabule;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné architektonické prvky (lavičky, hrazdy, pomníky, sochy);
- malé dětské hřiště;
- hřiště pro malé sporty.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

TV 21 – plochy technické infrastruktury – sběrný dvůr

Hlavní využití:

- sběrný dvůr pro separaci komunálního odpadu.

Přípustné využití:

- provozní objekt;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- garáž pro vozidlo sloužící svážení odpadu.

Podmíněně přípustné využití:

- dočasné ukládání separovaných odpadních materiálů.

Nepřípustné využití:

- dlouhodobé skladování odpadu působícího negativně na okolí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- plocha bude odcloněna od okolí keřovou a stromovou zelení.

Konice

Plochy rekreace

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RP 31, RP 32, RP 33)

Hlavní využití:

- rekreační bydlení v domech určených pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- garáže;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- poskytování stravovacích a ubytovacích služeb;
- malé hospodářské objekty.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve Vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

ZV 31 – zeleň – na veřejných prostranstvích (veřejná parková zeleň)

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro malé dětské hřiště;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

ZO 31, ZO 32, ZO 33 - zeleň – ochranná a izolační (severně od zemědělského areálu)

Hlavní využití:

- hustá výsadba stromové a keřové zeleně.

Přípustné využití:

- manipulační plochy a komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

c) Plochy ve volné krajině

OH 2 – bývalý židovský hřbitov u Mašťova

Hlavní využití:

- prostor pietního významu s opuštěnými hroby.

Přípustné využití:

- zeleň parkového charakteru;
- umísťování pomníků;

- umísťování drobné architektury, soch;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- pohřbívání;
- všechny činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím území hřbitova.

VV – plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- vodní plocha, plochy pro zachycování přívalových vod (VV 11, 12, 13, 14, 15, VV 21, 31, VV 42).

Přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů v okolí;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby vodní plochy podle § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;
- případný navrhovaný lokální ÚSES zahrne do sebe celou plochu a břehové porosty.;

Podmíněně přípustné využití, pokud není vodní plocha součástí lokálního ÚSES:

- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule v okolí.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost;
- veškerá investiční činnost, pokud je vodní plocha součástí lokálního ÚSES;

Plochy zemědělské

NO – plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití:

- orná půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 – stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky)
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury z orné půdy na pozemky určené k plnění funkce lesa je přípustná, jestliže:
  - se jedná o pozemky méně kvalitní s nižší třídou ochrany;
  - přiléhají k pozemkům lesa, nebo vytvářejí PUPFL větší než 1 ha,

- jestliže nové pozemky určené k plnění funkce lesa se nepřiblíží k zastavěnému území pod hranicí 50 m od okraje budoucího lesa.

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody.

NZ – plochy zemědělské – trvalý travní porost

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vegetační doprovody účelových komunikací;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky); □ vodní plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- dělení větších ploch krajinou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- změna kultury z trvalého travního porostu na pozemky určené k plnění funkce lesa je přípustná, jestliže:
  - se jedná o pozemky méně kvalitní s nižší třídou ochrany;
  - přiléhají k pozemkům lesa, nebo vytvářejí PUPFL větší než 1 ha,
  - jestliže nové pozemky určené k plnění funkce lesa se nepřiblíží k zastavěnému území pod hranicí 50 m od okraje budoucího lesa.

Nepřípustné využití:

- změny kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy.

NX – plochy zemědělské – se specifickým využitím (stávající sady ve Vojtěchově a v Dobřenci)

Hlavní využití:

- ovocné stromy, stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- manipulační plochy a komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby sloužící potřebám obhospodařování ovocných sadů;
- oplocení sadů.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

NX 41, NX 42 – plochy zemědělské – se specifickým využitím (navrhované ovocné sady ve Vojtěchově)

Hlavní využití:

- ovocné stromy, stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- manipulační plochy a komunikace;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby sloužící potřebám obhospodařování ovocných sadů;
- oplocení sadů.

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná investiční činnost.

NL – plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky plnící funkci lesa.

Přípustné využití:

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura pro stavby spojené s obhospodařováním lesa;
- biokoridory a biocentra;
- vodní plochy;
- oplocenky, krmelce, přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- nezbytná technická vybavenost a infrastruktura;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- nadřazené linie dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- velkoplošné stavby a činnosti, které vyvolávají rozsáhlý úbytek lesního fondu;
- umísťování staveb v ochranném pásmu lesa.

ÚSES – plochy a koridory územního systému ekologické stability

Hlavní využití:

- plocha a koridory s ekostabilizační funkcí;

Přípustné využití:

- doplňování skladebných částí ÚSES s dodržením druhové skladby dle cílového společenstva, s využitím výhradně domácích dřevin;
- tvorba interakčních prvků jako jedné ze skladebných částí ÚSES na lokální úrovni.

Podmíněně přípustné:

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud je nelze umístit mimo ÚSES.

Nepřípustné využití:

- změny kultur pozemků (nelze měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability);
- intenzivní hospodaření na těchto plochách;
- umisťování staveb (kromě liniových staveb);
- úprava vodních toků a nádrží, s výjimkou šetrných revitalizací toků;
- odvodňování;
- těžba nerostů;
- umisťování skládek;
- veškeré stavby, činnosti a opatření, které nejsou uvedeny v hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustném využití.

7. 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 podle § 170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Všechny navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace jsou zakresleny ve Výkresu VPS, situovány v katastrální mapě 1 : 2880 avšak pro přehlednost jsou vytištěny zmenšením do měřítka 1 : 5 000 katastrální mapy.

Za veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění podle § 170 Stavebního zákona se považují:

1. Veřejně prospěšné stavby

Označení ve výkresu VPS	*Katastrální území*	*Název*
DOPRAVNÍ STAVBY		
D1	Mašťov	Úprava oblouku silnice III/22117
D2	Mašťov	Křižovatka
D3	Mašťov	Úprava oblouku silnice III/22117
D4	Mašťov	Úprava oblouku silnice III/22117
D5	Mašťov	Úprava oblouku silnice III/22117
D6	Dobřenec	Úprava oblouku silnice III/22118
D7	Dobřenec	Úprava oblouku silnice III/22118
D8	Mašťov	Místní komunikace
D9	Mašťov	Místní komunikace
D10	Mašťov	Místní komunikace
D12	Mašťov	Místní komunikace
D13	Mašťov	Místní komunikace
D14	Mašťov	Místní komunikace
VD.15	Dobřenec	Místní komunikace

Označení ve výkresu VPS	*Katastrální území*	*Název*
~~D16~~	~~Mašťov~~	~~Místní komunikace~~
~~D17~~	~~Mašťov~~	~~Parkoviště~~
~~D18~~	~~Mašťov~~	~~Parkoviště~~
~~D19~~	~~Mašťov~~	~~Parkoviště~~
~~C35~~	~~Mašťov~~	~~Cyklostezka C35~~
~~C1~~	~~Mašťov, Dobřenec~~	~~Cyklostezka~~
~~C2~~	~~Mašťov~~	~~Cyklostezka~~
ENERGETICKÉ STAVBY		
~~E1~~	~~Mašťov~~	~~Trafostanice~~
~~E2~~	~~Mašťov~~	~~Trafostanice~~
~~E3~~	~~Mašťov~~	~~Zemní kabel elektrické energie vn 22 kV~~
~~E4~~	~~Mašťov~~	~~Zemní kabel elektrické energie vn 22 kV~~
~~E5~~	~~Mašťov~~	~~Přechod na zemní kabel elektrické energie vn 22 kV~~
~~E6~~	~~Mašťov~~	~~Trafostanice~~
VT.E2	Mašťov, Dobřenec	Koridor VVN pro trasu dvojitého vedení 400 kV
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY		
~~V1~~	~~Mašťov~~	~~Vodovodní řad~~
~~V2~~	~~Mašťov~~	~~Vodovodní řad~~
~~V3~~	~~Mašťov~~	~~Vodovodní řad~~
~~V4~~	~~Mašťov~~	~~Vodovodní řad~~
~~V5~~	~~Mašťov~~	~~Vodovodní řad~~
V6	Mašťov	Vodovodní řad
~~Splašková kanalizace~~		
~~K1~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K2~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K4~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K5~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K6~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K7~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K8~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
~~K9~~	~~Mašťov~~	~~Kanalizační řad~~
VT.K10	Mašťov	Rozšíření ČOV

2. Veřejně prospěšná opatření

Označení ve výkresu VPS	Katastrální území	Název
Veřejná zeleň		
ZV1	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV3	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV4	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV5	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV6	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV7	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV8	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV9	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV10	Mašťov	Veřejná zeleň
ZV31	Konice	Veřejná zeleň
Ochranná a izolační zeleň		
ZO31	Konice	Ochranná a izolační zeleň
ZO32	Konice	Ochranná a izolační zeleň
ZO33	Konice	Ochranná a izolační zeleň
Veřejná prostranství		
PV1	Mašťov	Veřejné prostranství
PV21	Dobřenec	Veřejné prostranství
Opatření na snižování ohrožení v území povodněmi		
ZP1	Mašťov	Záchytný příkop povrchových vod (meliorační průleh)
ZP2	Mašťov	Záchytný příkop povrchových vod (meliorační průleh)
ZP3	Mašťov	Záchytný příkop povrchových vod (meliorační průleh)
ZP4	Mašťov	Záchytný příkop povrchových vod (meliorační průleh)

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY			
číslo skladebné části	název	katastrální území	cílový stav
36/110	LBK Pod hájenkou – Velká rokle sever	Mašťov	lesní porost, travní porosty
39/114	LBK Dobřenecký rybník – Dobřenecký potok	Dobřenec, Mašťov	vodní tok, břehové porosty, lužní les
110/37	LBK Velká rokle sever – Chlum	Mašťov	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
111/37	LBK Mašťovský vrch – Chlum	Mašťov	smíšený lesní porost

111/112	LBK Mašťovský vrch – Šibeniční vrch	Mašťov	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
116/L	LBK Pod lesem – Podhájský rybník	Dobřenec	travinobylinné porosty, skupiny stromů a keřů
115/J	LBK Konice jih – Houštka	Konice, Dobřenec	travinobylinné porosty, skupiny dřevin
1152(36)/112	LBK Houština – Šibeniční vrch	Mašťov	porosty stepního charakteru, skupiny stromů a keřů, lesní okraje
1152(36)/114	LBK Houština – Dobřenecký potok	Mašťov, Sedlec	travinobylinné porosty, lesní enklávy

Vyvlastnění dotčeného pozemku je možné až na základě konkrétního projektu na vybudování veřejně prospěšné stavby či opatření. Součástí tohoto projektu bude v rámci plochy vymezené územním plánem upřesnění pozemků, nebo jejich částí, jichž se vyvlastnění týká.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zakresleny ve výkresu č. 5 – veřejně prospěšné stavby a opatření a asanace v měřítku 1 : 5 000.

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

Územní plán

Textová část územního plánu obsahuje 51 stran. Přílohou textové části je samostatná doložka civilní ochrany, která má 5 stran a 4 grafické přílohy

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

1. Výkres základního členění 1 : 5 000 3 listy
2. Hlavní výkres I - Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím 1 : 5 000 3 listy
3. Hlavní výkres II - Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000 3 listy
4. Hlavní výkres III - Dopravní a technická infrastruktura 1 : 5 000 3 listy
5. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací 1 : 5 000 3 listy

98. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ~~a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření~~

Na území města Mašťova se ~~byly~~ vymezuje~~eny~~ ~~tři~~ jedna plocha územní~~ch~~ rezervy.

R.1 – ~~VD – Územní~~ územní rezerva pro plochy výroby a skladování – plochy výroby drobné a služeb VD ~~při silnici III/22121 severně od areálu zemědělské výroby~~

~~-~~Plocha na výměře 0,9 ha je situována při silnici III/22121 severně od areálu zemědělské výroby. Její využití je omezeno ochrannými pásmy vedení elektrické energie 22 kV i navrhovaným melioračním příkopem. Při respektování těchto limitů je využitelná pro drobnou řemeslnou výrobu, případně menší obchodní zařízení. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání určí změna územního plánu.

~~Navržené regulace by omezovaly její budoucí využití následujícím způsobem:~~

~~*Hlavní využití*~~

- ~~výrobní a skladovací plochy, drobná řemeslná výroba~~
- ~~parkoviště pro nákladní automobily~~
- ~~plochy zeleně~~
- ~~plochy ochranné a izolační zeleně~~

~~*Přípustné využití:*~~

- ~~administrativní objekty~~
- ~~obslužné komunikace~~
- ~~odstavné parkoviště~~
- ~~skladování~~
- ~~výroba stavebních hmot~~
- ~~průmyslová výroba malého rozsahu~~

~~*Podmíněně přípustné využití:*~~

- ~~pohotovostní byty~~
- ~~objekty občanské vybavenosti a placených služeb (ubytovací objekty ap.)~~
- ~~nová náplň činnosti na těchto plochách nesmí způsobit negativní vlivy na okolní obytnou zástavbu a překročit hygienické standardy stanovené pro obytné území.~~

~~*Nepřípustné využití:*~~

- ~~stavby a činnosti, které by hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy mohly narušit okolní obytné prostředí~~
- ~~skladování komunálního a nebezpečného odpadu~~

~~*Podmínky prostorového uspořádání:*~~

- ~~v nové výstavbě dávat přednost rozvolněné zástavbě tvořené menšími objekty oddělenými zelení~~
- ~~podíl zpevněných a zastavěných ploch maximálně 50 %~~
- ~~po obvodu areálu doplnit ochrannou zeleň~~

~~ER1 – Územní rezerva energetického koridoru pro vedení vvn 400 kV~~

~~Navrhovaný koridor je vymezen v šíři přibližně 400 metrů západně od trasy stávajícího vedení 400 kV. Využití územní rezervy se předpokládá ve střednědobém horizontu. Z hlediska využití území je preferováno vedení v trase stávajícího vvn 220 kV, které je součástí tohoto koridoru a které potvrzuje i zpracovaná územní studie.~~

~~DS – Územní rezerva formulovaná jako koridor pro přeložku silnice III/22121~~

~~Navrhovaný koridor pro přeložku silnice je veden po jižním obvodu Mašťova tak, že ze stávající trasy odbočuje před zemědělským areálem a vede jihozápadním směrem kolem areálu navrhovaných rozvojových ploch RP 1, RP 2 a RP 3 do prostoru křížení se silnicí III/22117, která je částečně vedena také v nové trase tak, aby byla vytvořena nová křižovatka mimo zastavěné území Mašťova. Silnice jsou navrženy v kategorii S 7,5 s tím, že koridor je chápán jako území v rozsahu 100 m na každou stranu od navržených tras.~~

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie

Územním plánem se vymezují tři plochy, v kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územních studií. Jde o zastavitelné plochy Z.3 a Z.13 a transformační plochu T.1.

Stanovují se tyto základní podmínky pro pořízení studií:

US.1 pro plochu Z.3: Studie bude obsahovat řešení urbanistické koncepce (zejm. dopravní napojení a řešení plochy, uspořádání zastavitelných ploch s příp. parcelací) tak, aby byla komplexně řešena celá plocha, aby neuvážené jednotlivé rozhodnutí o využití nezabránilo využití zbylých částí plochy.

US.2 pro plochu Z.13: Studie bude obsahovat řešení urbanistické koncepce (zejm. dopravní napojení a řešení plochy, uspořádání veřejných prostranství a zastavitelných ploch s příp. parcelací) s respektem k ploše hřbitova, lesa a s vazbou na plochu Z.1.

US.3 pro plochu T.1: Studie bude obsahovat řešení urbanistické koncepce (zejm. dopravní napojení a řešení plochy, uspořádání zastavitelných ploch s příp. parcelací) s ohledem na limity ve využití území (vodovodní řad, nadzemní vedení elektrické energie a sousedství funkční farmy).

Uzemní plán stanovuje lhůtu pro vložení územních studií do národního geoportálu územního plánování, a to do 31. 12. 2032.

~~10. Stanovení pořadí změny v území (etapizace)~~

~~Následující rozvojové plochy byly zařazeny do druhé etapy rozvoje obce: RP 4, RP 5, RP 6, RP 22 a RP 33. Tyto rozvojové plochy budou využity k zastavění až ve chvíli, kdy budou~~

~~naplněny kapacity ploch z první etapy, nebo pokud se prokáže nemožnost tyto plochy aktuálně využít v čase, kdy se objeví zájem vlastníka o jejich zástavbu.~~

~~V návaznosti na plochy druhé etapy jsou vymezeny některé prvky veřejné infrastruktury a sídelní zeleně. Spolu s rozvojovými plochami, na které bezprostředně navazují, se do druhé etapy tedy řadí následující prvky: VV 13, VV14, VV 42, NX 41, NX 42, VV 21, ZO 31, ZO 32, ZO 33 a VV 31.~~

Textová část územního plánu obsahuje 51 stran. Přílohou textové části je samostatná doložka civilní ochrany, která má 5 stran a 4 grafické přílohy

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

1. Výkres základního členění území~~–~~	1 : 5 000	~~3 listy~~
2. Hlavní výkres ~~I - Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím~~	1 : 5 000	~~3 listy~~
~~3. Hlavní výkres II - Koncepce uspořádání krajiny~~	~~1 : 5 000~~	~~3 listy~~
~~4. Hlavní výkres III - Dopravní a technická infrastruktura~~	~~1 : 5 000~~	~~3 listy~~
~~5~~3. Výkres veřejně prospěšných staveb ~~a~~, opatření a asanací	1 : 5 000	~~3 listy~~