

**ÚZEMNÍ PLÁN**

**MLADĚJOVICE**

**A.1. ÚZEMNÍ PLÁN**

---

OBEC	: Mladějovice
OKRES	: Olomouc
KRAJ	: Olomoucký
POŘIZOVATEL	: Městský úřad Šternberk, Odbor stavební
PROJEKTANT	: Ing. arch. Vladimír Dujka, Kamenná 3858, Zlín
Urbanismus	: Ing. arch. Vladimír Dujka
Doprava	: Ing. Rudolf Nečas
Energetika	: Ing. arch. Vladimír Dujka
Vodní hospodářství	: Ing. Dagmar Zákravská
Zásobování plynem, odpady	: Ing. Dagmar Zákravská
Krajinný ráz	: Arvita.P spol. s r.o.
Ekologie	: Ing. arch. Vladimír Dujka
Geografie	: Bc. Jiří Dujka
Digitální zpracování	: Vojtěch Eichler
Zakázkové číslo	: 15/2012
Archívní číslo	: 571/13

---

Září 2014

## OBSAH

<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>1</b>
2.1. Hlavní záměry rozvoje .....	1
2.2. Hlavní cíle rozvoje .....	1
2.3. Hlavní zásady prostorového řešení .....	1
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</b>	<b>2</b>
3.1. Návrh urbanistické koncepce .....	2
3.2. Vymezení zastavitelných ploch .....	2
3.3. Vymezení systému sídelní zeleně .....	4
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....</b>	<b>4</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	4
4.2. Technická infrastruktura .....	5
4.3. Občanské vybavení .....	6
4.4. Veřejná prostranství .....	6
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</b>	<b>6</b>
5.1 Koncepce uspořádání krajiny .....	6
5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití .....	8
5.3. Územní systém ekologické stability .....	8
5.4. Prostupnost krajiny .....	10
5.5. Protierozní opatření .....	10
5.6. Ochrana před povodněmi .....	10
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....</b>	<b>10</b>
6.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	10
6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	11
6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání .....	19
6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu .....	20
<b>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 .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>20</b>
8.1. Navržené veřejně prospěšné stavby .....	20
8.2. Navržená veřejně prospěšná opatření .....	21
<b>9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</b>	<b>21</b>
<b>11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>21</b>
11.1. Textová část .....	21
11.2. Grafická část .....	21

## A.1. ÚZEMNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Vymezení zastavěného území

Rozsah území řešeného Územním plánem Mladějovice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím *Mladějovice u Šternberka*. V řešeném území bylo k 30.06.2014 vymezeno 9 zastavěných území.

### 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 podmínku dalšího rozvoje obce a jejího správního území.
- Urbanistickou kompozici podřizovat funkčnímu zónování obce, konfiguraci terénu a dalším podmínkám 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 doplňované 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 doplňované obytnou funkcí.

#### 2.2. Hlavní cíle rozvoje

- Rozvoj obytné funkce formou individuálního bydlení.
- Stabilizace stávajících a návrh nových ploch výroby.
- Doplnění stávající a návrh nové dopravní a technické infrastruktury.
- 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.
- Nevytvářet žádné nové samoty.
- Při vlastní realizaci navržené zástavby plně respektovat dochovanou urbanistickou strukturu osídlení (urbanistická stopa a krajinná matrice), nová zástavba (objekty) musí vycházet z charakteru okolní zástavby.
- 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*.
- Doplnění integrálního provázání všech prvků zeleně, zejména v návaznosti na stávající segmenty zeleně, prvky ÚSES, protierozní a protipovodňovou ochranu území.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení 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 rozšiřování 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 750 obyvatel.

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti a výroby a navrhuje doplnění výrobních ploch v místní části 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.

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 krajinných horizontů.

V řešeném území musí být plně respektovány kulturní hodnoty území, stávající památkově chráněné objekty i urbanisticky významné prostory v interiéru jednotlivých místních částí včetně ostatních kulturně hodnotných objektů a jejich souborů

#### **3.2. Vymezení zastavitelných ploch**

Územním plánem jsou vymežovány tyto zastavitelné plochy:

##### **a) Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské**

**Tab. A.1. Navržené plochy bydlení v rodinných domech - venkovské**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	<b>BV1</b>	2,212	Sever - U nádraží
2	<b>BV2</b>	1,141	SV- U rybníka
3	<b>BV3</b>	0,821	Východ – Pod skálou

**Tab. A.1. Navržené plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – pokr.**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
4	<b>BV4</b>	0,690	Dolní kolonie
5	<b>BV5</b>	0,431	Dolní kolonie
	<b>celkem</b>	<b>5,295</b>	

**b) Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport**

**Tab. A.2. Navržené plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	<b>OS1</b>	0,595	JV - U hřiště
	<b>celkem</b>	<b>0,595</b>	

**c) Plochy veřejných prostranství**

**Tab. A.3. Navržené plochy veřejných prostranství**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Účel
1	<b>PV1</b>	0,840	Uliční prostranství
2	<b>PV2</b>	0,072	Uliční prostranství
3	<b>PV3</b>	0,159	Uliční prostranství
	<b>Celkem</b>	<b>1,071</b>	

**d) Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava**

**Tab. A.4. Navržené plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Účel
1	<b>DS1</b>	0,667	Cyklostezka
2	<b>DS2</b>	0,195	Cyklostezka
3	<b>DS3</b>	0,112	Cyklostezka
4	<b>DS4</b>	0,496	Cyklostezka
	<b>Celkem</b>	<b>1,470</b>	

**e) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

**Tab. A.5. Navržené plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	<b>VZ1</b>	0,340	Dolní kolonie
	<b>Celkem</b>	<b>0,340</b>	

**f) Plochy smíšené výrobní**

**Tab. A.6. Navržené plochy smíšené výrobní**

Poř. č.	Označení	Plocha v ha	Lokalita
1	<b>VS1</b>	1,301	Horní kolonie – Březina
	<b>Celkem</b>	<b>1,301</b>	

### 3.3. Vymezení systému sídelní zeleně

Zeleň v zastavěném území je soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé a neživé přírody, které jsou dle významu a polohy v sídle pravidelně udržovány zahradnickými nebo krajinářskými metodami. Systém sídelní zeleně vymezuje základní kostru zeleně v zastavěné části sídla a je tvořen nespojitou soustavou ploch a linií, případně i bodů. Plošné zastoupení zeleně v jednotlivých vymezených plochách sídelní zeleně může být převažující nebo jen částečné. Rozhodující jsou její bioklimatické, ekologické, ochranné a estetické funkce. V řešeném území jsou vymezeny tři kategorie sídelní zeleně.

#### a) Veřejná zezeň

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

#### b) Vyhrazená zezeň

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

#### c) Zezeň 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. Cílem je sjednocení celého prostoru a vytvoření důstojného rámce okolí hřbitova i jednotlivých zastavení křížové cesty.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### a) Silniční doprava

Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy.

#### b) Místní komunikace

Územním plánem jsou stabilizovány stávající místní komunikace, jež jsou součástí veřejných prostranství.

- Na severním okraji Mladějovic je navržena plocha PV1, určená pro veřejné prostranství, která bude zajišťovat dopravní a technickou obsluhu navržené plochy bydlení BV1.
- Pro dopravní připojení a zajištění technické obsluhy navržené plochy bydlení BV2 je na SV okraji Mladějovic navržena plocha veřejného prostranství PV2.
- Pro zajištění dopravní a technické obsluhy navržené plochy bydlení BV3 na východním okraji Mladějovic je navržena plocha veřejného prostranství PV3.

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.

### ***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***

V souběhu se silnicí II/444 jsou severozápadně a jihovýchodně od Mladějovic navrženy plochy DS1 až DS4 určené pro realizaci dílčího úseku nové cyklistické stezky (cyklostezky), která bude výhledově v západovýchodním směru propojovat města Uničov a Šternberk.

### ***f) Doprava v klidu***

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

### ***g) 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 užitému 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.
- Areál firmy GOLDEN SOFT bude i nadále odkanalizován 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***

Teplofikace stávající bytové zástavby bude prováděna diverzifikovaně, a to jak z hlediska otopných systémů, tak z hlediska použitých energií. Nově realizovaná výstavba bude řešit vytápění především plynem v návaznosti na rozvody plynu. Preferována by měla být plynofikace bytového fondu. Část domácností, případně i některá výrobní zařízení, by mohla k vytápění používat i 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.

### **4.3. Občanské vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení zůstávají územním páнем stabilizovány. Je navržena nová plocha OS1, určená pro tělovýchovu a sport, s cílem rozšíření stávajícího sportovního areálu.

### **4.4. Veřejná prostranství**

Územním plánem jsou navrženy tři nové plochy pro veřejná prostranství, která jsou určena pro zajištění dopravní a technické obsluhy části navržených zastavitelných ploch. Přehled navržených ploch pro veřejná prostranství je uveden v tabulce A.3 této textové části.

## ***5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně***

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

#### ***a) Východiska, principy a priority***

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 spojitě 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 umístování 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 udržení stávajícího stavu. Prioritním cílem koncepce budoucího uspořádání krajiny musí být minimalizace antropogenního ovlivnění řešeného území.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy (zóny):

- *plochy zemědělské* - plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím, včetně pozemků staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury
- *plochy soukromé zeleně* - plochy zahrad, sadů a malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury
- *plochy zeleně přírodní – krajinná zeleň* (plochy pro biokoridory, které jsou prvky územního systému ekologické stability, ostatní plochy nelesní a krajinnotvorné zeleně)
- *plochy přírodní* (plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability)
- *plochy lesní* (lesní porosty v souvislých celcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační a funkci včetně pozemků staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury)
- *plochy vodní a vodohospodářské* (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití).

Prostorový rozvoj obce musí respektovat stanovené cílové charakteristiky řešeného území, jíž je *otevřená kulturní venkovská krajina s dominantní zemědělskou funkcí*.

Zastavěné území jednotlivých místních částí obce bude napojeno na stávající systém krajinné zeleně, která bude ve vybraných segmentech plnit i funkci prvků ÚSES. V otevřené polní krajině jsou navrženy změny ve využití území, které podpoří retenci vody v krajině, ochranu před vodní erozí a další žádoucí změny, při čemž bude respektována základní produkční zemědělská funkce.

Pro eliminaci erozního ohrožení půdy a zvýšení diverzity území jsou navržena tato opatření:

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

Pro revitalizaci krajiny s cílem nápravy současného nevyhovujícího stavu v oblasti ekologické stability území, vodního režimu krajiny a ochrany před povodněmi jsou navržena tato opatření:

- realizace navržených (chybějících) prvků ÚSES
- systém krajinné zeleně zvyšující retenci vody v krajině
- omezení intenzifikace zemědělské výroby a její přizpůsobení přírodním podmínkám.

Pro zajištění opatření směřujících k nahrazení stávající ekologicky nestabilní polní krajiny kulturní krajinou při zachování její produkční funkce a stanovené cílové charakteristiky a zachování stávajících přírodních a kulturně – historických hodnot jsou navržena tato opatření:

- ochrana a rozšíření zeleně rostoucí mimo les
- ochrana významných krajinných prvků
- ochrana horizontu před umístěním staveb, které by svou výškou či objemem narušily průběh horizontů
- respektovat vnější obraz sídla a symboliku kulturně-historických prvků.
- provázat systém sídelní a krajinné zeleně

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

V řešeném území jsou vymezeny plochy prvků územního systému ekologické stability, jimiž jsou biocentra a biokoridory. V těchto plochách musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Ve výkresu A.2.5 *Koncepce uspořádání krajiny* jsou vymezeny plochy pro ochranu krajinných horizontů, které náleží mezi základní krajinné hodnoty území. V takto vymezeném území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení krajinného rázu výstavbou vertikálních dominant. Maximální výška staveb zde nesmí přesahovat výšku 15 m.

## 5.3. Územní systém ekologické stability

- Na jižním okraji řešeného území je navržena část dosud chybějícího lokálního biocentra (LBC) Babický rybník (navržená plocha NP4) a vymezena část funkčního lokálního biokoridoru (LBK) *Společník – Babický rybník*.
- Ze severního okraje LBC *Babický rybník* vychází a je trasována nejprve SZ směrem až k Hraničnímu potoku trasa LBK *Babický rybník - Nivy*, kde se prudce stáčí a pokračuje severovýchodním směrem (navržené plochy NPx7, NPx8) až k LBC *Nivy*, které je vymezeno mimo řešené území.
- Pro zvýšení ekologické stability a zajištění optimálního provázání obou výše uvedených LBK, je východně od Dolních Mladějovic navržen ještě jeden kratší úsek lokálního biokoridoru (navržená plocha NPx6).
- Z LBC *Nivy* je SZ směrem vedena trasa lokálních biokoridorů, v níž jsou v řešeném území vložena dvě funkční lokální biocentra: LBC *Podlesí* a LBC *Strachov* a navržena dosud chybějící část lokálního biokoridoru *Nivy – Strachov* (navržená plocha NPx9).
- Z LBC *Strachov* je vedena, z převážné části mimo řešené území, trasa chybějícího lokálního biokoridoru (navržené plochy NPx10 – až NPx12) propojující LBC *Strachov* s LBC *Pálená* (mimo řešené území).
- V Severozápadní části řešeného území je v nivě Rybného potoka vedena trasa lokálních biokoridorů (navržené plochy NPx4, NPx5), v níž jsou v řešeném území vložena dvě převážně chybějící lokální biocentra: LBC *Za vodou* (navržené plochy NP2 a NP3) a LBC *U svodnice* (navržená plocha NP1).

- Z LBC *U Svodnice* pokračuje po SZ okraji řešeného území až k LBC *Za trati* (mimo řešené území) trasa LBK, která je téměř v celém svém průběhu chybějící (navržené plochy NPx2 a NPx3).
- Z LBC *Za trati* pokračuje SV směrem trasa částečně chybějícího lokálního biokoridoru (navržená plocha NPx1) propojujícího LBC *Za trati* s výše uvedeným LBC *Pálená*.

**Tab. A.7. Navržené plochy pro územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	prvek ÚSES
1	NP1	2,217	LBC <i>U svodnice</i>
2	NP2	1,315	LBC <i>Za vodou</i>
3	NP3	1,197	LBC <i>Za vodou</i>
4	NP4	2,885	LBC <i>Babický rybník</i>
5	NPx1	0,227	LBK <i>Za trati - Pálená</i>
6	NPx2	1,638	LBK <i>U svodnice - Za trati</i>
7	NPx3	0,715	LBK <i>U svodnice - Za trati</i>
8	NPx4	1,017	LBK <i>Za vodou - U svodnice</i>
9	NPx5	0,243	LBK <i>Za vodou - U svodnice</i>
10	NPx6	0,486	LBK - spojka
11	NPx7	0,283	LBK <i>Babický rybník - Nivy</i>
12	NPx8	0,231	LBK <i>Babický rybník - Nivy</i>
13	NPx9	0,385	LBK <i>Nivy - Podlesí</i>
14	NPx10	0,446	LBK <i>Strachov - Pálená</i>
15	NPx11	0,109	LBK <i>Strachov - Pálená</i>
16	NPx12	0,014	LBK <i>Strachov - Pálená</i>
	<b>Celkem</b>	<b>13,408</b>	

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 krajínotvorný charakter.

**Tab. A.8. Navržené plochy pro krajinnou zelen**

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	0,536	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
5	NPx17	0,362	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	0,163	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
10	NPx22	0,736	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
11	NPx23	0,579	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
12	NPx24	0,369	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
13	NPx25	0,270	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
14	NPx26	1,157	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
15	NPx27	0,405	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
16	NPx28	0,889	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
17	NPx29	0,480	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
18	NPx30	0,185	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
19	NPx31	0,110	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
20	NPx32	0,840	Protierozní ochrana + tvorba krajiny
	<b>Celkem</b>	<b>9,502</b>	

## 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 nezpěvněných účelových komunikací.

## 5.5. Protierozní opatření

V převážné části řešeného území se projevuje větrná eroze a v severní části řešeného území také vodní eroze. Proto musí být v těchto částech realizováno zakládání nových ekologicky stabilních porostů převážně liniového charakteru, vytvářejících jednak protierozní opatření, jednak opticky rozčleňující stávající nedělené nadměrné plochy polí. Rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány, naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability.

## 5.6. Ochrana před povodněmi

V rámci navržených ploch krajinné zeleně, uvedených v tabulce A.8 této textové části (viz výše), mohou být realizovány protierozní zasakovací průlehy a svodné příkopy.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### 6.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Tab. A.9. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v Územním plánu Mladějovice

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	<b>Plochy BYDLENÍ</b>	
1	Plochy bydlení v bytových domech	<b>BH</b>
2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	<b>BV</b>
	<b>Plochy REKREACE</b>	
3	Plochy rekreace - Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	<b>RI</b>
	<b>Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
4	Plochy občanského vybavení – Veřejná infrastruktura	<b>OV</b>
5	Plochy občanského vybavení – Komerční zařízení	<b>OM</b>
6	Plochy občanského vybavení – Tělovýchova a sport	<b>OS</b>
7	Plochy občanského vybavení – Hřbitovy	<b>OH</b>
	<b>Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	
8	Plochy veřejných prostranství	<b>PV</b>
	<b>Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	
9	Plochy dopravní infrastruktury - Silniční doprava	<b>DS</b>
10	Plochy dopravní infrastruktury – Železniční doprava	<b>DZ</b>

**Tab. A.9. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v Územním plánu Mladějovice – pokr.**

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	<b>Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	
11	Plochy technické infrastruktury	<b>TI</b>
	<b>Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	
12	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	<b>VZ</b>
	<b>Plochy SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b>	
13	Plochy smíšené výrobní	<b>VS</b>
	<b>Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>	
14	Plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>
	<b>Plochy ZELENĚ</b>	
15	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	<b>ZV</b>
16	Plochy soukromé zeleně	<b>ZS</b>
17	Plochy zeleně se specifickým využitím	<b>ZX</b>
	<b>Plochy PŘÍRODNÍ</b>	
18	Plochy přírodní – krajinná zeleň	<b>NPx</b>
19	Plochy přírodní	<b>NP</b>
	<b>Plochy LESNÍ</b>	
20	Plochy lesní	<b>NL</b>
	<b>Plochy ZEMĚDĚLSKÉ</b>	
21	Plochy zemědělské	<b>NZ</b>

## 6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### 1. Plochy bydlení v bytových domech<sup>1</sup> (BH)<sup>2</sup>

#### Hlavní využití

- hromadné bydlení v bytových domech

#### Přípustné využití

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

<sup>1</sup> Název plochy s rozdílným způsobem využití

<sup>2</sup> Označení indexu plochy s rozdílným způsobem využití v grafické části dokumentace

## **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

### **Nepřípustné využití**

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

## **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

## **4. Plochy občanského vybavení – Veřejná infrastruktura (OV)**

### **Hlavní využití**

- občanská vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy

### **Přípustné využití**

- zařízení a stavby pro vzdělávání a výchovu
- zařízení a stavby pro zdravotní a sociální služby a pro péči o rodinu
- zařízení a stavby pro kulturu
- církevní zařízení a stavby
- zařízení a stavby pro veřejnou správu a samosprávu
- zařízení a stavby pro ochranu obyvatelstva
- ostatní související provozní zařízení a stavby
- 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

### **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

#### **Podmíněně přípustné využití**

- navržená plocha OS1 je využitelná pouze za předpokladu, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku z provozu areálu vzhledem k nejbližšímu chráněnému venkovnímu prostoru stavby

#### **Nepřípustné využití**

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

### **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 zeleně
- 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 včetně dílčích napojení a úprav na stávající silnice
- místní komunikace
- účelové zpevněné komunikace mimo zastavěné území
- odstavné silniční pruhy a parkoviště
- zastávky hromadné dopravy
- související sítě technického vybavení
- související pozemky a stavby provozních zařízení
- mimo vlastní silniční tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související sítě 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 – 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.
- sítě technického vybavení



- mimo vlastní drážní tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související sítě technického vybavení včetně protihlukových opatření.

#### **Nepřípustné využití**

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

### **11. 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

### **12. 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

#### **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

### ***13. 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.

### ***14. 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

#### **Nepřípustné využití**

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

### ***15. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)***

#### **Hlavní využití**

- zeleň na veřejných prostranstvích

#### **Přípustné využití**

- veřejná zeleň, parky, plochy izolační zeleně
- 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

## **16. 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 m<sup>2</sup> 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 umístování staveb pro zemědělství, pouze s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití
- v nezastavěném území umístování staveb pro lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

## **17. 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

## **18. Plochy přírodní – krajinná zeleň (NPx)**

### **Hlavní využití**

- krajinná zeleň přírodního charakteru

### **Přípustné využití**

- krajinná a náletová zeleň, remízky
- liniové porosty s krajino tvornou 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 propustnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování
- umístování staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

### **19. Plochy přírodní (NP)**

#### **Hlavní využití**

- plochy přírodní

#### **Přípustné využití**

- plochy určené pro územní stabilizaci a vytváření biocenter, která jsou základními skladebnými 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
- veřejná technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

#### **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.

#### **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
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch

### **20. Plochy lesní (NL)**

#### **Hlavní využití**

- Plochy lesní

#### **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
- umístování staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

## **21. Plochy zemědělské (NZ)**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělské

#### **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.
- 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
- umístování staveb pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, veřejnou dopravní infrastrukturu, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

## **6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání**

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- zástavba v nově navržených plochách bydlení bude rozvolněná a převážně solitérní (izolované rodinné domy)
- Výšková hladina zástavby v plochách bydlení nesmí přesáhnout 2 nadzemní podlaží.
- V navržených plochách bydlení BV1 až BV5 nesmí výšková hladina zástavby rodinných domů přesáhnout jedno nadzemní podlaží.

#### 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, 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 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 *Návrhu* a B.2.2-1 (resp. B.2.2-2) *Koordinační výkres* grafické části *Odůvodnění* 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 základnových 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 zajišťování 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]<sup>3</sup>
- Cyklistická stezka (cyklostezka) [VD2]
- Cyklistická stezka (cyklostezka) [VD3]
- Cyklistická stezka (cyklostezka) [VD4]

<sup>3</sup> Označení v grafické části dokumentace – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

## 8.2. Navržená veřejně prospěšná opatření

### a) Územní systém ekologické stability (VU)

- Lokání biocentrum *U svodnice* [VU1]
- Lokání biocentrum *Za vodou* [VU2]
- Lokání biocentrum *Za vodou* [VU3]
- Lokání biocentrum *Babický rybník* [VU4]
- Lokání biokoridor *U svodnice – Za tratí* [VU5]
- Lokání biokoridor *U svodnice – Za tratí* [VU6]
- Lokání biokoridor *Za vodou – U svodnice* [VU7]
- Lokání biokoridor *Za vodou – U svodnice* [VU8]
- Lokání biokoridor *Za tratí - Pálená* [VU9]
- Lokání biokoridor *Strachov - Pálená* [VU10]
- Lokání biokoridor *Strachov - Pálená* [VU11]
- Lokání biokoridor *Strachov - Pálená* [VU12]
- Lokání biokoridor *Nivy – Podlesí* [VU13]
- Lokání biokoridor *Babický rybník – Nivy (spojka)* [VU14]
- Lokání biokoridor *Společník-Babický rybník – Babický rybník – Nivy (spojka)* [VU15]<sup>4</sup>
- Lokání biokoridor *Babický rybník – Nivy (spojka)* [VU16]

## 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

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 **22** stran.

### 11.2. Grafická část

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

<sup>4</sup> Označení v grafické části dokumentace – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

**Tab. A.10. Obsah grafické části Územního plánu**

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