

**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@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



# ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

## Návrh územního plánu

### I. Textová část územního plánu

Červenec 2014

# ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

Návrh územního plánu – I. Textová část územního plánu

## ZPRACOVATELÉ:

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

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

## Na dílčích tematických kapitolách se jako řešitelé podíleli:

Vodní hospodářství:

Ing. Jiří Ron

Energetika a elektronické komunikace:

Ing. Jan Bayerle

**Grafické zpracování v digitální podobě:** Kateřina Benáková

## OBSAH:

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

6.1. Společná ustanovení.....	13
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch .....	15
6.2.1. Občanské vybavení (OV).....	15
6.2.2. Veřejná prostranství (VP) .....	16
6.2.3. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	17
6.2.4. Smíšené obytné plochy (SO) .....	17
6.2.5. Dopravní infrastruktura – silniční (DS) .....	19
6.2.6. Technická infrastruktura (TI).....	19
6.2.7. Smíšené výrobní plochy (SV).....	19
6.2.8. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....	20
6.2.9. Zemědělské plochy (ZP).....	21
6.2.10. Přírodní plochy (PP) .....	22
6.2.11. Smíšené plochy nezastavěného území (SN) .....	22
<b>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.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>24</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>24</b>
<b>10. Plochy a koridory územních rezerv.....</b>	<b>24</b>
<b>11. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	<b>24</b>
<b>12. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>	<b>24</b>
<b>13. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....</b>	<b>25</b>
<b>14. Rozsah dokumentace .....</b>	<b>25</b>

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 15. 1. 2014. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

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

### 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 (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.

## **2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu**

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

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

Při zpracování územního plánu Zlatá byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	<i>nevymezují se</i>
Plochy rekreace:	<i>nevymezují se</i>
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 výroby a skladování:	<i>nevymezují se</i>
Plochy smíšené výrobní:	Smíšené výrobní plochy (SV)
Plochy vodní a vodohospodář.:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy (ZP)
Plochy lesní:	<i>nevymezují se</i>
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)
Plochy smíšené nezastav. území:	Smíšené plochy nezastavěného území (SN)
Plochy těžby nerostů:	<i>nevymezují se</i>
Plochy specifické:	<i>nevymezují se</i>

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### **2.3.2. Plochy dle významu**

Při zpracování územního plánu Zlatá byly 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 infrastruktury,
  - plochy v krajině s navrženou změnou využití.

Plochy přestavby a plochy územních rezerv se nevymezují.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

#### 3.1. Základní urbanistická koncepce

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

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

Plochy přestavby nebyly vymezeny.

#### 3.2. Návrh rozvoje území

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 až SO 17, SO 19 v severozápadním segmentu obce; SO 20, SO 24 až SO 29 v severovýchodním segmentu obce; SO 31 v jihozápadním segmentu obce; SO 33 až SO 35 v jihovýchodním segmentu obce;
- pro plochy občanského vybavení – OV 1 v severozápadním segmentu obce;
- pro veřejná prostranství jako místní komunikace a plochy pro shromažďování obyvatel – plochy VP 1 až VP 6 v severozápadním segmentu obce; VP 7 a VP 10 v severovýchodním segmentu obce; VP 12 v jihozápadním segmentu obce; VP 16 v jihovýchodním segmentu obce;
- pro veřejná prostranství – zeleň jsou určeny plochy VZ 1 a VZ 2 v severozápadním segmentu obce;
- 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 18 v severozápadním segmentu obce
  - SO 21 až SO 23 v severovýchodním segmentu obce
  - SO 30 v jihozápadním segmentu obce
  - SO 32, SO 36 v jihovýchodním segmentu obce
- pro plochy občanského vybavení – OV 2 v severovýchodním segmentu obce (sociální služby MŠ apod.), OV 3 v jihovýchodním segmentu obce (multifunkční objekt, MŠ, obecní úřad apod.),
- pro veřejná prostranství jako místní komunikace a plochy pro shromažďování obyvatel
  - VP 8 a VP 9 v severovýchodním segmentu obce,
  - VP 11 v jihozápadním segmentu obce;
  - VP 13 jako úprava stávající komunikace na zklidněnou pro rekreační užití obyvatel obce s doprovodnou plochou veřejné zeleně VZ 3;
  - VP 14, VP 15 a VP 17 v jihovýchodním segmentu obce,
- pro veřejná prostranství – zeleň je určena plocha VZ 4 pro rekreaci obyvatel, spolu s plochou pro přírodní koupaliště VH 1.

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 až OV 3
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství (VP)	—	VP 1 až 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 až SO 36

### 3.3. 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 umíst'ování)

### 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.

#### 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.

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

Při upřesnění trasy silnice dojde k narušení návaznosti pěších komunikací (VP 13, kp 9 a kp 12), v návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena obsluha území rozděleného trasou silnice a zajištění průchodnosti krajiny.

Bude řešeno křížení s vedení VVN 400 kV se zohledněním umístění stávajících sloupů.

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, určeny jak pro provoz motorových vozidel, tak i pěší a cyklistický provoz:

- km 1 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 2, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 12,
- km 2 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 3, obsluha zastavitelné plochy pro veřejnou zeleň VZ 1,
- km 3 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 7, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 20,
- km 4 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 8, obsluha zastavitelné plochy pro občanské vybavení OV 2,
- km 5 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 9, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 21 až SO 23,
- km 6 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 11, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 30,
- km 7 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 12, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 31,
- km 8 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 15, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 32 a plochy občanského vybavení OV 3,
- km 9 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 16, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 33 až SO 35,
- km 10 – místní komunikace umístěná v rámci veřejného prostranství VP 17, obsluha zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce SO 36.

Slepé komunikace km 1, km 3, km 4, km 6 a km 9 budou zakončeny točnou.

V ploše SO 19 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.

Nově navrhované komunikace budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace funkční třídy C3 budou řešeny s šířkou jízdního pruhu min. 2,75 metru (MO 8).



### **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 mezi plochou OV 2 a plochou zeleně, 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 místních komunikací, komunikace může být řešena jako místní,
- kp 7 – pěší komunikace, propojení místních komunikací, komunikace může být řešena jako místní,
- kp 8 – pěší komunikace, propojení místních komunikací,
- kp 9 – změna místní komunikace na pěší a cyklistickou komunikaci, zpřístupnění lesů jižně od řešeného území,
- kp 10 – pěší komunikace, propojení místní a účelové komunikace,
- 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 9.

Na komunikacích kp 2, kp 4 a kp 11 budou vybudovány lávky pro pěší přes potok.

#### **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 SO 19 nebo bez zálivů v rámci stávající plochy dopravní infrastruktury při stávající silnici.

#### **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 a kc 2 podél jižní strany stávající silnice II/101 ve volné krajině, v zastavěném území bude vedena v rámci plochy silnice po jejím okraji.

Je navržena cyklotrasa po komunikaci VP 13.

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.

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

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 vodovodu napojeného na místní vodní zdroj.

Na stávající rozvody budou napojeny vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné SO 1 až SO 11, SO 13 až SO 19, SO 31, SO 33 a plochy občanského vybavení OV 1, OV 3.

Rozvody vodovodu budou doplněny uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 18 a SO 19 a v ploše občanského vybavení OV 2.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 12, SO 20, SO 21 až SO 29, SO 30, SO 32, SO 34 až SO 36 a plochu občanského vybavení OV 2.

### **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 budou napojeny vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné SO 1 až SO 11, SO 13 až SO 18, plocha občanského vybavení OV 1.

Rozvody kanalizace budou doplněny uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 18 a SO 19 a v ploše občanského vybavení OV 2.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 12, SO 19, SO 20, SO 21 až SO 36 a plochy občanského vybavení OV 2 a OV 3.

#### Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených pásích 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**

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.

Ve staré zástavbě je navrhována postupná kabelizace stávajících venkovních sítí NN.

#### 4.2.4. Zásobování plynem

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě plynu STL.

Pro 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 až SO 11, SO 13 až SO 18, SO 30, plocha občanského vybavení OV 1.

Rozvody plynu STL mohou být doplněny uvnitř zastavitelných ploch smíšených obytných SO 4, SO 18 a SO 19 a v ploše občanského vybavení OV 2.

Nové rozvody jsou navrženy pro zastavitelné plochy smíšené obytné SO 12, SO 19 až SO 36 a plochy občanského vybavení OV 2 a OV 3.

#### 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

Systém 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 asanací a rekultivací ar 1 a ar 2.

### 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 plochy občanského vybavení – OV 1, OV 2, OV 3, které mohou mít charakter veřejné infrastruktury – pro mateřskou školu, nový obecní úřad (víceúčelový objekt), sport, sociální služby apod.; tyto plochy mohou být využity 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). Vymezuje se plochy pro veřejná prostranství:

- pro umístění místních komunikací – plochy VP 2, VP 7, VP 8, VP 9, VP 11, VP 12, VP 15, VP 16, VP 17 a část plochy VP 3,
- pro umístění pěších komunikací – plochy VP 4, VP 5, VP 13 a části ploch VP 1, VP 6,
- shromažďovací plochy – plochy VP 1, VP 10, VP 14 a části ploch VP 3, VP 6,
- pro veřejnou zeleň – VZ 1, VZ 2, VZ 3, VZ 4.

V rámci plochy SO 19 bude vymezeno veřejné prostranství mimo plochy komunikací bez započtení plochy VZ 2, o min. výměře 2300 m<sup>2</sup>, může být rozděleno do více dílů.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání 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 umístěována soliterní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

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

### 5.2. Územní systém ekologické stability

#### 5.2.1. Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Nevymezují se.

#### 5.2.2. 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.

### **5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití 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,
- zl 5, zl 6 – liniová zeleň podél navržené jihovýchodní hranice zástavby.

#### **Asanace**

Byly navrženy plošné asanace dřívě urbanizovaných nebo devastovaných ploch:

- ar 1 – asanace skládky inertního materiálu při cestě do Babického lesa,
- ar 2 – asanace devastované plochy,
- ar 3 – asanace býv. zemědělského objektu.

#### **Vodní plochy**

V krajině byla navržena plocha pro přírodní koupaliště VH1.

## **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 vyznačené 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; umístitované 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 umístěvaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které 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 škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

### **1) 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,
- 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 umístěván 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.

### **2) 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

### **3) 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.

#### 4) 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.
- Meliorace: Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.

#### 5) Komunikace:

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.

#### 6) Charakter zástavby – v celém území:

- objekt rodinného domu nebo rodinné rekreace může být doplněn stavbou či stavbami doplňujícími, s využitím k účelům hospodářským (chov drobného domácího zvířectva, garáž, domácí dílna, apod.);
- pozemek rodinného domu nebo rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

Dostavby v prolukách a v 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 zakládaných ucelených lokalitách není charakter zástavby územním plánem omezen.

#### 7) Struktura zástavby:

V zastavěném území: rostlá nebo bodová

V zastavitelných plochách: bodová

## 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

### 6.2.1. Občanské vybavení (OV)

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení.

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

- stavby pro veřejnou správu – administrativní zařízení institucí obecní a státní správy
- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- objekty 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 přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Podmínečně 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 normy určené pro obytné zóny
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce), doplňkově k přípustnému využití

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

- jiné než přípustné a podmínečně přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví.

OV 1 – plocha může být napojena na komunikační systém nejen od severu, ale také od východu z plochy SO 19 nebo VZ 2.

OV 2 – součástí plochy bude komunikace min. pro pěší (kp 3), která propojí komunikace VP 7 a VP 8.

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

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

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

- shromažďovací plochy (náměstí apod.)
- veřejně přístupné plochy zeleně
- stavby pro obchod a služby do 25 m<sup>2</sup> plochy (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)



- přístřešky veřejné hromadné dopravy
- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 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.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná, zeleň přírodního charakteru
- zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 5 %

Min. plocha zeleně: 80 %

Max. hladina zástavby: 1 NP

VZ 1 – součástí plochy budou komunikace min. jako pěší (kp 6, kp 7), propojující západní a východní vstupy do plochy. Plocha může být propojena komunikací s plochou SO 20.

VZ 2 – součástí plochy může být páteřní komunikace pro plochu SO 19, v tom případě nemusí být dodržena min. plocha zeleně.

### 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:

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

- odstavná a parkovací stání
- individuální garáže
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady u rodinných domů

#### Podmínečně 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 normy určené pro obytné zóny
- nezvyšuje dopravní zátěž v území

- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní policie
- 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 přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

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

- jiné než přípustné a podmínečně 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:

Max. zastavěná plocha: 40 %

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

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

Max. hladina zástavby: výška hřebene max. 9 m

SO 3, SO 6, SO 7, SO 8, SO 16, SO 17 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 toku.

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

SO 19 – součástí plochy budou komunikace propojující dopravní vstupy do území (severozápad, severovýchod, jih), tak, aby byla zajištěna průchodnost území min. v kategorii pro pěší. Součástí plochy může být zastávka veřejné autobusové dopravy. Součástí plochy budou veřejná prostranství – viz kap. 4.4.

SO 20 – plochou bude vedena pěší komunikace kp 4.

SO 32 až SO 36 – při výstavbě po realizaci přeložky silnice II/101 bude v rámci návazných řízení prokázáno splnění hygienických hlukových limitů.

## 6.2.5. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

### Hlavní využití:

Silnice a plochy pro silniční dopravu.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- silniční komunikace
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 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 32 až SO 36) – protihlukové stěny, valy apod.

V návazných řízení bude zajištěno mimoúrovňové křížení těchto koridorů se zklidněnou komunikací do Babického lesa (VP 13) a s pěší komunikací kp 12 podél potoka.

## 6.2.6. Technická infrastruktura (TI)

### Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, stavby, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 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.

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

- nerušící výroba, řemeslné dílny a opravny, apod.
- stavby pro obchod, služby
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

#### Podmínečně 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 normy určené pro obytné zóny
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu (např. byt správce), doplňkově k přípustnému využití

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

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

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 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.

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

- vodní plochy a toky, mokřady
- 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 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:

VH 1 – 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.

## 6.2.9. Zemědělské plochy (ZP)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- 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

### Podmínečně 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 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 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 (přírozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přírozené 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
- 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 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.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělský půdní fond (orná půda, TTP); obnova zemědělské produkce na ZPF (např. odstranění náletových dřevin)
- 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
- přírozené 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
- 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 umístována nová vedení VVN
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Podmínečně 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 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 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 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 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	koridor – aglomerační okruh
S2	DS 102	koridor – přeložka silnice II/101

## **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)*

Nevymezují se.

## **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**

Nejsou požadovány.

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

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

Pro následující lokality v rozsahu dle grafického vymezení musí být před výstavbou zpracována územní studie:

- SO 4
- SO 19 + VZ 2 + DS 1
- OV 2

Studie stanoví parcelaci území, vymezení veřejných prostranství se zohledněním navazujících ploch, napojení jednotlivých objektů na komunikace a inženýrské sítě, rozmístění dalších veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací (např. plochy zeleně, dětská hřiště apod.), případně rozmístění občanského vybavení a může stanovit prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb.

U skupiny ploch SO 19 + VZ 2 + DS 1 bude v rámci studie řešeno:

- návaznost na plochy veřejných prostranství a komunikací sousedních parcel,
- umístění zastávky veřejné autobusové dopravy,
- dopravní obsluha plochy OV 1,
- u plochy SO 19 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 min. v úrovni pro pěší,
- plochy VZ 1 a SO 19 budou vzájemně propojeny min. komunikací pro pěší,
- parcely nebudou přímo obsluhovány ze silnice II/101,



- v rámci plochy SO 19 bude ve studii vymezeno veřejné prostranství o min. výměře 2300 m<sup>2</sup> (nad rámeček plochy VZ 2).

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2019.

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**

*(zadání 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:**

##### I. Textová část územního plánu

- titulní strana, obsah 3 strany
- Textová část územního plánu 22 stran

##### II. Textová část Odůvodnění územního plánu

- titulní strana, obsah 4 strany
- textová část Odůvodnění územního plánu 57 stran

#### **Grafická část:**

##### I. Řešení územního plánu

- 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

##### II. Odůvodnění územního plánu

- B1. Koordináční výkres 1 : 5 000
- B2. Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000