

ÚZEMNÍ PLÁN

MLADĚJOVICE

A.1. ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

[úplné znění po vydání změny č. 1]

OBEC	:	Mladějovice
OKRES	:	Olomouc
KRAJ	:	Olomoucký
POŘIZOVATEL	:	Městský úřad Šternberk, Odbor stavební
PROJEKTANT	:	Ing. arch. Vladimír Dujka, Kamenná 3858, Zlín

Zakázkové číslo : 02/2022

Archívní číslo : 706/23

OBSAH

A.1. ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST	1
1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	1
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
2.1. Hlavní záměry rozvoje	1
2.2. Hlavní cíle rozvoje	1
2.3. Hlavní zásady prostorového řešení	2
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
3.1. Návrh urbanistické koncepce.....	2
3.2. Návrh urbanistické kompozice	2
3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	3
3.4. Vymezení zastavitelných ploch.....	4
3.5. Vymezení ploch přestavby.....	5
3.6 Vymezení systému sídelní zeleně	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
4.1. Dopravní infrastruktura	6
4.2. Technická infrastruktura	7
4.3. Občanské vybavení	8
4.4. Veřejná prostranství.....	8
4.5. Vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu	8
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	8
5.1 Koncepce uspořádání krajiny	8
5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	9
5.3. Územní systém ekologické stability	14
5.4. Prostupnost krajiny	17
5.5. Protierozní opatření	17
5.6. Ochrana před povodněmi	17
5.7. Rekreace	17
5.8. Dobývání nerostů	17
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	18
6.1. Vymezení pojmu	18
6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	22
6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání	31
6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu	37
7. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	37

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	37
8.1. Navržené veřejně prospěšné stavby.....	37
8.2. Navržená veřejně prospěšná opatření.....	37
8.3. Navržené asanace.....	38
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čím prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	38
10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	38
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...	38
11.1. Textová část	38
11.2. Grafická část.....	39

A.1. ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Rozsah území řešeného Územním plánem Mladějovice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím *Mladějovice u Šternberka*. V řešeném území se k 15.07.2023 vymezuje 9 zastavěných území.

Hranice zastavěného území je znázorněna ve výkresech: A.2.1. *Výkres základního členění území*, A.2.2 *Hlavní výkres*, A.2.3 *Dopravní a technická infrastruktura – energetika, spoje* a A.2.4 *Technická infrastruktura – vodní hospodářství* grafické části A.2 *Územního plánu* (dále také jen *Územní plán*) a ve výkresech: B.2.2 *Koordináční výkres* a B.2.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* grafické části B.2. *Odvodnění územního plánu* (dále také jen *Odvodnění*).

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

2.1. Hlavní záměry rozvoje

- Respektovat stávající typ osídlení a historický půdorys jednotlivých místních částí obce jako základní podmítku dalšího rozvoje obce a jejího správního území.
- Při dalším rozvoji území musí být respektovány a rozvíjeny přírodní a kulturní hodnoty území.
- Při dalším rozvoji území musí být zohledněny hlavní záměry bytové výstavby a dalších funkčních složek v území.
- Rozvoj pracovních příležitostí.
- Realizace navržených opatření na zemědělském půdním fondu s cílem zvýšení ekologické stability území a prostupnosti území.
- Místní část Mladějovice bude mít charakter smíšené polyfunkční obytné zóny s významným zastoupením ploch občanského vybavení a doplňkovou výrobní funkcí.
- Místní část Dolní kolonie bude mít charakter obytné zóny doplněvané zemědělskou výrobou.
- Místní část Horní kolonie – Březina bude mít charakter malého výrobního okrsku s okrajovým zastoupením obytné funkce.
- Místní část Dolní Mladějovice bude mít charakter výrobního okrsku s dominantním zastoupením zemědělské výroby částečně doplněvané obytnou funkcí.

2.2. Hlavní cíle rozvoje

- Rozvoj obytné funkce formou individuálního bydlení.
- Stabilizace stávajících a návrh nových ploch výroby.
- Doplňení stávající a návrh nové dopravní a technické infrastruktury.
- Vytváření plnohodnotného venkovského prostředí s doplňkovým podílem rekreačního využívání území.
- Realizace navržených opatření na zemědělském půdním fondu s cílem zvýšení ekologické stability území a prostupnosti území
- Posilování udržitelného rozvoje území, doplnění ploch pro ÚSES a tvorbu krajiny.
- Stanovení podmínek pro územní ochranu dosud relativně nenarušených krajinných horizontů.

2.3. Hlavní zásady prostorového řešení

- Rozvoj obce na nových plochách řešit zejména v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území.
- Nevytváret žádné nové samoty.
- Plochy v okolí křížové cesty na západním okraji Mladějovic zůstanou nezastavitelné.
- Prostorový rozvoj obce musí respektovat stanovené cílové charakteristiky řešeného území, jíž je *otevřená kulturní venkovská krajina s dominantní zemědělskou funkcí*.
- Vytvoření spojité a funkční sítě územního systému ekologické stability (ÚSES).
- Rozdělení nadměrných bloků zemědělské půdy, minimalizace erozní ohroženosti půdy, udržení diverzity využití území, doplnění a rozšíření systému krajinné zeleně zvyšující retenci vody v krajině.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastaviteLNÝCH ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1. Návrh urbanistické koncepce

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten bude spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Navržená urbanistická koncepce je založena na rozvojových možnostech obce, které determinují vlastní poloha v pomoravním koridoru, dobrá dopravní dostupnost včetně dostupnosti občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Navržené rozvojové plochy včetně veřejné infrastruktury odpovídají místním potřebám.

Nová obytná výstavba je směřována především na okraje místních částí Mladějovice a Dolní kolonie. Další kapacity v rozširování a zkvalitňování bytového fondu jsou i nadále v části starší zástavby, která by měla být rekonstruována a modernizována. Není uvažováno s rozvojem obytné funkce v místních částech Horní kolonie – Březina a Dolní Mladějovice. Jako optimální cílová velikost obce Mladějovice je uvažováno sídlo s celkovým počtem cca 760 obyvatel.

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti a výroby a navrhuje doplnění výrobních ploch v místních částech Mladějovice, Horní kolonie – Březina a Dolní kolonie. Menší živnostenské provozovny, které nebudou mít negativní vliv na své okolí, mohou být umístovány i v obytné zástavbě.

Do řešení územního plánu jsou zapracovány aktualizované plochy jednotlivých skladebných částí územního systému ekologické stability (ÚSES). Navrženým řešením je dán základ pro integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající části a segmenty zeleně a plochy ÚSES.

Územní plán vytváří a stanovuje vhodné podmínky pro efektivní řešení protierozních opatření a opatření umožňující stávající ochranu a budoucí tvorbu krajinného rázu. Navrženým rozvojem (urbanizací) území, nesmí dojít k dalšímu narušení či zhoršování stávajícího krajinného rázu.

3.2. Návrh urbanistické kompozice

- Urbanistickou kompozici přizpůsobovat konfiguraci terénu, celkovému umístění sídla i jeho jednotlivých místních částí, stávající výškové hladině zástavby, funkčnímu zónování a dalším determinujícím podmínkám území.
- Respektovat urbanistické osy území, jimiž jsou silnice II/444 a železniční trať č. 290.
- Při dalším rozvoji území musí být plně respektovány a rozvíjeny přírodní a kulturní hodnoty území.

- Respektovat urbanistickou strukturu původní zástavby jednotlivých místních částí.
- Při vlastní realizaci navržené zástavby plně respektovat dochovanou urbanistickou strukturu osídlení (urbanistická stopa a krajinná matrice), nová zástavba (objekty) musí vycházet z charakteru původní zástavby a musí být přizpůsobena stávající okolní zástavbě.
- Zajišťovat ochranu siluety obce.
- Je žádoucí zajištění ochrany a nezhoršování dochovaného krajinného rázu, zejména formou další intenzifikace zemědělské velkovýroby na produkčních plochách zemědělského půdního fondu. Není žádoucí zvětšování a další scelování ploch velkovýrobně obhospodařovaného zemědělského půdního fondu.
- Dosud nezastavěné krajinné horizonty nesmí být narušovány výstavbou vertikálních dominant, které mohou mít negativní vliv na dochovaný krajinný ráz. Jsou vymezeny plochy pro ochranu významně se uplatňujících pohledových horizontů.
- Není žádoucí další urbanizace pohledových horizontů, zejména v návaznosti na stávající zástavbu.
- V řešeném území musí být plně respektovány kulturní hodnoty území, stávající památkově chráněné objekty i urbanisticky významné prostory v interiéru obce včetně ostatních kulturně hodnotných objektů a jejich souborů.
- Respektovat místa vyhlídek, významných a dálkových pohledů.
- Podrobné podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny níže v podkapitole 6.3. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání*.

3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem se vymezují tyto plochy s rozdílným způsobem využití.

Tab. A.1: Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v Územním plánu Mladějovice

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	Plochy BYDLENÍ	
1	Plochy bydlení v bytových domech	BH
2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV
	Plochy REKREACE	
3	Plochy rekrece – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI
	Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
4	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	OV
5	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	OM
6	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	OS
7	Plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH
	Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
8	Plochy veřejných prostranství	PV
	Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
9	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	DS
10	Plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava	DSx
11	Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava	DZ
	Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
12	Plochy technické infrastruktury	TI
	Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
13	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	Plochy SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	
14	Plochy smíšené výrobní	VS
	Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
15	Plochy vodní a vodo hospodářské	W
	Plochy ZELENÉ	
16	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	ZV
17	Plochy soukromé zeleně	ZS
18	Plochy zeleně se specifickým využitím	ZX
	Plochy PŘÍRODNÍ	
19	Plochy přírodní – krajinná zeleň	NPx
20	Plochy přírodní	NP
	Plochy LESNÍ	
21	Plochy lesní	NL
	Plochy ZEMĚDĚLSKÉ	
22	Plochy zemědělské	NZ

3.4. Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymezovány tyto zastavitelné plochy:

a) *Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)*

Tab. A.2: Navržené plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	BV2	1,146	SV – U rybníka
2	BV5	0,444	Dolní kolonie
3	BV6	0,549	Dolní kolonie
	celkem	2,136	

b) *Plochy veřejných prostranství (PV)*

Tab. A.3: Navržené plochy veřejných prostranství

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Účel
1	PV2	0,075	Uliční prostranství
2	PV4	0,763	Uliční prostranství
	Celkem	0,838	

c) Plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava (DSx)

Tab. A.4: Navržené plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Účel
1	DSx1	0,675	Cyklostezka
2	DSx2	0,205	Cyklostezka
	Celkem	0,880	

d) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Tab. A.5: Navržené plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	VZ1	0,334	Dolní kolonie
2	VZ2	1,005	Mladějovice – farma
3	VZ3	2,888	Mladějovice – farma
	Celkem	4,227	

e) Plochy smíšené výrobní (VS)

Tab. A.6: Navržené plochy smíšené výrobní

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	VS1	1,344	Horní kolonie – Březina
	Celkem	1,344	

3.5. Vymezení ploch přestavby

V řešeném území obce Mladějovice se nevymezují žádné plochy přestavby.

3.6 Vymezení systému sídelní zeleně

a) Veřejná zeleň

- Územním plánem se vymezují tyto plochy veřejné zeleně, které tvoří základ systému sídelní zeleně: centrální návesní prostor ve střední části obce Mladějovice, předprostory kostela, plochy okolo rybníku v severní části obce a menší plocha veřejné zeleně v jižní části Mladějovic.
- Ve vymezených plochách veřejné zeleně je žádoucí zachování stávajících ploch zeleně s cílem zvyšování jejich kvality. Případné umisťování dopravní a technické infrastruktury zajišťující obsluhu území musí být v těchto plochách redukováno pouze na nezbytně nutnou míru.

b) Vyhrazená zeleň

- Jako plochy vyhrazené zeleně se vymezují plochy zeleně v areálech občanské vybavenosti s větším podílem zeleně, areály mateřské školy a základní školy, sportovní areál a areál hřbitova.
- Při případné stavební činnosti ve vymezených plochách vyhrazené zeleně nesmí být zásadním způsobem redukováno stávající zastoupení nezastavěných ploch.

c) Zeleň se specifickým využitím

- Jako plochy zeleně se specifickým využitím se vymezují plochy v okolí křížové cesty na západním okraji Mladějovic navazující na areál místního hřbitova. Tyto plochy jsou určeny pro ochranu kulturně – kultovního přírodního areálu, jsou nezastavitelné a nesmí být oplocovány.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1. Dopravní infrastruktura

a) Silniční doprava

- Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy.
- Územním plánem se nenavrhují žádné plochy pro silniční dopravu.

b) Místní komunikace

- Územním plánem jsou stabilizovány stávající místní komunikace, jež jsou součástí veřejných prostranství.
- Pro dopravní připojení a zajištění technické obsluhy navržené plochy bydlení v *rodinných domech – venkovské (BV)* BV2 je na SV okraji Mladějovic navržena plocha *veřejných prostranství (PV)* PV2.
- V rámci navržených ploch pro obytnou výstavbu se dle potřeby vybudují nové místní komunikace v šířce odpovídající významu a délce komunikace.

c) Účelové komunikace

- Územní plán stabilizuje stávající účelové komunikace.
- Severozápadně od Mladějovic jsou v souběhu se silnicí II/444 navrženy *plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava (DSx)* DSx1 a DSx2, určené pro realizaci cyklistické stezky, která bude v západovýchodním směru propojovat obce Újezd a Mladějovice.

d) Pěší provoz

- V obci zůstává stabilizována základní síť chodníků. V souvislosti s úpravami místních komunikací se v plochách veřejných prostranství dle potřeby doplní systém chodníků a stezek. Podél nových komunikací (viz výše bod b) se vybudují alespoň jednostranné chodníky.

e) Cyklistická doprava

- Územním plánem jsou stabilizovány stávající cyklistické stezky.
- Severozápadně od Mladějovic jsou v souběhu se silnicí II/444 navrženy *plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava (DSx)* DSx1 a DSx2, určené pro realizaci cyklistické stezky, která bude v západovýchodním směru propojovat obce Újezd a Mladějovice a v širším kontextu města Uničov a Sternberk.

f) Doprava v klidu

- V rámci nové výstavby se vybuduje dostatečný počet parkovacích a odstavných stání pro stupeň automobilizace 1:3.

g) Železniční doprava

- Územní plán stabilizuje stávající plochy železniční dopravy (železniční trať č. 290), včetně vlakové stanice Mladějovice.

h) Hluk z dopravy

- V rámci nové výstavby dopravních staveb musí být vyhodnoceny dopady na stávající i navrhovanou zástavbu. V případě překročení limitních hodnot bude třeba zajistit dostatečná opatření tak, aby hlukové hladiny nepřesahovaly tyto hodnoty.

4.2. Technická infrastruktura

a) Zásobování vodou

- Obec Mladějovice i její místní části Dolní kolonie a Horní kolonie – Březina budou i nadále zásobovány pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě.
- Místní část Dolní Mladějovice bude i nadále zásobována pitnou vodou ze samostatného vodovodního systému.

b) Odkanalizování

- Zastavěné území místní části Mladějovice včetně Dolní kolonie bude i nadále odkanalizováno systémem oddílné kanalizace. Splaškové odpadní vody z obce Mladějovice budou spolu se splaškovými odpadními vodami z obcí Komárov a Řídeč i nadále odváděny stokami splaškové kanalizace do ČOV Mladějovice. Dešťové vody budou v maximální míře jímány u jednotlivých nemovitostí a využívány k užitným účelům. Zbývající část bude odváděna stokami dešťové kanalizace, jejichž recipientem je vodní tok Zlatá Kačena.
- Objekty obytné zástavby místní části Horní kolonie – Březina budou i nadále odkanalizovány pomocí septiků, nebo do jímek na vyvážení. Areál firmy KIWEK METAL, s.r.o. bude i nadále odkanalizován vlastním kanalizačním systémem.
- Areál zemědělské výroby JZ od Mladějovic zůstane odkanalizován vlastním kanalizačním systémem s jímkami na vyvážení.
- Areál zemědělské výroby včetně objektů bytové zástavby v Dolních Mladějovicích zůstane odkanalizován vlastním kanalizačním systémem s jímkami na vyvážení.
- Plocha smíšené výroby severně od vlakové zastávky bude i nadále odkanalizována vlastním kanalizačním systémem.

c) Zásobování elektrickou energií

- Stávající trasy vedení vysokého napětí (VN) 22 kV zůstávají stabilizovány.
- Rozmístění stávajících trafostanic v obci je vyhovující a není uvažováno s jejich změnou. Trafostanice budou pro pokrytí nárůstu výkonu přezbrojeny na vyšší výkon.

d) Zásobování plynem

- Stávající i nově navržená zástavba bude i nadále zásobována zemním plynem ze STL plynovodní sítě.

e) Zásobování teplem

- Teplofifikace stávající bytové zástavby bude prováděna diverzifikovaně, a to jak z hlediska otopních systémů, tak z hlediska použitých energií. Nově realizovaná výstavba bude řešit vytápění především plynem v návaznosti na rozvody plynu. Část domácností, případně i některá výrobní zařízení, by mohla k vytápění používat dřevoplyn, vznikající rozkladem biomasy (dřevěné štěpky, sláma, seno apod.), či alternativní zdroje energie (tepelná čerpadla, solární kolektory).

f) Komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě

- Územní plán stabilizuje stávající komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě.

g) Nakládání s odpady

- Stávající způsob nakládání s odpady zůstane zachován i do budoucna.

4.3. Občanské vybavení

- Stávající plochy občanského vybavení zůstávají územním pánum stabilizovány.

4.4. Veřejná prostranství

- Veřejným prostranstvím se v řešeném území obce Mladějovice vymezují všechny návesní prostory, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Ulice nebo veřejná prostranství budou primárně plnit dopravně komunikační funkci, tj. zajišťovat přístup ke stavebním objektům nebo pozemkům.
- Nově vymezovaná veřejná prostranství v plochách navržených tímto územním plánem, (zastavitevná území) musí splňovat minimálně parametry uvedené v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Pro dopravní připojení a zajištění technické obsluhy navržené plochy bydlení v *rodinných domech – venkovské (BV)* BV2 je na SV okraji Mladějovic navržena plocha *veřejných prostranství (PV) PV2*.
- Na severním okraji Mladějovic je navržena *plocha veřejných prostranství (PV) PV4*, která je určena pro vytvoření polyfunkčního víceúčelového prostoru mezi stávající obytnou zástavbou a železniční tratí, na níž je zde umístěna vlaková stanice Mladějovice.

4.5. Vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu

- Územním plánem nejsou vymezeny žádné koridory pro veřejnou infrastrukturu.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekrece, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

a) Principy a priority – ochrana přírodních a kulturních hodnot území

V řešeném území musí být prioritně chráněny:

- prohlášené kulturní památky (památkově chráněné objekty)
- památky místního významu
- areál křížové cesty u místního hřbitova na návrší západně nad obcí
- drobné stavební památky v krajině (kapličky, kříže apod.)

- silueta obce s dominantou kostelní věže
- místa dálkových panoramatických pohledů na pohledové horizonty nadregionálního významu (Nízký Jeseník, CHKO Litovelské Pomoraví)
- lokální pohledové horizonty s vymezenými plochami pro ochranu krajinných horizontů
- územní systém ekologické stability, přítomnost ekologicky stabilních segmentů – přirozené lesní porosty, prvky krajinné zeleně (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty)
- prostupnost území po síti polních cest a značených turistických tras a cyklistických stezek

Současně musí být kontinuálně zajišťována:

- ochrana všech ekologicky stabilních porostů s cílem vytvoření spojité sítě územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ochrana obrazu místa a urbanistické struktury sídla v typických pohledových vazbách
- ochrana významných pohledů a pohledových horizontů s cílem zamezení umísťování nových staveb na pohledové horizonty a na pohledově exponované plochy
- nevytvářet negativní vizuální dominanty na pohledových horizontech
- podpora zakládání nových liniových prvků zeleně – doprovod vodotečí, polních cest a komunikací v krajině, rozptýlená krajinná zeleň, křoviny apod. jako opatření proti větrné erozi, pro optické rozčlenění stávajících nedělených nadměrných ploch polí a pro zvýšení rekreačního potenciálu území
- ochrana prostupnosti území – ochrana a rozvoj stávající cestní sítě včetně sítě cyklotras a pěších stezek pro zvýšení využití rekreačního potenciálu krajiny.

b) Navržená koncepce

Navržené řešení je konsensem umožňujícím jak budoucí výstavbu a rozvoj území, tak ochranu a tvorbu krajiny a přírodního prostředí v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném (krajinném) prostředí musí vycházet z principu udržitelného rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání při zachování základních produkčních funkcí území. V těch částech, kde nebude docházet k rozvoji urbanizace území, je třeba uvažovat přinejmenším s udržením stávajícího stavu. Prioritním cílem koncepce budoucího uspořádání krajiny musí být minimalizace antropogenního ovlivnění řešeného území.

5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

a) Zásady pro naplňování stanovené cílové kvality krajiny

Řešené území náleží do krajinného celku: A. Haná. Cílovou kvalitou krajiny je *otevřená kulturní venkovská krajina s dominantní zemědělskou funkcí* (zemědělský a lesozemědělský typ krajiny). V souladu se stanovenou cílovou kvalitou krajiny je v řešeném území třeba zajišťovat:

- ochranu stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních liniových porostů – obnova v současnosti rozpadlých stromořadí a podpora zakládání nových stromořadí a liniových prvků krajinotvorné zeleně jako opatření proti větrné erozi a pro zjemnění měřítka a mozaiky krajiny
- zakládání kvalitních víceetážových doprovodných břehových porostů k menším vodním tokům v území
- respektování hladiny zástavby – ochrana obrazu místa a siluety obce v typických pohledových vazbách před pronikáním cizorodých vlivů
- posilování ekologické stability lesních porostů na severovýchodním okraji řešeného území, hospodářské zásahy v lesích bez jejich extenzivní exploatace
- při umísťování staveb s vysokým rizikem narušení krajinného rázu, vždy provádět posouzení dopadu stavby na krajinný ráz – respektovat původní charakter půdorysného uspořádání
- realizaci nové výstavby, zejména nových rodinných domů, s cílem zajištění nenarušovat cizorodým vzhledem nebo nepřirozenou barevností ráz zastavěného území obce a nevytvářet negativní vizuální dominanty, upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím

- ochranu prostupnosti území – ochrana stávající cestní sítě v extravilánu obce a podpora rozvoje cyklistických stezek (cyklostezek) pro využití rekreačního potenciálu krajiny v širším okolí.

Níže uvedené zásady jsou určeny pro zajištění vyváženého a udržitelného hospodaření v území, zvýšení ekologické stability, zlepšení vodního režimu a posílení autoregulačních procesů v krajině.

1. Zásady pro zajištění udržitelného hospodaření v krajině

Řešené území vykazuje dominantní zastoupení zemědělských ploch, v nichž převažuje orná půda jen minimálně doplňovaná trvalými travními porosty. Orná půda je ohrožena větrnou i vodní erozí, proto je třeba důsledně minimalizovat erozní ohrožení půdy a zvýšit diverzitu využití území. Pro realizaci uvedených požadavků se stanovují tyto zásady:

- rozdelení nadměrných bloků orné půdy
- výsadba liniové zeleně vč. zasakovacích pásů krajinné zeleně
- uplatnění zásad správné zemědělské praxe a šetrných technologií.

2. Zásady pro zajištění revitalizace krajiny

Téměř celé řešené území se vyznačuje nízkou biodiverzitou a nízkým stupněm ekologické stability. Pro zachování a pro zvýšení ekologické stability území, udržitelného vodního režimu krajiny a ochrany před povodněmi se stanovují tyto zásady:

- ochrana stávajících ekologicky stabilních prvků, segmentů a ploch
- realizace navržených (chybějících) prvků ÚSES
- zvyšování retence vody v krajině
- omezení další intenzifikace zemědělské výroby a její přizpůsobení přírodním podmínkám

3. Zásady pro zajištění ochrany a obnovy krajinného rázu

Pro zajištění produkční funkce krajiny, zachování a obnovu stávajících přírodních a kulturně – historických hodnot se stanovují tyto zásady:

- ochrana a rozšíření zeleně rostoucí mimo les
- ochrana významných krajinných prvků
- respektovat vnější obraz sídla a symboliku kulturně-historických prvků.
- provázat systém sídelní a krajinné zeleně

b) Nástroje pro zajištění naplňování stanovené cílové kvality krajiny

Řešené území je rozčleněno na menší krajinné segmenty označené pro účely tohoto územního plánu jako krajinné zóny. Krajinná zóna je syntetická homogenizovaná prostorová jednotka (plošná a prostorová část krajiny/území), která se vyznačuje obdobnými znaky krajinného rázu, kvalitou krajinného obrazu a přítomností přírodních, kulturních a estetických hodnot území, která se od sousedních krajinných zón odlišuje svými přírodními, popř. jinými charakteristikami a způsobem využití. Krajinná zóna je základním nástrojem pro naplňování stanovené cílové kvality krajiny.

V řešeném území se vymezují následující krajinné zóny, které jsou znázorněny v kartogramu č. 1. Schéma vymezení krajinných zón, a také ve výkrese A.2.5 Koncepce uspořádání krajiny grafické části A.2 Územní plán.

Tab. A.7: Přehled vymezených krajinných zón

Číslo zóny	Název zóny	Index označení
I	Krajinná zóna sídelní	S
II	Krajinná zóna výrobní	V
III	Krajinná zóna zemědělská – intenzivní	ZI
IV	Krajinná zóna lesní	L

Podmínky stanovené pro využití jednotlivých krajinných zón jsou uvedeny v následujícím textu.

I. Krajinná zóna sídelní (S)

Charakteristika

- Část krajiny s převažujícím podílem zastavěného území, kde jsou zpravidla polyfunkčně zastoupeny či kumulovány obytná, popřípadě rekreační funkce, jsou zde soustředovány ekonomické aktivity a území má potenciál k dalšímu urbanistickému rozvoji. Jedná se o segmenty území / krajiny, které významně podmiňují či ovlivňují dlouhodobý rozvoj sídelní struktury a jsou urbanistickými aktivitami nejvíce pozmeněny.

Žádoucí způsoby využívání

- v souladu s hlavním a přípustným využitím uvedeným ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy, které jsou zastoupeny v rámci krajinné zóny sídelní

Nežádoucí způsoby využívání

- jsou uvedeny v nepřípustném využití ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy, které jsou zastoupeny v rámci krajinné zóny sídelní

Ohrožení, rizika

- souvislé propojování jednotlivých sídel,
- nová zástavba nepřiměřeného objemu
- narušení vyrovnané siluety sídla
- narušení charakteru zástavby (hmotová odlišnost, nedodržení uličních čar apod.)

II. Krajinná zóna výrobní (V)

Charakteristika

- Část krajiny s převažujícím podílem zastavěného území, s dominantním způsobem využití pro výrobní činnost. Jedná se o segmenty území / krajiny, které významně podmiňují či ovlivňují okolní území a jsou urbanistickými aktivitami zcela pozmeněny.

Žádoucí způsoby využívání

- výrobní a skladovací činnost
- zachování obytné funkce ve stabilizovaných plochách bydlení

Nežádoucí způsoby využívání

- činnosti ohrožující kvality povrchových a podzemních vod
- všechny ostatní způsoby hospodaření

Ohrožení, rizika

- ohrožení kvality povrchových a podzemních vod
- narušení estetických charakteristik krajiny v měřítku přesahujícím krajinnou zónu

III. Krajinná zóna zemědělská – intenzivní (ZI)

Charakteristika

- Plochy mající rozhodující podíl zastoupení zemědělských kultur zaměřených na tržní produkci, včetně souvisejících účelových komunikací, odvodňovacích kanálů, protipovodňových opatření

apod. Zahrnují geneticky nejúrodnější půdy s příznivými fyzikálními, biologickými a chemickými vlastnostmi využitelné k racionální intenzivní zemědělské velkovýrobě.

Žádoucí způsoby využívání

- rozdělení nadměrných bloků zemědělské půdy
- eliminace a minimalizace erozní ohroženosti půdy
- zvýšení diverzity pěstovaných plodin
- realizace prvků ÚSES
- výsadba krajinné zeleně
- revitalizace narušených a devastovaných ploch
- ochrana stávající krajinné zeleně rostoucí mimo les
- obnova v současnosti rozpadlých ovocných stromořadí a podpora zakládání nových stromořadí a líniových prvků krajinotvorné zeleně
- zvyšování diverzity pěstovaných plodin
- zachování systému odvodnění a údržba povrchových vodních toků
- ochrana a zdůraznění drobných architektonických památek v krajině

Nežádoucí způsoby využívání

- scelování stávajících ploch (bloků) orné půdy
- rušení a likvidace solitérní a líniové zeleně podél cest a vodních toků
- rušení stávajících polních cest
- rušení či omezování stávajícího systému odvodnění a sítě vodních toků

Ohrožení, rizika

- oplocování a ohrazování pozemků směřující ke snižování prostupnosti krajiny
- zamokření či zatopení podzemní i povrchovou vodou

IV. Krajinná zóna lesní (L)

Charakteristika

- Lesní porosty v souvislých celcích i samostatné lesní segmenty plnící jak funkci produkční (hospodářské lesy), tak funkce mimoprodukční (tzv. kladné externality), zejména funkci vodohospodářskou, půdoochrannou, klimatickou, ekostabilizační, krajinotvornou i rekreační.

Žádoucí způsoby využívání

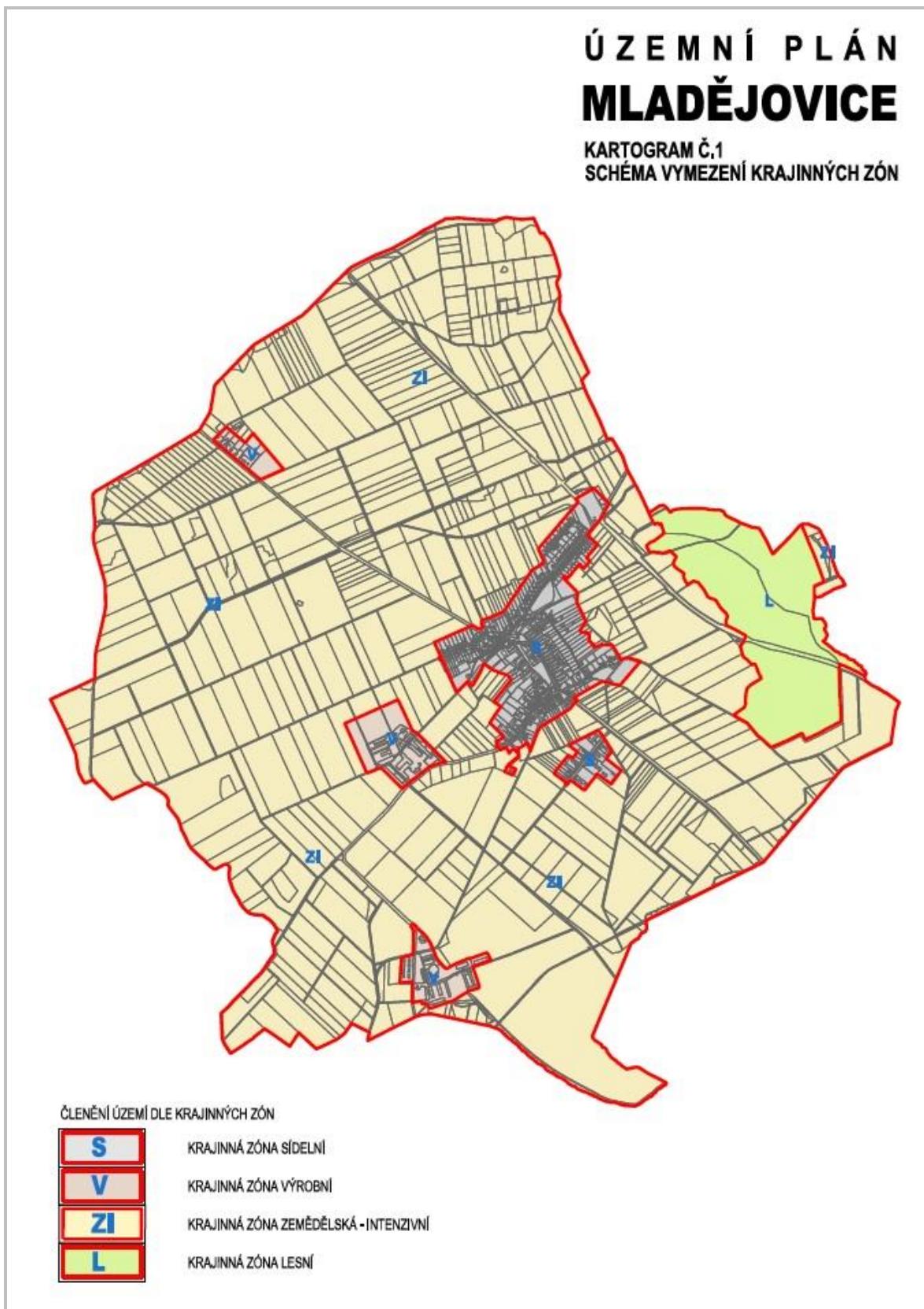
- zachování přírodních předpokladů k hospodářskému využití lesů, při potřebném zajištění mimoprodukčních funkcí lesa
- dosavadní využívání lesů podle funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení)
- dosadba a obnova stávajících ploch
- zásahy mající výchovný charakter
- mýtní těžba (včetně předmýtní a nahodilé) v souladu se schváleným lesním hospodářským plánem
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability

Nežádoucí způsoby využívání

- neplánované holosečné způsoby obnovy lesa s výjimkou mimořádných těžeb
- výsadba typově a druhově nepůvodních dřevin
- jakákoliv výstavba vyjma nezbytně nutných vedení líniových staveb a zařízení technické vybavenosti
- provádění terénních úprav, narušování půdního krytu, narušování vodního režimu, znečišťování odpady a odpadky ad.
- změny využití území nesmí nevhodně fragmentovat lesní celky, jak z hlediska jeho ochrany, tak z důvodů eliminace ohrožení sousedních lesních porostů

Ohrožení, rizika

- stružková eroze v nezpevněných lesních cestách



Kartogram č. 1: Schéma vymezení krajinných zón

5.3. Územní systém ekologické stability

- Na jižním okraji řešeného území je vymezena chybějící část lokálního biocentra (LBC) *Babický rybník*, pro jejíž realizaci je navržena *plocha přírodní (NP)* NP4.
- Západně od LBC *Babický rybník* byl vymezen dílčí úsek funkčního lokálního biokoridoru (LBK) *LBK1 Babický rybník – Společník* (mimo řešení území v k.ú. Hnojice).
- Ze severního okraje LBC *Babický rybník* vychází a je vedena severozápadním směrem k Hraničnímu potoku trasa *LBK2 Babický rybník – Nivy*, Zde se prudce stáčí a pokračuje severovýchodním směrem až k LBC *Nivy*, které je vymezeno mimo řešené území (v k.ú. Babice u Šternberka). Pro realizaci chybějících částí *LBK2* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx7 a NPx8.
- Pro zvýšení ekologické stability a zajištění optimálního provázání výše uvedených *LBK1* a *LBK2*, je východně od Dolních Mladějovic navržen krátký propojovací úsek lokálního biokoridoru *LBK3*, pro jehož realizaci je navržena *plocha přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx6.
- Z LBC *Nivy* je severozápadním směrem vedena trasa lokálních biokoridorů, v níž jsou v řešeném území vložena dvě funkční lokální biocentra: LBC *Podlesí* a LBC *Strachov* a vymezeny lokální biokoridory *LBK4 Nivy – Podlesí*, *LBK5 Podlesí – Strachov* a *LBK14 Podlesí – Lískovec* (mimo řešené území v k.ú. Řídeč). Pro realizaci chybějícího *LBK4* je navržena *plocha přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx9.
- Z LBC *Strachov* je vedena, z převážné části mimo řešené území, trasa chybějícího lokálního biokoridoru *LBK6* propojující LBC *Strachov* s LBC *Pálená* (mimo řešené území v k.ú. Paseka u Šternberka). Pro realizaci chybějících částí *LBK6* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx10, NPx34 a NPx12.
- V severozápadní části řešeného území je v nivě Rybného potoka vedena trasa lokálních biokoridorů, v níž jsou v řešeném území vložena dvě převážně chybějící lokální biocentra: LBC *Za vodou* a LBC *U svodnice* a vymezen lokální biokoridor *LBK7 Za vodou – U svodnice*. Pro realizaci chybějícího LBC *Za vodou* jsou navrženy *plochy přírodní (NP)* NP2, NP3, pro realizaci chybějící části LBC *U svodnice* je navržena *plocha přírodní (NP)* NP1 a pro realizaci chybějícího *LBK7* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx4, NPx5.
- Z LBC *U Svodnice* pokračuje po SZ okraji řešeného území až k LBC *Za tratí* (mimo řešené území v k.ú. Újezd u Šternberka a Paseka u Šternberka) trasa *LBK8 Svodnice – Za tratí*, která je téměř v celém svém průběhu chybějící. Pro realizaci chybějících částí *LBK8* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx2 a NPx3.
- Z LBC *Za tratí* pokračuje SV směrem trasa částečně chybějícího lokálního biokoridoru *LBK9* propojujícího LBC *Za tratí* s LBC *Pálená* (v k.ú. Paseka u Šternberka). Pro realizaci chybějícího úseku *LBK9* je v řešeném území navržena *plocha přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx1.
- V nivě Řídečského potoka vymezena trasa lokálních biokoridorů, která volně propojuje LBC *Pálená* (v k.ú. Paseka u Šternberka) s LBC *Za vodou* (v k.ú. Mladějovice). V této trase jsou vložena dvě lokální biocentra – převážně funkční LBC *U trati* a chybějící LBC *Na Ratkách* a vymezeny tři biokoridory: *LBK10* propojující *LBK6 (Strachov – Pálená)* s LBC *U trati*, *LBK11* propojující LBC *U trati* s LBC *Na Ratkách* a *LBK12* propojující LBC *Na Ratkách* s *LBK7 (Za vodou – U svodnice)*. Pro doplnění chybějící části LBC *U trati* je navržena *plocha přírodní (NP)* NP5, pro založení chybějícího LBC *Na Ratkách* je navržena *plocha přírodní (NP)* NP6. Pro doplnění chybějících částí *LBK10* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx35, NPx36, pro doplnění chybějících částí *LBK11* jsou navrženy *plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx37, NPx38, NPx39 a pro doplnění chybějící části *LBK12* je navržena *plocha přírodní – krajinná zeleň (NPx)* NPx40.
- Na jihozápadním okraji řešeného území je vymezen krátký úsek funkčního *LBK13 Za Vodou – Společník* (mimo řešení území v k.ú. Hnojice).

Tab. A.8. Přehled vymezených lokálních biocenter

Poř. č.	Název biocentra	Navržené plochy pro založení nebo doplnění LBC
1	Babický rybník	NP4
2	Podlesí	-
3	Strachov	-
4	Za vodou	NP2, NP3
5	U svodnice	NP1
6	U tratí	NP5
7	Na Ratkách	NP6

Tab. A.9. Přehled vymezených lokálních biokoridorů

Poř. č.	Označení biokoridoru	Název biokoridoru	Navržené plochy pro založení nebo doplnění LBK
1	LBK1	Společník – Babický rybník	-
2	LBK2	Babický rybník – Nivy	NPx7, NPx8
3	LBK3	LBK1 – LBK2	NPx6
4	LBK4	Nivy – Podlesí	NPx9
5	LBK5	Podlesí – Strachov	-
6	LBK6	Strachov – Pálená	NPx10, NPx12, NPx34
7	LBK7	Za vodou – U svodnice	NPx4, NPx5
8	LBK8	U svodnice – Za tratí	NPx2, NPx3
9	LBK9	Za tratí – Pálená	NPx1
10	LBK10	LBK6 – U tratí	NPx35, NPx36
11	LBK11	U tratí – Na Ratkách	NPx37, NPx38, NPx39
12	LBK12	Na Ratkách – LBK7	NPx40
13	LBK13	Za vodou – Společník	-
14	LBK14	Podlesí – Lískovec	-

Tab. A.10: Navržené plochy přírodní (NP) určené pro realizaci biocenter

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	prvek ÚSES
1	NP1	2,213	LBC U svodnice
2	NP2	1,307	LBC Za vodou
3	NP3	1,204	LBC Za vodou
4	NP4	2,871	LBC Babický rybník
5	NP5	1,238	LBC U tratí
6	NP6	2,825	LBC Na Ratkách
	Celkem	11,658	

Tab. A.11: Navržené plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx) určené pro realizaci biokoridorů

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	prvek ÚSES
1	NPx1	0,234	LBK9 [Za tratí – Pálená]
2	NPx2	1,637	LBK8 [U svodnice – Za tratí]
3	NPx3	0,695	LBK8 [U svodnice – Za tratí]
4	NPx4	1,018	LBK7 [Za vodou – U svodnice]
5	NPx5	0,233	LBK7 [Za vodou – U svodnice]
6	NPx6	0,472	LBK3 LBK1 – LBK2]
7	NPx7	0,286	LBK2 [Babický rybník – Nivy]
8	NPx8	0,230	LBK2 [Babický rybník – Nivy]
9	NPx9	0,361	LBK4 [Nivy – Podlesí]
10	NPx10	0,464	LBK6 [Strachov – Pálená]
11	NPx12	0,014	LBK6 [Strachov – Pálená]
12	NPx34	0,104	LBK6 [Strachov – Pálená]
13	NPx35	0,283	LBK10 [LBK6 – U tratí]
14	NPx36	0,101	LBK10 [LBK6 – U tratí]
15	NPx37	0,514	LBK11 [U tratí – Na Ratkách]
16	NPx38	0,290	LBK11 [U tratí – Na Ratkách]
17	NPx39	0,622	LBK11 [U tratí – Na Ratkách]
18	NPx40	0,442	LBK12 [Na Ratkách – LBK7]
Celkem		8,000	

Pro posílení kostry ekologické stability jsou navrženy liniové interakční prvky krajinné zeleně. Jedná se především o doplnění a propojení současných prvků a ploch krajinné zeleně a měly by mít zejména protierozní a krajinotvorný charakter.

Tab. A 12: Navržené plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx) určené pro realizaci liniové krajinné zeleně

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	Účel
1	NPx13	0,305	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
2	NPx14	0,319	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
3	NPx15	0,931	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
4	NPx16	0,577	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
5	NPx17	0,361	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
6	NPx18	0,265	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
7	NPx19	0,428	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
8	NPx20	0,173	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
9	NPx21	0,155	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
10	NPx22	0,760	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
11	NPx23	0,580	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
12	NPx24	0,366	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
13	NPx25	0,271	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
14	NPx26	1,159	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
15	NPx27	0,406	Protierozní ochrana + tvorba krajiny

16	NPx28	0,889	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
17	NPx30	0,185	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
18	NPx31	0,111	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
19	NPx32	0,826	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
20	NPx33	0,435	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
	Celkem	9,502	

5.4. Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny. V území, které je v grafické části (viz výkres A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny*) označeno jako *plochy vyžadující změnu nebo úpravu způsobu obhospodařování dle zásad udržitelného rozvoje* je nutno provést dílčí fragmentaci rozsáhlých celků zemědělské půdy, její diverzifikaci a současně i zvýšení počtu nezpevněných účelových komunikací.

5.5. Protierozní opatření

K omezení vodní a větrné eroze se navrhují:

- zakládání nových ekologicky stabilních porostů převážně liniového charakteru, s cílem vytváření jednak protierozních opatření, jednak optického rozčlenění stávajících nedělených nadměrných ploch polí,
- rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány, naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s cílem vytváření protierozních bariér a celkového zvyšování ekologické stability.
- Jako prvky plnící současně i protierozní ochranu se navrhují plochy krajinné zeleně uvedené výše v tabulkách č. A.11 a A.12.

5.6. Ochrana před povodněmi

- V rámci navržených ploch krajinné zeleně, uvedených v tabulce A.12 této textové části (viz výše), mohou být realizovány protierozní zasakovací průlehy a svodné příkopy.

5.7. Rekreace

- Pro chalupářství bude i nadále využívána část bývalých nebo trvale neobydlených objektů bydlení.
- Územním plánem nejsou navrženy žádné plochy pro rekreaci.

5.8. Dobývání nerostů

- Územním plánem nejsou navrženy žádné plochy pro těžbu nerostných surovin.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

6.1. Vymezení pojmu

Ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se kromě jiného vyskytují i následující pojmy, které se pro Územní plán Mladějovice ad hoc definují takto:

a) Činnosti

- *Bydlení* je druh činnosti, zajišťující uspokojování základních lidských potřeb, zejména přistřeší, bezpečí a soukromí. Pro potřeby tohoto územního plánu je individuálním bydlením chápáno bydlení v rodinných domech, hromadným bydlením zpravidla bydlení v bytových domech, případně také v polyfunkčních objektech – v kombinaci s občanským vybavením.
- *Individuální rekreaci* se rozumí provozování individuální (rodinné) rekrece zpravidla na pozemcích a v objektech individuální rekrece – rekreačních chatách a chalupách, případně v objektech rodinných domů, které nejsou trvale obydleny.
- *Službou* se rozumí podnikatelská činnost uskutečňovaná pro příjemce, který ji nevyužívá pro vlastní podnikání. *Služby* se člení na věcné služby, tj. cizí činnosti, které se týkají věcí (hmotných statků) obnovují je nebo je zlepšují (např. opravy věcí) a osobní služby, tj. cizí činnosti, které se týkají člověka (např. kadeřnictví). Služby nelze skladovat.
- *Výrobou* nebo *výrobní činností* se rozumí činnosti směřující ke zhodovování věcných statků a služeb, sloužících k uspokojování lidských potřeb.
- *Zemědělskou výrobou* se rozumí zpravidla hromadná rostlinná nebo živočišná zemědělská výroba realizovaná ve specializovaných zemědělských areálech. Aktivity hromadné zemědělské výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů.
- *Průmyslovou výrobou* se rozumí hromadná tovární (velkosériová) výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou. Aktivity průmyslové výroby zpravidla vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů.
- *Skladováním* se rozumí činnosti zajišťující uchovávání věcných statků v nezměněném stavu.
- *Lehkým průmyslem* se rozumí výrobní činnost zpravidla orientovaná na spotřebitele (tzn. většina výrobků lehkého průmyslu je vyráběna/určena přímo pro koncové spotřebitele, než na meziprodukty k dalšímu zpracování). Lehký průmysl vyrábí především malé spotřební zboží (zboží krátkodobé spotřeby, movité věci prodávané maloobchodním způsobem, včetně zboží dlouhodobé spotřeby). Lehký průmysl je výrobní činnost, která zpravidla používá menší množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou na jednotku zboží. Příkladem lehkého průmyslu je výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky a domácích spotřebičů.
- *Smíšenou výrobou* se rozumí podnikatelská nezemědělská, převážně malosériová výrobní činnost, provozovaná v plošně menších areálech (např. lehký průmysl, řemeslná výroba, živnostenské provozovny, služby), přičemž její charakter nesmí negativně ovlivňovat území za hranicí výrobní plochy/areálu.
- *Malovýrobou* se rozumí výroba v malém rozsahu, zemědělského nebo řemeslného charakteru, typická vysokým podílem vlastní práce samostatně hospodařících rolníků nebo (drobných)

řemeslníků/živnostníků, případně i jejich rodinných příslušníků, která je provozována obvykle v objektech nebo na plochách přímo souvisejících s vlastním (individuálním) bydlením.

- *Drobnou pěstitelskou činností* se rozumí pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru.
- *Podnikatelskou činností* se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.
- *Podnikatelskou činností nerušícího a neobtěžujícího charakteru* se rozumí taková výrobní činnost, včetně služeb, která svými účinky a vlivy neomezuje, neobtěžuje a neohrožuje životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nad míru obvyklou (přiměřenou místním poměrům) a je slučitelná s charakterem území. Podnikatelská činnost nerušícího a neobtěžujícího charakteru nezahrnuje skladování, zemědělskou ani průmyslovou výrobu.
- *Velkovýrobním způsobem zemědělského obhospodařování pozemků* (zemědělskou velkovýrobou) se rozumí způsob obhospodařování zemědělského půdního fondu, při němž je v s minimálními prostředky a v krátkém časovém úseku obdělána rozsáhlá plocha polnosti (řádově desítky až tisíce hektarů); způsob hospodaření je málo náročný z hlediska potřeby pracovních sil, avšak je náročný na technologie používané k hospodaření; způsob hospodaření, při němž je vytěžování ekonomického kapitálu půdy výrazně převyšuje ekologické a sociální funkce, čímž je do značné míry ve vztahu k přírodě exploatační; způsob hospodaření, při němž je upřednostňována chemizace a používání hnojiv k maximalizaci hektarových výnosů plodin; způsob hospodaření vedoucí k porušení svazku místa pěstování s místem zpracování, a to formou koncentrace zemědělské výroby do velkých výrobních celků se značnou kapitálovou základnou; způsob hospodaření, při němž je počet vlastníků půdy výrazně vyšší než počet nájemců či hospodářů.
- *Malovýrobním způsobem zemědělského obhospodařování pozemků* (zemědělskou malovýrobou) se rozumí obhospodařování zemědělských pozemků v malém rozsahu (řádově tisíce metrů čtverečních až jednotky hektarů), které je typické vysokým podílem vlastní práce zejména samostatně hospodařících rolníků nebo jejich rodinných příslušníků, případně také vlastníků pozemků, kteří ale nejsou evidováni jako samostatně hospodařící rolníci, přičemž obhospodařovatelé těchto pozemků jsou zpravidla i jejich vlastníky.
- *Sítěmi technického vybavení* se rozumí nadzemní nebo podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení; podle účelu jsou sítě technického vybavení energetické (elektrická silová vedení, plynovodní a tepelná), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiná vedení (například produktovody).

b) Funkční složky a vybrané plochy s rozdílným způsobem využití

- *Občanské vybavení* je jednou ze základních urbanistických funkčních složek. Je představováno rozsáhlým souborem zařízení, sahajících od správy a administrativy, přes služby, až po školství a výchovu. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí.
- *Veřejným občanským vybavením* se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- *Komerčním občanským vybavením* se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící zejména pro zařízení maloobchodu, ubytování a veřejného stravování, zařízení služeb, provozovaných na komerční (obchodní) bázi, případně vybraných zařízení administrativy.
- *Plochy smíšené výrobní* zahrnují pozemky staveb a zařízení pro výrobní a podnikatelskou činnost (např. lehký průmysl, řemeslná výroba, živnostenské provozovny, služby) přičemž jejich charakter nesmí negativně ovlivňovat území za hranicí výrobní plochy/areálu a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- *Stavbou pro zemědělskou malovýrobu* se rozumí stavba o jednom nadzemním podlaží do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, s možností podsklepení, primárně určená pro zemědělskou malovýrobu, přípustné jsou i dřevníky na uskladňování palivového dříví;
- *Zemědělskými stavbami (stavbami pro zemědělství)* se rozumí stavby pro chov hospodářských zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby.
- *Dopravní infrastrukturou* se rozumí zejména pozemní komunikace, včetně souvisejících zařízení, určené převážně pro motorovou dopravu, které nejsou, dálnicemi, silnicemi ani místními komunikacemi ve smyslu zákona o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb., v platném znění). Dopravní infrastrukturou se rozumí také plochy určené k parkování (parkoviště), pokud nejsou vymezeny jako součást veřejných prostranství, nebo plochy/prostory určené pro odstavování vozidel (garáže).
- *Zemědělskými plochami* se rozumí plochy v nezastavěném území, zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů (orná půda, trvalé travní porosty, sady ad.), včetně (souvisejících) polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras, terénních úprav, odvodňovacích kanálů apod., které jsou zpravidla zaměřeny na tržní produkci s převažujícím velkovýrobním a doplňkovým malovýrobním způsobem zemědělského obhospodařování pozemků.
- *Sídelní zelení* se rozumí plochy zeleně v sídle, jejichž hlavní využití je vázáno přímo na zeleň, resp. vegetační prvky. Plochy, se vymezují jako samostatná plocha, pokud je potřeba stabilizovat důležitou úlohu zeleně v zastavěném území a není možné či účelné použít jinou kategorii plochy zeleně. Plochy sídelní zeleně mohou zahrnovat i plochy veřejně přístupné zeleně, které nebyly vymezeny jako *plochy zeleně na veřejných prostranstvích*.
- *Vnitroareálovou zelení* se rozumí zpravidla záměrně založená nebo uspořádaná zeleň uvnitř uzavřených, částečně nebo volně přístupných areálů, která plní zejména tyto funkce: prostorovou (kompoziční), optickou (zakrýváním nevhodných pohledů), hygienickou (ochrana před hlukem, snižování prašnosti) a klimatickou (ovlivňování mikroklimatu – vlhkosti ovzduší, teplotních poměrů, proudění vzduchu, tvorba kyslíku ad.).
- *Zelení přírodního charakteru* se rozumí plochy vegetace rostoucí mimo les s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí.
- *Plochy soukromé zeleně* se vymezují v zastavěném i nezastavěném území, zpravidla pouze v přímé návaznosti na zastavěné území. Jedná se o plochy zemědělského půdního fondu, tvořené zahradami, maloplošnými ovocnými sady a menšími plochami orné půdy nebo trvalých travních porostů (tzv. záhumenky¹), přiléhající k obytné zástavbě, které jsou malovýrobně obhospodařované a zajišťující zemědělskou produkci a drobnou pěstitelskou činnost jednotlivých vlastníků pozemků. Na plochách vymezených územním plánem jako *plochy soukromé zeleně (ZS)* lze umisťovat stavby pro zemědělskou malovýrobu o jednom nadzemním podlaží do 50 m² zastavěné plochy do 5 metrů výšky, s možností podsklepení.
- *Krajinnou zelení* se rozumí plochy vegetace rostoucí mimo les s převažující ekologickou a krajino-tvornou funkcí.
- *Přírodními plochami* se rozumí přirozené nebo přírodě blízké plochy nebo části krajiny v nezastavěném území se zvýšeným ekologicko-stabilizačním významem, nebo zvýšenou hodnotou krajinného rázu, primárně určené pro ochranu přírody a krajiny.
- *Souvisejícími provozními zařízeními a stavbami* se rozumí technické a hospodářské zázemí, tj. souhrn ploch, objektů a vedení, které mají doplňkový charakter a umožňují a zajišťují řádný provoz jednotlivých funkčních ploch.

¹ Záhumenek, původně menší pozemek za stodolou též nazývaný humno, patřící k hospodářství. Záhumenek později představoval obvykle jakýkoli menší pozemek ve vlastnictví, případně v osobním užívání, člena zemědělského družstva. Během období téměř výlučně družstevního vlastnictví půdy od 50. let 20. stol. do r. 1989 představoval záhumenek v bývalém Československém zvláštní formu držby a obhospodařování půdy zakládající se na členství a pracovní účasti družstevníka v tehdejším Jednotném zemědělském družstvu (JZD); mohl mít formu individuálních nebo společných záhumenek. Záhumenek nesměl přesahovat výměru 0,5 ha, v horských oblastech výjimečně mohl být do 1 ha zemědělské půdy. Intenzívní zahradní kultury (ovoce, zelenina, réva vinná) nesmělo přesahovat výměru 0,1 ha.

- *Venkovní maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu* jsou volnočasová zařízení nekomerčního charakteru, jako jsou např. hrací nebo dětská hřiště, pískoviště apod., umožňující provozování sportovně-relaxačních aktivit, zejména na plochách určených k bydlení, či na plochách veřejných prostranství.
- *Interakčním prvkem* se rozumí krajinný segment, který na místní (lokální) úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebních částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajинu do větší vzdálenosti. Kromě toho mohou interakční prvky vytváret podmínky pro trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.). Interakční prvky mohou být liniové (meze, stromořadí, liniové pásy trvalých travních porostů nebo keřů apod.) nebo plošné (např. maloplošné, popř. izolované remízy náletové krajinné zeleně v polích, maloplošná mokřadní společenstva apod.).

c) Ostatní pojmy

- *Neobtěžující a nerušící činnosti* se rozumí takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi a jsou slučitelné s charakterem území s tím, že celková hluková zátěž ze záměru umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci.
- *Pohodou bydlení* se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.
- Pojem *nad míru přiměřenou místním poměrům* přesahuje běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Výklad se provádí objektivně a podle konkrétní situace, je tak třeba zohlednit jak intenzitu zásahu a jejich frekvenci, tak místní poměry.
- *Sídelní strukturou* se rozumí výslednice dlouhodobého vývoje, ve kterém se uplatnily vnitřní i vnější vlivy. Charakter a uspořádání sídel v osídlení, jejich vztahy a intenzita těchto vztahů vyjadřuje různě úrovně vývoje sídelní struktury a stupně urbanizace: od území pouze s dostředními vazbami spádových sídel a nízkým stupněm urbanizace až po aglomerační území.
- *Tradiční historická urbanistická struktura sídla* je tvořena čtyřmi hlavními složkami: půdorysnou strukturou sídla, parcelací, půdorysnou (plošnou) strukturou zástavby a hmotovou strukturou zástavby.
- *Půdorysnou strukturou sídla* se rozumí soustava urbanistických (domovních) bloků a jimi vymezených urbanistických prostorů (náměstí/návsi a ulic).
- *Charakterem zástavby* se rozumí spolupůsobení formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových). Charakter a struktura zástavby vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáre), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.
- *Venkovským charakterem zástavby* se rozumí zástavba s tradiční historickou urbanistickou strukturou, k jejímž specifickým rysům obecně patří zejména: menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb; převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad; regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území.

- *Městským a příměstským charakterem zástavby* se rozumí zástavba, která se vyznačuje menšími výměrami pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů), často bez vazby na charakter a tvary objektů původní zástavby. Nové vznikající kolonie rodinných domů na vesnicích v blízkosti měst vesměs nenavazují svým charakterem ani na vesnici ani na okolní krajину. Vlastní forma zpravidla nereaguje na původní zástavbu, nerespektuje měřítko, barvu proporce, ani zachování charakteru místa.
- *Okolní zástavbou* se rozumí zástavba v nejbližším okolí jednotlivých staveb, tj. v okruhu cca 100 m.
- *Prostorovým uspořádáním území* se rozumí prostorová struktura uspořádání území a zástavby, která je kombinací tří základních parametrů: půdorysného uspořádání (např. zástavba bloková, solitérní, rozvolněná venkovská, rozptýlená, ad.), výškové zonace zástavby (např. jednopodlažní, nízkopodlažní - do 3. NP, apod.) a objemové zonace zástavby (např. maloobjemová – rodinné domy; středně objemová – bytové domy; velkoobjemová – rozsáhlé obytné komplexy, nákupní střediska typu hypermarket, výrobní haly, skladové komplexy apod.), které lze využít při stanovení podmínek prostorového uspořádání, přičemž dle potřeby, povahy a charakteru území, lze případně použít jen některé z uvedených parametrů.
- Pojem „*dům za domem*“ se rozumí vytváření zástavby v druhé řadě za stávající linií zástavby, přičemž nové domy jsou napojeny ze stejné komunikace jako domy stávající a přístupová komunikace k novým domům je zpravidla vedena vedle domů ve stávající linii zástavby.
- Pojem *mobilní dům* se rozumí obydlí, umožňující transport z místa na místo. Mobilní domy jsou ve smyslu platného stavebního zákona považovány za výrobky, které plní funkci stavby.
- *Výšková hladina zástavby* je výška staveb nad přilehlým terénem vyjádřená počtem nadzemních podlaží, přičemž výška podlaží není určena a musí odpovídat potřebám umísťované funkce. Pokud budou domy kryté sklonitou střechou, je možno využít i podkroví, přičemž podkroví se nezapočítává jako samostatné nadzemní podlaží.
- *Nadzemním podlažím* se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.
- Pojem podkroví se rozumí přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Minimální sklon střechy pro obytné podkroví činí 25°, maximální výška půdní nadezdívky (zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží) je 1,4 m.
- *Intenzita zastavění pozemku* je poměr zastavěné plochy pozemku k maximálnímu možnému zastavění pozemku stavbami, přičemž zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěná plocha pozemku se vypočítává jako součet zastavěných ploch všech staveb, které jsou na pozemku, tj. zejména zastavěná plocha budov, garáží, krytých stání, příjezdových komunikací, zpevněných nádvoří a chodníků.

6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

1. Plochy bydlení v bytových domech² (BH)³

Hlavní využití

- hromadné bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- činnosti a stavby přímo související s hromadným bydlením a jeho provozem

² Název plochy s rozdílným způsobem využití

³ Označení indexu plochy s rozdílným způsobem využití v grafické části dokumentace

- venkovní maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu včetně dětských hřišť
- veřejná prostranství
- veřejná a izolační zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- pozemky staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezených plochách

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, nebo které snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení nad míru přiměřenou místním poměrem

2. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Hlavní využití

- individuální bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí)
- podnikatelská činnost v plochách bydlení v rodinných domech
- venkovní otevřená maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu, dětská hřiště
- plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- pozemky staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezených plochách
- rodinná (individuální) rekreace

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, nebo které snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení nad míru přiměřenou místním poměrem

3. Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

Hlavní využití

- rodinná (individuální) rekreace

Přípustné využití

- činnosti, pozemky a stavby přímo související s rodinnou rekreací a jejím provozem
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- pozemky, stavby a zařízení, které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami, a které snižují kvalitu prostředí nad míru přiměřenou místním poměrem

4. Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití

- veřejné občanské vybavení

Přípustné využití

- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- byty vlastníků objektů, služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu
- izolační, vnitroareálová a veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nebo které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území nad míru přiměřenou místním poměrem

5. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OM)

hlavní využití

- občanské vybavení komerčního charakteru

přípustné využití

- zařízení a stavby pro obchodní prodej
- zařízení a stavby pro stravování a ubytování
- zařízení a stavby pro nevýrobní služby
- ostatní související provozní stavby a zařízení
- bydlení správců objektů nebo nezbytného technického personálu ve služebních bytech
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

6. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)

Hlavní využití

- tělovýchova, sport, sportovně rekreační a relaxační aktivity

Přípustné využití

- související pozemky a stavby provozních zařízení
- související stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- bydlení správců objektů nebo nezbytného technického personálu ve služebních bytech

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nebo které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území nad míru přiměřenou místním poměrům

7. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Hlavní využití

- hřbitov

Přípustné využití

- související pozemky a stavby provozních zařízení, izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

8. Plochy veřejných prostranství (PV)

Hlavní využití

- pozemky přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, s převahou zpevněných ploch

Přípustné využití

- náves, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky, veřejná a izolační zeleň
- dětská hřiště, maloplošná otevřená sportovní zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

9. Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

Hlavní využití

- silniční doprava

Přípustné využití

- silnice, odstavné silniční pruhy a parkoviště, zastávky hromadné dopravy
- související síť technického vybavení
- související pozemky a stavby provozních zařízení
- mimo vlastní silniční tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související síť technického vybavení včetně protihlukových opatření, zařízení protipovodňové ochrany, pěší komunikace a cyklistické stezky

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

10. Plochy dopravní infrastruktury – účelová doprava (DSx)

Hlavní využití

- účelová doprava

Přípustné využití

- zpevněné komunikace sloužící pro účelovou, zemědělskou nebo lesní dopravu mimo zastavěné území, včetně přístupových komunikací zajišťujících dopravní obsluhu ploch bydlení a rekreace, které mohou být využívány i pro pěší a cyklistickou dopravu nebo jako hipotezky
- samostatné nebo kombinované cyklistické stezky
- přilehlé pásy izolační a doprovodné zeleně
- související a nezbytná technická infrastruktura
- zařízení a stavby zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

11. Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ)

Hlavní využití

- železniční doprava

Přípustné využití

- zařízení sloužící pro železniční dopravu (kolejové tratě, zabezpečovací zařízení ad.), železniční vlečky, nádraží, provozní objekty apod.
- síť technického vybavení
- mimo vlastní drážní tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související síť technického vybavení včetně protihlukových opatření.

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

12. Plochy technické infrastruktury (TI)

Hlavní využití

- Plochy pro umisťování technické infrastruktury

Přípustné využití

- zařízení a stavby pro zabezpečování zásobování pitnou vodou
- zařízení a stavby pro odvádění a likvidaci dešťových a odpadních vod
- zařízení a stavby pro rozvod (přenos), transformaci a spotřebu elektrické energie
- zařízení a stavby pro zabezpečování přívodu a rozvodu zemního plynu
- komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení a stavby veřejné komunikační sítě
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- doprava v klidu (parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy)
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související zařízení a stavby požární ochrany
- umělé vodní plochy (nádrže technického charakteru)

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

13. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Hlavní využití

- zemědělská výroba

Přípustné využití

- nezemědělská podnikatelská činnost
- skladování
- související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí)
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně

Podmíněně přípustné využití

- navržená plocha VZ1 je využitelná pouze za předpokladu, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že provozem v této navržené ploše zemědělské výroby nebude docházet k obtěžování stávající obytné zástavby, ani nedojde k narušení pohody bydlení
- v případě, že bude v navržených plochách VZ2 a VZ3 umisťován chov hospodářských zvířat, musí být v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že provozem v těchto navržených plochách zemědělské výroby nebude docházet k obtěžování stávající obytné zástavby, ani nedojde k negativnímu narušení pohody bydlení

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- všechny činnosti, pozemky, stavby a zařízení, které svým provozem negativně ovlivňují území za hranicí vlastního výrobního areálu

14. Plochy smíšené výrobní (VS)

Hlavní využití

- smíšená výroba

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobní a podnikatelskou činnost
- skladové a pomocné provozy, podniková administrativa, vzorkové prodejny a zařízení odbytu
- související odstavné zpevněné plochy, hromadná parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související zařízení a stavby sloužící k odstranění ekologických rizik

Nepřípustné využití

- zemědělská výroba
- všechny ostatní činnosti, pozemky, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, které svým provozem negativně ovlivňují území za hranicí vlastní výrobní plochy.

15. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Hlavní využití

- vodní plochy a toky

Přípustné využití

- účelová vodohospodářská výstavba včetně zařízení souvisejících s protipovodňovou ochranou
- ve vhodných úsecích vodních toků realizace malých retenčních nádrží
- rybochovná zařízení včetně souvisejících zařízení a související dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná břehová zeleň
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

16. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)

Hlavní využití

- zeleň na veřejných prostranstvích

Přípustné využití

- veřejná zeleň, parky, plochy izolační zeleně
- dětská hřiště
- venkovní maloplošná sportovní zařízení
- drobný mobiliář
- související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- související dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území včetně cyklistických stezek

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

17. Plochy soukromé zeleně (ZS)

Hlavní využití

- soukromá zeleň

Přípustné využití

- malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky) zajišťující zemědělskou produkci a drobnou pěstitelskou činnost malých a drobných soukromých zemědělských subjektů
- plochy veřejné zeleně, které nebyly vymezeny jako veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

- související malé vodní plochy do 0,01 ha
- v nezastavěném území pouze stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, s možností podsklepení

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- v nezastavěném území umisťování staveb pro zemědělství, pouze s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití
- v nezastavěném území umisťování staveb pro lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

18. Plochy zeleně se specifickým využitím (ZX)

Hlavní využití

- plochy zeleně dotvářející charakter území v okolí hřbitova a navazující křížové cesty

Přípustné využití

- nezastavitelné plochy soukromé zeleně bez možnosti oplocování
- převádění ploch soukromé zeleně do ploch veřejné zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- v nezastavěném území umisťování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

19. Plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)

Hlavní využití

- krajinná zeleň přírodního charakteru

Přípustné využití

- krajinná a náletová zeleň, remízky
- liniové porosty s krajinotvornou a protierozní funkcí
- aleje, stromořadí, větrolamy
- plochy určené pro vytváření biokoridorů, které jsou základními skladebnými částmi územního systému ekologické stability (ÚSES)
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch
- mokřady a malé vodní plochy bez rybochovného využití
- činnosti, zařízení a stavby směřující k odstranění ekologických rizik

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umisťování staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

20. Plochy přírodní (NP)

Hlavní využití

- plochy přírodní

Přípustné využití

- plochy určené pro územní stabilizaci a vytváření biocenter, která jsou základními skladebními prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- vodní plochy tvořící základ biocenter – bez rybochovného využívání
- výsadba a dosadba porostů dřevinami typově a druhově odpovídajícími požadavkům ÚSES
- plochy zajišťující eliminaci rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Podmíněně přípustné využití

- pouze křížení nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti s plochami biocenter, tak aby bylo zajištěno jejich minimální dotčení a eliminována jejich fragmentace.
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

Nepřípustné využití

- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- využití území vedoucí k narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch
- změny kultur na nižší stupeň ekologické stability
- umisťování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek.

21. Plochy lesní (NL)

Hlavní využití

- lesní plochy

Přípustné využití

- lesní porosty v souvislých celcích i izolovaných segmentech plnící funkci lesa využívané podle své funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení) ve smyslu lesního zákona
- vyčlenění vybraných lesních ploch pro územní systém ekologické stability
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Podmíněně přípustné využití

- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umisťování staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

22. Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní využití

- zemědělské plochy

Přípustné využití

- zemědělský půdní fond s převažujícím velkovýrobním charakterem obhospodařování
- protierozní opatření (meze, zatravněné průlehy, stromořadí apod.) snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- interakční prvky
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy
- související dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu zemědělských ploch
- zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch
- činnosti, zařízení a stavby směřující k odstranění ekologických rizik

Nepřípustné využití

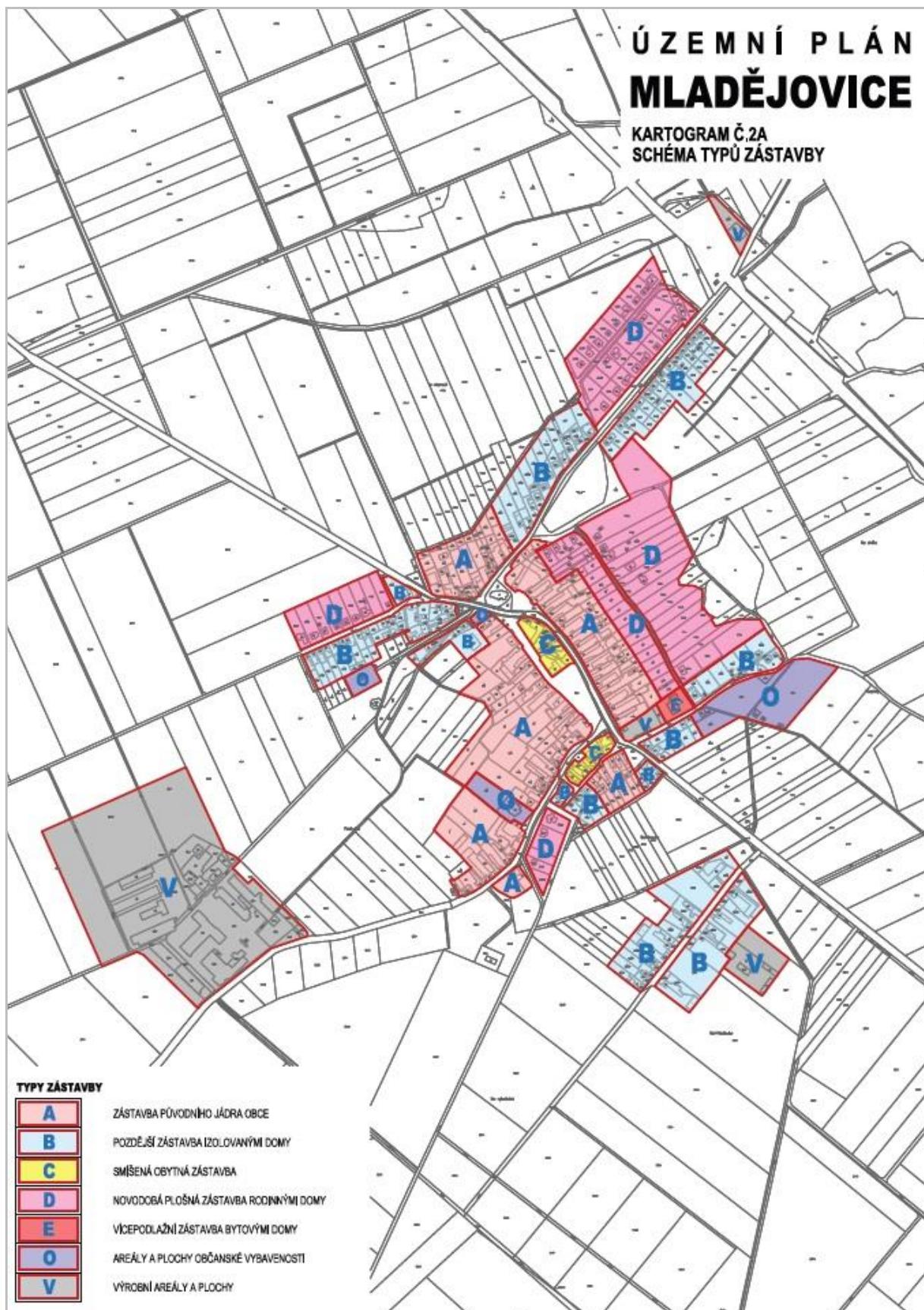
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umisťování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání

a) Požadavky na charakter zástavby

- Prostorové uspořádání nové zástavby musí být přizpůsobeno charakteru stávající (navazující a okolní) zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, musí respektovat charakter tradiční historické urbanistické a půdorysné struktury sídla, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy.
- U stávajících objektů s tradičním rázem (charakterem) zástavby je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční historický ráz sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb; převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad; regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území.
- Podél přiléhající komunikace je přípustná vždy pouze jedna řada domů. Za první řadou již není přípustná výstavba druhé řady rodinných domů (tzv. „dům za domem“),
- Výšková hladina zástavby v plochách bydlení nesmí přesáhnout 2 nadzemní podlaží.
- U všech objektů určených pro bydlení lze pro bydlení využít i podkroví.

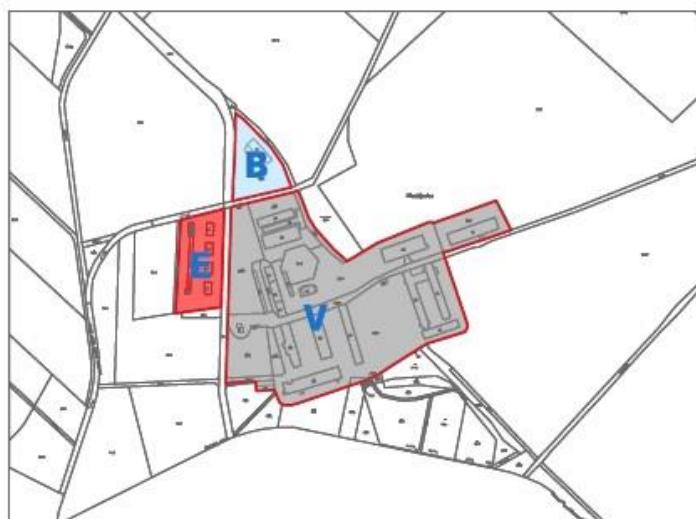
Zastavěné území obce Mladějovice je rozděleno do 7 typů zástavby, které jsou znázorněny v kartogramu č. 2 *Schéma typů zástavby*.



Kartogram č. 2A: Schéma typů zástavby – místní část Mladějovice

ÚZEMNÍ PLÁN MLADĚJOVICE

KARTOGRAM Č.2B
SCHÉMA TYPŮ ZÁSTAVBY



TYPY ZÁSTAVBY

B
E
V

POZDĚJŠÍ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY

VÍCEPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA BYTOVÝMI DOMY

VÝROBNÍ AREÁLY A PLOCHY

Kartogram č. 2B: Schéma typů zástavby – místní části Březina a Dolní Mladějovice

Tab. A.13. Přehled typů zástavby

Označení	Typ zástavby
A	Zástavba původního jádra obce
B	Pozdější zástavba izolovanými domy
C	Smíšená obytná zástavba
D	Novodobá plošná zástavba rodinnými domy
E	Vícepodlažní zástavba bytovými domy
O	Areály a plochy občanské vybavenosti
V	Výrobní areály a plochy

b) Podmínky plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé typy zástavby

Pro jednotlivé typy zástavby jsou stanoveny základní podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. A.14: Základní podmínky plošného a prostorového uspořádání

A ZÁSTAVBA PŮVODNÍHO JÁDRA OBCE	
Charakteristika	Tradiční venkovská zástavba, pro kterou je charakteristická původní uliční síť, má kompaktní charakter, je tvořena původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou. Objekty zástavby původní návsi, jejíž střední část byla později dostavěna, jsou umístěny hustě vedle sebe, a to po obou stranách bývalé návsi, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo k návsi. Převažuje řadová zástavba se sedlovými střechami, jedno až dvoupodlažní. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
Velikost pozemku	Respektovat původní parcelaci.
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.
Stavební čára	Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyžívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.
B POZDĚJŠÍ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY	
Charakteristika	Tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů – ulici. Izolované domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu. Zahnuje převážně starší zástavbu zejména z druhé poloviny 20. století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby.
Velikost pozemku	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků.
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.

Stavební čára	Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Slubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); modulové nebo kontejnerové domy, mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.
C	SMÍŠENÁ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
Charakteristika	Obytná zástavba zejména v centrální části obce doplňovaná objekty občanského vybavení, jedno až dvoupodlažní.
Velikost pozemku	Nestanovuje se.
Uliční čára	Respektovat stávající uliční čáru – průčelí domů sleduje linii komunikace.
Stavební čára	Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.
Podlažnost	Výška nových staveb nesmí přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v tomto typu zástavby již nacházejí
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby.
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Slubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); modulové nebo kontejnerové domy, mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.
D	NOVODOBÁ PLOŠNÁ ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY
Charakteristika	Nový typ zástavby využívaný v posledních desetiletích. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech nápadnou absencí vysokých dřevin. Je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy, ojediněle i dvojdomy, bez vazby na historickou strukturu sídla.
Velikost pozemku	Ve stávající zástavbě zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² .
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čárou stavební, typické jsou předzahrádky hloubky cca 6 m.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). V nově navržených plochách bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) maximálně 1 nadzemní podlaží.
Intenzita zastavění pozemků	V nově vymezených zastavitelných plochách se vymezuje koeficient zastavění max. 40 %.
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Slubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); mobilní domy.

E	VÍCEPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA BYTOVÝMI DOMY
Charakteristika	Zástavba je tvořena samostatně stojícími bytovými domy, bez vazby na historickou strukturu sídla.
Velikost pozemku	Nestanovuje se.
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čárou stavební.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace.
Podlažnost	Ve stávajících plochách bydlení v bytových domech (BH) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách již nacházejí
Intenzita zastavění pozemků	Nestanovuje se.
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Nestanovují se.
O	AREÁLY A PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
Charakteristika	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh občanské vybavenosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály mohou být z části nebo zcela volně přístupné veřejnosti.
Velikost pozemku	Nestanovuje se.
Uliční čára	Nestanovuje se.
Stavební čára	Nestanovuje se.
Podlažnost	Ve stávajících areálech (plochách) občanského vybavení nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí.
Intenzita zastavění pozemků	V plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) maximálně 80 %; v plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS) maximálně 15 %, v plochách občanského vybavení – hřbitovy se intenzita zastavění pozemků nestanovuje.
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Minimálně 15 %
V	VÝROBNÍ AREÁLY A PLOCHY
Charakteristika	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh výrobní činnosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně, bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály jsou zpravidla uzavřené a nejsou volně přístupné veřejnosti.
Velikost pozemku	Nestanovuje se.
Uliční čára	Nestanovuje se.
Stavební čára	Nestanovuje se.
Podlažnost	Ve stávajících výrobních areálech (plochách) může výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí maximálně o 15 %.
Intenzita zastavění pozemků	Maximálně 70 %.
Podíl vnitroareálové a izolační zeleně	Minimálně 10 %

6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Je žádoucí zvýšení diverzity krajinné mozaiky ve prospěch travních porostů a zejména rozptýlené a liniové krajinné zeleně. Základními podmínkami ochrany krajinného rázu jsou:

- ochrana stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních porostů, podpora a vytvoření funkčních prvků územního systému ekologické stability,
- podpora zakládání nových liniových prvků zeleně – meze, doprovod polních cest v krajině, rozptýlená krajinná zeleň, kroviny apod. jako opatření proti větrné erozi, pro optické rozčlenění stávajících nedělených nadměrných ploch polí a pro zvýšení rekreačního potenciálu území,
- ochrana prostupnosti území – ochrana stávající cestní sítě mimo zastavěné území obce a realizace cyklotras s doprovodnou zelení pro zvýšení využití rekreačního potenciálu krajiny,
- respektování výškové hladiny zástavby,
- ochrana harmonické siluety obce s dominantní věží kostela v centrální části obce a návrší s křížovou cestou na západním okraji obce.

Dosud nezastavěné krajinné horizonty, které jsou zobrazeny ve výkresech A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny* grafické části *Územního plánu* a B.2.2 *Koordináční výkres* grafické části *Odvodnění* a jsou označeny jako plochy významně se uplatňujících pohledových horizontů lokálního významu, nesmí být narušovány výstavbou vizuálně negativně se uplatňujících vertikálních dominant jako jsou např. stožáry základových stanic GSM, větrné elektrárny apod. Maximální výška staveb zde nesmí přesahovat výšku 15 m.

7. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V řešeném území obce Mladějovice nejsou vymezeny žádné plochy s povinností zpracování územní studie.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

8.1. Navržené veřejně prospěšné stavby

a) Dopravní infrastruktura (VD)

- Cyklistická stezka (cyklostezka) [VD1]⁴ (DSx1)⁵
- Cyklistická stezka (cyklostezka) [VD2] (DSx2)

8.2. Navržená veřejně prospěšná opatření

a) Územní systém ekologické stability (VU)

- Lokání biocentrum *U svodnice* [VU1]⁶ (NP1)
- Lokání biocentrum *Za vodou* [VU2] (NP2)

⁴ Označení VPS dle grafické části dokumentace: A.2.6. *Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření*.

⁵ Označení navržené plochy s rozdílným způsobem využití dle grafické části dokumentace: A.2.2. *Hlavní výkres*.

⁶ Označení VPO dle grafické části dokumentace: A.2.6. *Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření*.

- Lokání biocentrum *Za vodou* [VU3] (NP3)
- Lokání biocentrum *Babický rybník* [VU4] (NP4)
- Lokání biokoridor *LBK8* [VU5] (NPx2)
- Lokání biokoridor *LBK8* [VU6] (NPx3)
- Lokání biokoridor *LBK7* [VU7] (NPx4)
- Lokání biokoridor *LBK7* [VU8] (NPx5)
- Lokání biokoridor *LBK9* [VU9] (NPx1)
- Lokání biokoridor *LBK6* [VU10] (NPx10)
- Lokání biokoridor *LBK6* [VU12] (NPx12)
- Lokání biokoridor *LBK4* [VU13] (NPx9)
- Lokání biokoridor *LBK2* [VU14] (NPx8)
- Lokání biokoridor *LBK3* [VU15] (NPx6)
- Lokání biokoridor *LBK2* [VU16] (NPx7)
- Lokání biokoridor *LBK12* [VU17] (NPx40)
- Lokání biocentrum *Na Ratkách* [VU18] (NP6)
- Lokání biokoridor *LBK11* [VU19] (NPx39)
- Lokání biokoridor *LBK11* [VU20] (NPx38)
- Lokání biokoridor *LBK11* [VU21] (NPx37)
- Lokání biocentrum *U trati* [VU22] (NP5)
- Lokání biokoridor *LBK10* [VU23] (NPx36)
- Lokání biokoridor *LBK10* [VU24] (NPx35)
- Lokání biokoridor *LBK6* [VU25] (NPx34)

8.3. Navržené asanace

- Územním plánem Mladějovice se nevymezují žádné asanace.

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čím prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

11.1. Textová část

- Textová část *Územního plánu* obsahuje celkem **39** stran včetně **3** kartogramů.

11.2. Grafická část

- Grafická část *Územního plánu* obsahuje celkem **6** výkresů.

Tab. A.15: Obsah grafické části Územního plánu

č.	č. výkr.	Název výkresu	Měřítko
1	A.2.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	A.2.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	A.2.3	Dopravní a technická infrastruktura – energetika, spoje	1 : 5 000
4	A.2.4	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
5	A.2.5	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
6	A.2.6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000