

# **MLADOTICE**

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

## **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXTOVÁ ČÁST**

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

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA  
POŘIZOVATELE:**

**Jiří Záhrobský**  
starosta obce Mladotice

.....  
razítko a podpis

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ  
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

**Zastupitelstvo obce Mladotice**

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

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

**SMLUVNÍ POŘIZOVATEL:**

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

**PROJEKTANT:**

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

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

## OBSAH:

	<b>ZMĚNA Č. 1 ÚP MLADOTICE - TEXTOVÁ ČÁST</b>	<b>1</b>
a)	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>1</b>
b)	<b>Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>1</b>
c)	<b>Urbanistická koncepce</b>	<b>1</b>
	c.1) Zastavěné území	
	c.2) Vymezení ploch přestavby	
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně	
	c.5) Vymezení ploch územní rezervy	
d)	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>3</b>
	d.1) Dopravní infrastruktura	
	d.2) Technická infrastruktura	
e)	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>4</b>
	e.1) Nezastavěné území	
	e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	
f)	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>4</b>
g)	<b>Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění</b>	<b>4</b>
h)	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem</b>	<b>4</b>
i)	<b>Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií</b>	<b>4</b>
j)	<b>Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů</b>	<b>5</b>

## SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2	HLAVNÍ VÝKRES

Pozn.: VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ nebyl zpracován.

**ZMĚNA Č. 1 ÚP MLADOTICE - TEXTOVÁ ČÁST****a) Vymezení zastavěného území**

Byla provedena aktualizace hranice zastavěného území k 1. 5. 2018.

Pozn.: Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 Změny č. 1 ÚP Mladotice (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

V rámci aktualizace byly do zastavěného území zahrnuty plochy realizovaných staveb (zastavitelná plocha Z12) ~~a také byla upravena hranice zastavěného území u dvou rekreačních areálů v údolí řeky Střela.~~

V celém rozsahu řešeného území byla hranice zastavěného území (a další prvky koncepce územního plánu jako např. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, hranice zastavitelných ploch, ploch přestaveb ap.) upravena tak, aby se shodovala s novým mapovým podkladem - katastrální mapou.

**b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot**  
Beze změn.**c) Urbanistická koncepce****c.1) Zastavěné území**

Beze změn.

**c.2) Vymezení ploch přestavby**

Změna č. 1 ÚP Mladotice vymezuje plochy přestaveb s regulativy:

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

**c.3) Vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 1 ÚP Mladotice mění charakteristiku zastavitelné plochy Z1 a Z2 tak, že ruší a doplňuje:

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

Označení plochy: Z1 a Z2

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

Změna č. 1 ÚP Mladotice mění charakteristiku zastavitelné plochy Z11 tak, že ruší a doplňuje:

V lokalitě bude řešeno obratiště dopravní obsluhy a bude zde vymezena plocha veřejně přístupné zeleně s dětským hřištěm. Vzhledem k urbanistickému významu lokality v souvislostech řešeného území bude pro území zpracována studie jako podmínka pro rozhodování.

Nová výstavba bude rozvinuta podél stávající místní komunikace.

Označení plochy: Z11

Funkční využití: plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)  
plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Členění plochy pro hlavní využití: 6–14 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 8 stavebních parcel), min. velikost stavební parcely 900 m<sup>2</sup> (mimo plochy zahrad)

4 - 10 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 5 stavebních parcel), min. velikost stavební parcely 1200 m<sup>2</sup>

Další podmínky: Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 2 parkovací stání (pro osobní automobily). Bude zajištěna celková šířka místní komunikace (8 m veřejně přístupného prostoru) a možnost zřízení obratiště pro dopravní obsluhu (v celé délce místní komunikace).

Podél severovýchodního okraje zastavitelné plochy bude realizován pás sídelní zeleně (zahrad), který bude tvořit pohledovou hranu tak, aby bylo minimalizováno působení staveb v krajině. Součástí zastavitelné plochy bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 2000 m<sup>2</sup>.

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

Změna č. 1 ÚP Mladotice mění charakteristiku zastavitelné plochy Z12 tak, že ruší a doplňuje:

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z12</u>
Funkční využití:	plochy veřejných prostranství (PV)
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely pro rodinné domy (doporučena 1 stavební parcela), min. velikost stavební parcely 900 m <sup>2</sup>

Změna č. 1 ÚP Mladotice vymezuje zastavitelnou plochu Z19 v sídle Chrášťovice:

Na severním okraji sídla je vymezena zastavitelná plocha Z19 pro stavbu rodinného domu. Stavba prostorově souvisí se skupinou obytných domů u silniční komunikace. Zastavitelná plocha Z20 na jihovýchodním okraji sídla Chrášťovice je určena pouze pro rozšíření sídelní zeleně (zahrady).

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z19</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební parcela pro výstavbu rodinného domu bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace. Objemové řešení stavby a její umístění na pozemku bude přizpůsobeno tradičnímu venkovskému stavitelství (obdélná stavba se sedlovou střechou o sklonu 30° - 45° nad hlavním objektem s kolmou nebo rovnoběžnou orientací se silniční komunikací, stavba nebude umístěna ve střední části pozemku).

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z20</u>
Funkční využití:	plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
Hlavní využití:	Zahrada související s plochou bydlení zastavěného území.

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

Změna č. 1 ÚP Mladotice doplňuje a mění charakteristiku vymezení systému sídelní zeleně:

Tyto plochy jsou vymezeny také v zastavitelných plochách, kde není vhodné z důvodu celkového charakteru území (např. lokality vybíhající do nezastavěného území, části území, které by se negativně uplatňovaly v dálkových pohledech na sídla) umísťovat stavby pro bydlení.

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

#### **c.5) Vymezení ploch územní rezervy**

Beze změn.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury**

#### **d.1) Dopravní infrastruktura**

Beze změn.

## d.2) Technická infrastruktura

Změna č. 1 ÚP Mladotice vymezuje koridor pro vedení technické infrastruktury:

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

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

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

## e) Koncepce uspořádání krajiny

### e.1) Nezastavěné území

Změna č. 1 ÚP Mladotice vymezuje plochy opatření (změny v území nestavebního charakteru):

Označení plochy: K8  
Funkční využití: plochy zemědělské - související se zastavěným územím (NZ3)  
Navržené opatření: Oplocené zahrady a záhumenky související se zastavěným územím (plocha bydlení).

Označení plochy: K9  
Funkční využití: plochy lesní (NL)  
Navržené opatření: zalesnění.

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

Změna č. 1 ÚP Mladotice upravuje koncepci územního systému ekologické stability:

Rozsah nadregionálního biocentra (NRBC Střela-Rabštejn) byl vymezen v souladu s požadavkem I. aktualizace ZÚR Plzeňského kraje).

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

Beze změn.

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

Beze změn.

## h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem

Beze změn.

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

Změna č. 1 ÚP Mladotice upravuje koncepci územního plánu tak, že ruší a doplňuje:

— zastavitelná plocha Z1 (včetně prověření navazující plochy územní rezervy R1)  
 — zastavitelná plocha Z2 (včetně prověření navazující plochy územní rezervy R2)  
 — zastavitelná plocha Z14

Pro rozhodování v zastavitelné ploše Z1 a Z2 (včetně prověření navazující plochy územní rezervy R1 a R2) byla pořizena územní studie, která navrhla řešení systému dopravní obsluhy a

parcelace na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k rozsahu lokality byla též stanovena etapizace výstavby.

**j) Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů**

Textová část Změny č. 1 ÚP Mladotice má 5 číslovaných stran, titulní list a 2 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

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

Pozn.: V textu jsou jednotlivé části rozlišeny barevně tak, že regulativy Změny č. 1 jsou vyznačeny **červeně**, rušené části územního plánu jsou vyznačeny **přeškrtnutím**. Úpravy provedené na základě projednání Změny jsou vyznačeny **modře** (rušené části **modře-s přeškrtnutím**).