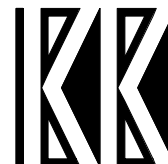


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadlekk.cz](mailto:posta@kadlekk.cz), [www.kadlekk.cz](http://www.kadlekk.cz)



## ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

První svazek – I. Textová část územního plánu

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)</b>	
Název ÚPD:	Územní plán Zlatá
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Zlatá
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel	Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	Ing. Renata Perglerová          .....

Červen 2021

# ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

První svazek – I. Textová část územního plánu

## POŘIZOVATEL:

Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, Ing. Renata Perglerová

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

## OBSAH prvního svazku:

<b>Preambule opatření obecné povahy .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Textová část územního plánu .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj jeho hodnot .....</b>	<b>5</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	5
2.2. Ochrana hodnot území .....	5
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot .....	5
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	6
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistické kompozice .....	6
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	6
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	6
3.2.2. Plochy dle významu .....	6
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	7
3.4. Systém sídelní zeleně .....	8
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>8</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	8
4.1.1. Širší dopravní vztahy .....	8
4.1.2. Silniční doprava .....	8
4.1.3. Komunikační síť v sídle .....	9
4.1.4. Autobusová doprava .....	10
4.1.5. Doprava v klidu a dopravní vybavenost .....	10
4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava .....	10
4.1.7. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny .....	10
4.2. Technická infrastruktura .....	11
4.2.1. Zásobování pitnou vodou .....	11
4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod .....	11
4.2.3. Zásobování elektrickou energií .....	12
4.2.4. Zásobování plynem .....	12
4.2.5. Zásobování teplem .....	12
4.2.6. Elektronické komunikace .....	12
4.2.7. Nakládání s odpady .....	13
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	13
4.4. Veřejná prostranství .....	13
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny .....</b>	<b>14</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	14
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	14
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	14
5.2.2. Plochy dle významu .....	14
5.3. Územní systém ekologické stability .....	15
5.3.1. Nadregionální a regionální prvky ÚSES .....	15

5.3.2. Lokální prvky ÚSES.....	15
5.4. Plochy změn v krajině.....	15
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>16</b>
6.1. Společná ustanovení .....	16
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	19
6.2.1. Občanské vybavení (OV).....	19
6.2.2. Veřejná prostranství (VP).....	20
6.2.3. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	20
6.2.4. Smíšené obytné plochy (SO).....	21
6.2.5. Dopravní infrastruktura – silniční (DS).....	23
6.2.6. Technická infrastruktura (TI).....	23
6.2.7. Smíšené výrobní plochy (SV).....	24
6.2.8. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....	24
6.2.9. Zemědělské plochy (ZP).....	24
6.2.10. Přírodní plochy (PP).....	25
6.2.11. Smíšené plochy nezastavěného území (SN).....	26
<b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>27</b>
<b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>28</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>28</b>
<b>10. Plochy a koridory územních rezerv.....</b>	<b>28</b>
<b>11. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....</b>	<b>28</b>
<b>12. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....</b>	<b>29</b>
<b>13. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....</b>	<b>30</b>
<b>14. Rozsah dokumentace .....</b>	<b>30</b>
<b>Grafická část územního plánu.....</b>	<b>30</b>

# PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Zlatá, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a ustanovení § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

**vydává usnesením č. .... zastupitelstva obce Zlatá  
ze dne .....**

## **ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ formou opatření obecné povahy.**

Územní plán Zlatá obsahuje textovou a grafickou část.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 15. 5. 2021. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto principy:

- vymezení zastavitelných ploch v zastavěném území a v lokalitách s vydaným územním rozhodnutím; doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území;
- rozvoj obce převážně v kategorii bydlení, směřovaný do smíšených obytných ploch, a to ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení, umožňující rozvoj veřejné vybavenosti (např. MŠ, budova OÚ, víceúčelový objekt, sociální služby);
- doplnění nových veřejných prostranství pro shromažďování v zastavitelných plochách formou jak ploch prostorově vymezených pro veřejná prostranství, tak formou povinné výměry z plochy;
- doplnění nových veřejných prostranství pro zeleň vymezením ploch veřejné zeleně a pásů liniové zeleně ke každodenní rekreaci obyvatel obce;
- doplnění koridorů dopravní infrastruktury – koridor pro aglomerační okruh, resp. pro přeložku silnice II. třídy;
- doplnění ploch dopravní infrastruktury – odstranění bodové závady na silnici II. třídy;
- doplnění ploch dopravní infrastruktury – nové místní komunikace v rámci návrhu ploch veřejných prostranství;
- doplnění systému účelových komunikací v krajině;
- návrh pěších a cyklistických tras s upřednostněním segregace pěších tahů od automobilové dopravy;
- doplnění místních tras inženýrských sítí v návaznosti na stávající koncepci veřejné infrastruktury pro obsluhu návrhových ploch;
- ochrana a rozvoj zeleně v krajině (návrh liniové zeleně v krajině);
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – zeleň – urbánní funkce), ochrana ploch zeleně v krajině v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

#### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

##### Urbanistické hodnoty

- historické jádro – podkovovitá náves.

### **Architektonické hodnoty**

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

- zachovalá historická vesnická zástavba (statky, chalupy),
- kamenný kříž.

### **2.2.2. Ochrana přírodních hodnot**

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.

Dále jsou vymezeny hodnotné porosty nelesního typu v krajině (plošné, liniové), které je třeba zachovat. Přírodní hodnotou je také skupina lip kolem kříže.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

*(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)*

### **3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistické kompozice**

Nové plochy zástavby budou přednostně situovány v prolukách v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území v místech s vydaným územním rozhodnutím.

### **3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

#### **3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Při zpracování územního plánu Zlatá byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení (OV)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP) Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
Plochy smíšené obytné:	Smíšené obytné plochy (SO)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)
Plochy smíšené výrobní:	Smíšené výrobní plochy (SV)
Plochy vodní a vodohospodář.:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy smíšené nezastav. území:	Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

#### **3.2.2. Plochy dle významu**

Při zpracování územního plánu Zlatá byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - koridory dopravní a technické infrastruktury.

Plochy přestavby a plochy územních rezerv se nevymezují.

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy jsou určeny pro smíšené obytné plochy, občanské vybavení, veřejná prostranství, veřejná prostranství se zelení a dopravní infrastrukturu.

Plochy přestavby nebyly vymezeny.

Rozvoj jednotlivých částí obce bude řešen následujícím způsobem:

V zastavěném území a v prolukách jsou vymezeny plochy:

- pro smíšené obytné funkce jsou vymezeny plochy SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 16, SO 18 až SO 20, SO 22, SO 40, SO 41 v severozápadním segmentu obce; SO 23, SO 27, SO 29 až SO 32 v severovýchodním segmentu obce; SO 34 v jihozápadním segmentu obce; SO 36 až SO 38 v jihovýchod. segmentu obce;
- pro veřejná prostranství jako místní komunikace a plochy pro shromažďování obyvatel – plochy VP 1 až VP 4 v severozápadním segmentu obce; VP 5, VP 8 a VP 9 v severovýchodním segmentu obce; VP 11 v jihozápadním segmentu obce; VP 15 v jihovýchodním segmentu obce;
- pro veřejná prostranství – zeleň je určena plocha VZ 1 v severozápadním segmentu obce a VZ 4 v lokalitě V Čertáku;
- pro plochu dopravní infrastruktury DS 1 – odstranění bodové závady na stávající komunikaci.

Pro rozvoj sídla mimo zastavěné území a mimo proluky jsou vymezeny plochy:

- pro smíšené obytné funkce v lokalitách:
  - SO 24 až SO 26 v severovýchodním segmentu obce,
  - SO 33 v jihozápadním segmentu obce;
- pro plochy občanského vybavení – OV 1 v centrální části obce;
- pro veřejná prostranství jako místní komunikace a plochy pro shromažďování obyvatel
  - VP 7 v severovýchodním segmentu obce,
  - VP 10, VP 17 v jihozápadním segmentu obce,
  - VP 12 jako úprava stávající komunikace na zklidněnou (umožňující běžnou obsluhu pozemků, vylučující však nákladní dopravu), preferující rekreační užití obyvatel obce (pěší a cyklistický provoz) s doprovodnou plochou veřejné zeleně VZ 2;
- pro veřejná prostranství – zeleň je určena plocha VZ 3 pro rekreaci obyvatel, v rámci plochy může být zřízeno přírodní koupaliště.

Přehled vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby:

kategorie ploch s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy přestavby	plochy zastavitelné
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	—	OV 1
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství (VP)	—	VP 1 až VP 5, VP 7 až VP 12, VP 15, VP 17
	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	—	VZ 1 až VZ 4
plochy dopravní infrastruktury	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	—	DS 1
plochy smíšené obytné	Smíšené obytné plochy (SO)	—	SO 1, SO 2, SO 4, SO 6 SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 20, SO 22 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36 až SO 38, SO 40, SO 41

(Pozn.: Neobsazeno SO 3, SO 5, SO 8, SO 13, SO 17, SO 21, SO 28, SO 35, SO 39; VP 6, VP 13, VP 14, VP 16.)

### 3.4. Systém sídelní zeleně

Zastavěné území disponuje menšími stávajícími plochami sídelní zeleně, kostra sídelní zeleně je tvořena plochami:

Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ) a částečně plochami Veřejná prostranství (VP) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací. Další sídelní zeleň je v rámci sídla (i krajiny) vymezena plošnými a liniovými prvky stávající zeleně krajinné (návrh VKP), a to jako pás krajinné zeleně podél potoka.

Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch SO) a na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV). Systém sídelní zeleně bude doplněn plochami VZ 1 až VZ 4 a liniovými prvky zl 1 až zl 6.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určen pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres a ve schématu A4. Schéma dopravní infrastruktury.

#### 4.1.1. Širší dopravní vztahy

##### **Silnice I. třídy**

Je navržen koridor DS 101 pro aglomerační okruh (silnice I. třídy), v šíři 300 m se zúžením v blízkosti průchodu stávající zástavby obce (dle grafické části).

Součástí řešení silnice budou i protihluková opatření, která ochrání stabilizované a zastavitelné plochy pro bydlení, a bude řešen odvod dešťových vod z komunikace.

Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru bude území využíváno dle stávajícího využití vymezeného plochami s rozdílným způsobem využití.

#### 4.1.2. Silniční doprava

##### **Silnice II. třídy**

Pro silnici č. II/101 je navržen koridor DS 102 pro přeložku, v šíři 180 m se zúžením v blízkosti průchodu stávající zástavby obce (dle grafické části). Min. vzdálenost silnice od zastavěného území bude taková, aby ochranné pásmo nezasáhlo stabilizované nebo zastavitelné plochy pro bydlení.

Součástí řešení silnice budou i protihluková opatření, která ochrání stabilizované a zastavitelné plochy pro bydlení, a bude řešen odvod dešťových vod z komunikace.

Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru bude území využíváno dle stávajícího využití vymezeného plochami s rozdílným způsobem využití.



*Křížení tras silnic DS 101 a DS 102 s dalšími územními prvky:*

Při upřesnění trasy silnice dojde k narušení návaznosti pěších komunikací (VP 12 s trasou kp 8 a komunikace kp 12), v návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena obsluha území rozděleného trasou silnice a zajištění průchodnosti krajiny.

V návazných řízeních bude provedena koordinace umístění stavby silnice se stavbou technické infrastruktury – dvojité vedení VVN 400 kV Čechy Střed – Chodov (rekonstrukce, zdvojení).

V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešeno křížení s LBK 5, bude zajištěna funkčnost LBK.

### **Silnice III. třídy**

Původní trasa II/101 bude převedena do systému silnic III. třídy. Pro odstranění bodové závady na této trase je vymezena plocha DS 1 – rozšíření plochy pro komunikaci. V rámci plochy je možno umístit i případnou přestavbu křižovatky u křížku na okružní.

Návrhová kategorie silnice III. třídy – S 7,5/50.

## **4.1.3. Komunikační síť v sídle**

### **Místní komunikace**

Stávající systém místních komunikací v sídle bude doplněn následujícími komunikacemi, jsou určeny jak pro provoz motorových vozidel, tak i pěší a cyklistický provoz:

- km 1 a km 2 – místní komunikace umístěné v rámci veřejného prostranství VP 3, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 16, SO 18; komunikace km 2 nemusí být průjezdná, stačí průchozí jako pěší, musí však být zajištěna dopravní obsluha staveb v ploše SO 18,
- km 3 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 5, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 23,
- km 5 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 7, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 24 až SO 26,
- km 6 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 10, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 33,
- km 7 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 11, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 34,
- km 9 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 15, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 36 až SO 38,
- km 11 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 17, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 33.

Slepé komunikace km 3, km 6, km 9, km 11 budou zakončeny obratištěm.

V ploše SO 22 budou v návazných řízeních doplněny obslužné komunikace, jejich napojení na komunikační síť je vyznačeno v grafické části. Budou využity všechny 4 vstupy, jejich přesné umístění bude řešeno v návazných dokumentacích.

Plochou VP 1 bude vedena místní komunikace pro obsluhu plochy SO 12.

Všechny výše uvedené nově navrhované komunikace budou řešeny jako dvoupruhové, třídy C3. Komunikace budou navrženy dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. U veřejných prostranství pro umístění místních komunikací obsluhujících obytné stavby bude šíře veřejného prostranství min. 8 m, u ostatních min. 6,5 m.

### **Zklidněné komunikace**

Je vymezena plocha VP 12 jako úprava stávající komunikace na zklidněnou, která:

- je přednostně určena pro rekreační užití obyvatel obce (pěší a cyklistický provoz),
- umožňuje běžnou dopravní obsluhu sousedících pozemků,
- není určena pro průjezdnou nákladní dopravu.

### **Pěší komunikace**

Stávající systém pěších komunikací v sídle bude doplněn následujícími pěšími komunikacemi (určeny pouze pro pěší a cyklistický provoz):

- kp 1 – pěší komunikace směr Dobročovice,
- kp 2 – pěší komunikace spojující novou zástavbu a lokalitu vodárny, doplněna lávkou pro pěší přes potok,
- kp 3 – pěší komunikace propojení pěších a místních komunikací,
- kp 4 – pěší komunikace spojující novou zástavbu a historické jádro, doplněna lávkou pro pěší přes potok,
- kp 5 – pěší komunikace podél potoka, spojující komunikaci kp 4 a náves,
- kp 6 – pěší komunikace, propojení místní komunikace a veřejného prostranství,
- kp 7 – pěší a cyklistická komunikace (komunikace se smíšeným provozem) po jižní straně silnice II/101,
- kp 8 – pěší a cyklistická trasa umístěná v rámci zklidněné místní komunikace VP 12,
- kp 10 – pěší komunikace, zpřístupnění zeleně podél potoka s napojením na silnici,
- kp 11 – pěší komunikace spojující zástavbu jihozápadního a jihovýchodního segmentu sídla, doplněna lávkou pro pěší přes potok,
- kp 12 – pěší komunikace, zpřístupnění zeleně podél potoka s napojením na kp 10; komunikace bude vedena podél lokálního biokoridoru bez zásahu do něj.

Na komunikacích kp 2, kp 4 a kp 11 budou vybudovány lávky pro pěší přes potok. Minimální šíře pěších komunikací je 2 m.

#### **4.1.4. Autobusová doprava**

Územní plán navrhuje zřízení nové zastávky veřejné autobusové dopravy v západní části obce. Autobusová zastávka může být realizována v rámci plochy OV 1 nebo bez zálivů v rámci stávající plochy dopravní infrastruktury při stávající silnici. Připouští se i umístění do ploch SO 14, SO 33.

#### **4.1.5. Doprava v klidu a dopravní vybavenost**

Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití – viz kap. 6.

#### **4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava**

Územní plán navrhuje cyklostezku kc 1 podél jižní strany stávající silnice II/101 ve volné krajině, v zastavěném území a ve směru na Škvorec bude vedena v rámci komunikace se smíšeným provozem kp 7, při silnici po jejím okraji.

Je navržena smíšená pěší a cyklotrasa po účelové komunikaci v rámci plochy VP 12.

Budování dalších cyklotras je možné v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravní infrastrukturu, veřejných prostranství a účelových komunikací.

#### **4.1.7. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny**

Stávající systém účelových komunikací v krajině bude zachován a doplněn následujícími komunikacemi:

- ku 1 – obnova zaniklé účelové komunikace, směr Sluštice,
- ku 2 – obnova zaniklé účelové komunikace, směr Škvorec,
- ku 3 – obnova zaniklé účelové komunikace, jihozápadní segment,
- ku 4 – obnova zaniklé účelové komunikace, směr Třebohostice.
- ku 5 – obnova zaniklé účelové komunikace, severozápadní okraj zástavby.

Po těchto komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Účelová komunikace zahrnutá do plochy VP 12 bude změněna na místní komunikaci zklidněnou.

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

## 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A2. Hlavní výkres a ve schématech A5. Schéma technické infrastruktury – vodní hospodářství a A6. Schéma technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

### 4.2.1. Zásobování pitnou vodou

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou z veřejného obecního vodovodu napojeného na místní vodní zdroje, veškerá nová zástavba v obci bude napojena na tento vodovodní systém.

Podmínkou nové výstavby je napojení na veřejný vodovod pitné vody, nepovoluje se individuální řešení (studny jako zdroj pitné vody). Výstavba individuálních studní pro zásobování pitnou vodou se nepřipouští.

V průběhu zastavování navržených ploch bude třeba sledovat volnou kapacitu úpravny vody a vodojemu a při limitním naplnění provést intenzifikaci jednotlivých částí systému.

Na stávající rozvody budou napojeny vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 16 (část), SO 19, SO 20, SO 22, SO 34, SO 36, SO 40, SO 41 a plocha občanského vybavení OV 1.

Rozvody vodovodu budou doplněny uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 12 a SO 22 a v ploše občanského vybavení OV 1.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 16 (část), SO 18, SO 23 až SO 27, SO 29 až SO 33, SO 37, SO 38.

### 4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

#### Odpadní vody a čistírna odpadních vod

Obec bude řešit likvidaci odpadních vod veřejnou kanalizací zakončenou na stávající čistírně odpadních vod.

Na stávající rozvody kanalizace budou napojeny vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 16 (část), SO 19, SO 20, SO 22 (část), SO 40.

Rozvody kanalizace budou doplněny ve stávající dosud nepřípojené zástavbě, uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 12 a SO 22.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 16 (část), SO 18, SO 22 (část), SO 23 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36 až SO 38, SO 41 a plochu občanského vybavení OV 1.

Podmínkou nové výstavby v zastavitelných plochách SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 16, SO 18 až SO 20, SO 22 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36

až SO 38 je napojení na veřejnou kanalizaci, nepovoluje se individuální řešení (žumpy, domovní ČOV). Individuální řešení likvidace odpadních vod (domovní ČOV, žumpy) jsou možné ve stabilizovaných plochách SO.

#### Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených páslech a plochách v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

### **4.2.3. Zásobování elektrickou energií**

ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury pro dvojité vedení VVN 400 kV Čechy Střed – Chodov (rekonstrukce, zdvojení). Koridor je určen pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V návazných řízeních bude provedena koordinace umístění stavby rekonstrukce vedení VVN se stavbou dopravní infrastruktury DS 101 + DS 102.

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Je navrhována výstavba nové distribuční trafostanice 22/0,4 kV TS 1N kabelové pro zástavbu na východním okraji obce, včetně přírodního kabelového vedení 22 kV a včetně propojení na stávající kabelové vedení v jihovýchodní části katastru.

U nové zástavby je navrhována kabelizace sekundární sítě NN. U proluk je možné napojení ze stávajících venkovních nebo kabelových sítí NN.

### **4.2.4. Zásobování plynem**

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě plynu STL.

Pro stávající dosud nepřipojenou zástavbu i nové rozvojové plochy je navrhováno napojení na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody.

Na stávající rozvody budou napojeny vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 16 (část), SO 19, SO 20, SO 22 (část), SO 33, SO 40.

Rozvody plynu STL mohou být doplněny uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 12 a SO 22.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 16 (část), SO 18, SO 22 (část), SO 23 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36 až SO 38, SO 41 a plochu občanského vybavení OV 1.

### **4.2.5. Zásobování teplem**

Pro zásobování teplem je přednostně navrhován zemní plyn, doplňkově elektrická energie, případně netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích). Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).

U stávající zástavby je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

### **4.2.6. Elektronické komunikace**

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

Nové rozvody elektronických komunikací budou prováděny v zemním provedení.

#### 4.2.7. Nakládání s odpady

System likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky. Staré zátěže v území jsou navrženy jako plochy asanační a rekultivační ar 1, ar 2, ar 3 a ar 4.

### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

#### **Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Jako stabilizované plochy byly vymezeny:

- stávající objekt OÚ,
- hasičská zbrojnice,
- hřiště u cesty do Babického lesa.

#### **Občanské vybavení komerčního charakteru**

- objekt restaurace.

Územní plán vymezuje plochu občanského vybavení – OV 1, která může mít charakter veřejné infrastruktury – pro mateřskou školu, nový obecní úřad (víceúčelový objekt), sport, sociální služby apod.; tato plocha může být využita rovněž pro obchod a služby.

### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství (VP) a Veřejná prostranství – zeleň (VZ). Vymezují se plochy pro veřejná prostranství:

- pro umístění místních komunikací – plochy VP 5, VP 7, VP 10, VP 11, VP 15, VP 17 a část plochy VP 3,
- pro umístění pěších komunikací – plochy VP 2, VP 4, VP 12 a části ploch VP 3, VP 15,
- shromažďovací plochy – plochy VP 1 část, VP 8, VP 9,
- pro veřejnou zeleň – VZ 1, VZ 2, VZ 3, VZ 4.

#### **Minimální výměra veřejných prostranství včetně ploch pro dopravu:**

- Minimální výměra všech veřejných prostranství (včetně ploch pro dopravu) u ploch SO 22 + OV 1; SO 23; SO 24 + SO 25 + SO 26 bude v rozsahu min. 15 % z ploch SO nebo SO + OV.
- Minimální výměra všech veřejných prostranství (včetně ploch pro dopravu) u plochy SO 4 bude 30 %.
- V rámci plochy SO 22 bude vymezeno veřejné prostranství nad rámec ploch pro dopravu o min. výměře 1350 m<sup>2</sup>, a to bez započtení plochy VZ 1; může být rozděleno do více dílů. Zbytek požadovaných veřejných prostranství do 15 % pro skupinu ploch SO 22 + OV 1 může být umístěn v rámci související plochy VZ 1.

## 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)*

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina obce je převážně zemědělská, s převahou orných půd; plochy travních porostů a plochy vzrostlé zeleně v krajině jsou pouze v omezeném množství. Plochy lesa se zde nevyskytují.

- Do budoucna bude podporován smíšený charakter území a zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.

- Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, doplněny plochy pro denní rekreaci obyvatel a liniové prvky zeleně podél komunikací.

- Budou zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, příp. cyklostezky, mohou být zřizovány cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostežky, běžkařské tratě).

- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy) a budovány vodní plochy.

- V krajině nebudou umístována soliterní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

- V krajině nebudou umístovány plochy pro těžbu nerostů a plochy pro rekreaci.

### 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

#### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Zlatá byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení (OV)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)
Plochy vodní a vodohospodář.:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy (ZP)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

#### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Zlatá byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině.

## 5.3. Územní systém ekologické stability

### 5.3.1. Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Nevymezují se.

### 5.3.2. Lokální prvky ÚSES

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

#### *Lokální biocentra*

Min. rozloha je 3 ha.

#### **LBC 9 funkční**

Cílové společenstvo: břehové porosty.

Část biocentra bude vymezena v k.ú. Dobročovice

#### *Lokální biokoridory*

Min. šíře LBK je 20 m.

#### **LBK 5 funkční**

Cílové společenstvo: břehové porosty.

## 5.4. Plochy změn v krajině

### **Plošné a liniové prvky krajinné zeleně**

Byly vymezeny stávající plošné a liniové prvky zeleně v krajině k ochraně (funkce rekreační – zeleň příměstská, krajinná, ozelenění komunikací a toků apod.).

Byly navrženy liniové prvky zeleně s cílem doplnění zeleně v krajině – liniové prvky:

- zl 1, zl 2 – liniová zeleň podél navržené západní hranice zástavby,
- zl 3 – liniová zeleň podél silnice II/101 a navržené jihozápadní hranice zástavby,
- zl 4 – liniová zeleň podél navržené komunikace ku 3,
- zl 5, zl 6 – liniová zeleň podél navržené jihovýchodní hranice zástavby.

### **Asanace**

Byly navrženy plošné asanace dříve urbanizovaných nebo devastovaných ploch:

- ar 1 – asanace skládky inertního materiálu při cestě do Babického lesa,
- ar 2 – asanace devastované plochy v rámci zastavitelné plochy VZ 3,
- ar 3 – asanace býv. zemědělského objektu,
- ar 4 – asanace černé skládky.

Plochy ar 1, ar 3 a ar 4 jsou plochami změn v krajině.

### **Vodní plochy**

V krajině byla navržena zastavitelná plocha veřejné zeleně VZ 3, v rámci které je možné umístit přírodní koupaliště.

## 6. PODMÍNKY 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 umístění 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))*

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Zlatá je možno umístit stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci celé plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití neodpovídají, jsou nepřípustné. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škole přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

#### **A) Celé území**

##### **A1) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

- pozemkem (parcelou) v kap. 6 může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy SO, OV,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru.

##### **A2) Na celém správním území obce je zakázáno provádět:**

- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- stavby pro obchod a halové sklady nad 5000 m<sup>2</sup> plochy pozemku,



- vícepodlažní halové garáže,
- samostatné řadové garáže; netýká se skupin garáží pro obsluhu plochy u ploch typu OV, SO, SV, pokud jsou uvnitř areálu,
- výstavbu a rozšiřování staveb a objektů rodinné rekreace a zahrádkářských chat mimo zastavěné a zastavitelné plochy,
- těžbu nerostných surovin.

## **B) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

### **B1) Intenzita využití pozemků:**

- a) Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.
- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
  - plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
  - zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

b) Maximální zastavěná plocha (tj. max. % zastavění) se vztahuje na každý pozemek (ve smyslu následujícího bodu 2, odr. první) na:

- zastavitelné plochy,
- stabilizované plochy – mimo plochy typu SO,
- novou výstavbu v plochách typu SO v zastavěném území ve stabilizovaných plochách pouze, je-li umísťován nový záměr (nový samostatný RD, objekt vybavenosti v plochách SO, apod.) v proluce.

Při dostavbách v rámci stabilizovaných ploch SO v zastavěném území se ustanovení vztahuje na ucelený blok zástavby.

### **B2) Umísťování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně**

V zastavěném území a zastavitelných plochách mohou být umístěny v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití:

- a) Ve všech druzích ploch:
- dopravní infrastruktura místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),
  - technickou infrastrukturu místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury),
  - veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně.
- b) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách smíšených obytných (SO):
- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílna apod.,
  - pergoly, altány, bazény, apod.
  - související dopravní a technická infrastruktura (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, domovní ČOV – pouze ve stabilizovaných plochách, apod.),
  - oplocení,
  - dvůr, zahrady hospodářské i okrasné.

c) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách občanského vybavení (OV), v plochách technické infrastruktury (TI), v plochách smíšených výrobních (SV):

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy (včetně např. hygienických zařízení a šaten pro obsluhu plochy),
- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže pro obsluhu plochy, odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy, účelové komunikace, ČOV apod.),
- zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená,
- oplocení.

d) Individuální garáže:

Jednotlivé individuální garáže je možno umísťovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách jak na pozemku se stavbou rodinného domu, ke kterému garáž náleží, tak samostatně v rámci jiných druhů ploch.

e) Odstavná a parkovací stání

Potřeby parkování obyvatel budou řešeny na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (plochy OV) budou řešeny na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy.

**B3) Střety s limity využití území:**

- *Výstavba v ochranném pásmu lesa, venkovního vedení VVN, VN a TS:* Přednostně budou budovy na pozemku umísťovány mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného pásma resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- *Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, plynovodu STL, kabelového vedení VN, kabelového sdělovacího vedení:* Budovy na pozemku budou umísťovány mimo ochranné pásmo.
- V případě kolize s *územím s archeologickými nálezy* je třeba při výstavbě počítat s možností archeologického výzkumu.
- *Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):* Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- *Pásmo při správě toku* bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení. V území nebudou umísťovány žádné stavby s výjimkou staveb vodních a vodohospodářských, staveb protipovodňových opatření a pěší komunikace.

**B4) Komunikace:**

Zastavitelné plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace.

**B5) Charakter zástavby:**

Dostavby v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.; bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje).

V nově zakládáných ucelených lokalitách bude charakter zástavby určen v územní studii.

**B6) Struktura a charakter zástavby:**

Definice:

*Řadová zástavba volná:* Jedná se o souvislou zástavbu (řadu) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů.

*Rozvolněná zástavba:* Domy na sebe štíty nebo stranou nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravoúhlý rastr, objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům.

*Plošná zástavba:* Vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací. Domy obvykle tvoří uliční řadu.

*Řadová zástavba sevřená:* Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

- typ zástavby: v historickém jádru sídla: rozvolněná nebo řadová volná  
mimo historické jádro sídla: plošná, nepřipouští se řadová zástavba sevřená
- typ domu: v historickém jádru sídla: obdélníkový; minimální poměr stran 1 : 2  
mimo historické jádro sídla: bez omezení

### **C) Nezastavěné území**

#### **C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:**

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, přírodních a smíšených nezastavěného území) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanoveno u jednotlivých druhů ploch – viz kap. 6.2.8. až 6.2.11.

**C2) Oplocení v nezastavěném území se připouští** u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad. Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), pásma pro správu toku a plochy pro ÚSES.

#### **C3) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF se připouští pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

### **6.2.1. Občanské vybavení (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení.

- stavby pro veřejnou správu – administrativní zařízení institucí obecní a státní správy
- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- stavby integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní police
- stavby pro kulturu (např. kulturní dům, knihovna, výstavní prostory)
- stavby pro školství (např. mateřská škola, základní škola), školicí zařízení
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. domov pro seniory)
- církevní stavby
- sportovní stavby a plochy pro sport (hřiště), včet. zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s činností hlavní
  - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné zóny
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce), doplňkově k hlavnímu využití

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví.

OV 1 – součástí plochy budou komunikace propojující dopravní vstupy do území a do plochy SO 22, tak, aby byla zajištěna průchodnost území min. v kategorii pro pěší. Součástí plochy bude zastávka veřejné autobusové dopravy.

## **6.2.2. Veřejná prostranství (VP)**

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby do 25 m<sup>2</sup> plochy (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- přístřešky veřejné hromadné dopravy
- parkoviště, odstavná a parkovací stání

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. výška zástavby: 1 NP

## **6.2.3. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy s převahou zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 %

Min. plocha zeleně: 80 %

Max. hladina zástavby: 1 NP

VZ 1 – součástí plochy může být páteřní komunikace pro plochu SO 22, v tom případě nemusí být dodržena min. plocha zeleně.

VZ 3 – v návazném řízení bude prověřeno, zda se požadované využití území negativně nedotkne chráněných druhů rostlin a živočichů a bude prověřeno, zda neexistuje řešení bez negativního dopadu. Plochou bude vedena pěší komunikace kp 12.

### **6.2.4. Smíšené obytné plochy (SO)**

#### Hlavní využití:

Bydlení venkovského charakteru, může být doplněné chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení a nerušícími funkcemi místního významu s vyšším podílem hospodářské složky (řemeslná výroba, obchod, služby).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rekreace rodinná (chaty, rekreační domky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- veřejná správa

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že:

- nesmí být v rozporu s činností hlavní
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné zóny
- nezvýší dopravní zátěž v území

- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- stavby integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní police
- stavby pro kulturu (např. kulturní dům, knihovna, výstavní prostory)
- stavby pro školství (např. mateřská škola, základní škola), školicí zařízení
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. domov pro seniory)
- církevní stavby
- sportovní stavby a plochy pro sport (hřiště), včet. zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště stavby pro veřejné stravování, stavby pro služby a stavby pro kulturu, zvyšující hlukovou zátěž v území (diskotéka, noční bar apod.)

## Pravidla uspořádání území:

### 1) Základní pravidla

Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nové hlavní stavby se 30 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. velikost pozemku při uplatnění způsobu využití, vymezeného jako podmíněně přípustné, bez obytné funkce – max. 1000 m<sup>2</sup>.

Max. hladina zástavby: výška hřebene max. 9 m

Min. výměra všech veřejných prostranství (včetně ploch pro dopravu) – u ploch SO 22; SO 23; SO 24 + SO 25 + SO 26: min. 15 %; u plochy SO 4: min. 30 % – viz kap. 4.4.

### 2) Omezení kapacity ploch

#### 2a) Omezení počtu hlavních staveb pro bydlení

#### V zastavitelných plochách:

- Min. velikost pozemku pro 1 RD v plochách, kde ještě neproběhla parcelace ke dni nabytí účinnosti ÚP (SO 4, SO 22, SO 23, SO 36, SO 40): min. 1000 m<sup>2</sup>.
- V plochách s provedenou parcelací bude umístěn max. počet domů:
  - 1 RD: SO 2, SO 6, SO 7, SO 11, SO 15, SO 19, SO 20, SO 27, SO 29, SO 30, SO 37, SO 38, SO 41
  - 2 RD: SO 1, SO 10, SO 16, SO 18, SO 34
  - 3 RD: SO 9, SO 14, SO 32
  - 4 RD: SO 31
  - 5 RD: SO 12
  - 10 RD: SO 33
  - 13 RD: SO 26
  - 15 RD: SO 24
  - 20 RD: SO 25

(Pozn.: Neobsazeno SO 3, SO 5, SO 8, SO 13, SO 17, SO 21, SO 28, SO 35, SO 39.)
- Min. velikost pozemku pro 1 RD min. 1000 m<sup>2</sup> se uplatní i v plochách s provedenou parcelací SO 12, SO 24, SO 25, SO 26, SO 31, SO 33 pokud v nich před zahájením výstavby dojde ke změně parcelace, případně ke změně trasování obslužných komunikací.

#### 2b) Omezení počtu bytových jednotek

V nově umísťovaných stavbách pro bydlení bude vymezena pouze jedna bytová jednotka.

### 3) Pravidla pro jednotlivé plochy

SO 6, SO 7, SO 19, SO 20 a stávající dosud neoplocené plochy v areálu Zlatá I. – umístění plotů v sousedství Dobročovického potoka bude zohledňovat ochranu stávajících stromových porostů a umožňovat správci toku péči o koryto v šíři 6 m od břehové hrany.

SO 4 – součástí plochy bude samostatná plocha veřejně přístupné zeleně v rozsahu 30 % plochy (nad rámec povinné výměry zeleně zahrad, která je součástí plochy bydlení).

SO 22 – součástí plochy budou komunikace propojující dopravní vstupy do území (severozápad, severovýchod) a do plochy OV 1, tak, aby byla zajištěna průchodnost území min. v kategorii pro pěší. Součástí plochy budou veřejná prostranství nad rámec ploch pro dopravu o min. výměře 1350 m<sup>2</sup> – viz kap. 4.4.

SO 23 – plochou bude vedena pěší komunikace kp 4.

SO 31 – plocha bude napojena na místní komunikaci na p.p.č. 235/1, nebude napojena na stávající silnici I/101.

SO 40 – plocha bude dopravně napojena od severu z prodloužené místní komunikace na p.p.č. 203/36.

#### 4) Společná ustanovení pro vybrané plochy:

SO 36 až SO 38 – při výstavbě po realizaci přeložky silnice II/101 bude v rámci návazných řízení prokázáno splnění hygienických hlukových limitů.

SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 20, SO 22 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36 až SO 38, SO 40, SO 41 – plochy jsou podmíněně zastavitelné. Podmínkou stavebního povolení a kolaudace je vybudování rozvodů vodovodu (technická realizace) napojených na vodní zdroj a zároveň smluvně zajištěná kapacita.

SO 1, SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 9 až SO 12, SO 14 až SO 20, SO 22 až SO 27, SO 29 až SO 34, SO 36 až SO 38, SO 40, SO 41 – plochy jsou podmíněně zastavitelné. Podmínkou stavebního povolení a kolaudace je vybudování rozvodů kanalizace (technická realizace) napojených na ČOV a zároveň smluvně zajištěná kapacita.

### **6.2.5. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)**

#### Hlavní využití:

Silnice a plochy pro silniční dopravu.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

Úpravy silnic budou navrhovány v kategorii III. třídy – S 7,5.

DS 101 a DS 102 – v rámci návazných řízení bude řešena protihluková ochrana sídla Zlatá, a to jak stávající zástavby, tak ploch zastavitelných v prolukách (SO 36 až SO 38) – protihlukové stěny, valy apod.

V návazných řízení bude zajištěno mimoúrovňové křížení těchto koridorů se zklidněnou komunikací do Babického lesa (VP 12 + kp 8) a s pěší komunikací kp 12 podél potoka.

### **6.2.6. Technická infrastruktura (TI)**

#### Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích, sběrné dvory apod.).

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

## 6.2.7. Smíšené výrobní plochy (SV)

### Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod, služby

### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s činností hlavní
  - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné zóny
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu (např. byt správce), doplňkově k hlavnímu nebo přípustnému využití

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví

## 6.2.8. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- rekreační využití vodních ploch
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – pouze bez budov a oplocení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické, přemostění toků
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě křížící toky
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

## 6.2.9. Zemědělské plochy (ZP)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.



#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- včelíny
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – bez omezení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a dále koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území*

- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu na zahrady, ovocný sad, trvalý travní porost, příp. na ostatní plochy (např. neplodná).

Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu *bez návaznosti na zastavěné území* jsou umožněny pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (např. neplodná).

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví. Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 500 m<sup>2</sup>.

Oplocení: Pouze u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad, a dále oplocení nestavebního charakteru u pastvin. Oplocování nesmí zahrnout komunikace – nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny.

### **6.2.10. Přírodní plochy (PP)**

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)

- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra; hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – vše pouze bez budov a bez oplocení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě bez koncových zařízení
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

#### Pravidla uspořádání území:

Umístování budov nebo oplocení je vyloučeno – nestanovena.

### **6.2.11. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)**

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

- zemědělský půdní fond (orná půda, TTP); obnova zemědělské produkce na ZPF (např. odstranění náletových dřevin)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- oplocování u zahrad a sadů,
- ohrazené výběhy nestavebního charakteru, pastviny, tréninkové travnaté louky
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:

- pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy pouze mimo stromové porosty
- pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické
- pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a dále koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí), v území nebudou umístěována nová vedení VVN
- pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území*

- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu bez omezení (tj. i na zahrady nebo ovocný sad).

Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu *bez návaznosti na zastavěné území* jsou umožněny pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (např. neplodná).

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby
- umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Stavby pro zemědělství (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví. Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 500 m<sup>2</sup>.

Ostatní stavby: max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb lesního hospodářství (např. skladování sena) je možné 1 NP + podkroví. Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 50 m<sup>2</sup>.

Oplocení: Pouze u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad, a dále oplocení nestavebního charakteru u pastvin. Oplocování nesmí zahrnout komunikace – nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny.

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění:

### **Dopravní infrastruktura**

č. VPS	liniový prvek	využití
S1	DS 101	aglomerační okruh ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury
S2	DS 102	přeložka silnice II/101 ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury
S3	kp 5	pěší komunikace
S4	kp 6	pěší komunikace

## Technická infrastruktura

č. VPS	liniový prvek	využití
S5	—	vedení VVN 400 kV Čechy Střed – Chodov ve vymezeném koridoru technické infrastruktury

## 8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona)*

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby k předkupnímu právu:

### Občanské vybavení

č. VPS	plocha	využití	p.č.
S6	OV 1	občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	205, 206 část

Předkupní právo je ve prospěch Obce Zlatá.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## 10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

*(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)*

Nejsou požadovány.

## 11. PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Pro následující lokality (plochy a skupiny sousedících ploch) v rozsahu dle grafického vymezení musí být před výstavbou zpracována dohoda o parcelaci (pokud nebude řešená lokalita v době umístění staveb dle stavebního zákona v majetku jediného vlastníka):

- SO 4;
- SO 12;
- SO 16 + VZ 4 + SO 18 + VP 3 (v rozsahu p.p.č. 203/43, 203/45, 203/50);
- SO 22 + VZ 1 + OV 1 + DS 1;
- SO 23 + VP 5;
- SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7.

U každé plochy nebo skupiny ploch budou vymezena veřejná prostranství (mimo pozemní komunikace) v min. rozsahu dle ustanovení kap. 4.4.

Výše uvedená ustanovení se týkají i plochy SO 12 v případě, že dojde ke změně vymezení místní komunikace v parcelaci plochy před zahájením výstavby.

## 12. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

*(stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)*

Pro následující plochy a lokality (soubor sousedících ploch) v rozsahu dle grafického vymezení musí být před výstavbou zpracována územní studie:

- SO 4;
- SO 22 + VZ 1 + OV 1 + DS 1;
- SO 23 + VP 5;
- SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7.

Minimální rozsah a obsah řešení územní studie:

Studie vymeží veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství, se zohledněním navazujících ploch. Dále bude řešit parcelaci ploch, napojení jednotlivých objektů na komunikace a inženýrské sítě, rozmístění dalších veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací (např. plochy zeleně, dětská hřiště apod.), může vymežit rozmístění občanského vybavení a může stanovit prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb.

U každé plochy nebo skupiny ploch budou vymezena veřejná prostranství (mimo pozemní komunikace) v min. rozsahu dle ustanovení kap. 4.4.

Studie budou v rozpracovanosti konzultovány s obcí, popř. s dotčenými orgány (v rozsahu dle dotčení veřejných zájmů hájených dotčenými orgány) a se správci veřejné dopravní a technické infrastruktury (v rozsahu dotčení dopravní a technické infrastruktury).

U plochy SO 4 bude v rámci studie dále řešeno:

- návaznost na plochy veřejných prostranství a vymezení obslužné komunikace v ploše,
- vymezení plochy veřejné zeleně v rozsahu 30 % plochy.

U souboru ploch SO 22 + VZ 1 + OV 1 + DS 1 bude v rámci studie dále řešeno:

- návaznost na komunikační síť sousedních parcel; na rozhraní mezi plochami SO 22 a SO 40 bude vedena místní komunikace, která bude dále vedena do plochy SO 22 nebo VZ 1,
- umístění zastávky veřejné autobusové dopravy,
- u plochy SO 22 budou řešena čtyři napojení na komunikace (ze severozápadu z p.p.č. 203/36, ze severovýchodu z p.p.č. 203/148, z jihovýchodu a jihozápadu ze stávající sil. II/101) a tento komunikační systém bude navzájem propojen,
- parcely nebudou přímo obsluhovány ze silnice II/101,
- v rámci plochy SO 22 bude ve studii vymezeno veřejné prostranství nad rámec ploch pro dopravu (tj. veřejné prostranství pro zeleně, dětská hřiště, stanoviště kontejnerů apod.) o min. výměře 1350 m<sup>2</sup> (nezapočítává se související plocha VZ 1).

U plochy SO 23 bude v rámci studie dále řešeno:

- návaznost na komunikační síť vymezenou komunikací VP 5,
- návaznost pěší komunikace kp 4.

U souboru ploch SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7 bude v rámci studie dále řešeno:

- návaznost na komunikační síť vymezenou komunikací VP 7, která se napojí na komunikace obsluhující plochy SO 27, SO 29 až SO 32

Lhůta pro zápis územních studií do registru: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP.

Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

### 13. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

*(zadáni regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)*

Nejsou požadovány.

### 14. ROZSAH DOKUMENTACE

*(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)*

#### Textová část:

##### První svazek

• titulní strana, obsah	30 stran textu, z toho 3 strany
• preambule	1 strana
• I. Textová část územního plánu	26 stran
• Grafická část územního plánu	

##### Druhý svazek

• titulní strana, obsah	92 stran textu, z toho 4 strany
• II. Textová část odůvodnění územního plánu	87 stran
• Grafická část odůvodnění územního plánu	
• III. Poučení	1 strana

**Grafická část** územního plánu obsahuje 3 výkresy a 3 schémata.

**Grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Seznamy výkresů jsou uvedeny na závěr částí I. a II.

### GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Grafická část** obsahuje následující výkresy a schémata:

#### *Výkresy:*

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

#### *Schémata:*

A4. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A5. Schéma technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
A6. Schéma technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000