

ÚZEMNÍ STUDIE MLADOTICE

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z1 a Z2

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš
PAFF - architekti

LISTOPAD 2016

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

adresa:

Ing. arch. Ladislav Bareš

5. května 61/1143

Praha 4

140 00

tel./fax: 737 778 952

email: paff@post.cz

.....
Ing. arch. Ladislav Bareš

SEZNAM VÝKRESŮ:

a) TEXTOVÁ ČÁST

b) GRAFICKÁ ČÁST - KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

číslo	název	měřítko
1	CELKOVÁ SITUACE	1 : 2 000
2	REGULATIVY	1 : 2 000
3	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, TECHNICKÁ OBSLUHA	1 : 2 000

c) GRAFICKÁ ČÁST - PŘÍLOHY

ÚZEMNÍ STUDIE MLADOTICE (ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z1 a Z2) - TEXTOVÁ ČÁST

a) Účel a cíle pořízení územní studie

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení §30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) z podnětu vlastníka většiny pozemků (tj. Obec Mladotice).

Cílem pořízení územní studie je zejména koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Pro lokalitu jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu s ohledem na její polohu a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

b) Vymezení řešeného území

Území, pro které je pořizována územní studie, je vymezeno platnou územně plánovací dokumentací jako plocha zastavitelná Z1 a Z2 s funkčním využitím: plocha bydlení - venkovské (BV).

Současný stav území

Lokalita zastavitelné plochy Z1 a Z2 se nachází na severním okraji sídla Mladotice od kterého je oddělena tělesem železniční trati a nádraží. Podél jižního okraje lokality je vedena místní účelová komunikace, které je v západní části zpevněná, ve východní části pak nezpevněná. Mezi oběma částmi lokality prochází, na jih u průchodu pod tělesem železniční tratě hluboce zaříznutá, zpevněná komunikace. Výškový rozdíl mezi touto komunikací a okolními pozemky v jižní části dosahuje cca 4m, postupně se pak směrem k severu snižuje a v severní části, kde se komunikace pod malým úhlem napojuje na silniční komunikaci, je výškový rozdíl minimální. Účelová komunikace procházející po jižním okraji lokality směrem od silnice prudce stoupá a pak klesá k místu, kde se nachází průchod pod tratí od tohoto místa pak opět prudce stoupá směrem k nádraží. Podél nádraží pak již vede po rovině. Vlastní lokalitu pak tvoří dva bloky orné půdy s převládající mírnou jižní expozicí. V severní části se k lokalitě přibližuje silnice III. třídy.

Pozn.: Území obce Mladotice (katastrální území: Černá Hať, Chrašřovice u Mladotic, Mladotice, Strážiště u Mladotic) je součástí okresu Plzeň - sever (Plzeňský kraj), obcí s rozšířenou působností jsou Kralovice. Území se nachází na severním okraji Plzeňského kraje (okres Plzeň - sever). Krajské město je vzdáleno 25 km. Nejbližší spádovou obcí s vyšší občanskou vybaveností jsou Kralovice (vzdálenost 5 km). Dalšími významnými sídly v nejbližším okolí jsou Plasy a Manětín.

Hlavní dopravní osu v území tvoří silnice II. třídy č. 201 propojující ve směru východ - západ větší sídla této oblasti (Manětín - Mladotice - Kralovice). Na ni navazují silnice III. třídy zpřístupňující další sídla v území a jeho okolí. Územím prochází ve směru jih - sever celostátní železniční trať Plzeň - Žatec s nevyužívanou regionální odbočkou ve směru na Kralovice.

Občanská vybavenost ve vlastním sídle Mladotice je na úrovni odpovídající významu sídla. Nachází se zde budova Obecního úřadu s prodejnou smíšeného zboží a ordinací lékaře, mateřská a základní škola, několik provozoven pohostinství a obchodních služeb. V sídle se nachází několik sportovních a rekreačních areálů, včetně sportovní stělnice. Na severním okraji sídla se nachází rozsáhlý zemědělský výrobní areál. Původní struktura sídla s hospodářskými usedlostmi okolo návsi a hlavní ulice byla doplněna o intenzivní bytovou výstavbu na svahu pod tratí v západní části sídla.

Nezanedbatelnou roli hraje v řešeném území rekreace. Zejména údolí Střely s navazujícími vodními nádržemi, obklopené převážně lesním masivem je nositelem silného rekreačního potenciálu. Původní historicky vzniklou sestavu mlýnů na vodoteči dnes doplňují novodobé chatové osady, tábořiště a rekreační střediska.

Venkovská sídla Chrašřovice, Strážiště a Velká Hať plní zejména funkci obytnou (včetně rekreace), občanská vybavenost zde téměř chybí. Ve všech sídlech doposud hospodaří soukromí zemědělci, soustředěná živočišná výroba se nachází zejména ve velkokapacitním chovu prasat ve Velké Černé Hati.

Převážná část území je intenzivně zemědělsky využívána, významně jsou zastoupeny louky v nivách vodních toků. Lesy pokrývají necelou čtvrtinu území.

c) Soulad řešení územní studie s územním plánem

Navržené řešení územní studie je v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci. Z hlediska kapacity území pro hlavní využití (pozemky staveb rodinných domů) je dodrženy přípustné hodnoty počtu staveb. V rámci lokality jsou na veřejných prostranstvích navrženy plochy veřejné zeleně. Řešením je zajištěna prostupnost lokality zajištěná návazností navržených místních komunikací na stávající účelové komunikace.

Hlavní požadavky na řešení územní studie uvedené v Urbanistické koncepci (kapitola c.) územního plánu Mladotice:

Označení plochy:	Z1
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	15 - 28 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 25 stavebních parcel), min. velikost stavební parcely 1200 m ²
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávajících i navržených místních komunikací. Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěny min. 4 parkovací stání (pro osobní automobily). Stávající trasy sítí technické infrastruktury (telekomunikační vedení) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Součástí zastavitelné plochy bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 2000 m ² . Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude pro obytnou zástavbu v ochranném pásmu dráhy prokázáno dodržení max. hlukového zatížení dle obecně platného předpisu, případně budou jako podmínka výstavby realizována nutná opatření.
Označení plochy:	Z2
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	3 - 4 stavební parcely pro rodinné domy (doporučeny 4 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 1200 m ²
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude pro obytnou zástavbu v ochranném pásmu dráhy prokázáno dodržení max. hlukového zatížení dle obecně platného předpisu, případně budou jako podmínka výstavby realizována nutná opatření.

Územní plán Mladotice vymezuje (kapitola f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) z hlediska funkčního využití tyto požadavky a podmínky:

Plochy bydlení - venkovské (BV)

Plochy bydlení - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a rekreaci v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky rodinných domů, včetně garáží a dalších staveb tvořící hospodářské zázemí souvisejících obytných staveb, pozemky souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do plochy bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Do plochy bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky bytových domů a souvisejících pozemků (veřejná prostranství, zemědělsky využívané pozemky zahrad a záhumnků, dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily) pouze za podmínky, že tyto stavby nepřevyší nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří obytné stavby určující charakter místa, o více než jedno podlaží.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje s výměrou větší než 1 000 m ² .
Prostorové uspořádání:	V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.). Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

d) Návrh řešení územní studie

V sídle Mladotice jsou územním plánem vymezeny hlavní rozvojové lokality na severním okraji zastavěného území. Rozvoj sídla byl v uplynulých desetiletích výrazně omezován trasou železnice, která představovala bariéru rozvoje. Územní rozvoj byl tak směřován do nivy Mladotického potoka a na jihozápadní okraj sídla pod železniční trať. Rozvojová kapacita těchto území je již z velké části vyčerpána.

Zastavitelná plocha Z1 tak představuje hlavní dlouhodobou rozvojovou příležitost v řešeném území. Je umístěna v poměrně klidné části sídla (intenzita dopravy na železniční trati není vysoká) v dostatečné vzdálenosti od výrobních zemědělských areálů, s velmi dobrou pěší dostupností střední části sídla se zařízeními občanské vybavenosti. V této oblasti je pro obytnou zástavbu navržena ještě další navazující plocha (zastavitelná plocha Z2).

Zásady urbanistického a architektonického řešení

- Lokalita je členěna na dvě části oddělené stávající místní komunikací - zastavitelnou plochu Z1 a Z2. Navazující plochy R1 a R2 jsou platným územním plánem vymezeny jako plochy územní rezervy. Realizace zástavby v nich zatím není možná, její podmínkou je uskutečnění zástavby v zastavitelných plochách Z1 a Z2 a následné projednání zařazení těchto ploch do ploch zastavitelných (např. formou pořízení změny územního plánu). Toto řešení bylo přijato v průběhu pořizování územního plánu, i když významně komplikuje podmínky realizace lokality, na základě požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) - Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí.
- Detail 1
Původní řešení totiž předpokládalo hlavní dopravní napojení celé lokality až z prostoru křižovatky silnic III. třídy 20140 a 20140 (odkaz č. 1). Stávající místní komunikace mezi lokalitami (odkaz č. 2) měla být využívána jako přístup k jednotlivým pozemkům a zejména pro pohyb pěších mezi lokalitou a středem sídla, který je pohodlně dosažitelný s pomocí podchodu pod železniční trať. Vlastní plocha lokality by pak byla dopravně obsloužena páteřní komunikací vytvářející uvnitř lokality okruh (odkaz č. 3), toto základní dopravní řešení by bylo doplněno dalšími místními komunikacemi propojujícími navrženou zástavbu se stávající, případně též zajišťující přístup k blokům orné půdy (odkaz č. 4). Další navržené místní komunikace by zajišťovali obsluhu jednotlivých pozemků (odkaz č. 5). Ponechána je též stávající místní komunikace mezi lokalitou a tělesem dráhy (odkaz č. 6). Řešení je doplněno krátkými úseky pěších komunikací (odkaz č. 7).
- Detail 2
Řešení lokality dále zkomplikovala neochota vlastníka pozemku č. 92/1 podílet se na výstavbě, byl deklarován požadavek na další využívání plochy pozemku k zemědělským účelům. Z toho vyplynul požadavek na řešení systému dopravní obsluhy lokality bez nutnosti vedení místních obslužných komunikací přes tento pozemek. Další řešení vyznačené v Detailu 1 zůstává beze změn.
- Detail 3
Tato postupná varianta ukazuje řešení lokality v rozsahu I. etapy s předpokládanou možností využití pozemku č. 92/1. hlavní dopravní připojení by v této variantě bylo přesunuto blíže k obci do ohybu silniční komunikace (odkaz č. 1). Stávající místní komunikace by byla využívána pro přístup k některým stavbám (odkaz č. 2). Byla by možná realizace páteřní okružní komunikace (odkaz č. 3). Další navržené místní komunikace by zajišťovali obsluhu jednotlivých pozemků (odkaz č. 5). Ponechána je též stávající místní komunikace mezi lokalitou a tělesem dráhy (odkaz č. 6). Řešení je doplněno krátkými úseky pěších komunikací (odkaz č. 7).
- Detail 4
Toto řešení představuje současné možnosti řešení lokality (možnost výstavby pouze v I. etapě a nemožnost využít pozemek č. 92/1). Hlavní dopravní přístup bude veden z prostoru křižovatky stávající místní komunikace a silnice (odkaz č. 1). Stávající úvozová cesta bude využívána k obsluze lokality (odkaz č. 3). Uvnitř vlastní lokality bude možné realizovat páteřní místní komunikaci (odkaz č. 3), dle navržené místní komunikace by zajišťovali obsluhu jednotlivých pozemků (odkaz č. 5). Ponechána je též stávající místní komunikace mezi lokalitou a tělesem dráhy (odkaz č. 6) a řešení je doplněno krátkými úseky pěších komunikací (odkaz č. 7).
- Zástavba je řešen tak, aby vždy skupiny domů vytvářely uliční prostor, vždy oživený změnou směru komunikace nebo umístěním plochy veřejné zeleně. V lokalitě jsou pro zajištění co největší průchodnosti ponechány pěší komunikace v hlavních pohledových směrech. Hlavní uliční prostor s koncentrovanější zástavbou je oživen liniovou zelení. Vzhledem k dálkovým pohledům na lokalitu je na nejvyšším místě umístěna rozsáhlá plocha veřejné zeleně. Umístění zástavby je uspořádáno tak, aby se ve vyšších částech lokality nacházela méně koncentrovaná zástavba s předepsanou podélnou orientací staveb.

Návrh parcelace a další prostorové regulativy

Navržená parcelace obytných ploch na jednotlivé stavební parcely je provedena zejména s ohledem na majetkové poměry v území, má charakter doporučení a je přípustné ji v dalších fázích projektové přípravy upravovat a v rámci přijatých regulativů pozměňovat. Závazné, pro zajištění koordinace zájmů jednotlivých vlastníků v území, je trasování obslužných komunikací a vymezení ploch veřejné zeleně.

Závazné regulativy - stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci:

- Stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci budou obdélné s max. rozměrem 12 x 18 m. Do tohoto půdorysu není zahrnuta plocha stavby garáže a dalšího hospodářského zázemí do plochy 100 m². Celková max. zastavěná plocha stavební parcely činí 250 m².
- Stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci budou mít max. 2 nadzemní podlaží. Výška úrovně přízemí stavby je stanovena max. 1 m nad neupravovaný terén, výška hřebene střechy stavby bude max. 8 m nad neupravovaný terén.
- V území budou povolovány pouze stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, s orientací hřebene střechy určenou podrobnými regulativy. Povolování obytných staveb s valbovými a stanovými střechami je vyloučeno. Stavby tvořící hospodářské zázemí obytných staveb a garáže mohou mít také střechy sedlové (o sklonu od 8°), střechy pultové nebo ploché.
- Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).
- Oplocení do uličního prostoru bude provedeno v jednotném materiálu a charakteru jako svislé dřevěné laťování na vodorovných příčlích (o výšce cca 1,4 m) s minimem plných prvků. Podezdívka a případně také nosné sloupky budou provedeny z režného zdiva, betonových cihel, pohledového betonu nebo budou omítnuty. Přípustné jsou též ploty z pletiva v provedení tmavých odstínů zelené, hnědé, šedé nebo černé.

parcela	cca výměra (m ²)	zastavitelná plocha Z1 - regulativ:
1	1361	stavební čára volná: 5,5 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
2	1359	stavební čára volná: 5,5 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
3	1313	stavební čára volná: 12 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
4	1311	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
5	1313	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
6	1312	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
7	3224	stavební čára volná: 8 m, lze rozdělit do dvou stavebních parcel
8	1705	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
9	1540	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
10	1470	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
11	1500	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
12	1425	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
13	1525	stavební čára volná: 6 m
14	1420	stavební čára volná: 6 m
15	1455	stavební čára volná: 6 m
16	1315	stavební čára volná: 6 m
17	1335	stavební čára volná: 6 m
18	1480	-
19	1425	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
20	1270	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
21	1305	stavební čára volná: 8 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
22	1735	-
23	1300	-
24	1385	stavební čára volná: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
25	1635	stavební čára volná: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)

parcela	cca výměra (m ²)	zastavitelná plocha Z2 - regulativ:
1	1906	orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
2	2307	orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
3	1642	orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
4	1770	orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)

Pozn.: Orientace hřebene střechy a umístění stavby na pozemku je závazná, pokud je to uvedeno v regulativu, jinak jde o doporučení.

Definice pojmu:

Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba stavebního bloku v uličním prostoru nesmí ustupovat a současně nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba stavebního bloku v uličním prostoru zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.

Zásady dopravního řešení

Lokalita bude obsloužena systémem navržených místních komunikací. Přístup k zemědělsky využívaným pozemkům není návrhem řešení dotčen. Přístup komunikační obsluhy k jednotlivým pozemkům rodinných domů bude zajištěn místní komunikací koncipovanou ve smyslu technických podmínek pro navrhování obytných zón (ve smyslu ČSN 73 6110).

V souladu s vyhláškou MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §20, odst. (5) jsou stavební pozemky vymezeny tak, že odstavná a parkovací stání pro pokrytí potřeb příslušného rodinného domu na zařízení dopravy v klidu budou vyřešena v rozsahu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Ve smyslu těchto ustanovení musí být pro každý byt rodinného domu o velikosti do 100 m² celkové plochy navrženo jedno odstavné stání, pro každý byt rodinného domu o velikosti nad 100 m² celkové plochy budou navržena dvě odstavná stání na vlastním pozemku rodinného domu.

Přehled profilů navržených komunikací

Uličním prostorem bude standardně vedena dvou pruhová vozovka s obousměrným provozem. Vozovka bude lemována pásem zeleně proměnné šířky a souběžným chodníkem šířky 1,5 m.

Vjezdy přímé komunikační obsluhy na pozemky jednotlivých rodinných domů budou vedeny oboustranně založenými přejezdy přes snížený průběžný obrubník. Koncové úseky komunikací mohou být řešeny jako jednosměrné se šířkou vozovky 4,5 metru a chodníkem šířky 1,5 metru.

Všechny navrhované komunikační plochy budou vybaveny ve smyslu opatření vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

<u>navržený profil komunikace</u>	<u>celková min. šířka</u>
A	10,0 m
B	10,0 m (včetně 2 m pásu veřejné zeleně)
C	8,0 m
D	6,5 m (pro zajištění dopravní obsluhy v I. etapě)
E	3,0 m (pro pěší a vedení sítí tech. infrastruktury)

Zásady řešení technické infrastruktury

Technická obsluha lokality bude zajištěna prostřednictvím inženýrských sítí v návaznosti na napojovací místa stávajících sítí při respektování urbanistické koncepce zástavby, koncepce dopravní obsluhy a širších územních vztahů.

Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené v územním plánu. Ve výkresu jsou schematicky vyznačeny vybrané trasy sítí technické infrastruktury a napojovací místa na stávající síť.

- Likvidace dešťových vod bude v maximální možné míře řešena vsakováním na vlastních stavebních pozemcích. Plochy parcel rodinných domů nebudou zbytečně dlážděny, bude ponechán co největší rozsah nezpevněných ploch. Plochy zpevněné se omezí na nezbytně nutné komunikace sloužící k vstupu do domu, příjezdu do garáže ap. Doporučena je realizace jímacích zařízení pro zachycení srážkových vod.
- V trasách místních komunikací je přípustné vybudovat úseky oddílné dešťové kanalizace zaústěné do stávající kanalizace, případně do jiného recipientu.
- Likvidace splaškových odpadních vod bude zajištěna individuálně pro jednotlivé stavby (bezodtokové jímky, čistírny odpadních vod - dle povolení příslušného Vodoprávního úřadu).

V případě vybudování uceleného systému splaškové kanalizace ve stávající zástavbě, která bude zaústěna do navrhované čistírny odpadních vod, bude tato kanalizace rozšířena i do navrhované lokality. V místech případných nepříznivých sklonových poměrů budou použity čerpací šachty s výtlačnými řadů.

- Zásobování pitnou vodou bude řešeno připojením na veřejný vodovod z přilehlých rozvodných řadů.
- Lokalitu je přípustné napojit, pokud bude dostačovat kapacita připojovacího vedení, v nejbližším vhodném připojovacím bodě na trasu elektro NN. Přípustné je umístění distribuční trafostanice, připojené na stávající vedení elektro VN kabelovou nebo (v částech, které neprocházejí zastavěným územím) i venkovní přípojkou.
- Do lokality bude rozšířeno STL plynovodní vedení z přilehlých uličních prostorů.
- V lokalitě budou zajištěny telekomunikační služby. U stávajícího vedení telekomunikačního kabelu, který prochází částí lokality, se předpokládá jeho přeložení do prostoru místní komunikace.

e) Majetkové poměry

Záměrem studie je předběžný návrh dělení obytných ploch na jednotlivé stavební parcely tak, aby byl co nejvíce zhodnocen a chráněn majetek jednotlivých vlastníků v území. Současně je návrhem zajištěna možnost dopravního přístupu ke všem pozemkům.

zastavitelná plocha Z1 - vlastník

SJM Soukup Petr a Soukupová Marcela, Hrabákova 1974/1, Chodov, 14800 Praha 4
Koudelová Marie, Horní Hradiště 64, 33101 Plasy
Obec Mladotice, č. p. 14, 33141 Mladotice

pozemky KN č.

82
83
86/1, 86/4, 87/1, 87/2,
88/1, 91/1, 91/2, 91/6,
91/7, 91/8, 91/9, 92/2
91/3
91/4
91/5
92/1

Mudra Tomáš, č. p. 79, 33141 Vysoká Libyně

Liška Jakub, č. p. 111, 33141 Mladotice

Kučera Petr, č. p. 57, 33141 Mladotice a Kučerová Tereza, č. p. 81, 33141 Mladotice

Bejda Jaroslav, č. p. 18, 33141 Mladotice

Pozn.: Pozemky KN č. 82 a 83 jsou ve vlastnictví soukromých osob a jejich realizace není podmínkou celkového řešení lokality - plochy budou využívány pouze jako parcely pro výstavbu rodinných domů a nezasahuje do nich dopravní systém a technická obsluha území.
Pro pozemky č. KN 91/3, 91/4 a 91/5 platí, že jejich vlastníci byli s celkovým řešením lokality seznámeni.
Vlastník pozemku č. KN 92/1 deklaroval, že pozemek hodlá nadále využívat jako plochu pro zemědělskou výrobu. Návrh řešení studie toto akceptuje, dopravní systém je veden mimo tuto plochu.

zastavitelná plocha Z2 - vlastník

Churavá Alena, č. p. 134, 33141 Mladotice
Obec Mladotice, č. p. 14, 33141 Mladotice

pozemky KN č.

389/6, 389/19
389/15, 389/16,
389/17, 389/18
405/1

Matoušek Adam, č. p. 112, 33141 Mladotice

Pozn.: Pozemky KN č. 389/6, 389/19, 389/14 a 405/1 jsou ve vlastnictví soukromých osob a jejich realizace není podmínkou celkového řešení lokality - plochy budou využívány pouze jako parcely pro výstavbu rodinných domů a nezasahuje do nich dopravní systém a technická obsluha území.

f) Přehled vybraných limitů využití území
 Limity využití území omezují, vylučují a podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území.

Ochrana přírody a krajiny

(dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění):

Návrhem nejsou dotčeny významné krajinné prvky jako jsou: lesy, vodní toky a údolní nivy (dle ustanovení §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění).

Severozápadní část území obce (po sídlo Mladotice a silnici Mladotice - Strážiště a Velká Černá Hať) je součástí Přírodního parku Horní Střela.

Přírodní park Horní Střela

Horní Střela je přírodní park rozkládající se převážně v severní části okresu Plzeň-sever a na jihovýchodním okraji okresu Karlovy Vary. Chrání meandrovitě budované hluboké údolí řeky Střely s typickými lesními porosty na skalnatých svazích. Bohatá květnatá společenstva termofilního a subxerofilního charakteru prolínají společenstva submontánní vegetace.

Přírodní park Horní Střela byl vyhlášen jako oblast klidu vyhláškou ONV Plzeň-sever v roce 1978 na ploše 6 813 ha, v roce 1997 byla vyhlášeno přiléhající území o výměře 3 179 ha v okrese Karlovy Vary. (Zdroj: Wikipedia)

Ochrana lesa

(dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění)

Návrhem nejsou dotčeny pozemky PUPFL, a to ani v hranici 50 m od okraje lesa (dle §14, odst. 2, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Ochrana podzemních a povrchových vod

(dle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění)

Návrhem nejsou dotčeny vodní toky a to ani v rozsahu pozemků sousedících s korytem vodního toku (dle ustanovení §49 zákona) do 6 (8) m od břehové čáry, dle významu vodního toku.

Ochrana před záplavami

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

V řešeném území nejsou stanovena záplavová území, aktivní zóny záplavových území nebo území určená k rozlivům povodní.

Ochrana drah

(zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění):

Ochranné pásmo dráhy je 60 m od osy koleje nebo 30 m od obvodu dráhy.

Pozn.: Řešeným územím je vedena ve směru jih - sever celostátní jednokolejná železniční trať č. 160 Plzeň - Žatec. Na tuto trať navazuje ve stanici Mladotice jednokolejná regionální trať č. 162 Rakovník - Mladotice, vedená odbočkou východním směrem z Mladotic směrem na Kralovice. Úsek trati mezi stanicemi Kralovice - Mladotice je od roku 1997 nesjízdný. Na řadě míst chybí kolejnice, křížení se silnicemi již nejsou označena jako železniční přejezdy. Na návrh SŽDC bylo 29. 11. 2010 zahájeno správní řízení o zrušení úseku Kralovice u Rakovníka – Mladotice. K 30. 8. 2012 bylo správní řízení o zrušení trati v úseku Kralovice - Mladotice díky odmítavému stanovisku dotčených obcí a drážních spolků zastaveno.

Křížení železnice se silničními komunikacemi je na funkčních úsecích řešeno mimoúrovňově. V sídle Mladotice se nachází silniční podjezd.

Ochrana dopravní infrastruktury - pozemních komunikací

(dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo silnice III. třídy (mimo souvisle zastavěná území) je 15 m od osy vozovky.

Pozn.: třída/č. komunikace popis (sídla v blízkém okolí)
 III./20140 Mladotice - Žihle

Ochrana technické infrastruktury - vodovodních řadů a kanalizačních stok

(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění):

OP řadů a stok do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

Mladotice (359–378 m n. m.)

V sídle je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který umožňuje připojit všechny obyvatele (v současné době vodu odebírá 95 % obyvatel). Vlastníkem rozvodné sítě od předávací šachty je Vodárenská a kanalizační a.s. a provozovatelem je VODÁRNA PLZEŇ a.s. Vlastníkem a provozovatelem zdrojů, úpravný vody vodojemu a zásobního řadu až k předávací vodoměrné šachtě na severním okraji obce je Žihelský Statek a.s.

Zdrojem pitné vody jsou 2 lokality na sever od sídla. První lokalitou jsou 2 vrty „ Na jedlici“ při silnici na Strážiště, z nichž je voda svedena potrubím z Lt 100 – 0,450 km do „Vodárny“, druhá jsou 2 vrty „Pod lesem“ při silnici na Chrástovice, z nichž je voda čerpána potrubím z OC 100 – 0,950 km též do „Vodárny“. Jejich celková vydatnost je 14 l/s. Vodárnu tvoří úpravná vody a vodojem o objemu 250 m³ (409,0/405,0 m n. m.). Z

vodovodu je veden gravitační zásobní řad z Lt 150 – 1 km do předávací vodoměrné šachty. Na ni navazují rozvodné řady po obci z litiny a PVC 90, 100 a 110 mm v celkové délce 2,85 km. Vodovodních přípojek je 110 v délce 0,81 km. Kvalita vody je vyhovující.

Obyvatelé a rekreanti využívají domovní studny, v nichž je množství i kvalita vody vyhovující. V sídle se nenachází žádná obecní studna. PRVK doporučuje napojení na vodovod pro veřejnou potřebu zbývajících obyvatel.

V sídle je vybudována jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu vlastněná a provozovaná obcí. Tato kanalizace nese všechny charakteristiky kanalizace dešťové, budované bezkonceptně, postupně podle možností předchozích správců území a momentálních požadavků. Kanalizace byla vybudována z betonových trub DN 800 – 1 km a DN 400 – 1,4 km. Počet jednotlivých přípojek je 90 z profilu DN 150 v celkové délce 0,95 km. Technický stav není dobrý.

Splaškové vody jsou z 57 % odváděny touto kanalizací do potoka. Zbylé odpadní vody jsou čištěny ve 2 domovních čistírnách a zachycovány v 177 bezodtokových jímkách, odkud se vyvázejí na zemědělsky využívané pozemky.

PRVK předpokládá rekonstrukci stávající a dostavbu nové kanalizační sítě. Oddílná kanalizace v celkové délce 3,45 km bude vybudována z plastových kanalizačních trub profilu DN 250 (2,75 km) a DN 300 (1,7 km). Pro čištění splaškových vod se předpokládá výstavba nové čistírny odpadních vod (600 EO).

Je doporučena výstavba mechanicko - biologické čistírny odpadních vod s nitrifikací. Na čistírnu budou přiváděny oddílnou kanalizací pouze splaškové vody. Mechanický stupeň čistírny je tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímku na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny, je provozně osvědčeno na mnoha čistírnách a provozovatele zbavuje problémů s hygienickým ukládáním shrabků na čistírny a s jejich následnou likvidací. Aktivační systém bude řešen jako klasický systém s nitrifikací a se separací kalu ve vertikálních dosazovacích nádržích. Jako zdroj vzduchu budou použita dmychadla s režimem automatického střídání strojů. Přebytky kalu bude uskladňován v zásobnících kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Takto navrženým režimem provozu tohoto zásobníku bude kal současně průběžně zahušťován a stabilizován. Stabilizovaný kal bude odvážen k odvodnění na ČOV Kralovice. Kalová voda bude průběžně odtahována zpět do čistícího procesu.

Pro rekreanty se uvažuje s výstavbou nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. Do budoucna bude zajištěna rekonstrukce stávajících, případně i výstavba nových bez odtokových jímek s následným odvozem sedimentu na ČOV Mladotice.

Údaje o navržené kanalizační síti a ČOV (projektová dokumentace, Ing. Kasíková, 2010):

Je navržena gravitační splašková kanalizační síť o celkové délce 4097 m, z toho 2186 m o profilu 250 mm a 1881 m o profilu 300 mm. Stoky kanalizace jsou vedeny převážně místními komunikacemi do čistírny odpadních vod (ČOV AQ - Ja 80) na jihozápadním okraji sídla.

Ochrana technické infrastruktury - pro zásobování elektrickou energií:

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění)

Ochranné pásmo nadzemního vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně činí 7 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo nadzemního vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 35 kV a do 110 kV včetně činí 12 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m (po obou stranách krajního kabelu).

Ochranné pásmo elektrické stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od stanice, ochranné pásmo elektrické stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN je 2 m od stanice.

Pozn.: Takto definovaná pásma se vztahují pouze na nová zařízení, neboť v § 98 zákona č. 458/2000, v platném znění, se uvádí, že ochranná pásma stanovená podle dosavadních právních předpisů se nemění po nabytí účinnosti zákona. Proto jsou ve výkresech vyznačena, u starších zařízení, ochranná pásma dříve uplatněná: pro nadzemní vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně ochranné pásmo 10 m na obě strany od krajních vodičů.

Střední částí území obce prochází ve směru východ - západ venkovní vedení elektrické sítě 2x VVN 110 kV směřované do transformační stanice Mladotice - Mariánský Týnec. Vedení VN 22 kV je vedeno souběžně s tímto nadřazeným vedením a dále jako páteřní v severojižním směru mezi sídlem Mladotice a zemědělským areálem Velká Černá Hať. Z těchto páteřních tras jsou pak budovány odbočky do jednotlivých sídel zakončené distribučními trafostanicemi (1x Černá Hať, 1x Chrástovice, 2x Mladotice, 1x Strážáň, 1x Velká Černá Hať). Další trafostanice jsou umístěny v blízkosti výrobních areálů, u zařízení technické infrastruktury a v rekreačních areálech.

Ochrana technické infrastruktury - pro zásobování plynem

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na obě strany od půdorysu vedení. Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a technologických objektů je 4 m na všechny strany od půdorysu.

Pozn.: Jižní částí řešeného území prochází VVTL plynovod DN 900 RWE Transgas. V souběhu se stávajícím plynovodem je nově provedena trasa VVTL plynovodu DN 1400 RWE Transgas hora Sv. Kateřiny - Rozvadov (dle ZÚR Plzeňského kraje: VPS VT4). V souběhu s VVTL plynovody jsou vedeny telekomunikační kabely RWE Transgas Net s. r. o. a net4net a .s. Na VVTL plynovodu Transgas je provedena odbočka směřující do regulační stanice

umístěné u silnice ze sídla Mladotice. Z této regulační stanice jsou vedeny dvě větve VTL plynovodů. Jedna větev směřuje jihovýchodně na Plasy. Druhá větev se dělí na krátkou větev zakončenou regulační stanicí Mladotice a na větev směřující severně k Velečtinu a pak dále mimo území Plzeňského kraje. Z regulační stanice Mladotice je provedena plošná plynofikace sídla. Trasy STL plynovodu jsou vedeny místními komunikacemi. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vymezují na území obce koridor technické infrastruktury pro stavbu VTL plynovodu zajišťujícího napojení sídel v oblasti Manětína a Nečtin (VPS P15 - VTL přípojka od Mladotic do RS Nečtiny).

Ochrana technické infrastruktury - telekomunikace

(dle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Řešeným územím procházejí radioreléové trasy.

Ochrana zájmů obrany státu

(dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR):

Území obce je vymezeno, v souladu s §175 odstavec 1) zákona č. 183 Sb., v platném znění,

Ministerstvem obrany jako území, ve kterém lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jeho závazného stanoviska. V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky v majetku Ministerstva obrany ČR.

g) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Přehled BPEJ zastoupených v řešeném území:

- 43301 Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na permokarbonských horninách; středně těžké až těžké, s příznivými vláhovými poměry (III. třída ochrany). Rovina, všesměrná expozice. Půda až slabě skeletovitá s celkovým obsahem skeletu do 25 %, půda hluboká až středně hluboká.
- 43304 Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na permokarbonských horninách; středně těžké až těžké, s příznivými vláhovými poměry (III. třída ochrany). Rovina, všesměrná expozice. Půda až středně skeletovitá s celkovým obsahem skeletu do 50 %, půda hluboká až středně hluboká.

<u>označení</u>	<u>Z1</u>	
celková plocha	5,1437 ha	
z toho ZPF	5,0873 ha	
BPEJ	43301 (III. třída):	0,2666 (orná půda)
	43304 (III. třída):	4,8207 (orná půda)

<u>označení</u>	<u>Z2</u>	
celková plocha	0,8480 ha	
z toho ZPF	0,8480 ha	
BPEJ	43301 (III. třída):	0,1168 (orná půda)
		0,0404 (zahrady)
	43304 (III. třída):	0,6368 (orná půda)
		0,0540 (zahrady)