

# **MLADOTICE**

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ČERNÁ HAŤ, CHRÁŠŤOVICE U MLADOTIC, MLADOTICE,  
STRÁŽIŠTĚ U MLADOTIC)

**ÚZEMNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST**  
**(ÚPLNÉ ZNĚNÍ)**

**Ing. arch. Ladislav Bareš**  
**březen 2019**

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA  
POŘIZOVATELE:**

**Jiří Záhrobský**  
starosta obce Mladotice

.....  
razítko a podpis

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ  
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

**Zastupitelstvo obce Mladotice**

**datum nabytí účinnosti:**  
**pořadové číslo poslední změny: 1**

adresa:  
**Obecní úřad Mladotice**  
Mladotice č. p. 14, 331 41 Kralovice

**SMLUVNÍ POŘIZOVATEL:**

**Bc. Jaromír Trtík**  
Letná 309, 362 21 Nejdek  
tel.: 728 564 894  
email: jaromir@trtik.net  
www.trtik.net

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123**  
5. května 61/1143, 140 00 Praha 4  
tel. : 737 778 952  
email: paff@post.cz

.....  
Ing. arch. Ladislav Bareš,  
autorizovaný architekt ČKA 03 123

V souladu s ust. §55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je vyhotoveno úplné znění Územního plánu Mladotice po vydání Změny č. 1 ÚP Mladotice za použití §2 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## OBSAH:

|    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | <b>Vymezení zastavěného území</b>  | <b>1</b>  |
| b) | <b>Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>   | <b>1</b>  |
|    | b.1) Vymezení řešeného území   | 1         |
|    | b.2) Koncepce rozvoje řešeného území   | 1         |
|    | b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje         | 2         |
|    | b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území          | 2         |
| c) | <b>Urbanistická koncepce</b>   | <b>2</b>  |
|    | c.1) Zastavěné území   | 2         |
|    | c.2) Vymezení ploch přestavby  | 2         |
|    | c.3) Vymezení zastavitelných ploch   | 5         |
|    | c.4) Vymezení systému sídelní zeleně   | 12        |
|    | c.5) Vymezení ploch územní rezervy   | 13        |
| d) | <b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>   | <b>13</b> |
|    | d.1) Dopravní infrastruktura   | 13        |
|    | d.2) Technická infrastruktura  | 15        |
|    | d.3) Občanské vybavení   | 17        |
|    | d.4) Veřejná prostranství  | 17        |
|    | d.5) Nakládání s odpady  | 17        |
| e) | <b>Koncepce uspořádání krajiny</b>   | <b>17</b> |
|    | e.1) Nezastavěné území   | 18        |
|    | e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability                   | 18        |
|    | e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny                                  | 20        |
|    | e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti           | 20        |
|    | e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi                               | 20        |
|    | e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci   | 21        |
|    | e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů                                     | 21        |
| f) | <b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>         | <b>21</b> |
| g) | <b>Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění</b> | <b>33</b> |
| h) | <b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství</b>      | <b>33</b> |
| i) | <b>Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií</b>             | <b>33</b> |
| j) | <b>Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci</b>                             | <b>34</b> |
| k) | <b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>                                 | <b>34</b> |
| l) | <b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b>                        | <b>34</b> |

## SEZNAM VÝKRESŮ:

| číslo | název   |
|-------|---|
| 1     | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       |
| 2     | HLAVNÍ VÝKRES   |
| 3     | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

## A.) ÚP MLADOTICE - TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je aktualizována k 1. 5. 2018. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Mladotice (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

### b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### b.1) Vymezení řešeného území

Řešené území tvoří území obce Mladotice (katastrální území: Černá Hať, Chrášťovice u Mladotic, Mladotice, Strážiště u Mladotic). Území je součástí okresu Plzeň - sever (Plzeňský kraj), obcí s rozšířenou působností jsou Kralovice.

#### b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Základním východiskem navržených koncepcí územního plánu je zajištění (zachování nebo posílení) rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území s ohledem na stávající přírodní a kulturní hodnoty v krajině.

- Prioritou koncepce rozvoje sídel je podpora intenzivního využívání stávajícího zastavěného území. Možnost umístování nových staveb v zastavěném území je důležitým předpokladem pro předcházení vzniku požadavků na rozšiřování zástavby do krajiny.
- Územní plán při vymezení rozvojových lokalit zohledňuje velikost jednotlivých sídel a možnosti rozvoje vzhledem k limitům využití území (záplavová území, ochranná pásma sítí technické a dopravní infrastruktury ap.). Pro zajištění vhodného využívání zastavěného území na nedostatečně využívaných pozemcích jsou vymezeny plochy přestavby. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v přímém sousedství zastavěného území. Územní plán prověřuje dříve projednávané rozvojové záměry, včetně známých záměrů uplatněných vlastníky pozemků v území.
- Koncepce funkčního využití území klade důraz na vymezení smíšených ploch (se zastoupením ploch občanského vybavení, nerušící výroby, služeb a veřejně přístupné zeleně) ve střední části sídel. Významnou hodnotou, která bude při rozhodování o využití v tomto území respektována, je tradiční využívání zástavby hospodářských usedlostí a statků k obytným i výrobním účelům, včetně umístování zařízení občanského vybavení.
- V obytném území bude hlavní prioritou ochrana kvality bydlení, tedy zachování prostředí bez rušících zařízení s dostatečně dimenzovanými plochami veřejných prostranství a se zastoupením veřejné zeleně.
- Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny stavby plnící funkce veřejné infrastruktury (Obecní úřad, škola, hasičská zbrojnice, kostel, hřbitov, sportovní areál ap.). Další zařízení zejména komerčního charakteru, u nichž je možný různorodější způsob využití, jsou zahrnuta do smíšených obytných a obytných ploch. Prioritou rozvoje je posílení možností pro sportovní využití území. Je navrženo rozšíření stávajících ploch v sídle Mladotice a doplnění sportovních ploch v dalších sídlech (Chrášťovice, Strážiště).
- Územní rozvoj ploch rekreace, jak ve formě individuálních rekreačních chat i veřejných rekreačních areálů, není navržen. Úroveň současného rekreačního využívání údolí vodního toku Střela i dalších lokalit v lesním prostředí nelze dále zvyšovat.

- Územní plán zachovává stávající výrobní zařízení, která jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování, pokud mají podstatné rušící účinky na okolní zástavbu, a je u nich zajištěn přístup z dostatečně dimenzovaných ploch dopravní infrastruktury. Pro územní rozvoj výroby jsou vymezeny lokality, kde nehrozí negativní ovlivňování obytné zástavby.

### **b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Orgány památkové péče jsou, vzhledem k charakteru řešeného území, oprávněny požadovat, aby vybrané stavby v řešeném území probíhaly za odborného archeologického dohledu. Při stavebních činnostech budou chráněny stávající nemovité památky i další architektonicky cenné stavby nebo jejich části. Základním požadavkem pro rozhodování o stavebním rozvoji obce bude snaha o zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj, který bude přizpůsoben historickému charakteru sídel.

Proto budou při dalším rozhodování v území uplatňovány tyto obecné požadavky:

- Architektonické řešení nových staveb a stavebních úprav (včetně přístaveb a nástaveb) stávajících bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby.
- Za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci v této oblasti jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, které jsou orientovány převážně kolmo na uliční čáru a jsou umístěny spíše na okraji pozemků - nikoli v jejich středu.
- Pro harmonické působení staveb v rámci sídla a také v jejich působení v krajině (dálkové pohledy) bude chráněna celková výšková hladina zástavby tak, aby byly zachovány tradiční stavební dominanty sídel.
- Po obvodu zastavěného území by měly být umístěny plochy sídelní zeleně (zahrady). Hlavní uliční prostory budou, pokud to dovolují jejich prostorové možnosti, doplněny linií zelení.
- Důležité je také zachování tradičního materiálového řešení staveb s tlumenou barevností.

### **b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V nezastavěných částech řešeného území je prioritou ochrana částí přírody vymezených jako územní systém ekologické stability (včetně založení chybějících a nefunkčních částí) a ochrana údolních niv vodních toků.

Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen na zvyšování retenčních schopností krajiny, revitalizaci upravených vodních toků, údržbu stávající a zřizování nové krajinné zeleně a výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků a v blízkosti výrobních areálů).

## **c) Urbanistická koncepce**

### **c.1) Zastavěné území**

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Mladotice.

### **c.2) Vymezení ploch přestavby**

V zastavěném území je, v územích které mají charakter proluk ve stávající zástavbě nebo mají charakter nezastavěných zahrad, vymezeno několik ploch přestavby (území s navrženou změnou funkčního využití území).

Ve velké míře se jedná o požadavky uplatněné vlastníky pozemků k řešení bytových potřeb stávajících obyvatel sídel. Jde zejména o požadavky na rozvoj obytného území (plocha

přestavby P1, P3 v sídle Mladotice, P4 v sídle Chrástovice, P5, P6 v sídle Strážiště a P7 v sídle Černá Hať). Plánovaný rozvoj v těchto lokalitách se pohybuje v řádu jednotek rodinných domů.

Rozsáhlejší plocha přestavby P2 je vymezena v severozápadní části sídla Mladotice. Jde o v současné době extenzivně využívané území mezi přístupovou silniční komunikací a železniční tratí. Plánované využití navržené plochy přestavby by mělo tvořit postupný předěl mezi rozsáhlým areálem zemědělské výroby a obytnou zástavbou za tratí.

ÚP Mladotice jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u>            | P1  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 3 stavební parcely pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Řešení lokality umožní průchod stoky dle navržené koncepce rozvoje kanalizační sítě.  |
| <u>Označení plochy:</u>            | P2  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu občanského vybavení komerčního charakteru a nerušící výroby  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 6 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 4 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha:             | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Doporučeno je umístění zařízení občanského vybavení (pro zajištění podnikatelských aktivit, provozovna služeb, obchodní prodej ap.) a nerušící výroby.<br>Vzhledem k blízkosti dopravně zatížené silnice II. třídy, železniční trati a vzhledem k blízkosti rozsáhlého areálu zemědělské výroby severně od lokality, není doporučeno umísťování staveb pro bydlení v blízkosti zdrojů znečištění. Proto bude z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku pro obytnou zástavbu vždy prokázáno dodržení max. hlukového zatížení dle obecně platného předpisu, případně budou jako podmínka výstavby realizována nutná opatření.<br>Podél silniční komunikace bude vymezen pás veřejného prostranství (s komunikací pro pěší) o šířce min. 4,5 m tak, aby byl umožněn bezpečný výjezd automobilů z pozemků na silniční komunikaci. Prioritou řešení lokality bude minimalizace nutných vjezdů ze silniční komunikace a vymezení dostatečné plochy pro zřízení odstavných a parkovacích stání.<br>Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. |

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P3</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - venkovské (SV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů, staveb občanského vybavení a nerušící výroby  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 2 - 4 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 3 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 300 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží a podkroví   |
| Další podmínky:                    | Doporučeno je umístění zařízení občanského vybavení (pro zajištění podnikatelských aktivit, provozovna služeb, obchodní prodej ap.) a nerušící výroby v severozápadní části lokality přiléhající přímo k výrobnímu areálu. |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P4</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučena 1 stavební parcela), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P5</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - venkovské (SV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů,   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 2 - 4 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 300 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | Doporučeno je umístění zařízení občanského vybavení (pro zajištění podnikatelských aktivit, provozovna služeb ap.).  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P6</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - venkovské (SV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučena 1 stavební parcela), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P7</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy smíšené obytné - venkovské (SV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavební parcely pro rodinné domy (doporučena 1 stavební parcela), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P8</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemek pro stavbu rodinného domu (změna funkčního využití pro stávající stavbu)   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela pro rodinný dům   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>P9</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemek pro stavbu rodinného domu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela pro rodinný dům   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | Objemové řešení stavby a její umístění na pozemku bude přizpůsobeno tradičnímu venkovskému stavitelství (obdélná stavba se sedlovou střechou o sklonu 30° - 45° nad hlavním objektem s kolmou nebo rovnoběžnou orientací se silniční komunikací, stavba nebude umístěna ve střední části pozemku). |

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Mladotice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Pro zajištění územního rozvoje pro bydlení a další funkce území (zajištění možností rozvoje občanského vybavení zejména sportovního charakteru a výroby) jsou vymezeny zastavitelné plochy. Velikost těchto ploch je odstupňována dle významu jednotlivých sídel a dle možností rozvoje, který je dán stávajícími limity využití území. Při vymezení zastavitelných území je přihlédnuto ke dříve uvažovaným a projednávaným lokalitám.

V sídle Mladotice jsou 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 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 a Z2 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. **Pro rozhodování v tomto území byla pořízena územní studie, která se soustředila na řešení systému dopravní obsluhy a parcelace na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k rozsahu lokality byla též stanovena etapizace výstavby.**

Na okraji areálu zemědělské výroby v severní části sídla je navrženo rozšíření výrobních ploch (zastavitelná plocha Z4). Plocha bude přímo přístupná ze silniční komunikace.

Na západním a jižním okraji sídla je navrženo několik svým rozsahem menších zastavitelných ploch pro bydlení (zastavitelné plochy Z5, Z6, Z7). V zastavitelných plochách jsou

dle potřeby vymezena veřejná zeleň a místní komunikace zajišťující dopravní připojení jednotlivých staveb a průchod do navazujících nezastavěných území. Umístění lokalit odpovídá dlouhodobým rozvojovým směrům obce a navazuje na nově dokončenou zástavbu.

Dále je navržen územní rozvoj obou sportovních areálů (zastavitelná plocha Z8, Z10). Jihozápadně od sídla je, v dostatečné odstupové vzdálenosti, vymezena zastavitelná plocha Z9 pro výstavbu čistírny odpadních vod.

V sídle Chrášťovice je na západním okraji sídla vymezena rozsáhlejší lokalita pro rozvoj obytné zástavby (zastavitelná plocha Z11). **Nová výstavba bude rozvinuta podél stávající místní komunikace.** Do krajiny bude realizován pás sídelní zeleně (zahrad). Lokalita má vytvořit prostorové zakončení zástavby sídla západním směrem.

Na západním okraji sídla je vymezena, rozsahem menší, plocha pro bydlení (zastavitelná plocha Z12). Na jižním okraji sídla v blízkosti dalších zařízení občanské vybavenosti je vymezena plocha pro rozvoj sportu, výstavbu víceúčelového hřiště (zastavitelná plocha Z13). Plocha je dobře dostupná z místní komunikace, není tedy nutné procházet výrazně zúženými vstupy do sídla na silniční komunikaci. **Na severním okraji sídla je vymezena zastavitelná plocha Z19 pro stavbu rodinného domu. Stavba prostorově souvisí se skupinou obytných domů u silniční komunikace. Zastavitelná plocha Z20 na jihovýchodním okraji sídla Chrášťovice je určena pouze pro rozšíření sídelní zeleně (zahrady).**

V sídle Černá Hať je vymezena plocha pro dostavbu několika rodinných domů (zastavitelná plocha Z15 na východním okraji sídla). Plocha navazuje na stávající zástavbu. Na východním okraji sídla poblíž hlavní přístupové komunikace je vymezena plocha pro zřízení veřejné zeleně s dětským hřištěm (zastavitelná plocha Z 16). V jižním sousedství rozsáhlého zemědělského výrobního areálu Velká Černá Hať je vymezena pro rozvoj výroby zastavitelná plocha Z14. Do této lokality by měly být umístěny provozy s předpokládaným vznikem hygienické zátěže (hluk, prach, zápach, vibrace ap.). Vzhledem k umístění lokality v území je nízká pravděpodobnost negativního ovlivnění obytných staveb v okolí.

V sídle Strážiště jsou po obvodu zastavěného území navrženy dvě zastavitelné plochy. Plocha Z18 pro bydlení na východním okraji sídla s charakterem proluky v zástavbě navazuje na novější zástavbu. Plocha Z17 na západním okraji sídla je určena pro výstavbu rodinných domů (v proluce podél stávající přístupové komunikace) a v poloze vzdálenější od stávající zástavby pro zřízení sportovní plochy - víceúčelového hřiště.

ÚP Mladotice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u>            | <b>Z1</b>   |
| 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 <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| 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 sítě technické infrastruktury (telekomunikační vedení) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Součástí zastavitelné plochy bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 2000 m <sup>2</sup> . 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.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z2</u>   |
| 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 <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| 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. |

Označení plochy: Z3 (není vymezena)

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z4</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)   |
| Hlavní využití:                    | stavby a zařízení pro výrobu   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | -  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | Potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást staveb, jako provozně neoddělitelná část staveb nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavebám. Stávající trasy sítě technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. Územní studie také prověří možnost etapizace zástavby. |

Označení plochy: Z5

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)<br>plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)<br>plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)<br>plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM) |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 4 - 8 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 5 stavebních parcel), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Další podmínky:                    | <p>Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z rozšířené stávající místní komunikace. V okolí regulační stanice VTL plynovodu je vymezena plocha veřejně přístupné zeleně. Lokalita se nachází v ochranném pásmu ropovodu (s předpokladem umístování staveb ve vzdálenosti nad 100 m). Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správce technické infrastruktury.</p> <p>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.</p>  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z6</u>  |
| Funkční využití:                   | <p>plochy bydlení - venkovské (BV)</p> <p>plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)</p> <p>plochy veřejných prostranství (PV)</p>   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 3 stavební parcely pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | <p>Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržené místní komunikace.</p> <p>Lokalita se nachází v ochranném pásmu ropovodu (s předpokladem umístování staveb ve vzdálenosti nad 100 m). Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správce technické infrastruktury.</p>  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z7</u>  |
| Funkční využití:                   | <p>plochy smíšené obytné - venkovské (SV)</p> <p>plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)</p> <p>plochy veřejných prostranství (PV)</p>   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 3 - 5 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 3 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | <p>Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace, případně i ze stávajících ploch zastavěného území. Podél vodního toku bude ponechán pás veřejného prostranství o šířce min. 6,5 m zajišťující průchod sítí technické infrastruktury a možnost údržby sousedního vodního toku.</p> <p>Podél západního okraje zastavitelné plochy bude realizován pás sídelní zeleně (zahrad), který bude tvořit pohledovou hranu tak, aby bylo minimalizováno působení staveb v krajině.</p> <p>Řešení lokality umožní průchod stoky dle navržené koncepce rozvoje kanalizační sítě. Lokalita se nachází v ochranném pásmu ropovodu (s předpokladem umístování staveb ve vzdálenosti nad 100 m, kromě jihovýchodního okraje lokality,</p> |

kteřá se nachází ve vzdálenosti cca 80 m od krajního potrubí). Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správce technické infrastruktury.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z8</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)  |
| Hlavní využití:                    | rozšíření stávajícího sportovního areálu, doprovodná veřejná zeleň  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | -   |
| Prostorové uspořádání:             | -   |
| Další podmínky:                    | Plocha bude dopravně zpřístupněna ze stávajícího sportovního areálu. Během všech stavebních činností a provozu areálu bude chráněna trasa vedení VVTL plynovodu, včetně ochranného a bezpečnostního pásma. Lokalita se nachází v ochranném pásmu ropovodu. Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správců technické infrastruktury. |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u> | <u>Z9</u>   |
| Funkční využití:        | plochy technické infrastruktury (TI)  |
| Hlavní využití:         | pozemek pro stavbu čistírny odpadních vod (ČOV)   |
| Prostorové uspořádání:  | max. 1 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:         | Stavební parcela bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. Lokalita se dále nachází v ochranném pásmu ropovodu. Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správce technické infrastruktury. |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z10</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)   |
| Hlavní využití:                    | sportovní hřiště a doprovodná veřejná zeleň  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | -  |
| Prostorové uspořádání:             | -  |
| Další podmínky:                    | Plocha bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. V části plochy přiléhající k přístupové komunikaci je doporučeno zřídit parkovací stání pro návštěvníky areálu. Potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást staveb, jako provozně neoddělitelná část staveb nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám v ploše. Pro plochu platí podmínka souhlasu a splnění podmínek orgánu státní ochrany lesů s výstavbou.<br>Během všech stavebních činností bude chráněno ochranné pásmo plynovodů procházející kolem lokality. Lokalita se nachází v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu a v ochranném pásmu ropovodu. Stavební činnosti jsou podmíněny souhlasem správců technické infrastruktury. |

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| <u>Označení plochy:</u> | <u>Z11</u>                        |
| Funkční využití:        | plochy bydlení - venkovské (BV)   |
| Hlavní využití:         | pozemky pro stavbu rodinných domů |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Členění plochy pro hlavní využití: | 4 - 10 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 5 stavebních parcel), min. velikost stavební parcely 1200 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcely:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Bude zajištěna celková šířka místní komunikace (8 m veřejně přístupného prostoru) a možnost zřízení obratiště pro dopravní obsluhu (v celé délce místní komunikace). Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 2 parkovací stání (pro osobní automobily).<br>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. |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z12</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 2 stavební parcely pro rodinné domy (doporučena 1 stavební parcela), min. velikost stavební parcely 900 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcely:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | 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.   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z13</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)  |
| Hlavní využití:                    | sportovní hřiště a doprovodná veřejná zeleň   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -   |
| Max. zastavěná plocha/parcely:     | -   |
| Prostorové uspořádání:             | -   |
| Další podmínky:                    | Přístup do lokality bude zajištěn přes stávající zastavěné území (objekt občanského vybavení s přilehlými plochami). 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.  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z14</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy výroby a skladování (V)  |
| Hlavní využití:                    | stavby a zařízení pro výrobu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -   |
| Max. zastavěná plocha/parcely:     | -   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást staveb, jako provozně neoddělitelná část staveb nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám. Stávající trasy sítí technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy  |

přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z15</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 - 4 stavební parcely pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>  |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.<br>Stávající trasy sítí technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z16</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky veřejné zeleně, dětské hřiště   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | -   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | -   |
| Prostorové uspořádání:             | -   |
| Další podmínky:                    | Plocha bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. V části plochy přiléhající k přístupové komunikaci budou zajištěna min. 3 parkovací stání (pro osobní automobily).<br>Pro plochu platí podmínka souhlasu a splnění podmínek orgánu státní ochrany lesů s výstavbou.   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z17</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV),<br>plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů,<br>sportovní hřiště a doprovodná veřejná zeleň   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 2 - 4 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |
| Další podmínky:                    | Stavební parcely pro výstavbu rodinných domů budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. V části plochy určené pro sportovní hřiště budou zajištěna min. 2 parkovací stání (pro osobní automobily).   |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z18</u>  |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)   |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinných domů   |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 2 - 4 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 2 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>  |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Další podmínky:                    | Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.<br>Stávající trasy sítí technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.  |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z19</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy bydlení - venkovské (BV)  |
| Hlavní využití:                    | pozemky pro stavbu rodinného domu  |
| Členění plochy pro hlavní využití: | 1 stavební parcela   |
| Max. zastavěná plocha/parcela:     | 250 m <sup>2</sup>   |
| Prostorové uspořádání:             | max. 2 nadzemní podlaží  |
| Další podmínky:                    | Stavební parcela pro výstavbu rodinného domu bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. Objemové řešení stavby a její umístění na pozemku bude přizpůsobeno tradičnímu venkovskému stavitelství (obdélná stavba se sedlovou střechou o sklonu 30° - 45° nad hlavním objektem s kolmou nebo rovnoběžnou orientací se silniční komunikací, stavba nebude umístěna ve střední části pozemku). |
| <u>Označení plochy:</u>            | <u>Z20</u>   |
| Funkční využití:                   | plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)  |
| Hlavní využití:                    | Zahrada související s plochou bydlení zastavěného území.   |

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Mladotice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

Pozn.: Zastavěnou plochou je plocha půdorysu nadzemní části stavby. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek.

#### **c.4) Vymezení systému sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích a místních komunikacích bude přiměřeně chráněn a udržován. Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním ÚP Mladotice vymezeny plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV).

Z důvodu ochrany ploch zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím, na kterých není např. vzhledem k historickému charakteru území, blízkosti vodních toků nebo existenci vzrostlé zeleně, vhodné umísťovat stavby jsou funkčním členěním ÚP Mladotice vymezeny plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS). Tyto plochy jsou vymezeny také v zastavitelných plochách, kde není vhodné z důvodu celkového charakteru území (např. lokality vybihající do nezastavěného území, části území, které by se negativně uplatňovaly v dálkových pohledech na sídla) umísťovat stavby pro bydlení.

Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území a zeleň ochranná je vymezena jako plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň (ZO).



Pro zastavitelnou plochu Z1 je uplatněn požadavek na vymezení plochy veřejné zeleně (rozsah a umístění je řešeno zpracovanou územní studií).

### c.5) Vymezení ploch územní rezervy

ÚP Mladotice jsou vymezeny tyto plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití):

Označení plochy: LAPV Strážišťe  
 Charakteristika plochy: V souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Plzeňského kraje) bude plocha chráněna pro budoucí možné využití jako umělá vodní nádrž. V rozsahu územní rezervy není navržen územní rozvoj (vymezeny zastavitelné plochy).  
 Pro činnosti v území platí požadavky a podmínky uvedené v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení.

Označení plochy: R1  
 Popis: Plocha bude využívána stávajícím způsobem jako plocha zemědělská (NZ). Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plocha bydlení. Možným znehodnocením je např. vedení sítí technické infrastruktury přes plochu nebo jiné činnosti v území, které by ztížily budoucí realizaci staveb pro bydlení v území, zejména pak staveb bránících rozšíření systému dopravní obsluhy ze zastavitelné plochy Z1.

Označení plochy: R2  
 Popis: Plocha bude využívána stávajícím způsobem jako plocha zemědělská plochy zemědělské - související se zastavěným územím (NZ3) (záhumenky). Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plocha bydlení. Možným znehodnocením je např. vedení sítí technické infrastruktury přes plochu nebo jiné činnosti v území, které by ztížily budoucí realizaci staveb pro bydlení v území.

Označení plochy: R3  
 Popis: Plocha bude využívána stávajícím způsobem jako plocha zemědělská (NZ) a plocha zemědělská - související se zastavěným územím (NZ3) (záhumenky). Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plocha bydlení. Možným znehodnocením je např. vedení sítí technické infrastruktury přes plochu nebo jiné činnosti v území, které by ztížily budoucí realizaci staveb pro bydlení v území.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury

### d.1) Dopravní infrastruktura

Systém dopravní obsluhy řešeného území je možné považovat jako celek za stabilizovaný, vyhovující a přiměřený potřebám i významu řešeného území.

### **Železniční doprava**

Stávající plochy drah zůstanou zachovány. Úpravy stávajících tratí s územními nároky se nepředpokládají. Při všech stavebních činnostech musí být zachován dostatečný přístup k tělesu dráhy.

### **Silniční doprava**

Plochy stávajících komunikací zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

### **Místní komunikace**

ÚP Mladotice je vymezena sítí místních komunikací (plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, plochy veřejných prostranství, a liniové trasy vedoucí přes další plochy funkčního využití), které slouží v návaznosti na silniční síť k zajištění dopravní obsluhy jednotlivých objektů a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Koncepcí ÚP je navržena trasa účelové místní komunikace zpřístupňující zemědělský areál na severním okraji osady Velká Černá Hať ve směru od Chraštic (označení MK1).

### **Komunikace pro pěší**

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací. V krajině jsou vymezeny liniové trasy hlavních pěších stezek (využívaných převážně pro přístup k rekreačním stavbám a jako značené turistické stezky).

Koncepcí ÚP je navržena trasa místní komunikace pro pěší zajišťující bezpečný přístup k veřejnému pohřebišti jižně od sídla Mladotice (označení MK2).

### **Doprava v klidu**

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách v min. počtu:

| označení plochy | min. počet parkovacích stání |
|-----------------|------------------------------|
| Z1              | 5                            |
| Z11             | 2                            |

Pro rozvoj zástavby objekty pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení a výroby platí, že potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást stavby, jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

### **Značené turistické a cyklistické trasy**

Zřizování dalších turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

### **Další dopravní vybavenost**

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy a železniční osobní dopravy.

### **d.2) Technická infrastruktura**

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu,
- řady účelových vodovodů,
- další technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- čerpací šachty a další technologická zařízení oddílné splaškové kanalizace,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- distribuční trafostanice (včetně připojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely (ve stávajících i navržených plochách mimo plochy výroby pouze jako součást střešních konstrukcí staveb),
- trasy plynovodů a ropovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

### **Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí dalších odvodňovacích zařízení (včetně stávajících a nových úseků oddílné dešťové kanalizace) do přilehlých vodotečí.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoky povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

### **Splaškové odpadní vody**

Pro likvidaci splaškových odpadních vod v sídle Mladotice bude realizována nová oddílná splašková kanalizace zaústěná do čistírny odpadních vod (ČOV) Mladotice. Pro realizaci tohoto záměru je vymezena zastavitelná plocha Z9 na jihozápadním okraji sídla. Stoky oddílné splaškové kanalizace budou vedeny veřejnými prostranstvími, v odůvodněných případech i přes další plochy funkčního využití (přesný průběh vedení určí projektová dokumentace).

Pro rozvoj v zastavitelných plochách a plochách přestavby v sídle Mladotice platí, že na stokovou síť zaústěnou do čistírny odpadních vod budou připojeny ty objekty, pro které bude zajištěna dostatečná kapacita čistícího procesu. Pro technologie čištění se předpokládá postupné zdokonalování čistícího procesu a navyšování kapacity čistírny. Přípustné je též doplnění provozu čistírny odpadních vod o další technologické celky zvyšující celkovou kapacitu provozu. V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť, budou využívány bezodtokové jímky, septiky nebo domovní čistírny odpadních vod.

V dalších sídlech nebo v částech těchto sídel, kde nebude řešena možnost likvidace splaškových vod na ČOV, se předpokládá výstavba bezodtokových jímek s následným odvozem na čistírnu odpadních vod Mladotice.

U vybraných staveb je možná i výstavba domovních čistíren odpadních vod, které budou zaústěny do stávající kanalizace nebo vhodné vodoteče. Podmínkou takového řešení je však vždy souhlas příslušného vodoprávního úřadu.

### **Zdroje vody, zásobování vodou**

V současné době je zajištěno zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu v sídlech Mladotice, Strážiště a v areálu Velká Černá Hať. V dalších sídlech je potřeba pitné vody zajišťována z individuálních zdrojů.

Současný způsob zásobování sídel pitnou vodou bude zachován. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu v sídlech Mladotice a Strážiště budou rozšířeny do zastavitelných ploch. V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na veřejný vodovod, budou využívány individuální studny.

### **Elektrifikace**

Zásobování sídla elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Mladotice předpokládá umístění nových trafostanic min. v rámci zastavitelných ploch Z1 a Z11.

Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím přednostně podzemní kabelovou trasou). Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou, pokud to technické podmínky v území dovolí, vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

### **Plynofikace**

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna.

Středotlaká plynovodní síť v sídle Mladotice bude rozšířena do zastavitelných ploch. Koncepce územního plánu nepředpokládá, vzhledem ke stávajícím ekonomickým podmínkám a realizačním možnostem plošnou plynofikaci dalších sídel. Pro vytápění stavebních objektů je přípustné využití lokálních plynových zásobníků.

V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Plzeňského kraje) je navržena odbočka VTL plynovodu Mladotice - Nečtiny. Tato stavba je vymezena jako veřejně prospěšná (označení: VPS P15). Ve výkresech je vyznačen předpokládaný směr trasy, který bude následnou projektovou dokumentací upřesněn.

ÚP Mladotice vymezuje koridor technické infrastruktury pro vedení VTL plynovodu. Navržený VTL plynovod DN 1400 (Hranice ČR/SRN – Přimda) bude veden jako paralelní linie k již existující plynárenské infrastruktuře VTL plynovodu DN 1400 (plynovod Gazela).

Koridor o šířce 400 m, ve kterém je přípustná realizace záměru, je vymezen v souladu s nadřazeným územně plánovacím podkladem (4. úplná aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje, 2017), kde je záměr evidován pod označením P29-N.

Koridor technické infrastruktury je vymezen graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Mladotice (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

### **Ropovody**

Stávající zařízení pro přepravu ropy budou zachována a chráněna.

V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Plzeňského kraje) je navrženo souběžné vedení (přípolož) stávajícího ropovodu IKL. Tato stavba je vymezena jako veřejně prospěšná (označení: VPS R01).

#### **Telekomunikace**

Stávající zařízení telekomunikačních sítí budou chráněna. Telekomunikační sítě budou dle potřeby rozšířeny do zastavitelných ploch.

#### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

#### **d.3) Občanské vybavení**

ÚP Mladotice předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení (v souladu s regulativy funkčního využití území) ve stávajícím zastavěném území. Pro rozvoj zařízení občanského vybavení, zejména v oblasti sportu a rekreace, je prioritou koncepce územního plánu.

V sídlech Mladotice je navrženo rozšíření obou sportovních areálů (zastavitelná plocha Z8 a Z10), v sídlech Chrástovice a Strážáň jsou vymezeny nové plochy pro sport (zastavitelné plochy Z13 a Z17). V osadě Černá Hať je nově vymezena plocha veřejné zeleně s možností umístění dětského hřiště (zastavitelná plocha Z 16).

#### **d.4) Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

#### **d.5) Nakládání s odpady**

ÚP Mladotice nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby. Koncepce předpokládá zachování stávajících míst pro ukládání tříděného odpadu.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny**

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch přírodních, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské, s běžnými zemědělskými činnostmi).

Územní plán zajišťuje (vymezením jednotlivých ploch funkčního využití a stanovením odpovídajících regulativů) tyto hlavní priority ochrany krajiny řešeného území:

- ochrana chráněných částí přírody (VKP, přírodní park),
- vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES),
- obnova doprovodné a krajinné zeleně, zejména pak na zemědělsky využívaných plochách,
- protierozní opatření.

**e.1) Nezastavěné území**

ÚP Mladotice jsou vymezena tato opatření (změny využití území nestavební povahy) v krajině, sloužící převážně pro realizaci územního systému ekologické stability:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u> | K1, K2   |
| Funkční využití:        | plochy zemědělské - nivy (NZ2)   |
| Navržené opatření:      | založení lokálního biokoridoru LBK 129<br>Doplnění břehových porostů a keřového patra, zatravnění. |
| <u>Označení plochy:</u> | K4, K5   |
| Funkční využití:        | plochy přírodní - nivy (NP2)   |
| Navržené opatření:      | doplnění lokálního biocentra LBC 18<br>Doplnění břehových porostů a keřového patra, zatravnění.    |
| <u>Označení plochy:</u> | K6   |
| Funkční využití:        | plochy zemědělské - nivy (NZ2)   |
| Navržené opatření:      | doplnění lokálního biokoridoru LBK 127<br>Doplnění břehových porostů a keřového patra, zatravnění. |
| <u>Označení plochy:</u> | K7   |
| Funkční využití:        | plochy zemědělské - nivy (NZ2)   |
| Navržené opatření:      | založení lokálního biokoridoru LBK 129<br>Doplnění břehových porostů a keřového patra, zatravnění. |
| <u>Označení plochy:</u> | K8   |
| Funkční využití:        | plochy zemědělské - související se zastavěným územím (NZ3)   |
| Navržené opatření:      | Oplocené zahrady a záhumenky související se zastavěným územím (plocha bydlení).                    |
| <u>Označení plochy:</u> | K9   |
| Funkční využití:        | plochy lesní (NL)  |
| Navržené opatření:      | zalesnění.   |

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Mladotice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability**

ÚP Mladotice chrání a v detailu územního plánu upřesňuje nadřazené systémy ekologické stability území vymezené ZÚR Plzeňského kraje.

Do severozápadní části řešeného území zasahuje nadregionální biocentrum NRBC Střela-Rabštejn. **Rozsah nadregionálního biocentra (NRBC Střela-Rabštejn) byl vymezen v souladu s požadavkem I. aktualizace ZÚR Plzeňského kraje**. Ve směru sever - jih podél toku Střely prochází nadregionální biokoridor NRBK K49. Do tohoto biokoridoru je v jižní části řešeného území vloženo regionální biocentrum.

V řešeném území jsou dále vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability (ÚSES):

- lokální biocentrum LBC 5
- lokální biocentrum LBC 6

- lokální biocentrum LBC 11
- lokální biocentrum LBC 13
- lokální biocentrum LBC 14
- lokální biocentrum LBC 15
- lokální biocentrum LBC 16
- lokální biocentrum LBC 17
- lokální biocentrum LBC 18
- lokální biocentrum LBC 19
- lokální biocentrum LBC 21
- lokální biocentrum LBC 24
- lokální biocentrum LBC 29
- lokální biocentrum LBC 31
- lokální biocentrum LBC 32
- lokální biocentrum LBC 34
  
- lokální biokoridor LBK 105
- lokální biokoridor LBK 106
- lokální biokoridor LBK 107
- lokální biokoridor LBK 108
- lokální biokoridor LBK 109
- lokální biokoridor LBK 110
- lokální biokoridor LBK 112
- lokální biokoridor LBK 117
- lokální biokoridor LBK 118
- lokální biokoridor LBK 119
- lokální biokoridor LBK 120
- lokální biokoridor LBK 121
- lokální biokoridor LBK 125
- lokální biokoridor LBK 126
- lokální biokoridor LBK 127
- lokální biokoridor LBK 129
- lokální biokoridor LBK 130
- lokální biokoridor LBK 137
- lokální biokoridor LBK 141
- lokální biokoridor LBK 142
- lokální biokoridor LBK 143
- lokální biokoridor LBK 144
- lokální biokoridor LBK 145
- lokální biokoridor LBK 147
  
- interakční prvek IP 501
- interakční prvek IP 502
- interakční prvek IP 503
- interakční prvek IP 509
- interakční prvek IP 510
- interakční prvek IP 511
- interakční prvek IP 512
- interakční prvek IP 514

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP Mladotice (Hlavní výkres).

**e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

ÚP Mladotice je vymezena sítí stávajících místních a účelových komunikací zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny.

U takto vymezené sítě komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

**e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti**

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze). Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES a navržená protierozní opatření (zatravnění). V souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Plzeňského kraje) je vymezena plocha územní rezervy LAPV Strážišť.

Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

**e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi**

V řešeném území je vymezeno záplavové území (významný vodní tok Střela). Záplavové území a jeho aktivní zóna zasahuje četné rekreační areály umístěné v kaňonu řeky.

ÚP Mladotice vymezuje zastavitelné plochy výhradně mimo stanovená záplavová území. Zastavěné plochy v záplavovém území jsou omezeny na minimum (v případě rekreační zástavby pouze na samotné stavby bez okolí staveb).

Protipovodňová opatření ve funkčním a prostorovém uspořádání území:

- v území ohroženém povodněmi nejsou navrhovány rozvojové lokality určené pro zástavbu;
- v případě nezbytnosti situování staveb (v rámci zastavěného území) do území ohroženém povodněmi, musí stavebně-technická opatření stanovit odpovídající rozsah, konstrukční řešení a způsob výstavby;
- navržena jsou opatření nestavební povahy zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodotečí a v údolních nivách;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro závlivku v době přišušku);
- vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými zákonnými ustanoveními.

Protipovodňová opatření na vodních tocích:

- ve stanoveném záplavovém území jsou dána omezení ve smyslu zákona (zkráceně: zákaz těžby nerostů, skladování odplavitelného materiálu, zřizování oplocení, táborů a kempů);
- kolem vodních toků je nutno zachovat nezastavěné manipulační pásy, aby byla umožněna údržba koryta, v zastavěném území o šířce minimálně 6 m (drobné vodoteče), 8 m (významné vodní toky);
- koryta toků a svodnice je třeba čistit a udržovat;



- je třeba zvyšovat kapacitu průtočného profilu koryt pod mostky;
- při úpravách toků je nutno používat např. při opevnění břehů přírodních materiálů namísto betonových prvků;
- je zakázáno volné skladování odplavitelných látek podél toku.

#### **e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci**

Ú Mladotice vymezuje stávající rekreační areály (převážně v kaňonu řeky Střela) jako plochy rekreace - rekreační areály (RH). Koncepce předpokládá stabilizaci těchto areálů bez plošného rozvoje a tedy dalšího výrazného navyšování kapacity zařízení. V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné další stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině. V území jsou výborné podmínky pro pěší turistiku, cykloturistiku či houbaření. Rekreace se uskutečňuje i formou pobytové krátkodobé rekreace (chalupaření, chataření).

#### **e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů**

ÚP Mladotice jsou vymezeny plochy těžby nerostů (NT), regulativy funkčního využití vymezují přípustné činnosti v těchto územích.

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

ÚP Mladotice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

##### **Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení, rekreaci a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v částech sídel se zachovalou strukturou původní venkovské zástavby.

Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | pozemky staveb pro bydlení, včetně garáží a dalších staveb tvořících 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 ploch smíšených obytných - venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Architektonické řešení nových staveb bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby. Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění   |

dvorů. 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 přilehlé 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).

### **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.

|                              | <u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u>  |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití:              | 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: | <p>Do plochy bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> <p>Do plochy bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky bytových domů a souvisejících pozemků (veřejná prostranství, zemědělsky využívané pozemky zahrad a záhumenků, dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily) pouze za podmínky, že tyto stavby nepřevýší nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří obytné stavby určující charakter místa, o více než jedno podlaží.</p> |
| Nepřípustné využití:         | Vše ostatní, zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje s výměrou větší než 1 000 m <sup>2</sup> .  |

**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 přilehlé 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).

### **Plochy bydlení - bytové domy (BH)**

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

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití:              | pozemky bytových domů a souvisejících pozemků veřejných prostranství, včetně dětských hřišť,  |
| Další přípustné využití:     | pozemky souvisejících zemědělsky využívaných pozemků (zahrad a záhumnků),<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.   |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch bydlení - bytové domy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:         | Vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.  |

### **Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)**

Plochy rekreace - rodinná rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky stávajících, katastrálně evidovaných, účelových staveb (zahradní domky, kůlny, sklady nářadí ap.) v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.   |
| Prostorové uspořádání:                     | Pro zástavbu v ploše platí, že na stávajících stavbách umístěných na lesních pozemcích lze provádět pouze udržovací práce. Stavební úpravy, nástavby a přístavby jsou vyloučeny.<br>Pokud to prostorové poměry dovolují a stavba je umístěna na oploceném pozemku s charakterem zahrady, lze provádět přístavby ke stávajícím stavbám až do celkové výměry 75 m <sup>2</sup> . Nástavby stávajících staveb jsou vyloučeny. |

### **Plochy rekreace - rekreační areály (RH)**

Plochy rekreace - rekreační areály jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání areálů sportovních a rekreačních staveb a zařízení. Současně však musí být před dalším zastavováním chráněno okolní území nezastavěné do zastavěného území, které bude využíváno pouze pro formy rekreace a sportu, které nevyžadují umístění staveb a zařízení (pobytové louky, pláže, travnatá hřiště ap.). Proto jsou uvedeny regulativy samostatně pro plochy zastavěného území a další nezastavěné území (krajinu).

| <u>Rozdělení ploch v zastavěném území dle určení využití:</u> |   |
|---|---|
| Hlavní využití:   | pozemky staveb a zařízení pro sport, rekreaci, přechodné ubytování a veřejné stravování.  |
| Další přípustné využití:                                      | pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.       |
| Podmíněně přípustné využití:                                  | Do ploch občanského vybavení - rekreační areály ze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. |

| <u>Rozdělení ploch v nezastavěném území dle určení využití:</u> |   |
|---|---|
| Hlavní využití:   | rekreačně intenzivně využívané části lesa, krajinné zeleně a další pozemky sloužící k rekreačním a sportovním činnostem (zejména tábořiště, rekreační louky, travnatá hřiště a další sportovní zařízení), |
| Další přípustné využití:  | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury.   |
| Nepřípustné využití:  | vše ostatní.  |

### **Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchod a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.   |
| Další přípustné využití:                   | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury.   |
| Podmíněně přípustné využití:               | Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.<br>Do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul> |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

#### **Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)**

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky veřejných pohřebišť a církevních a jiných náboženských staveb.  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné a ochranné zeleně,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

#### **Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)**

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport, rekreaci (zejména tábořiště a rekreační louky), přechodné ubytování a veřejné stravování.   |
| Další přípustné využití:                   | pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím,<br>pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně,<br>plochy doprovodné a ochranné zeleně, |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky související dopravní a technické infrastruktury.<br>Do ploch občanského vybavení - sport a rekreace lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

### **Plochy výroby a skladování (V)**

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
| Hlavní využití:              | pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování,  |
| Další přípustné využití:     | pozemky veřejných prostranství,<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury,<br>pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení),<br>pozemky ochranné zeleně. |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.   |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |
| Prostorové uspořádání:       | Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.                                   |

### **Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)**

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
| Hlavní využití:              | pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v rozsahu, který nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí,   |
| Další přípustné využití:     | pozemky související dopravní a technické infrastruktury,<br>pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení). |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud   |

charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.  
 Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|------------------------------|--|
| Hlavní a přípustné využití:  | pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování,   |
| Další přípustné využití:     | pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení).  |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch výroby a skladování - zemědělská výroba lze zahrnout i pozemky staveb a zařízení pro výrobu nezemědělského charakteru, pokud svým charakterem splňují podmínky na umístění v této ploše.<br>Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Liniová vedení sítí technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

|                          | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
|--------------------------|--|
| Hlavní využití:          | pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě, plynovodů, ropovodů a produktovodů), |
| Další přípustné využití: | pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky sídelní zeleně.   |
| Nepřípustné využití:     | vše ostatní.   |

### **Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady (TO)**

Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků pro krátkodobé skladování komunálního odpadu.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | dvůr sloužící pro sběr, třídění a krátkodobé skladování odpadu vznikajícího výlučně na území obce. |
| Další přípustné využití:                   | pozemky související dopravní a technické infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň.              |
| Nepřípustné využití:                       | Vše ostatní.   |

### **Plochy dopravní infrastruktury - dráhy (DZ)**

Plochy dopravní infrastruktury - dráhy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně).  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov),<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

### **Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)**

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |
| Další přípustné využití:                   | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),<br>pozemky a zařízení technické infrastruktury.                |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

### **Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DM)**

Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek).

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky místních a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |
| Další přípustné využití:                   | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),<br>pozemky a zařízení technické infrastruktury.                  |



Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **Plochy veřejných prostranství (PV)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky veřejných prostranství, včetně pozemků veřejně přístupné zeleně.                  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky související dopravní a technické infrastruktury.                                  |
| Podmíněně přípustné využití:               | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

### **Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | upravené plochy veřejně přístupné zeleně.  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.   |

### **Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)**

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území a plní ochrannou a izolační funkci, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |   |
|--|---|
| Hlavní využití:                            | pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.  |
| Další přípustné využití:                   | pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.  |

### **Plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň (ZO)**

Plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu před negativními vlivy areálů výroby a zemědělské výroby.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky ostatních ploch a další pozemky určené k výsadbě zeleně. |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území, |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |

### **Plochy přírodní (NP)**

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území). Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Plochy přírodní (NP) jsou v závislosti na celkovém charakteru prostředí dále děleny na:

- plochy přírodní - lesy a krajinná zeleň (NP1)
- plochy přírodní - nivy (NP2)

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
| Hlavní využití:              | pozemky biocenter ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.   |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |

### **Plochy lesní (NL)**

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
| Hlavní využití:              | pozemky určené k plnění funkcí lesa.   |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.   |

### **Plochy krajinné zeleně (NK)**

Plochy krajinné zeleně jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

|                          |  |
|--------------------------|--|
|                          | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>   |
| Hlavní využití:          | ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, ochranná zeleň; |
| Další přípustné využití: | pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování,         |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Podmíněně přípustné využití: | <p>pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.),</p> <p>plochy lesů,</p> <p>pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,</p> <p>pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,</p> <p>vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. odpočinkové altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, informační prvky naučných stezek, sportovní a herní prvky – areály zdraví ap.).</p> <p>Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních reálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.</p> |
| Nepřípustné využití:         | vše ostatní.  |

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské jsou, v případě potřeby a v závislosti na celkovém charakteru prostředí, dále děleny na:

- plochy zemědělské - pastviny (NZ1)
- plochy zemědělské - nivy (NZ2)
- plochy zemědělské - související se zastavěným územím (NZ3)

Plochy zemědělské - pastviny jsou vymezeny převážně na zatravněných plochách s předpokladem zřizování pastevních okrsků a tedy s možností zřizování přírodních ohradníků a dalšího vybavení pro pastevní chov zvířat. Plochy zemědělské - nivy jsou vymezeny za účelem ochrany přírodního charakteru tohoto území, které obvykle leží v záplavovém území a je využíváno zejména jako trvalé travní porosty.

Plochy zemědělské - související se zastavěným územím jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány jako převážně oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky. U těchto ploch se v odůvodněných případech předpokládá možnost oplocení.

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>  |
| Hlavní využití:              | pozemky zemědělského půdního fondu.   |
| Další přípustné využití:     | <p>plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně,</p> <p>pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.</p> |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:  |

- umožňuje dodržovat základní požadavky pro udržení ekologické stability krajiny,
- splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních reálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **Plochy těžby nerostů (NT)**

Plochy těžby nerostů lze využívat jako pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Po skončení těžby bude plocha využívána jako plocha krajinné zeleně vymezená za účelem obnovy přírodních funkcí území.

| <u>Rozdělení ploch v zastavěném území dle určení využití:</u> |   |
|---|---|
| Hlavní využití:   | pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, včetně staveb a zařízení sloužících k těžbě nerostných surovin.  |
| Další přípustné využití:                                      | pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, plochy krajinné zeleně v plochách rekultivace důsledků povrchové těžby nerostných surovin. |
| Nepřípustné využití:  | vše ostatní.  |

| <u>Rozdělení ploch v nezastavěném území dle určení využití:</u> |   |
|---|---|
| Hlavní využití:   | nezastavěné pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště. |
| Další přípustné využití:  | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, plochy krajinné zeleně v plochách rekultivace důsledků povrchové těžby nerostných surovin.        |
| Nepřípustné využití:  | vše ostatní.  |

### **Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

| <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |  |
|--|--|
| Hlavní využití:                            | pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů. |
| Další přípustné využití:                   | pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.                        |
| Nepřípustné využití:                       | vše ostatní.   |

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Mladotice.

**g) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění**

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění i uplatnění předkupního práva bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Mladotice (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

**Technická a dopravní infrastruktura**

ÚP Mladotice jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění (dle §170 STZ):

ozn.: popis/číslo pozemku KN:  
R01 ropovod IKL

|         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1001    | 1002    | 1005/15 | 1005/38 | 1005/66 | 1005/67 |
| 1005/68 | 1005/69 | 1005/70 | 1005/71 | 1005/73 | 1005/78 |
| 1005/79 | 1005/9  | 1048/5  | 1049/3  | 1049/4  | 1050    |
| 1053/1  | 1060    | 1062/2  | 1069/2  | 1069/3  | 1072/9  |
| 1075/1  | 1085    | 1089    | 1090/1  | 1098/2  | 1099/1  |
| 1099/2  | 1100    | 1101    | 1102    | 1104    | 1105    |
| 1117/8  | 1173/4  | 1496/8  | 1512/16 | 1512/17 | 1512/18 |
| 1512/19 | 1512/20 | 1512/21 | 1512/22 | 1512/23 | 1512/30 |
| 1512/33 | 1512/34 | 1512/35 | 1512/36 | 1555    | 1556    |
| 1557    | 1568/7  | 1568/9  | 1574/3  | 1574/8  | 1589/2  |
| 1595    | 1617    | 1618/1  | 1618/4  | 1618/7  | 1618/7  |
| 1622/1  | 59/2    | 59/3    | 747/2   | 925     | 926     |
| 927     | 933     | 934     | 956/1   | 959     | 961/1   |
| 961/2   | 962/1   | 964     | 978/2   | 979/1   | 979/101 |
| 979/110 | 979/111 | 979/112 | 979/113 | 979/115 | 979/116 |
| 979/117 | 979/118 | 979/120 | 979/123 | 979/125 | 979/128 |
| 979/131 | 979/134 | 979/136 | 979/140 | 979/143 | 979/145 |
| 979/146 | 979/147 | 979/164 | 979/165 | 979/30  | 979/34  |
| 979/38  | 979/39  | 979/40  | 979/96  | 979/97  | 979/98  |
| 979/99  |         |         |         |         |         |

ozn.: popis/číslo pozemku KN:  
P15 VTL plynovod

|         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1602/2  | 1616/1  | 1638/24 | 59/8    | 630/1   | 633     |
| 634/1   | 635/2   | 636/1   | 636/2   | 637     | 640     |
| 641     | 642     | 643     | 644     | 645     | 646     |
| 647     | 654     | 667/12  | 668/2   | 672/1   | 672/3   |
| 673/1   | 680     | 682     | 684/1   | 684/2   | 687/1   |
| 687/4   | 688     | 689     | 690/1   | 690/2   | 692/1   |
| 692/2   | 743/1   | 744     | 745/1   | 747/2   | 749/5   |
| 979/108 | 979/109 | 979/153 | 979/154 | 979/157 | 979/158 |
| 979/160 |         |         |         |         |         |

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství**

ÚP Mladotice nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva.

**i) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií**

ÚP Mladotice je jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií vymezena:

- zastavitelná plocha Z4

Předmětem řešení **územní studie** bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vymezen ve výkresu č. 1 ÚP Mladotice (Výkres základního členění území). Lhůta pro pořízení studie je stanovena na 10 let od vydání územního plánu.

**Pro rozhodování v zastavitelné ploše Z1 a Z2 (včetně prověřením navazující plochy územní rezervy R1 a R2) byla pořízena územní studie, která navrhla řešení systému dopravní obsluhy a parcelace na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k rozsahu lokality byla též stanovena etapizace výstavby.**

**j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci**

ÚP Mladotice nejsou vymezeny plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Dohodou o parcelaci je smlouva s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

**k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

ÚP Mladotice nestanovuje pořadí změn v území. Jednotlivé rozvojové lokality budou realizovány dle investičních možností stavebníků.

**l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část ÚP Mladotice má **35 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany** (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

Grafická část ÚP Mladotice má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

Pozn.: V textu jsou jednotlivé části rozlišeny barevně tak, že regulativy Změny č. 1 jsou vyznačeny **červeně**. Úpravy provedené na základě projednání Změny jsou vyznačeny **modře**.