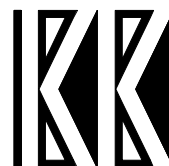


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

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**

**Upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné  
projednání**

II. Textová část Odůvodnění územního plánu

Květen 2018

# ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

Upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání

II. Textová část Odůvodnění 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. Jirí Ron

Energetika a elektronické komunikace:

Ing. Jan Bayerle

**Grafické zpracování v digitální podobě:**

Kateřina Benáková

## OBSAH:

<b>II. Textová část Odůvodnění územního plánu</b> .....	<b>5</b>
Úvodní část .....	5
<b>1. Základní údaje o zakázce</b> .....	<b>5</b>
1.1. Identifikační údaje obce .....	5
1.2. Smluvní zajištění zakázky .....	5
1.3. Průběh zpracování .....	5
1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování .....	5
<b>2. Způsob provedení</b> .....	<b>5</b>
2.1. Podklady řešení .....	5
2.1.1. Základní podklady .....	5
2.1.2. Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady .....	6
2.1.3. Oborové podklady .....	6
2.2. Digitální zpracování územního plánu .....	7
<b>A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Náležitosti dle správního řádu</b> .....	<b>7</b>
1.1. Postup při pořízení ÚP .....	7
1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí .....	8
1.3. Uplatněné připomínky .....	9
<b>2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu</b> .....	<b>9</b>
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	9
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR .....	9
2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje .....	13
2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	19
2.2.1. Cíle územního plánování .....	19
2.2.2. Úkoly územního plánování .....	20
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	21
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	21
<b>B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b> .....	<b>21</b>
<b>C. Stanovisko krajského úřadu</b> .....	<b>21</b>
<b>D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno</b> .....	<b>21</b>
<b>E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty</b> .....	<b>22</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území</b> .....	<b>22</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území</b> .....	<b>22</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	22

2.2. Ochrana hodnot území .....	23
2.2.1. Ochrana nemovitých kulturních památek .....	23
2.2.2. Území s archeologickými nálezy.....	23
2.2.3. Ochrana dalších kulturních hodnot.....	23
2.2.4. Ochrana přírodních hodnot .....	23
2.2.5. Nadregionální a regionální prvky ÚSES.....	23
2.2.6. Ochrana půdního fondu .....	24
2.3. Ostatní limity využití území.....	24
2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury .....	24
2.3.2. Ochrana vod a vodních zdrojů .....	24
2.3.3. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén.....	25
2.3.4. Hygienická ochranná pásma .....	25
2.3.5. Ochrana zvláštních zájmů v území.....	25
<b>3. Urbanistická koncepce.....</b>	<b>25</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistické kompozice.....	25
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	27
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	27
3.2.2. Plochy dle významu .....	27
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	27
3.4. Systém sídelní zeleně.....	32
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>32</b>
4.1. Dopravní infrastruktura.....	32
4.1.1. Širší dopravní vztahy .....	32
4.1.2. Silniční doprava.....	32
4.1.3. Komunikační síť v sídle.....	33
4.1.4. Autobusová doprava .....	34
4.1.5. Doprava v klidu a dopravní vybavenost .....	35
4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava.....	36
4.1.7. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny .....	36
4.2. Technická infrastruktura .....	36
4.2.1. Vodní toky, nádrže, hydrologické poměry.....	36
4.2.2. Zásobování pitnou vodou.....	37
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod.....	38
4.2.4. Zásobování teplem .....	39
4.2.5. Zásobování elektrickou energií .....	39
4.2.6. Zásobování plynem .....	41
4.2.7. Elektronické komunikace.....	41
4.2.8. Nakládání s odpady .....	42
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	42
4.4. Veřejná prostranství.....	42
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>44</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	44
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	44
5.3. Územní systém ekologické stability .....	44
5.4. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině.....	45
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>45</b>
<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>45</b>
<b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo.....</b>	<b>45</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>45</b>
<b>10. Plochy a koridory územních rezerv.....</b>	<b>46</b>
<b>11. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....</b>	<b>46</b>
<b>12. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....</b>	<b>46</b>
<b>13. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním</b>	

regulačního plánu .....	46
<b>14. Tabulky návrhových ploch .....</b>	<b>47</b>
14.1. Plochy zastavitelné a plochy přestavby .....	47
14.1.1. Plochy občanského vybavení .....	47
14.1.2. Plochy veřejných prostranství .....	47
14.1.3. Plochy smíšené obytné.....	48
14.1.4. Plochy dopravní infrastruktury.....	49
<b>F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>50</b>
<b>1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....</b>	<b>50</b>
<b>2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>51</b>
2.1. Vstupní údaje .....	51
2.2. Vyhodnocení potřeb obce ve vztahu k návrhovým plochám .....	52
2.2.1. Vyhodnocení dle počtu obyvatel .....	52
2.2.2. Vyhodnocení dle počtu domů .....	52
2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury .....	52
2.4. Únosnost rychlostí vývoje území – zachování charakteru obce.....	53
<b>G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....</b>	<b>54</b>
<b>H. Vyhodnocení splnění zadávací dokumentace .....</b>	<b>55</b>
<b>1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání .....</b>	<b>55</b>
<b>2. Úpravy dokumentace po prvním veřejném projednání .....</b>	<b>58</b>
<b>I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje ....</b>	<b>59</b>
<b>J. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....</b>	<b>59</b>
<b>K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>59</b>
<b>1. Zemědělský půdní fond .....</b>	<b>59</b>
1.1. Úvod .....	59
1.2. Metodika vyhodnocení záborů ZPF.....	60
1.2.1. Mapa BPEJ.....	60
1.2.2. Hranice zastavěného území dle zákona č. 231/99 Sb. ....	61
1.3. Vyhodnocení záboru ZPF .....	61
1.3.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků (kultur).....	61
1.3.2. Vyhodnocení záborů dle povodí.....	66
1.3.3. Investice do půdy.....	66
1.3.4. Areály a objekty zemědělské prvovýroby.....	67
1.3.5. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkové úpravy .....	67
1.3.6. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF .....	67
<b>2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>68</b>
<b>L. Návrh řešení civilní a požární ochrany .....</b>	<b>68</b>
<b>1. Řešení civilní ochrany .....</b>	<b>68</b>
1.1. Metodika .....	68
1.2. Návrh řešení .....	69
1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.....	69
1.2.2. Zóny havarijního plánování .....	69
1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události .....	69
1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování .....	69
1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci .....	69
1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území .....	69
1.2.7. Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.....	69
1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.....	69
<b>2. Požární ochrana .....</b>	<b>70</b>
<b>M. Nejčastěji užívané zkratky .....</b>	<b>71</b>

Příloha č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek – uvedeno v samostatném svazku.

## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ÚVODNÍ ČÁST

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

##### 1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Obec s rozšířenou působností:	Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Pověřený obecní úřad:	Úvaly
Stavební úřad:	Úvaly
Obec:	Zlatá
Základní územní jednotka (ZÚJ):	513644
Základní sídelní jednotka (ZSJ):	193011
Výměra katastru:	112 ha
Nadmořská výška:	290 – 332 m n.m.

##### 1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování územního plánu Zlatá je smlouva o dílo č. 330/2007 na zpracování územního plánu Zlatá v rozsahu jejího správního území, uzavřená mezi Obcí Zlatá jako zadavatelem a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem územního plánu. Pořizovatelem ÚP Zlatá je Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.

##### 1.3. Průběh zpracování

Na základě smlouvy byly v prosinci 2007 zpracovány Doplňující průzkumy a rozbory k ÚP a v říjnu 2013 zpracováno Zadání ÚP. Zadání bylo projednáno a schváleno dne 6. 11. 2013 v Zastupitelstvu obce Zlatá usnesením č. 19. Při projednání Zadání ÚP vydal dne 17. 9. 2013 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, že územní plán není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA).

Na základě schváleného „Zadání územního plánu Zlatá“ byl v lednu až červenci 2014 zpracován Návrh územního plánu Zlatá, Upravený návrh ÚP byl zpracován v červnu 2015, Upravený návrh ÚP pro opakované veřejné projednání byl zpracován v květnu 2017 až květnu 2018.

##### 1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – dále jen stavební zákon, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

#### 2. ZPŮSOB PROVEDENÍ

##### 2.1. Podklady řešení

###### 2.1.1. Základní podklady

Smlouva o dílo č. 330/2007, uzavřená mezi objednatelem – obcí Zlatá a zpracovatelem – f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Územního plánu Zlatá

Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu  
Vymezené zastavěné území (k 23. 8. 2007)  
Katastrální mapa řešeného území, ve formátu .dgn (vektORIZOVANÁ)  
Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)  
Základní mapa 1 : 50 000  
Letecké snímky  
Konzultace na OÚ Zlatá  
Vlastní průzkum v terénu

## **2.1.2. Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady**

### **Nadřazené dokumentace**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011)

Územně analytické podklady Středočeského kraje

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (digitální data)

### **Dokumentace obce**

Zákres záměru Zlatá I a Zlatá II

Územní rozhodnutí pro 132 rodinných domů – Zlatá I. (MěÚ Úvaly, 19. 8. 2005)

Územní rozhodnutí pro 53 RD a 1 BD – Zlatá II. (MěÚ Úvaly, 11. 11. 2008)

## **2.1.3. Oborové podklady**

### **Demografie**

Veřejná databáze ČSÚ

Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (ČSÚ, 2012)

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 (ČSÚ, 2003)

Sčítání lidu, domů a bytů 1991 (ČSÚ, 1993)

### **Historie a ochrana nemovitých kulturních památek**

Seznam nemovitých kulturních památek (MK ČR)

Historie obce – informace z internetových stránek obce

Publikace Zlatá 650 let (2007)

### **Ochrana přírody a krajiny**

Martin Culek a kol.: Biogeografické členění ČR (ENIGMA, Praha, 1996)

Zákres biochor (Generel ÚSES)

Významné krajinné prvky v katastrálním území Zlatá (Mgr. Martin Schreiber, 4/1995)

### **Územní systém ekologické stability**

ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES 1 : 50 000 (Ministerstvo pro místní rozvoj, 1996)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011) – zákres nadregionálních a regionálních prvků

Generel místního systému ekologické stability 1 : 25 000 – kat. území Úvaly, Květnice, Sibřina, Sluštice, Třebohostice, Dobročovice, Zlatá, Škvorec, Břeží, Babice, Doubek (Ing. Jan Šteflíček, 11/1992)

### **Zemědělský půdní fond**

Mapy BPEJ správního území – digitální podklad

Databáze SPI Katastru nemovitostí

Zákres hlavních melioračních zařízení a závlahových řadů (ZVHS)

Geoportál sowac-gis – erozní ohrožení půdy

## **Lesy**

Informace o lesích ve správním území obce – výpis z katastru nemovitostí  
Informace o lesích (ÚHÚL)

## **Dopravní infrastruktura**

Autoatlas ČR 1:100 000, SHOCart spol. s r.o., 2008

Silniční mapa 1 : 50 000

Cykloatlas Česko 1 : 100 000 (Geoclub) – cyklistické a turistické trasy

## **Vodní hospodářství**

Hydrogeologické poměry ČSSR – díl I. a II. (1970)

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (Krajský úřad Středočeského kraje,  
Ministerstvo zemědělství ČR, 6/2004)

Vodovod – zaměření vodovodu užitkové vody ve staré části obce (1987)

Skutečný stav vodovod – Zlatá I (MOOPEX projekt s. r. o., 3/2007)

Skutečný stav kanalizace splaškové, vč. ČOV – Zlatá I (MOOPEX projekt s. r. o., 3/2007)

Projektová dokumentace pro ÚŘ – Inženýrské sítě v obci Zlatá (MOOPEX projekt s. r. o.,  
3/2007)

Kapacity vodních zdrojů – informace obecního úřadu Zlatá

## **Elektrická energie**

Zákresy vedení 22 kV (ČEZ a.s.)

## **Plyn**

Projektová dokumentace pro ÚŘ + SP – STL plynovod Sluštice – Zlatá (MOOPEX projekt s.  
r. o., 3/2007)

## **Spoje**

Trasy místních sdělovacích vedení (digitálně)

## **Ochrana nerostných surovin, těžba**

Podklady od Geofondu

## **2.2. Digitální zpracování územního plánu**

Územní plán Zlatá je zpracováván digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .dgn.

Pro zpracování zakázky byly využity katastrální mapy v digitální podobě (KM-D), s obsahem odpovídajícím katastrálním mapám k 6/2007, aktualizované zpracovatelem v etapě Návrh ÚP k 15. 1. 2014, v etapě Upravený návrh ÚP (k prvnímu veřejnému projednání) k 1. 3. 2015 a Upravený návrh ÚP k opakovanému veřejnému projednání k 1. 5. 2017.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy územního plánu.

## **A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

#### **1.1. Postup při pořízení ÚP**

Zastupitelstvo obce Zlatá rozhodlo o pořízení územního plánu dne 17. 12. 2006, určeným

zastupitelem byl pověřen starosta obce Miroslav Franci. Návrh zadání zpracoval pořizovatel, Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče. Návrh zadání byl zveřejněn od 29. 10. 2008 do 28. 11. 2008 na úřední desce pořizovatele a Obce Zlatá. Návrh zadání byl projednán, zadání nebylo schváleno. Po dlouhých diskusích v obci i s dotčenými orgány byl vzhledem k aktuální situaci v území zpracován nový návrh zadání a zveřejněn od 26. 8. 2013 do 26. 9. 2013 na úřední desce pořizovatele a Obce Zlatá. Zadání bylo projednáno, po projednání upraveno pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a schváleno zastupitelstvem obce dne 6. 11. 2013.

Na základě zadání byl zpracován návrh, zveřejněn od 10. 11. 2014 do 10. 1. 2015 na úřední desce pořizovatele a Obce Zlatá a také způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Společně jednání dotčených orgánů se konalo 10. 12. 2014. Dne 26. 11. 2014 zastupitelstvo obce pověřilo místostarostu obce Jana Horkého určeným zastupitelem. Dle doručených stanovisek a připomínek byl návrh upraven a posouzen krajským úřadem jako nadřízeným orgánem územního plánování, krajský úřad dne 7. 4. 2015 neshledal žádné rozpory. Úřad územního plánování opakovaně žádal stavební úřad o platná územní rozhodnutí v k.ú. Zlatá.

Návrh územního plánu byl zveřejněn od 18. 9. 2015 do 11. 11. 2015 na úřední desce pořizovatele a Obce Zlatá. Veřejné projednání se uskutečnilo 4. 11. 2015. Vzhledem k doručeným námitkám a připomínkám probíhaly diskuse na obci a opakovaná jednání pořizovatele, určeného zastupitele (nově pověřen starosta obce Luboš Příbyl) a dalších zastupitelů o způsobu vypořádání námitek a připomínek a o pokynech pro úpravu návrhu.

Pokyny pro úpravu návrhu byly předány 2. 3. 2017, poté proběhly další jednání a diskuse, návrh byl upraven a vzhledem k tomu, že došlo k podstatné úpravě návrhu, je návrh připraven k odeslání na posouzení příslušného orgánu ochrany přírody, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, poté bude připraven k opakovanému veřejnému projednání.

K 1. 1. 2018 došlo k předání agendy (pořizovacího spisu Územního plánu Zlatá) jiné osobě pořizovatele.

V prosinci 2017 byly novým pořizovatelem zrevidovány návrhy vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách (po společném jednání, po veřejném projednání).

Dne 31. 1. 2018 byla na Krajský úřad Středočeského kraje ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona doručena žádost o posouzení podstatně upraveného návrhu Územního plánu Zlatá pro opakované veřejné projednání.

Dne 15. 2. 2018 bylo Krajským úřadem Středočeského kraje pořizovateli doručeno stanovisko, podle kterého lze vyloučit významný vliv předloženého upraveného návrhu na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, orgán ochrany přírody nemá připomínky. Příslušným orgánem posuzování vlivů na životní prostředí není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů upraveného návrhu Územního plánu Zlatá na životní prostředí (tzv. SEA).

V dubnu 2018 informoval pořizovatel určeného zastupitele o průběhu pořizování.

Dne 3. 5. 2018 předal pořizovatel projektantovi doplnění Pokynů k úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání.

*Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání ÚP.*

## **1.2. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí**

Uvedeno v samostatné Příloze č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek.

*Může být doplněno po opakovaném veřejném projednání ÚP.*



### 1.3. Uplatněné připomínky

Uvedeno v samostatné Příloze č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek.

*Může být doplněno po opakovaném veřejném projednání ÚP.*

## 2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, schválené Vládou ČR dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (2015), vyplývají pro území obce tyto požadavky:

**ke kap. 2:** Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Dle Zadání ÚP je třeba dbát zvláště o priority č. 18 – 20, 22 – 23, 25 – 26, 28 – 29:

úkol	vliv ÚP Zlatá
(14) Ve veřejném zájmu <b>chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty</b> území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz <b>jedinečné urbanistické struktury území</b> , struktury osídlení a <b>jedinečné kulturní krajiny</b> , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná <b>cílená ochrana</b> míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.	V řešeném území se uplatňuje urbanistická hodnota – historické jádro obce. Architektonické hodnoty jsou pouze sporadické a změny v území jsou navrženy tak, aby nedošlo k jejich narušení. Civilizační hodnoty nebudou narušeny. Přírodní hodnoty – plochy zeleně v krajině jsou navrženy k ochraně. Kulturní nezastavěná krajina je chráněna vymezením podmínek rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití. V krajině jsou doplněny liniové prvky zeleně, plochy pro ÚSES a polní cesty. Místa zvláštního zájmu jsou vymezena pomocí limitů využití území a vymezením ploch zeleně k ochraně.
Bránit <b>upadání venkovské krajiny</b> jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	Upadání krajiny v řešeném území v důsledku nedostatku lidských zásahů není aktuální hrozbou.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na <b>rozvoj primárního sektoru</b> při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Toto hledisko se v katastru obce Zlatá uplatňuje pouze okrajově, na území obce převládají příměstské funkce.
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí <b>prostorově sociální segregaci</b> s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.	V řešeném území došlo v minulém desetiletí k rychlému nárůstu počtu obyvatel a výstavbě nových ucelených ploch obytné zástavby s odlišným charakterem, než je zástavba historického centra obce. V zájmu obce je stírání těchto rozdílů. ÚP proto navrhuje stávající novou obytnou zástavbu jako plochy smíšené obytné s možností využití i pro jiné než obytné funkce nerušícího charakteru a navrhuje komunikační síť pro pěší k propojení staré a nové části obce.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost <b>komplexním řešením</b> před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	Zachování komplexnosti pohledu je garantováno zvažováním možností území a zkoumáním zařaditelnosti jednotlivých záměrů do rozvojových ploch, jejich rozmístění v prostoru a funkční využití, při zvažování ochrany známých hodnot. Požadavky obyvatel území se projevují zapracováním dílčích požadavků do ÚP, v některých případech bylo třeba hledat kompromisní řešení.

úkol	vliv ÚP Zlatá
	Vzhledem k blízkosti hlavního města nelze při určení cílové velikosti obce vycházet z demografického vývoje (je zde vysoký tlak imigrace), ale pouze z únosnosti rozvoje území – navržen rozvoj území přiměřený kapacitám veřejné infrastruktury. Změny v území navržené v ÚP se primárně soustřeďují na zvyšování kvality života stávajících obyvatel (zahrnuje již vydaná územní rozhodnutí) před vymezováním rozsáhlých obytných ploch pro nové obyvatele.
(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu <b>integrovaného rozvoje území</b> , zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.	Toto hledisko se při malé velikosti řešeného území neuplatňuje.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování <b>důsledků hospodářských změn</b> lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření <b>pracovních příležitostí</b> zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Území obce se nenachází v regionu postiženém hospodářskými problémy díky blízkosti hlavního města. Tato problematika se řeš. území dotýká jen okrajově.
(18) Podporovat <b>polycentrický rozvoj</b> sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Řešené území vykazuje přechodový charakter mezi městským a venkovským prostředím, venkovský charakter sídla je stírán přirozeným vývojem – výstavbou čistě obytných ploch rodinných domů.
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. <b>brownfields</b> průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně <b>využívat zastavěné území</b> (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit <b>ochranu nezastavěného území</b> (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	V zastavěném území obce se nachází plochy typu brownfields v malém rozsahu (býv. drůbežárna), mezi zástavbou jsou proluky pouze v lokalitách probíhající nové výstavby. Nové rozvojové plochy jsou navrženy částečně v prolukách a částečně mimo zastavěné území v návaznosti na ně, aby měla zástavba sídla kompaktní tvar. Zároveň se tím chrání i nezastavěná krajina. Rozvoj je navržen tak, aby v krajině nevznikaly solitéry zástavby. Plochy veřejné zeleně plošného a liniového charakteru jsou vymezeny převážně na okraji zástavby jako přechod mezi sídlem a volnou krajinou.
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. <b>ochrany biologické rozmanitosti</b> a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště <b>chráněných území</b> , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování <b>územních systémů ekologické stability</b> a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu <b>krajinných prvků</b> přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu <b>krajinného rázu</b> s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	Nové záměry jsou umístěny organicky v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu, těžba ani plochy výroby se nenavrhují. Plochy bydlení jsou umísťovány převážně do blízkosti stávajících komunikací tak, aby rozsah veřejných prostranství s komunikacemi pro obsluhu trvale obydlených ploch byl co nejmenší (minimalizace nákladů na veřejnou liniovou infrastrukturu). Plochy jsou vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch zeleně v krajině. Plochy pro ÚSES byly do ÚP zapracovány. Krajinné prvky (plochy zeleně v krajině, vodní plochy a toky) jsou vymezeny a respektovány. Krajinný ráz bude zachován. Přírodní zdroje se v řešeném území nachází pouze v obecném rozsahu (příroda a krajina), specifické zdroje (např. nerostné suroviny) nejsou využívány.
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění <b>migrační propustnosti krajiny</b> pro volně žijící živočichy a pro	V území se vymezuje koridor dopravní infrastruktury, ÚP řeší křížení s tímto koridorem pro

úkol	vliv ÚP Zlatá
člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat <b>nežádoucí srůstání sídel</b> s ohledem na zajištění <b>přístupnosti a prostupnosti krajiny</b> .	komunikace (člověk) a pro krajinné prvky – potok (živočichové). Ke srůstání sídel nedochází.
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch <b>veřejně přístupné zeleně</b> (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je <b>krajina negativně poznamenána</b> lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním <b>okolí velkých měst</b> , způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování <b>prostupnosti krajiny</b> .	Obec se nachází v rozvojové oblasti, v území s převahou orných půd s minimálním rozsahem ploch zeleně v krajině a mezi krajinou a sídlem. ÚP navrhuje rozšíření ploch zeleně plošně i liniově, v krajině i v návaznosti na sídlo. Stávající plochy zeleně jsou navrženy k ochraně. Plochy poznamenané lidskou činností jsou navrženy k rekultivaci zelení. Prostupnost krajiny je řešena návrhem účelových komunikací v krajině.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. <b>cykloturistika, agroturistika</b> , poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, <b>turistickými cestami</b> , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	ÚP podporuje turistické využití krajiny, navrhuje cyklistické a pěší trasy v krajině. Agroturistika a poznávací turistika se v řešeném území vzhledem k jeho charakteru neuplatňuje. Trasy pro běžky a hipotrasu nejsou územním plánem navrhovány.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat <b>prostupnost krajiny</b> a minimalizovat rozsah <b>fragmentace</b> krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.	Dostupnost dopravní a technické infrastruktury v obci je v současné době přiměřená, rozvoj infrastruktury je nezbytný ke kompletaci zastavěného území. Prostupnost krajiny je řešena návrhem systému účelových komunikací (polních cest). K fragmentaci krajiny dojde v návaznosti na koridory staveb dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, které zasáhnou do scelených ploch orné půdy a naruší prostupnost krajiny, kompenzace narušení bude muset být řešena v návazných dokumentacích stavby.
Zmírňovat vystavení městských oblastí <b>nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy</b> , mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup od vymezených koridorů</b> pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	V řešeném území se nachází silnice č. II/101, která je navržena k přeložce mimo zastavěné území. Koridor pro silnici místy není možné vymezit v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby z důvodu udržení trasy v rámci určeného koridoru, budou zde nezbytná opatření pro ochranu zástavby před hlukem.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby <b>veřejné dopravy</b> a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Systém veřejné dopravy v obci je upraven návrhem doplnění zastávky veřejné autobusové dopravy.
Možnosti nové výstavby je třeba <b>dostatečnou veřejnou infrastrukturou</b> přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho <b>ochrany před hlukem a emisemi</b> , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	Systém veřejné dopravy v obci je upraven návrhem doplnění zastávky veřejné autobusové dopravy. Ochrana stávající zástavby před hlukem bude provedena při přeložce silnice II/101.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot	Území není zatíženo překročenými hodnotami imisních limitů pro ochranu lidského zdraví,

úkol	vliv ÚP Zlatá
<p><b>imisních limitů pro ochranu lidského zdraví</b>, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních <b>vlivů</b> koncentrované <b>výrobní činnosti na bydlení</b>. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.</p>	<p>v řešeném území se neuplatňují činnosti zvyšující zátěž území, nenachází se zde areály koncentrované výrobní činnosti.</p>
<p>(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (<b>záplavy, sesuvy půdy, eroze</b> atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na <b>ochranu před povodněmi</b> a pro vymezení území určených k řízeným <b>rozlivům</b> povodní.</p>	<p>Území není ohrožováno záplavami, sesuvy ani erozemi. Záplavové území vodních toků není stanoveno. Vodní toky nevybřežují v prostoru zástavby, nedochází k ohrožení nemovitostí. Plochy pro rozlivy nebyly vymezeny.</p>
<p>Vytvářet podmínky pro zvýšení <b>přírozené retence</b> srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, <b>vsakování</b> i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.</p>	<p>Přírozená retence území je zvyšována návrhem ploch pro zeleň v krajině a na okrajích sídla, a doplněna regulativy nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody v sídle: Vsakování v místě vzniku je v ÚP navrženo jako přednostní před odvodem vody do vodotečí.</p>
<p>(26) Vymezovat <b>zastavitelné plochy v záplavových územích</b> a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro <b>přemístění zástavby</b> z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.</p>	<p>Záplavové území se na území obce neuplatňuje.</p>
<p>(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní <b>dostupnosti obcí</b> (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro <b>rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech</b> a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.</p>	<p>Umístění veřejné infrastruktury – občanského vybavení je v ÚP doplněno novými plochami. Veřejná dopravní a technická infrastruktura je umístěna dle místa potřeby. Dopravní dostupnost nadřazených center je dostatečná.</p>
<p>Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (<b>klastrů</b>) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.</p>	<p>Není řešitelné na úrovni územního plánu jedné obce.</p>
<p>Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, <b>efektivní dopravní sítě</b> pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.</p>	<p>Není řešitelné na úrovni územního plánu jedné obce. Územím prochází navržené koridory přeložky silnice č. II/101 v souladu se ZÚR SK.</p>
<p>(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky <b>dalšího vývoje území</b>, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na <b>veřejnou infrastrukturu</b>. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve <b>spolupráci veřejného i soukromého</b> sektoru s veřejností.</p>	<p>ÚP je řešen komplexně. Jsou řešeny nároky na veřejnou infrastrukturu, tj. jsou vymezena veřejná prostranství, plochy občanského vybavení a plochy dopravní a technické infrastruktury. Soukromý sektor bude moci uplatnit požadavky při jednotlivých etapách projednání ÚP.</p>
<p>(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a</p>	<p>Veřejná autobusová doprava je na území obce řešena v kap. E.4.1.4. Textové části Odůvodnění.</p>

úkol	vliv ÚP Zlatá
koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou <b>hromadnou dopravu</b> umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům <b>rovné možnosti mobility</b> a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě <b>pěších a cyklistických cest</b> , včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	V řešeném území se neuplatňuje ani doprava železniční, ani letecká, ani vodní, žádná návaznost se proto nezohledňuje. Sídlo je dobře dostupné osobní individuální dopravou po stávající silniční síti. Síť pěších a cyklistických cest je doplněna novými komunikacemi a trasami, ve vybraných úsecích včetně doprovodné zeleně.
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména <b> Dodávky vody a zpracování odpadních vod</b> je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Obec má vybudován vodovod pitné vody, je navržen rozvoj s posílením místního zdroje. Čištění odpadních vod je řešeno stávajícím systémem odkanalizování a ČOV, s návrhem rozvoje.
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné <b>výroby energie z obnovitelných zdrojů</b> , šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	V řešeném území se neuplatňuje.
(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve <b>znevýhodněných městských částech</b> a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.	V řešeném území se neuplatňuje.

### ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 1.

### ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

### ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Dle PÚR ČR zasahuje do řešeného území koridor VR1 – vysokorychlostní železniční trať. Při upřesnění trasy v ZÚR SK je trasa vedena mimo území obce.

Dále se zde uplatňuje silniční okruh kolem Prahy – SOP. Tento záměr je do ÚP zapracován jako koridor silniční dopravy DS 101.

### ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území není dotčeno.

### ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Nejsou stanoveny.

## 2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje

V řešeném území se uplatňují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, dále ZÚR SK (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK), vydány 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012 (č.j. 000687/2012/KUSK). ZÚR SK byly upraveny 1. aktualizací, která byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015 – dále jen „ZÚR SK“.

Z této dokumentace vyplývají pro území obce tyto požadavky:

### **Textová část**

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky, které byly v ÚP Zlatá řešeny následovně:

#### **Ke kap. 1 „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“**

<b>úkol</b>	<b>vliv ÚP Zlatá</b>
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.	Obec Zlatá je rychle se rozvíjející obec sídelního charakteru (převaha obytných ploch) s částečnou veřejnou infrastrukturou. Vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel je nevyvážený, chybí část veřejné infrastruktury, krajina trpí nedostatkem zeleně. ÚP tyto nedostatky řeší, chybějící územní prvky navrhuje.
(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).	Požadavky Politiky územního rozvoje ČR jsou vyhodnoceny v předchozí kapitole, do ÚP byly zpracovány. Z Programu rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro území obce Zlatá specifické požadavky.
(03) /.../ území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky /.../	Netýká se území obce Zlatá.
(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech /.../ Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.	Obec Zlatá má přirozenou spádovost do Úval a do Říčana, v širším kontextu do Prahy, vyjádřenou jak sítí nadřazené dopravní a technické infrastruktury, tak i vazbami na nabídku pracovních příležitostí, zdravotnictví, školství a sociální péče, včetně dojížděky za obchodem a kulturou.
(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: /.../ Z uvedených bodů se uplatňují body: a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy; q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;	Dopravní spojení obce s nadřazenými centry je přiměřené významu sídla díky procházející silnici č. I/101. Navržen koridor pro přeložku silnice s možností povýšení na sil. I. tř.
(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;	Krajina obce Zlatá je krajina s převahou orných půd a nedostatkem zeleně v krajině. ÚP podporuje vznik ploch a liniových prvků zeleně v krajině pro její atraktivnější pro obyvatele.
b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;	Rozvoj obce je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zohledňují charakter zástavby.
c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;	Venkovské prostředí obce je průměrné, urbanistické a architektonické hodnoty jsou v ÚP vymezeny. Mezi hodnoty je možno počítat jednotlivé zachovalé stavby venkovského charakteru a historické jádro sídla. Fragmentace krajiny vyplývá z řešení ZÚR SK na základě celostátních a krajských záměrů stavby dopravní infrastruktury, ÚP Zlatá nemůže fragmentaci na svém území v lokálních poměrech zabránit. Srůstání sídel se v ÚP nenavrhuje.
d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;	V ÚP je vymezen stávající charakter krajiny a požadavek na doplnění ploch zeleně v krajině.

úkol	vliv ÚP Zlatá
e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.	V řešeném území se využívání přírodních zdrojů nenavrhuje a nepředpokládá.
(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;	Je navržen rozvoj odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti. Rozvoj je rozdělen do více lokalit a do proluk, větší lokality budou doplněny o nová veřejná prostranství. Stávající plochy veřejné zeleně jsou vymezeny a doplněny o nové navržené plochy a liniové prvky zeleně na okrajích sídla a při komunikacích. Veřejná infrastruktura je dále rozvíjena tak, aby byla dostatečná pro budoucí rozvoj obce, doplňují se všechny složky – veřejná dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství se zelení a další krajinná zeleň. Navrhuje se zlepšení stávající prostupnosti krajiny.
b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;	Zastavěné území je využito, k zástavbě byly vymezeny vybrané proluky. Plochy k přestavbě se v území nenacházejí. Byly vymezeny stávající plochy veřejné zeleně a navrženy nové plochy.
c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: /.../ - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek /.../ - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha	V území je navržena cyklotrasa z části po stávajících komunikacích, z části v souběhu se silnicí. Pro krátkodobou rekreaci obyvatel jsou navrženy plochy pro přírodní koupaliště, plochy veřejné zeleně a dalších veřejných prostranství, komunikace v krajině.
d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);	V řešeném území se neuplatňuje.
e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;	V území byly vymezeny plochy pro ÚSES na stávajících plochách zeleně. KPU v řešeném území nebyla dosud zpracována.
f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;	V řešeném území se lesní pozemky nenacházejí.
g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.	Dopravní a technická vybavenost obce bude rozvíjena v souladu se stávajícími koncepcemi krajské úrovně, např. např. Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje, Zonace Středočeské Integrované Dopravy (SID), Plán rozvoje vodovodů a kanalizací apod.
(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. /.../	V řešeném území se neuplatňuje.
(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů /.../.	Řešené území se nenachází na okraji kraje.

**Ke kap. 2.** „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“:

Dle bodu (10) ZÚR SK je obec součástí rozvojové oblasti OB1.

úkol	vliv ÚP Zlatá
(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:	V řešeném území se neuplatňuje.

úkol	vliv ÚP Zlatá
a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu /.../	
d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupu sídel na nadřazenou radiální silniční síť;	Přeložka silnice II/101 navržena v území jako koridor dopravní liniové stavby.
e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;	Na území obce se nenavrhuje rozvoj ekonomických aktivit, území je s převažující obytnou funkcí.
h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;	Rozvoj obce vychází z blízkosti Prahy a z dobrého stávajícího spojení obce s Prahou v systému PID. Veřejná infrastruktura obce bude nadále zlepšována a doplňována.
i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;	V zastavěném území obce Zlatá nejsou plochy vhodné pro transformaci k bydlení, jsou zde pouze proluky (nezaplněné parcely rozvojových lokalit).
k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;	V území jsou podmínky pouze pro rekreaci místních obyvatel, příp. pro pěší a cyklistickou, v ÚP navrženy trasy a nové komunikace.
l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;	Vzhledem k malé velikosti katastru je tento úkol na území Zlaté neaktuální.
n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;	Hodnoty území jsou v ÚP vymezeny.
o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.	Rozvoj obce pro funkci bydlení je omezen na lokality již založené s jejich organickým doplněním, území krajiny je doplněno návrhem liniových prvků zeleně kolem sídla.
body b), c), f), g), j) m)	V řešeném území se neuplatňují.
(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;	Zpřesněn koridor pro silnici č. I/101.
d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity území a ochranu krajiny;	Limitem pro rozvoj území obce Zlatá jsou v první řadě: kapacita ČOV, kapacita vodního zdroje, neexistence předškolního zařízení, malý rozsah ploch veřejných prostranství zvl. se zelení. ÚP tyto limity rozvoje identifikuje a bilancuje.
body b), c), e), f), g)	V řešeném území se neuplatňují.

**Ke Kap. 3.** „Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“ – v řešeném území se neuplatňuje.

**Ke Kap. 4.** „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“:

V řešeném území se neuplatňuje žádná plocha krajského významu ani koridor technické infrastruktury, uplatňuje se zde koridor dopravní infrastruktury:

#### Dopravní infrastruktura:

úkol	vliv ÚP Zlatá
(118) ZÚR navrhuje pro umístění stavby aglomeračního okruhu (AO) jako silnici vyšší třídy: koridor pro umístění stavby /.../ D066 – aglomerační okruh: úsek Pacov – Sluštice – Škvorec	Koridor byl do ÚP zapracován, označen DS 101.
(119) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: /.../ b) pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m (v případě	Koridor DS 101 pro přeložku silnice II/101 jako součást aglomeračního okruhu, tj. s možností povýšení na I. tř., vymezen v šíři 300 m, pouze v místě dotyku se sídlem se koridor zužuje tak, aby nezasáhl do stávající



rekonstrukcí v šířce 100 m); d) do blízkosti silničních koridorů je nevhodné umísťovat obytnou zástavbu a zařízení školská, zdravotnická a sociální péče;	zástavby. Rozvoj sídla nepřesahuje hranici stávajícího přiblížení sídla a koridoru.
(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje: a) umožnit prostřednictvím úseků aglomeračního okruhu (I/61, II/101) napojení center osídlení Středočeského kraje na nadřazené radiály (D, R, silnice I. tř.) a vzájemné propojení těchto center;	Koridor přeložky silnice se napojuje na komunikace vyšších tříd mimo řešené území.
(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: a) pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m; b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m. Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.	Pro přeložku silnice II/101 bez zapojení do aglomeračního okruhu je vymezen koridor DS 102 o šíři 180 m, pouze v místě dotyku se sídlem se koridor zužuje tak, aby nezasáhl do stávající zástavby.

#### Technická infrastruktura:

V řešeném území se neuplatňuje.

#### Plochy pro ÚSES:

V řešeném území se neuplatňují.

**Ke Kap. 5.** „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“

#### Přírodní hodnoty:

<b>úkol</b>	<b>vliv ÚP Zlatá</b>
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: a) respektovat ochranu přírodních hodnot krajské úrovně.	Z těchto prvků se v řešeném území uplatňují pouze významné krajinné prvky ze zákona. Všechny tyto prvky jsou vedeny jako limit využití území a návrh ÚP respektuje omezení z nich plynoucí.
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami /.../	V řešeném území je krajina stabilizována, ÚP navrhuje doplnění liniových prvků zeleně v krajině.
d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;	Vliv navržené dopravní stavby na krajinný ráz bude posuzován v návazných podrobnějších územních dokumentacích.
f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhopvat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy /.../;	Navržený koridor dopravní infrastruktury nezasahuje do uvedených ploch ochrany.
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;	ÚSES veden v maximální míře po plochách stávající zeleně v krajině.
k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. /.../	Při upřesňování tras liniových staveb budou přírodní hodnoty zohledněny.
l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;	Ke střetu dochází při křížení lokálního biokoridoru s koridorem dopravní infrastruktury. Střet bude řešitelný až při upřesnění trasy a technického provedení.

## Kulturní hodnoty:

<b>úkol</b>	<b>vliv ÚP Zlatá</b>
(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;	V obci se nenachází nemovité kulturní památky.
b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.	Kulturní hodnoty území pro cestovní ruch jsou méně významné, ÚP nepředpokládá zvýšení cestovního ruchu v území.

## **Ke Kap. 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny“**

<b>úkol</b>	<b>vliv ÚP Zlatá</b>
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, /.../	Krajina řešeného území je s převahou orných půd, doplňují se nové plošné a liniové prvky zeleně, stávající zeleň navržena k zachování a ochraně.
b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;	Retence bude zvyšována díky liniovým prvkům zeleně.
c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;	V řešeném území se neuplatňuje.
d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;	Zastavěné území je využito z části, byly vymezeny identifikované proluky k zástavbě. Plochy přestavby nebyly vymezeny. Část rozvojových ploch je umístěna mimo zastavěné území.
e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;	Rozvoj chat není v území navrhován, cestovní ruch se v území neuplatňuje.
f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	Území obce je architektonicky i urbanisticky průměrné, s malým rozsahem hodnot k ochraně.
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu	Nejsou navrhovány.
h) stavby a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit charakteristiky krajinného rázu /.../	Jedná se o navržený koridor dopravní stavby, navržen dle ZÚR SK. Prověrování vlivu na krajinný ráz bude předmětem návazných podrobnějších dokumentací po upřesnění trasy.
(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.	Charakter krajiny příměstské předpokládá částečné změny, cílem je doplnění ploch zeleně pro denní rekreaci obyvatel a zvýšení prostupnosti krajiny.
(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám: a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení; b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;	Řešené území je možno charakterizovat jako krajinu příměstskou (U21).
(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení; b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.	Změny v území jsou navrženy tak, aby byla posilována funkce krátkodobé rekreace – vymezení ploch krajinné zeleně a plocha přírodního koupaliště, doplnění ploch veřejné zeleně a dalších veřejných prostranství, doplnění pěších a účelových komunikací v krajině, včetně doprovodné liniové zeleně.

**Ke Kap. 7.** „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

Stavby a opatření v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšné, jsou jako veřejně prospěšné navrženy i v ÚP Zlatá.

### **Grafická část**

- Výkres Uspořádání území kraje – území je součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1.
- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území zasahují:
  - Koridor aglomeračního okruhu. Stavba je zpracována v ÚP jako zastavitelný koridor DS 101.
  - Koridor silnice č. II/101: úsek Pacov – Sluštice – Škvorec. Stavba je zpracována v ÚP jako zastavitelný koridor DS 102.
- Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – území je vymezeno jako U21 krajina příměstská.
- Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – prvky uvedené ve výkrese Plochy a koridory nadmístního významu jsou zároveň zařazeny jako VPS a VPO:
  - D066 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Pacov – Sluštice, přeložka; Škvorec obchvat
- V Koordinačním výkrese a dalších výkresech Odůvodnění zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice), stávající technickou infrastrukturu (trasa VVN) a o.p. NRBK. ÚP Zlatá stávající stavby a limity využití respektuje.

*Vyhodnocení:* ÚP Zlatá není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje, požadavky ZÚR SK jsou splněny.

## **2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **2.2.1. Cíle územního plánování**

#### **ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**

ÚP řeší rozsah ploch pro všechny základní funkční složky území (s výjimkou výroby) v rozsahu přiměřeném velikosti obce, s důrazem na plochy smíšené obytné a na doplňující veřejnou vybavenost. Je posilován pilíř životního prostředí a pilíř sociální; pilíř hospodářský se v obci uplatňuje pouze doplňkově ve formě služeb.

#### **ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů**

ÚP řeší rozvoj sídla na základě koordinace zjištěných potřeb a možností území na jedné straně a rozvojových záměrů veřejných i soukromých subjektů na straně druhé.

Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.

#### **ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních**

Ochrana hodnot je vymezena v kap. 2.2. Textové části ÚP.

#### **ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území**

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje vymezením zastavitelných ploch primárně v zastavěném území, v prolukách a v plochách s již vydaným územním rozhodnutím. Další

zastavitelné plochy se vymezují v návaznosti na zastavěné území tak, aby se sídla rozvíjela v ucelených lokalitách s minimalizací zásahů do volné krajiny.

## 2.2.2. Úkoly územního plánování

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Zpracování návrhu ÚP předcházelo zpracování podrobných Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP, které vymezily přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území; tyto jsou pak v návrhu ÚP respektovány.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, zvláště s ohledem na urbanistický charakter zástavby území, na ochranu jak jedinečných tak typických staveb v území, a na ochranu nezastavitelného území a krajiny.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Návrh prověřil známé záměry v území, které vyhodnotil s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF, ochrana krajiny) a přihlédl k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Řešeno v kap. 6 Textové části – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Řešeno v kap. 6 Textové části – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, s uvedením podmínek pro jednotlivé zastavitelné plochy.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace nebyla navržena, převážná část ploch pro výstavbu již má vydané územní rozhodnutí nebo se navrhuje zástavba proluk mezi těmito plochami.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	V území nebylo zaznamenáno žádné nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Vzhledem k blízkosti a dobré dopravní dostupnosti hlavního města nebyly v řešeném území vymezeny plochy pro výrobu a skladování, obyvatelé obce dojíždí do zaměstnání do Úval, Říčan či do Prahy.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	V řešeném území se nenachází lokality s narušenou historickou urbanistickou strukturou, avšak nově založené lokality vykazují mnoho zásadních koncepčních vad, které již nelze napravit, pouze dílčím způsobem kompenzovat, čemuž řešení ÚP napomáhá (doplnění ploch zeleně, rozvoj technické infrastruktury).
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Navržené rozvojové plochy těsně navazují na zastavěné území s cílem minimalizovat náklady na veřejnou technickou infrastrukturu a s minimalizací požadavků na novou dopravní infrastrukturu.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Požadavky CO je možno řešit ve stávající struktuře a vybavení území; v Zadání ÚP nebyly uplatněny žádné specifické úkoly v oblasti CO pro ÚP.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a	V území byly vymezeny čtyři plochy pro sanace a

rekultivační zásahy do území,	asanace.
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro ÚP Zlatá nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivu ÚP Zlatá na životní prostředí a Vyhodnocení vlivu ÚP Zlatá na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Těžba nerostných surovin není v území navržena. Odběr pitné vody z místního vodního zdroje je omezen kapacitou zdroje.
o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Tvorba ÚP je komplexní činnost, která využívá poznatky mnoha oborů; při ÚP Zlatá byly tyto obory zohledněny.

### **2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

*Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání ÚP.*

### **2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání ÚP.*

## **B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

*(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)*

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání ÚP Zlatá ze dne 17. 9. 2013 č.j. 125577/2013/KUSK vyplývá, že není požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 127504/2013/KUSK ze dne 2. 9. 2013 vyloučil významný vliv územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými nařízeními vlády.

Z toho důvodu nebylo nutno vyhodnocovat vlivy ÚP na udržitelný rozvoj území.

## **C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU**

*(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)*

*Viz kap. B. Textové části Odůvodnění*

## **D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO**

*(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)*

*Viz kap. B. Textové části Odůvodnění*

## E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Tato kapitola je zpracována formou textu vysvětlujícího ustanovení Textové části.

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle § 58 stavebního zákona. Byla vymezena 3 jednotlivá zastavěná území. Celkový výměra ZÚ je 34,44 ha.

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

#### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Obec Zlatá leží na pomezí urbanizovaného území hlavního města Prahy a středočeské venkovské oblasti. Charakter území je rovinatý, s převahou ploch orných půd a drobnými enklávami zeleně, výjimkou je pouze pás zeleně podél Dobročovického potoka.

Na území obce se střetávají záměry dvou protichůdných rozvojových tendencí – rozvojové tlaky na urbanizaci území a potřeba zachování volné krajiny sídla.

Z blízkosti hlavního města, z jeho urbánních a civilizačních vlivů plyne stálý tlak na území obce v oblasti rozvoje obytné výstavby, obec je atraktivní pro rozvoj obytné funkce imigrací obyvatelstva.

Stávající zástavba je převážně obytná, s nedostatečným rozsahem veřejné vybavenosti a s minimální hospodářskou základnou.

V území se uplatňují nadřazené záměry dopravní infrastruktury. Územím obce prochází silnice č. II/101, která bude přeložena mimo území sídla, zároveň do této nové komunikace bude v budoucnu směřována trasa aglomeračního okruhu Prahy.

Mezi významné limity využití území je možno řadit:

- ochrana zemědělského půdního fondu,
- plochy pro územní systém ekologické stability,
- ochranná pásma stávající a plánované dopravní a technické infrastruktury.

Základním problémem obce v současné době je, a zvláště do budoucna také bude, sladit vzájemně protichůdné tendence a záměry, které z nich plynou, při respektování stávajících hodnot území, a to maximálně využít stávající potenciál obce k rozvoji všech požadovaných funkcí včetně nadřazených dopravních záměrů do vyváženého celku, při vzájemném respektování specifik jednotlivých tematických oblastí.

Cílem územního plánu je:

- zabránit živelné obytné zástavbě území, které je díky umístění v blízkosti Prahy považováno za atraktivní obytné území,
- doplnit v obci chybějící veřejnou infrastrukturu, tj. zvláště plochy občanského vybavení, veřejná prostranství, místní dopravní a technickou infrastrukturu a plochy veřejné a krajinné zeleně.

Zastavitelné plochy byly zařazeny s ohledem na:

- důslednou ochranu nezastavěného území a volné krajiny, včetně dodržení principu vyloučení zástavby ve volné krajině, minimalizují se také trendy obestavování komunikací v krajině,
- respektování limitů využití území.

## 2.2. Ochrana hodnot území

Řešení územního plánu bylo navrženo s ohledem na zaznamenané hodnoty v území, vyjádřené převážně v kategorii limity využití území, zobrazeny jsou ve výkrese č. B1. Koordinační výkres, hodnoty jsou rovněž uvedeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 2.2.1. Ochrana nemovitých kulturních památek

V řešeném území se nenalézá žádná nemovitá kulturní památka.

### 2.2.2. Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nacházejí území s archeologickými nálezy:

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Reg. správce	Katastr
13-31-01/5	středověké a novověké jádro obce Zlatá	II	NPÚ - ústř .pr., centrum	Zlatá

Obec je bohatá na archeologické nálezy a proto je možno celé jeho území kvalifikovat jako území archeologického zájmu, na němž se vyskytují doložené i přepokládané archeologické lokality.

### 2.2.3. Ochrana dalších kulturních hodnot

Mezi další objekty významné z hlediska charakteru sídla, avšak nechráněné jako nemovité kulturní památky, jsou zařazeny objekty, areály a lokality, uvedené v kap. 2.2.1. Textové části.

### 2.2.4. Ochrana přírodních hodnot

Do území nezasahují žádná velkoplošná chráněná území přírody (CHKO, přírodní parky) ani prvky systému Natura 2000.

V území se nenacházejí maloplošná chráněná území ani památné stromy.

**Významné krajinné prvky (VKP)** jsou jednak ze zákona (lesy, toky a jejich nivy), jednak registrované. Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

V řešeném území se nenacházejí registrované VKP, pouze dvě území navržená k registraci jako VKP a dále VKP ze zákona.

### 2.2.5. Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Limitem území je Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability, který vychází z následujících dokumentací:

- ÚTP NR / R ÚSES (MŽP ČR, Culek, Bínová, 1996);
- vymezení NR / R prvků ÚSES ve schválené dokumentaci ZÚR Středočeského kraje.

V řešeném území se neuplatňují žádné NR-R prvky ÚSES.

Územní systém ekologické stability je zobrazen ve výkrese č. B1. Koordinační výkres.

Západně od řešeného území v k.ú. Sluštice prochází NRBK K66 (mimo řešené území). Nadregionální biokoridory mají vymezeno **ochranné pásmo NRBK**, které může sahát až 2 km od osy NRBK, dle ZÚR SK se nachází celé k.ú. Zlatá v o.p. NRBK. V ochranném pásmu jsou chráněna veškerá stávající společenstva shodná se společenstvy NRBK.

## 2.2.6. Ochrana půdního fondu

### Ochrana zemědělského půdního fondu

Realizuje se formou bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

### Ochrana lesního půdního fondu

Pozemky určené k plnění funkcí lesa tvoří malý podíl správního území. Ochranné pásmo 50 m limituje rozvoj pozemků sousedících.

## 2.3. Ostatní limity využití území

Limity využití území jsou definovány v zákoně č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v § 26, odst. 1. Tyto limity jsou vstupní limity, tj. přicházejí do řešení územního plánu jako předem dané omezující územní prvky.

Naopak výstupní limity využití území jsou omezení, která vyplývají z navržené koncepce ÚP Zlatá. Jsou navrženy v Textové části. Vstupní i výstupní limity jsou zakresleny ve výkrese č. B1. Koordinační výkres, výstupní limity rovněž ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

**Dopravní infrastruktura** má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnice II. třídy 15 m od osy krajního pruhu

Z navržené koncepce ÚP vyplývají navržená ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnice I. třídy 50 m od osy krajního pruhu

**Technická infrastruktura** má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních řadů 1,5 m od líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizačních řadů 1,5 m od líce potrubí
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV 7 m, 10 m od krajního vodiče
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV 7 m, 20 m, 30 m
- ochranné pásmo vedení VVN 400 kV 20 m, 25 m
- ochranné pásmo STL plynovodu 1 m v zastavěném území
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 1,5 m
- radioreleové spoje dle zákresu

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo navrženého kabelového vedení VN 1 m
- ochranné pásmo navržených trafostanic 7 m
- ochranné pásmo navržených rozvodů STL plynovodu 1 m

### 2.3.2. Ochrana vod a vodních zdrojů

#### Ochrana vodních toků

Je třeba v území umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (též „manipulační pásmo“), v šířce 6 m (zákon č. 254/2004 Sb., § 49, odst. 2c). V území nebudou umístěovány žádné stavby s výjimkou staveb vodních a vodohospodářských, staveb protipovodňových opatření a pěší komunikace. Stávající stavby oplocení v lokalitě Zlatá I. nejsou v souladu s charakterem území a je v zájmu ochrany toku a ochrany území před velkými vodami tyto stavby odstranit. Výjimkou jsou pouze historické stavby v historickém jádru obce (např. st.p.č. 88, 105), kde se



historická zástavba dotýká samotného toku a nelze zde změny v území očekávat ani reálně požadovat.

Nenachází se zde ani vyhlášené zaplavované území ani zátopové území (území zvláštní povodně pod vodním dílem). Potok v zástavbě vybřežuje minimálně, záplavy byly zaznamenány výjimečně (dešťovou kanalizací).

#### **Chráněná oblast přirozené akumulace vod**

Do řešeného území nezasahuje žádná CHOPAV.

#### **Ochrana vodních zdrojů**

V řešeném území se nenacházejí ochranná pásma vodních zdrojů. Zdroj pitné vody pro obec nemá stanoveno ochranné pásmo.

### **2.3.3. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén**

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor, chráněné ložiskové území ani ložisko. V území se nenacházejí ani poddolovaná území ani sesuvná území.

### **2.3.4. Hygienická ochranná pásma**

Chovy živočišné výroby se ve správním území se nevyskytují.

### **2.3.5. Ochrana zvláštních zájmů v území**

V území se nenacházejí zájmové lokality Armády České republiky, Ministerstva obrany ČR, Vězeňské služby ČR ani Policie ČR.

Z hlediska požární ochrany se v území nachází požární zbrojnice.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

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

V obci bude i nadále převládat převážně obytný charakter venkovského typu, vyjádřený v ÚP jako smíšené obytné plochy, umožňující v rámci obytných ploch umístění i jiných funkcí, které nenaruší obytné prostředí venkovského charakteru.

Doplňkově se vymezují další plochy veřejné infrastruktury (občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy zeleně).

#### **Podmínky, možnosti a potřeby rozvoje**

Rozvoj obce v posledním desetiletí výrazně poznamenal jak charakter obce, tak i životní podmínky v ní. Vzhledem k neúnosné rychlosti a nekoncepčnosti urbanizace a k následnému výraznému zvýšení počtu obyvatel obce (viz kap. F. Odůvodnění) je možno konstatovat zásadní narušení přirozeného vývoje území, nesoucí tato negativa:

- narušení urbanistické koncepce sídla – novodobá zástavba s množstvím proluk, neprovázanost na historické jádro (jak z hlediska struktury území, tak z hlediska komunikačních systémů),
- chybějící veřejná prostranství, ať již se zelení nebo bez zeleně,
- chybějící občanské vybavení (chybí budova obecního úřadu, mateřská škola, sociální služby, obchod),
- nekoncepční systém komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry, které umožňují obsluhu území jen s velkými obtížemi osobním automobilům, neumožňují obsluhu veřejnou dopravou,
- chybějící řešení inženýrských sítí, včetně území nové výstavby s vybudovanou infrastrukturou, která není napojena na příslušné systémy (vodovod, kanalizace),

- významný úbytek ZPF,
- vzhledem k malé velikosti katastru obce významný úbytek volné krajiny v obci, nedostatek zeleně v krajině,
- narušené soužití obyvatel obce, kde obyvatelé staré a nové části vyžadují od obce jiné služby a jiný režim využívání území.

Z těchto důvodů návrh řešení území hledá kompromis mezi dvěma extrémami, a to:

### 1) Minimalistické řešení

Toto řešení by znamenalo ponechání proluk mezi stávající zástavbou bez využití. Toto řešení není možné v územích s platnými územními rozhodnutími, kde pouze ještě nedošlo k provedení zástavby. Podobně není racionální ponechání ploch sice bez územního rozhodnutí, ale obklopených provedenou zástavbou, bez návrhu budoucího využití, protože ponechání těchto ploch jako ZPF je v rozporu s režimem ochrany a využívání ZPF – drobné zbytkové plochy zůstávají ležet ladem, nejsou obdělávány a jsou zdrojem plevele a základem lokálních černých skládek.

Proto byly všechny plochy s platným územním rozhodnutím a plochy, obklopené založenou výstavbou, navrženy k novému využití. Část ploch byla zařazena k bydlení, část jako veřejná zeleň a část jako plochy občanského vybavení.

### 2) Maximalistické řešení

Toto řešení by znamenalo akceptování požadavků majitelů zemědělských ploch ve volné krajině (převážně se jedná o developery) na další růst obce, převážně obytné zástavby bez zajištění veřejné vybavenosti.

Důsledkem tohoto řešení by bylo prohlubování problémů obce a proto byly vyloučeny všechny požadavky na rozvoj, které zasahují do volné krajiny a nepřinášejí žádné zlepšení pro veřejné zájmy obce.

Výsledné řešení je kompromisem mezi oběma přístupy.

Historická část obce je stabilizovaná a nevykazuje prakticky žádné rezervy rozvoje.

Nově založené rozvojové lokality jsou naplněny v různé míře, jejich zastavování neustále pokračuje. Všechny lokality s vydaným územním rozhodnutím, lokality v zastavěném území a dále všechny plochy mezi lokalitami s ÚR a zastavěným územím byly zařazeny jako zastavitelné. Nad rámec těchto ploch byly zařazeny drobné okrajové plochy tak, aby došlo k ucelení urbanistické struktury sídla.

Dalším zvažovaným problémem řešení územního plánu byla míra konkrétnosti řešení. Vzhledem k rozsáhlým koncepčním i technickým problémům, kterým musí obec čelit s minimem finančních prostředků, byla zvolena metoda:

- jasného vymezení základní koncepce a přísného odmítnutí změn v území, které by dále narušovaly veřejné zájmy obce,
- obecněji a širěji vymezených možností rozvoje tam, kde je to žádoucí, včetně pozitivních podnětů a námětů, které nejsou součástí výrokové části, ale jsou zmíněny pouze v odůvodnění tak, aby měla obec v budoucnu maximální zákonnou volnost v hledání řešení nahromaděných problémů a mohla reagovat na vstřícné nabídky partnerů v území zohledňující veřejné potřeby obce.

Z tohoto hlediska je třeba zdůraznit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací projektovou, ale koncepční, její síla tkví převážně ve vyloučení změn v území nežádoucích, kdežto změny pozitivní nejsou ve většině případů vynutitelné; pozitivní změny jsou proto podporovány v maximální šíři možností se zohledněním potřeb obce.

## 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

### 3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy byly vymezeny na základě:

- vlastního terénního průzkumu,
- vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která definuje základní dělení ploch s rozdílným způsobem využití,
- s využitím § 3, odst. 4 vyhlášky, který umožňuje podrobnější členění ploch.

Podrobněji byly členěny plochy veřejných prostranství – tj. byly rozděleny plochy veřejných prostranství na plochy komunikací a plochy zeleně, aby byly jasně a jednoznačně vymezeny plochy veřejné zeleně.

### 3.2.2. Plochy dle významu

V souladu se stavebním zákonem jsou užívány pojmy:

- zastavitelné plochy (§ 2, odst. 1, písm. j),
- plochy přestavby (§ 43, odst. 1) – nebyly vymezeny,
- plochy změn v krajině (§ 43, odst. 1),
- plochy územních rezerv (§ 36, odst. 1) – nebyly vymezeny.

## 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

**Rozvoj zahrnuje plochy:**

- SO 1, SO 2, SO 5 až SO 11, SO 14 až SO 16, SO 18 až SO 20, VP 3, VP 4, VZ 4 – areál „Zlatá I.“, vydané ÚR, plochy smíšené obytné – rozestavěný areál developerského projektu s problematicky založenou komunikační sítí (chaotické vedení tras, nedostatečná šíře, nemožnost autobusové obsluhy);
  - plocha veřejného prostranství VP 3 je úsek prostranství pro umístění komunikace, která nebyla dosud realizována (část byla realizována v užším profilu, část chybí zcela);
  - plocha veřejného prostranství pro pěší komunikaci VP 4 propojuje plochu a oblast kolem vodárny;
  - souhrnné odůvodnění řešení lokality Zlatá I. a řešení plochy V Čertáku (SO 16, SO 18, VZ 4) – viz též kap. A.1.2. Textové části Odůvodnění.
- SO 4 – proluka v areálu „Zlatá I.“ – plocha smíšená obytná, plocha nebyla součástí developerského projektu;
  - zastavění je smysluplné s ohledem na obklopení zástavbou, navrhované využití plochy je totožné jako využití navazujících pozemků, nelze očekávat o narušení obytného prostředí, napojení na komunikace je možné ze severní strany,
  - na řešení využití plochy nemají mít vliv nepodložené sliby developera, který ve vizualizacích lokality Zlatá I. na p.p.č. 230/34 budil dojem, že zde má být zeleň, třebaže tento pozemek nikdy nevlastnil a proto nemohl nijak tuto zeleň zajistit,
  - vlastník pozemku má zájem o jeho zastavění s ohledem na proluku v zastavěném území – dostupná dopravní a technická infrastruktura,
  - proto je navrženo kompromisní řešení tohoto problému, a to takové, že plocha SO 4 má v kap. 6 výrokové části ÚP ustanoveno vyšší procento zeleně, ze které část bude určena jako veřejná zeleň;
  - souhrnné odůvodnění řešení lokality Zlatá I. včetně plochy SO 4 viz také kap. A.1.2. Textové části Odůvodnění.
- SO 12, VP 1 a VP 2 – proluka v areálu „Zlatá I.“ – plocha smíšená obytná SO 12 a plochy veřejného prostranství VP 1 a VP 2, plocha nebyla součástí developerského projektu, její zastavění je však smysluplné s ohledem na obklopení zástavbou;

komunikace je již parcelně vymezena; v ploše VP 1 bude vymezena plocha pro umístění veřejného prostranství mimo dopravní plochy – lavičky, zeleň, dětské hřiště apod.; v rámci plochy SO 12 není komunikace předurčena (může být umístěna na západní i východní straně), protože původně vyprojektovaná komunikace na východní straně se jeví jako méně racionální, musí se vyhýbat stávajícímu sloupu VN a musí být zakončena slepě, kdežto na západní straně by mohla být provedena jako průjezdná (zvažuje se její přemístění na západní stranu);

- SO 21 – smíšená obytná plocha – vymezena v širší proluce mezi silnicí a „Zlatou I.“, doplňuje obvod sídla, komunikační systém bude propojen na silnici a na Zlatou I.;
- SO 22, SO 40, SO 41, VZ 1 – rozsáhlá plocha proluky v ZÚ, obklopená stávající nebo probíhající zástavbou – plochy smíšené obytné SO 22, SO 40, SO 41, veřejné prostranství – zeleň VZ 1; území ZPF obklopené stávající zástavbou, přístup k ploše vymezen jak od stávající silnice, tak od již založených komunikací ze severní strany; pro plochu SO 22 + DS 1 + VZ 1 je ustanovena povinnost zpracování územní studie, která bude řešit vnitřní uspořádání území, komunikační síť, inženýrské sítě, plochy zeleně atd., v ploše bude prověřena možnost umístění autobusové zastávky veřejné dopravy a příp. plochy občanského vybavení.  
Plocha VZ 1 byla vymezena z těchto důvodů:
  - v obci je nedostatek ploch veřejných prostranství a nedostatek zeleně,
  - v dané lokalitě se navrhuje rozsáhlejší plocha výstavby, ve které ze zákona musí být vymezena min. plocha veřejného prostranství nad rámec komunikací (viz § 7, vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění),
  - vymezení plochy zeleně vychází z požadavku uspořádání území tak, aby plocha zeleně byla centrálním prostorem plochy, a tato plocha zeleně zároveň bude oddělovat dvě části zástavby území s předpokládaným odlišným charakterem – v jižní části při silnici bude preferována výstavba ryze smíšená s převahou občanského vybavení, v severní části za plochou zeleně bude převládat zástavba s převahou obytné funkce, plocha zeleně je tak předělem koncepčním, estetickým, funkčním i hygienickým,
  - zeleň byla umístěna na pozemky více vlastníků tak, aby nebylo řešení jednostranné vůči majitelům pozemků,
  - na celou plochu je ustanovena povinnost zpracování územní studie.
- SO 23, VP 5 – smíšená obytná plocha – vymezena v historickém intravilánu v pásu záhumenků, spolu s prodlouženou přístupovou komunikací v ploše veřejného prostranství;
- OV 2, VP 6 – plocha občanského vybavení OV 2 v severní části obce pro veřejnou nebo komerční vybavenost, např. mateřskou školu, sociální služby apod., prověření potřeby ploch pro občanské vybavení viz kap. F.2.3. Textové části Odůvodnění; proluka mezi již rozestavěnými zastavitelnými plochami, pásem zeleně a katastrální hranicí, podél které je vymezena nová přístupová komunikace k vodárně VP 6, přístup k ploše doplňkově také z VP 5; plocha OV 2 zahrnuje také bývalý zemědělský objekt, který je navržený k asanaci;
- SO 24 až SO 26, VP 7 – smíšené obytné plochy včetně komunikace v ploše veřejného prostranství; areál developerské výstavby – druhá část, založeny komunikace a inž. sítě;
- SO 27 až SO 32 – smíšené obytné plochy, rozestavěný areál developerské výstavby první část, vydané ÚR, spolu s ním vymezeny plochy doplňkového veřejného prostranství VP 8 a VP 9 pro zeleň, dětské hřiště apod.;
- SO 33, VP 10, VP 17 – smíšená obytná plocha, včetně komunikací v plochách veřejného prostranství; vydané ÚR, založeny komunikace a inž. sítě;
- SO 34, VP 11 – smíšená obytná plocha v proluce, včetně komunikace v ploše veřejného prostranství v ose polní cesty;

- VP 12, VZ 2 – plocha pro krátkodobou rekreaci obyvatel – komunikace v ploše veřejného prostranství VP 12 v ose stávající místní komunikace s doprovodnými pásy veřejného prostranství – zeleně VZ 2; komunikace se zklidněným provozem pro pěší, cyklisty apod., podél komunikace plochy pro denní rekreaci (dětská hřiště, lavičky apod.); odůvodnění uvedeno v kap. E.4.1.3.
- OV 3, VP 13 – plocha občanského vybavení (vhodná např. pro nový obecní úřad, MŠ, multifunkční objekt apod.) – prověření potřeby ploch pro občanské vybavení viz kap. F.2.3. Textové části Odůvodnění; doplněná plochou veřejného prostranství jak pro např. parkoviště, tak pro lavičky, zeleně, dětské hřiště apod.;
- SO 35, VP 14 – plocha smíšená obytná, doplněná komunikací v ploše veřejného prostranství;
- VZ 3 – plocha pro krátkodobou rekreaci obyvatel – plocha veřejného prostranství – zeleně, v rámci plochy je možné zřídit přírodní koupaliště, jedná se o pozemky obce; v případě zvažování realizace vodní plochy je třeba území prověřit v návazné vodohospodářské dokumentaci, zda vybudováním vodní plochy nemůže dojít k ohrožení obce při povodni protržením, případně zda naopak nelze zvýšit ochranu obce retencí přívalového deště v ploše (vodní plochy přispívají ke schopnosti zadržování vody v krajině, zlepšují mikroklima v území a regulují stav vody v krajině);
- SO 36 až SO 38, VP 15 – smíšené obytné plochy doplněné komunikací v ploše veřejného prostranství, proluky a samostatná zahrada, ucelení hranice zástavby;
- SO 39, VP 16 – smíšená obytná plocha doplněná komunikací v ploše veřejného prostranství, ucelení hranice zástavby;
- DS 1 – plocha dopravní infrastruktury – při silnici č. II/101 je vymezena plocha pro odstranění bodové závady na stávající komunikaci – nájezd do zatáčky – viz kap. E.4.1.2. Textové části Odůvodnění.

### **Společné odůvodnění řešení lokality Zlatá I. a ploch SO 4 a lokality V Čertáku (SO 16, VZ 4, SO 18)**

Developerský projekt Zlatá I. v severozápadní části obce Zlatá byl koncipován z mnoha hledisek (projekčních, ekonomických i právních) velmi amatérským způsobem. Koncepce vykazuje zásadní urbanistické vady: nedostatečnou šíři komunikací, chaotickou síť komunikací bez jasné dopravní koncepce, nenávanost komunikací na starou část obce včetně chybějících lávek, absenci veřejného občanského vybavení (např. MŠ) a absenci jakýchkoli veřejných prostranství (ploch veřejné zeleně, ploch pro shromažďování obyvatel, parkoviště, dětská hřiště apod.). Developerský projekt Zlatá I. tak z urbanistického hlediska postrádá prakticky jakoukoli veřejnou infrastrukturu.

Obec a tvůrci ÚP se pokusili tragické následky činnosti developera v území minimalizovat, avšak možnosti zvrátit špatné řešení v území, které již je rozparcelováno, rozprodáno a z větší části zastavěno, jsou minimální:

- nedostatečnou šíři veřejného prostranství pro umístění komunikací (v zástavbě rodinnými domy se požaduje min. 8 m, přičemž šíře cca poloviny komunikací v území je 6 m, i méně) by bylo možné řešit jedině zásahem do stávajících pozemků mnoha vlastníků, což je z praktického hlediska nerealizovatelné,
- nenávanost komunikací řeší ÚP návrhem komunikačních propojení alespoň v úrovni pěších komunikací, které však vyžadují finančně náročnou výstavbu přemostění nebo dokonce zatrubnění části potoka,
- chybějící občanské vybavení se umísťuje v jiných lokalitách mimo území Zlatá I. pro nedostatek volných ploch.

Sporným tématem se v rámci projednání návrhu ÚP stalo vymezení potřebných veřejných prostranství, zvl. veřejné zeleně, kterou někteří obyvatelé lokality Zlatá I. požadují

umístit do dvou konkrétních dosud nezastavených lokalit – plochy SO 4 a plochy V Četáku (SO 16, VZ 4, SO 18).

Jedná se o plochy, které se sice nacházejí obklopené uvnitř developerského projektu Zlatá I., avšak tyto plochy nebyly nikdy získány developerem pro uvedený projekt. Přesto byly prodejcem v rámci následného prodeje sousedních parcel koncovým vlastníkům prezentovány jako plochy, na nichž má vzniknout veřejná zeleň. Prodejce se tak dopustil mystifikace, kterou by bylo možné hodnotit i jako podvodné jednání, pokud by nepravdivou skutečnost sousedství plochy veřejné zeleně zahrnul do zvýšené ceny prodávaného pozemku.

Přísliby prodejce o tom, že tyto plochy mají být veřejnou zelení, neměly a nemají žádný právní podklad a proto ani právní dopad na stav využití uvedených ploch. O využití ploch tedy poprvé rozhodne až vydaný územní plán.

Obě předmětné lokality se již v současné době nacházejí díky pokročilé výstavbě v zastavěném území jakožto „plochy obklopené“ a jejich další zachování pro zemědělský půdní fond ztrácí smysl.

Bylo proto třeba rozhodnout o jejich využití v kontextu zastavěného území (zástavba rodinnými domy × plochy veřejných prostranství).

K uvedenému dilematu je třeba uvést, že z hlediska tvorby ÚP se uvedené sporné lokality vlastnostmi neliší od jiných proluk, které se dosud v areálu Zlatá I. nacházejí (SO 1, SO 2, SO 5 až SO 11, SO 15, SO 19, SO 20) ani od dalších ploch, které s lokalitou Zlatá I. urbanisticky souvisí – využívají či mohou využít společnou dopravní a technickou infrastrukturu (SO 12, SO 14, SO 40 apod.). Lokalita V Četáku je navíc součástí územního rozhodnutí, podle kterého se v území Zlatá I. umísťovala dopravní a technická infrastruktura, je tedy součástí areálu Zlatá I. Umístění ploch veřejných prostranství právě do požadovaných lokalit není tedy z hlediska koncepčního vůbec jednoznačné.

Ti, kdo se nyní odvolávají na sliby prodejce ve věci umístění veřejné zeleně právě do dvou sporných ploch, jsou v roli člověka, který byl oklamán. Ale ani tento status pravděpodobné oběti podvodného jednání nezakládá právo postiženému domáhat se nápravy tak, že bude přenášet negativní důsledky své ztráty na další osoby, které se díky náhodě či předvídatelnosti obětí nestaly, tj. právo nárokovat využití pozemků, jehož nejsou vlastníky, pro veřejnou zeleň na základě nepodložených slibů třetí osoby. Nápravu chyb developera není možno činit na úkor některého z vlastníků pozemků, a to ani těch vlastníků, kteří se nestali obětí podvodného jednání, a to ani ve veřejném zájmu. Takový přístup by byl v rozporu s dobrými mravy.

K opakovanému požadavku některých obyvatel lokality Zlatá I., aby nebyly „upřednostněny zájmy několika málo vlastníků před zájmy drtivé většiny ostatních“ – jedním ze základních pilířů právního státu je princip, že se ctí soukromé vlastnictví, majetková práva lze omezovat pouze v souladu se zákonem a v co nejmenší míře vedoucí ještě k danému cíli. Je tedy zcela nepřijatelné, aby se skupina sousedů domáhala určitého využití konkrétních parcel, které nevlastní, ve svůj prospěch, na úkor jejich skutečných vlastníků pouze z titulu „drtivé většiny“. Důvody pro určité řešení musí mít objektivní charakter, vycházející např. z potřeb nebo vlastností daného území, ne z toho, kdo které pozemky vlastní a jakým způsobem (či za kolik) je nabyt. Taková hlediska jsou pro územní plánování zcela nepřijatelná.

Není sporu o tom, že jak na území obce jako celku, tak v území Zlatá I. je třeba vymezit plochy pro veřejná prostranství, avšak je třeba zdůraznit, že za takového stavu území, jaký je, nelze dosáhnout ideálního řešení. Vymezení veřejných prostranství bylo po zvážení všech hledisek provedeno kompromisně takto:

Rozsáhlejší plochy veřejné zeleně byly vymezeny mimo areál Zlatá I. (podobně jako plochy pro veřejné občanské vybavení). Z hlediska velikosti obce se jedná o docházkovou

vzdálenost ve stovkách metrů. Je třeba připomenout, že z potřeby vymezení ploch veřejné zeleně v celém území neplyne nikomu nárok na to, aby uvedené plochy sousedily právě s jeho pozemkem.

Drobná veřejná prostranství byla vymezena v uvedených dvou lokalitách (s doplněním třetí lokality) kompromisním způsobem tak, aby ani jedna ze stran nebyla jednostranně upřednostněna:

- Plocha SO 4 – ÚP zde vymezil plochu smíšenou obytnou s tím, že součástí výměry plochy má být 30 % veřejné zeleně, jejíž umístění ÚP nestanovuje; s ohledem na to, že plocha je ve vlastnictví jednoho vlastníka, nehrozí nebezpečí „černého Petra“ jako v případě, kdy by v území bylo více pozemků a plocha zeleně by byla ponechána na poslední nezastavěnou parcelu v území. Navíc se pro plochu stanovuje min. výměra pozemku 1000 m<sup>2</sup> (ze které plyne umístění max. 6 RD) a povinnost zpracování územní studie.

- Plocha V Čertáku byla po prvním veřejném projednání upravena tak, že její střední cca třetina (dříve SO 17) byla změněna na plochu veřejného prostranství VZ 4. Pro plochy SO 16 a SO 18 je ustanoven max. počet umístěných RD (2 + 2).

- Plocha SO 12 – v severní části zůstává vymezena plocha veřejného prostranství VP 1, jedná se o zbytkové plochy pod vedením VN. S ohledem na požadavek veřejné přístupnosti sloupů VN a zároveň stanovenou min. velikost parcely 1000 m<sup>2</sup> jsou zbytkové plochy pro zástavbu nevyužitelné.

Vliv na krajinný ráz: Zastavěním plochy SO 4 a lokality V Čertáku nebude krajinný ráz oblasti ovlivněn. Lokality jsou dále určeny k zástavbě z důvodu dotvoření kompaktního celistvého urbanistického celku, plochy jsou vymezeny v co nejméně konfliktních oblastech. Vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků. Zastavitelné pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny logicky tak, aby navazovaly na již zastavěné území a nezabíraly volnou krajinu. Sídlo se v tomto místě nerozrůstá do krajiny, je navržen kompaktní urbanistický celek s ohledem na bod (20) A1 PÚR ČR.

## **Závěr**

Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení vychází ze skutečnosti, že se obec nachází dle A1 PÚR ČR v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) RÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a tuto skutečnost je třeba zohlednit při návrhu územního rozvoje obce.

Omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z řešení ÚP mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Na závěr je třeba zdůraznit, že skutečné prosazení jakýchkoli změn v území územní plán nedokáže nezajistit, územní plán změny nenakazuje, k tomu není zákonem zmocněn, ale pouze vymezuje podmínky, za jakých jsou určité změny v území možné. V případě uvedených sporných ploch by se při celoplošném vymezení ploch veřejného prostranství nedosáhlo reálné změny v území (tj. vznik plochy zeleně, parkoviště, dětského hřiště apod. jak žádají majitelé sousedních nemovitostí), ale pouze by se zabránilo zástavbě uvedených ploch rodinnými domy; s ohledem na jejich obklopení zástavbou by buď dále pokračovala degradace zemědělského půdního fondu v ploše, který již nelze reálně obhospodařovat zemědělskou technikou, nebo by došlo k jejich oplocení z titulu zařazení do zastavěného území a využití např. jako zahrady. S ohledem na finanční možnosti obce zde ani nepřichází v úvahu institut předkupního práva pro veřejné prostranství ve prospěch obce. V žádném případě tedy není možné proti vůli majitelů plochy využít pro požadované funkce veřejného prostranství.

### 3.4. Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně zahrnuje jednak území vymezená pomocí druhů ploch s rozdílným způsobem využití určených pro zeleň (Veřejná prostranství – zeleň VZ), jednak porosty na jiných typech ploch (smíšené obytné plochy, občanské vybavení).

Plochy zeleně v sídle jsou díky soukromým zahradám ve starší části sídla dostačující pro obytné prostředí sídla (v nové části plochy soukromé zeleně ještě nevznikly, budou však doplněny přirozeným vývojem v území), pro denní rekreaci obyvatel však scházejí plochy zeleně veřejně přístupné. Byly proto vymezeny jednak samostatné plochy VZ 1 až VZ 4 pro každodenní pobytovou rekreaci obyvatel, jednak komunikace v krajině a liniové prvky zeleně podél účelových a pěších komunikací, určené pro rekreaci v pohybu (pěší, cyklisti apod.).

Plochy veřejné zeleně, liniové prvky zeleně podél komunikací a stávající plochy zeleně v krajině jsou vzájemně propojené a umožňují průchod sídlem i krajinou odděleně od hlavní komunikace sídla s automobilovou dopravou. Konkrétní řešení křížení provozů nebo jejich paralelní segregace bude předmětem návazných řízení (cyklostezky, chodníky, přechody pro chodce apod.).

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres a schématu C1. Dopravní infrastruktura.

#### 4.1.1. Širší dopravní vztahy

**Silniční doprava:** Severně od řešeného území prochází silnice I/12 Praha–Běchovice – Újezd nad Lesy – Úvaly – Kolín, která zprostředkovává širší dopravní vztahy v silniční dopravě. Do řešeného území nezasahuje.

Územím obce prochází silnice II/101 – aglomerační okruh, původně určený k objíždění pražské aglomerace a pro silniční spojení obcí okolo ní (Říčany – Jesenice – Zbraslav – Lahovice – Radotín – Rudná – Unhošť – Kladno – Kralupy nad Vltavou – Neratovice – Brandýs nad Labem – Jirny – Úvaly – Zlatá – Říčany).

Obě významné komunikace se kříží v Úvalech (4 km od řešeného území).

Řešeného území se dotýká koridor přestavby aglomeračního okruhu DS 101, dle ZÚR SK veřejně prospěšná stavba – úsek D066. Koridor pro přeložku silnice II/101 jako součást aglomeračního okruhu, tj. s možností povýšení na I. tř., je vymezen v šíři 300 m, pouze v místě dotyku se sídlem se koridor zužuje tak, aby nezasáhl do stávající zástavby.

**Železniční doprava:** V řešeném území se neuplatňuje žádná železniční trať. Nejbližší tratí je 011 Praha – Kolín se stanicí v Úvalech.

**Lodní doprava:** V řešeném území se neuplatňuje.

**Letecká doprava:** V řešeném území se neuplatňuje.

#### 4.1.2. Silniční doprava

Dopravní kostru řešeného území tvoří silnice II/101 Úvaly – Říčany – Jesenice – Zbraslav, která je zároveň součástí aglomeračního okruhu.

Tato silnice prochází zastavěným územím sídla, dopravní obsluha významné části stávající zástavby se realizuje přímo z této frekventované silnice.

Silnice zatěžuje zástavbu hlukem, křížení komunikace pěším provozem je problematické pro vysoké zatížení silnice a bylo zaznamenáno soustavné nedodržování předepsané rychlosti



v obci (zvl. u kamionů).

Proto je v území navržen koridor přeložky silnice II/101 do nové trasy mimo zastavěné území DS 102, pro přeložku v kategorii silnic II. třídy je v souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor DS 101 o šíři 180 m, pouze v místě dotyku se sídlem se koridor zužuje tak, aby nezasáhl do stávající zástavby.

Zda bude silnice budována jako silnice II. třídy (záměr Středočeského kraje) nebo jako silnice I. třídy – aglomerační okruh (záměr ČR ŘSD), je otázkou budoucího vývoje.

Původní trasa bude převedena do systému silnic III. třídy. Pro odstranění bodové závady na staré trase je vymezena plocha DS 1 – rozšíření plochy pro křižovatku pro řešení bodové závady, včetně např. umístění okružní křižovatky v lokalitě u křížku. Konkrétní technické řešení je věcí návazných řízení.

Výstavbou silnice dojde k narušení návaznosti účelových a pěších komunikací, projekt přeložky silnice bude muset návaznost komunikací zohlednit (např. VP 12 + kp 8, kp 12 a pokračování komunikace kp 4 mimo řešené území). Zároveň bude třeba zajistit křížení s LBK 5 (přemostění potoka) a vyřešit odvod a přečištění dešťových vod z komunikace tak, aby nedošlo ke kontaminaci Dobročovického potoka.

Do území nezasahují žádné stávající silnice III. třídy.

### 4.1.3. Komunikační síť v sídle

#### Místní komunikace

Na silnici II. třídy navazuje systém místních komunikací obslužného charakteru, třídy C3 a C4, obsluhujících obytnou zástavbu.

ÚP navrhuje nové místní komunikace km 1 až km 11 s provozem motorových vozidel (v rámci ploch veřejných prostranství) z důvodu zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch pro bydlení SO 16, SO 18, SO 23, SO 24 až SO 26, SO 33, SO 34, SO 35, SO 36 až SO 38, SO 39 a občanské vybavenosti OV 2 a OV 3. Komunikace jsou umístěny v rámci veřejných prostranství VP 3 (část), VP 5, VP 6, VP 7, VP 10, VP 11, VP 14, VP 15, VP 16, VP 17.

Rozsáhlejší plochy bez vymezení vnitřního dělení a s více směry napojení na komunikační síť (např. SO 22) budou v návazných dokumentacích – územní studie, dokumentace k územnímu rozhodnutí – řešit dopravní obsluhu jednotlivých parcel, přičemž napojení na komunikační síť je uvedeno v grafické části šipkami.

#### Zklidněné komunikace

Je vymezena změna režimu na stávající účelové komunikaci vedoucí od obce k jihu do Babického lesa, a to jako plocha VP 12 s trasou kp 8 pro pěší a cyklisty a doprovodnou plochou veřejné zeleně VZ 2.

Komunikace bude změněna na zklidněnou místní komunikaci. Režim zklidněné místní komunikace předpokládá částečné omezení průjezdné motorové dopravy, avšak s umožněním obsluhy daného území (ať již zemědělských ploch (polí) nebo lesů (např. dopravní přístup odborného správce lesa); dopravně organizační opatření bývá doplněno stavebními úpravami zpomalujícími rychlost vozidel a zlepšujícími podmínky chodců a cyklistů.

Cílem je omezení průjezdu těžké nákladní dopravy, která odváží vytěžené dřevo z Babického lesa (les se nachází mimo řešené území) přes tuto komunikaci a přes centrum obce Zlatá, a odvoz vytěžené suroviny (dřeva) přes řešené území je z hlediska veřejných zájmů obce nežádoucí. ÚP tím nevyklučuje dopravní přístup běžné obsluhy.

Viz také kap. A.1.2. Textové části Odůvodnění.

Na tuto komunikaci navazující další komunikace – navržená účelová komunikace ku 3 a stávající komunikace k chatové oblasti mimo řešené území (jihozápadně) – budou mít stejný

režim zklidněného provozu s tím, že přístup k chatám se nemění.

Komunikace do Babického lesa (VP 12 s trasou kp 8 pro pěší a cyklisty) byla pro zklidněný režim (vyločení průjezdné těžké nákladní dopravy) určena z těchto důvodů:

- v obci je nedostatek zeleně, lesy jižně od obce jsou jediným rozsáhlejším rekreačním prostorem ve smyslu obecného užívání lesů,
- uvedená cesta je jediná přístupová cesta obyvatel Zlaté k lesu,
- zároveň se jedná o jediný přístup k již realizovanému dětskému hřišti a o jediný přístup k navrženému areálu sportu, rekreace a zeleně u potoka, značenému VZ 3,
- uvedený les není na k.ú. Zlatá, jeho hospodářská obsluha by měla být prováděna z k.ú., na kterém leží,
- majitel lesa má možnost i jiného dopravního přístupu z jiných katastrů,
- odvoz dřeva po stávající komunikaci VP 12 západním směrem neodpovídá předpisům, protože VP 12 ústí na sil. II/101, na které v k.ú. Sluštice nemá most příslušnou únosnost pro nadměrné náklady, odvoz může být realizován pouze přes zastavěné území Zlaté;
- předmětná komunikace VP 12 nebyla budována pro zátěž kamionové dopravy, nemá odpovídající šířkové parametry ani není schopna unést zátěž při odvozu vytěžené suroviny,
- tato komunikace je v majetku obce Zlatá, která nesouhlasí s odvozem těžené suroviny po svém majetku (zvýšené náklady na údržbu a rekonstrukci),
- odvoz vytěžené suroviny přes centrum obce zatěžuje neúměrně obytné prostředí obce,
- po vybudování obchvatu (přeložky II/101) bude komunikace VP 12 vedena přemostěním přes novou II/101 a tato komunikace dle projektu je plánována pouze pro přejezd běžné dopravní obsluhy území (automobil, zemědělská technika), jak o se technického provedení a únosnosti týče, tak z hlediska poloměru otáčení, není určena pro nadměrnou nákladní dopravu, majitel lesů tedy v budoucnu bude muset vyřešit přístup nákladní dopravy k lesům přes území jiných obcí jižně od přeložky v každém případě.

### **Pěší komunikace a trasy**

Pěší komunikace v sídle se uplatňují ve starší obytné zástavbě.

V nově budované zástavbě jsou místní komunikace opatřeny jednostranně chodníky, ve staré zástavbě se nachází chodníky při sil. č. II/101 v omezeném rozsahu.

ÚP navrhuje nové pěší komunikace a trasy kp 1 až kp 12 v šířce min. 2 m s možností vedení smíšeného provozu pěšího a cyklistického z důvodů:

- pěší propojení nepropojených úseků komunikací, usnadnění pohybu pěších a cyklistů sídlem (kp 3, kp 4, kp 5, kp 6, kp 9, kp 11),
- chodník zajišťující bezpečný pohyb pěších podél silnice II. třídy (kp 7),
- spojení obytné zástavby s plochami přírodní zeleně – denní rekreace obyvatel (kp 1, kp 2, kp 3, kp 8, kp 10, kp 11, kp 12).

Pro pěší komunikace jsou určeny plochy veřejných prostranství stabilizovaných nebo zastavitelných (VP 2, VP 4, VP 12 a části ploch VP 3, VP 14, VP 15), případně jsou vymezeny v rámci dalších druhů ploch, např. smíšené plochy nezastavěného území nebo smíšené obytné plochy. (Veřejná prostranství VP 8, VP 9, VP 13 a část plochy VP 1 jsou určena jako plochy shromažďovací, kde se pěší trasy mohou uplatnit doplňkově.)

#### **4.1.4. Autobusová doprava**

Plošná obsluha řešeného území je zajišťována prostřednictvím autobusové linky č. 100329 Praha, Skalka – Škvorec, nám. (PID č. 329).

V obci se nachází zastávka Zlatá, která nevyhovuje docházkové vzdálenosti pro obsluhu

celé obce. Situace je způsobena založením nové zástavby v severozápadním segmentu bez minimálního urbanistického konceptu, zástavbu nelze kvůli chaotické a úzké uliční síti přímo obsloužit zajížděním autobusu do lokality.

Proto se navrhuje nová zastávka veřejné autobusové dopravy v západní části obce. Vzhledem k tomu, že přesná lokalizace není stanovena, není plocha pro zastávku vyznačena v grafické části.

Zastávka veřejné autobusové dopravy je řešena jako povinná součást navržené plochy SO 22. To, že není konkrétně v této ploše situována, nemění nic na tom, že je její řešení povinnou součástí řešení plochy. Vymezení přesného umístění vyplývá z návazné územní studie plochy. Příliš konkrétní situování zastávky by do budoucna mohlo znamenat nutnost pořízení změny územního plánu po podrobnějším prověření území.

ÚP předpokládá vznik veřejného prostranství – zálivu (točny), do kterého by autobus zajížděl, a to pro oba směry, proto není zastávka vymezena i na druhé straně silnice.

Autobusová zastávka může být realizována nejen v rámci plochy SO 22, ale do doby zástavby plochy (která může být otázkou vzdálenější budoucnosti) v případě změn v území může vzniknout:

a) bez zálivů, pro něž není při stávající silnici místo, v rámci stávající plochy dopravní infrastruktury (plocha sil. II/101); zřízení zastávky bez zálivů bude možné po realizaci obchvatu a změně stávající trasy silnice II/101 na sil. III. třídy, příp. na sil. II. třídy s udělením výjimky,

b) v plochách SO 14, SO 21, SO 33, VP 13, OV 3 v případě změn v majetkových poměrech (odprodej části pozemku obci).

Toto obecněji formulované řešení zahrnuje maximum strategických možností řešení problému chybějící zastávky pro obec, s akceptací reálných možností právních a majetkových – tj. ideálně umístění v ploše SO 22, jejíž majitel s umístěním předběžně souhlasí, případně zřízení zálivu zastávky v jiné ploše (např. SO 14, SO 21, SO 33, VP 13, OV 3) při silnici v případě budoucí dohody s majiteli pozemků, v krajním případě zřízení zastávky bez nutnosti stavebních zásahů po změně kategorie silnice.

Dále se okrajově na obsluhu území podílí linka č. 286423 Úvaly, žel.st. – Škvorec – Doubravčice se zastávkou „Škvorec – rozc. Zlatá“, která se nachází za hranicí obce, avšak v docházkové vzdálenosti. Přístup k zastávce je pouze po stávající frekventované silnici, budování samostatného chodníku by však bylo neekonomické vzhledem k tomu, že v obci již zastávka jiného spoje je a finančně je výhodnější domluva obce s dopravcem na prodloužení linky, která zatím do obce nezajíždí.

V případě vybudování navržené cyklostezky kc 2 podél silnice by byla obsluha zastávky pro pěší možná po této komunikaci.

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

Parkování a odstavování vozidel se uskutečňuje dle místních podmínek s využitím komunikačních profilů místních komunikací.

Stávající zástavba s převahou rodinných domů a hospodářských staveb umožňuje parkování a odstavování vozidel na vlastních pozemcích.

Parkování vozidel se také uskutečňuje na návsi a vozovkách místních komunikací.

V území se nenachází plochy řadových garáží. V obci sídlí autodílna (st.p.č. 148).

Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, tj. zvláště v rámci ploch veřejných prostranství nebo smíšených obytných ploch, dle místních potřeb.

#### 4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava

Územím neprochází žádná značená cyklotrasa ani cyklostezka.

Je navrženo vybudování cyklostezky po jižní straně sil. II/101 v úsecích mimo zastavěné území (kc 1, kc 2), tyto úseky budou navazovat na pěší komunikaci kp 7 se smíšeným provozem, procházející sídlem podél silnice II. třídy, a vybudování cyklotrasy po komunikaci v ploše VP 12 (jako trasa kp 8 se smíšeným provozem) směr Babický les.

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

Pěší doprava v krajině se realizuje po účelových komunikacích. Značené turistické trasy se v řešeném území nevyskytují.

ÚP navrhuje obnovu účelových komunikací – historických polních cest ku 1 (směr Sluštice), ku 2 (směr Škvorec), ku 3 (propojení jihozápadního a jihovýchodního segmentu sídla), ku 4 (směr Třebohostice) a ku 5 (severozápadní okraj zástavby, směr sever), které spolu s navrženými pěšími komunikacemi kp 1 (směr Dobročovice), kp 10 a kp 12 (směr Babický les) a trasou kp 8 (směr Babický les) zvýší průchodnost krajiny.

Součástí koncových úseků pěších komunikací kp 2, kp 4 a kp 11 budou pěší lávky přes potok, které zvýší průchodnost krajiny a sídla; komunikace kp 7 využije stávající silniční most.

Stávající účelová komunikace od kp 8 k chatám na k.ú. Sluštice realizací přeložky silnice zanikne, k chatám bude třeba nalézt jiný přístup, mimo řešené území.

### 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres a schématech C2. Technická infrastruktura – vodní hospodářství a C3. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace.

#### 4.2.1. Vodní toky, nádrže, hydrologické poměry

Obec Zlatá leží v nadmořské výšce 308 – 320 m n.m. Katastrem obce protéká Dobročovický potok (též Třebohostický), ČHP 1-04-07-051, který se vlévá v Dobročovicích do Výmoly, která ústí do Labe. Okrajově do území zasahují ČHP 1-04-07-052 Výmola a ČHP 1-04-07-048 Výmola.

Vodní tok spravuje Zemědělská vodohospodářská správa Kutná Hora.

Záplavové území není stanoveno. Dle průzkumu a sdělení zástupců obce Dobročovický potok v katastru obce Zlatá nevybřezuje. Obec nemá povodňový plán.

##### Základní hydrologické údaje:

roční srážky ... 580 mm × r<sup>-1</sup>

odtokový součinitel ... 0,16

specifický odtok ... 2,9 l × s<sup>-1</sup> / km<sup>2</sup>

##### Vodní nádrže

V katastru obce nejsou vodní nádrže. Za přemostěním silnice II/101 je na Dobročovickém potoce vzdouvací objekt – stavidlo. Zvýšená hladina vytváří nádrž v korytě potoka.

##### *Návrh*

Dobročovický potok má zarostlé koryto vzrostlými stromy a keři. Je nutná revitalizace potoka.

## 4.2.2. Zásobování pitnou vodou

### Vodní zdroje

V severní části katastru je v údolní nivě potoka situován systém vodních zdrojů, které zásobují obec pitnou vodou, stávající dva vrty se nachází na p.p.č. 196/14 a 196/23. Vodní zdroje mají ochranné pásmo I. stupně  $20 \times 20$  m.

Další vrt se nachází na p.p.č. 196/17, tento není v majetku obce Zlatá a není zapojen do systému veřejného zásobování pitnou vodou.

### Návrh

Stávající systém vodních zdrojů bude upraven, je navrženo:

- zrušení vodního zdroje (studny) na p.p.č. 196/14,
- vybudování dvou nových vrtů na obecních p.p.č. 192/14 a 196/19.

Úpravna vody bude umístěna v rekonstruovaném stávajícím objektu čerpací stanice a vodojemu.

### Vodovod

Voda ze zdroje je čerpána do vodojemu o obsahu  $150 \text{ m}^3$  a čerpací stanicí do rozvodů vody. V obci jsou v provozu dva systémy vodovodu – původní vodovodní systém staré části obce (provozuje Obec Zlatá) a systém areálu „Zlatá I.“ (soukromý provozovatel), který je provozován dočasně jako užitková voda.

V areálu developerské výstavby ve východní části obci jsou vodovodní řady vybudovány, nejsou však připojeny na vodovodní systém.

### Návrh

Vodovod užitkové vody bude kolaudován na vodovod pitné vody a realizované neprovozované rozvody budou připojeny do vodovodního systému. Veškerá zástavba v obci bude napojena na tento vodovodní systém, v nové výstavbě dle postupného budování budou doplňovány vodovodní řady do jednotlivých lokalit.

Je navrženo posílení vodního zdroje a rekonstrukce čerpací stanice a úpravny vody ve stávajícím objektu čerpací stanice. Vodojem o obsahu  $150 \text{ m}^3$  zůstane zachován.

Z důvodu ochrany kapacity současného vodního zdroje pitné vody pro obec je ustanovena povinnost napojení veškeré nové výstavby na veřejný vodovod (zamezení ovlivnění zdroje individuálními studnami).

Vzhledem k řadě nedokončených řízení v oblasti napojení rozvojových ploch na vodovod a s ohledem na veřejný zájem ochrany kapacit pro již existující zástavbu byla pro plochy SO 1, SO 2, SO 4 až SO 12, SO 14 až SO 41 ustanovena podmínka pro stavební povolení a kolaudaci vybudování rozvodů vodovodu (technická realizace) napojených na vodní zdroj (vodovod) a zároveň smluvně zajištěná kapacita vody.

### Bilance pitné vody

<u>Kapacita vodních zdrojů:</u>	S1/ V3 ... $11 \times \text{s}^{-1}$	stav / návrh
	V2 ... $0,81 \times \text{s}^{-1}$	stav
	V4 ... $0,81 \times \text{s}^{-1}$	návrh
	Celkem ... $2,61 \times \text{s}^{-1}$ ; tj. $224,6 \text{ m}^3 \times \text{d}^{-1}$	

Limitní kapacitou zásobování pitnou vodou však není kapacita vrtů, ale kapacita připravované úpravny vody (v návrhu), plánovaná kapacita je  $120 \text{ m}^3/\text{den}$ , cca  $1,38 \text{ l/s}$ .

Možný počet zásobovaných obyvatel (EO) při  $170 \text{ l / osoba / den}$  je cca 705 EO.

Cílový počet obyvatel bude cca 891 až 1176 (viz kap. F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch Textové části Odůvodnění).

Stávající zdroj a úpravna včetně plánované rekonstrukce úpravny jsou kapacitně nedostačující, při plném naplnění navržených ploch.

V průběhu zastavování navržených ploch bude proto třeba sledovat volnou kapacitu úpravny vody a při limitním naplnění provést intenzifikaci úpravny, případně posílit vodní zdroje. Potřebná cílová kapacita úpravny vody je 149,6 – 197,7 m<sup>3</sup>/den.

#### **4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod**

Obec nemá vybudovanou soustavnou kanalizační síť, pouze dílčí části kanalizační sítě.

##### Odpadní vody a čistírna odpadních vod (ČOV)

Odpadní vody ve staré zástavbě jsou akumulovány v jímkách (žumpách) a vyváženy na ČOV Úvaly.

V areálu „Zlatá I.“ je provozována splašková kanalizace se zaústěním ve stávající ČOV. Čistírna odpadních vod je navržena na ekvivalent 1250 EO.

V areálu developerské výstavby ve východní části obci jsou kanalizační řady vybudovány, nejsou však připojeny na kanalizační systém.

##### Dešťové vody

V části obce podél hlavní komunikace je vybudována dešťová kanalizace. V části zástavby jsou dešťové vody odváděny povrchovými příkopy do vodoteče.

V nově budované zástavbě budou dešťové vody odváděny dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy.

##### ***Návrh***

##### Odpadní vody a čistírna odpadních vod

Je navrženo odkanalizování celé obce na stávající ČOV, včetně připojení stávající dosud nepřipojené zástavby. Realizované neprovozované rozvody budou připojeny do kanalizačního systému. Veškerá nová zástavba v obci severně od silnice II/101 bude napojena na tento kanalizační systém, v nové výstavbě dle postupného budování budou doplňovány kanalizační řady do jednotlivých lokalit.

Současné řešení není v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (06/2004). Je nutné, aby obec požádala o změny (doplnění) Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Z důvodu ochrany čistoty současného vodního zdroje pitné vody pro obec je ustanovena povinnost napojení veškeré nové výstavby severně od silnice II/101 na veřejnou kanalizaci (zamezení ovlivnění kvality vody).

Vzhledem k řadě nedokončených řízení v oblasti napojení rozvojových ploch na kanalizaci a s ohledem na veřejný zájem ochrany kapacit pro již existující zástavbu byla pro plochy SO 1 až SO 32 ustanovena podmínka pro stavební povolení a kolaudaci vybudování rozvodů kanalizace (technická realizace) napojených na ČOV (kanalizace) a zároveň smluvně zajištěná kapacita na ČOV.

U ploch jižně od silnice II/101, včetně zastavitelných ploch SO 33 až SO 39, se z důvodů komplikace napojení na kanalizaci (tvar terénu) a většího odstupu od zdroje pitné vody (snížení ohrožení zdroje) připouští individuální řešení likvidace (domovní ČOV, žumpy).

##### **Bilance čištění odpadních vod**

Čistírna odpadních vod je navržena na ekvivalent 1250 EO.

Cílový počet obyvatel bude cca 889 až 1171 (viz kap. F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch Textové části Odůvodnění). Kapacita ČOV vyhoví i při úplném naplnění navržených ploch.

### Množství odpadních vod a produkované znečištění

BSK<sub>5</sub> na 1 EO = 0,06 kg × d<sup>-1</sup>

Návrh EO	Odpadní vody	Znečištění
889 až 1171 EO	53,3 – 70,3 m <sup>3</sup> × d <sup>-1</sup>	26,7 – 35,1 kg × d <sup>-1</sup>

#### Dešťové vody

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.

#### **Ochranná pásma**

##### Stávající:

- pásmo při správě toku – 6 m od břehové čáry (zákon č. 254/2004 Sb., § 49, odst. 2c),
- ochranné pásmo I. stupně stávajících vodních zdrojů,
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m od líce potrubí (zákon č. 274/2001 Sb., § 23, odst. 3a),
- ochranné pásmo ČOV 25 m od objektů v oplocení.

##### Navržená:

- ochranné pásmo I. stupně nového vodního zdroje

#### **4.2.4. Zásobování teplem**

Dle ČSN 06 0210 patří území do oblasti s nejnižší výpočtovou venkovní teplotou -12 °C, krajina bez intenzivních větrů.

V obci převažuje vytápění pevnými palivy, zejména hnědým uhlím. Ostatní způsoby vytápění včetně elektrického se uplatňují velmi omezeně. Rovněž využívání netradičních zdrojů energie (sluneční kolektory, tepelná čerpadla) se neuplatňuje.

V lokalitě nové zástavby rodinných domů „Zlatá I.“ je využíván k vytápění a ohřevu TUV zejména zemní plyn v kombinaci s elektrickou energií.

#### ***Návrh***

Pro zásobování teplem je přednostně navrhován zemní plyn, doplňkově elektrická energie, případně netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavebách či na přílehlých pozemcích). Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek). U stávající zástavby je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

#### **4.2.5. Zásobování elektrickou energií**

Jihovýchodně od zástavby obce prochází trasa venkovního vedení 400 kV Praha–Chodov – Čechy střed (přenosová soustava ČEPS, a.s.).

Severní částí obce prochází odbočné venkovní vedení 22 kV kmenové linky Záluží 33-12. Z tohoto vedení je napojena trafostanice TS obec, zásobující původní zástavbu. Trafostanice TS 1 a TS 2 jsou napojeny kabelovým svodem z uvedeného venkovního vedení a zásobují novou zástavbu rodinných domů. Kabelem 22 kV je napojena TS 3 umístěná naproti autoopravně Peugeot.

### Seznam trafostanic v řešeném území:

ev. č.	název	provedení	Majitel
560555	TS Obec	věžová	ČEZ
561815	TS 1	kabelová	ČEZ
561816	TS 2	kabelová	ČEZ
	TS 3	kabelová	ČEZ
	TS 4	kabelová	ČEZ

Rozvody NN v obci jsou ve venkovním provedení na sloupech, většinou závěsnými kabely AES, přípojky částečně holými vodiči. Kabelové rozvody v zemi jsou provedeny pouze ve východní části obce. Plně kabelizovány jsou rozvody NN v nové zástavbě.

### Návrh

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje převážně z rezerv výkonu, případně 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) v rámci plochy VP 8. TS bude napojena kabelovým svodem z venkovního vedení 22 kV a propojena kabelovým vedením na stávající kabelové vedení v jihovýchodní části katastru.

V kapacitnějších lokalitách nové zástavby je navrhována kabelizace sekundární sítě NN. U menších ploch je navrhováno napojení ze stávajících, většinou nadzemních sítí NN.

### Ochranná pásma elektrických zařízení

Zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, byla v § 46 stanovena ochranná pásma zařízení elektrizační soustavy.

druh el. zařízení	ochranné pásmo			vymezení
	dle z. 458/2000	dle z. 222/1994	dle v.n. 80/1957	
výrobní elektrárny	20 m	20 m	30 m	kolmo na oplocení nebo na vnější líc obvodového zdiva
Nadzemní vedení VVN 400 kV	20 m	20 m	25 m	od krajního vodiče
Nadzemní vedení VN 22 kV	7 m	7 m	10 m	od krajního vodiče
Podzemní vedení	1 m	1 m	1 m	od krajního vodiče
Elektrická stanice venkovní	20 m	20 m	30 m	vymezení svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti
Elektrická stanice stožárová	7 m	20 m	30 m	
Elektrická stanice kompaktní a zděná	2 m	20 m	30 m	
Elektrická stanice vestavěná	1 m	20 m	30 m	
				od oplocení nebo od vnějšího líce obvod. zdiva
				od obestavění

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výrobní elektrárny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky (§ 46, odst. 2).

Dle ustanovení § 98, odst. 2 energetického zákona je právní režim ochranných pásem nutné posuzovat podle doby jejich vzniku a právního předpisu účinného v době jejich vzniku, tj. zákona č. 79/1957 Sb. a jeho prováděcím vládním nařízením č. 80/1957 Sb., § 6, zákona č. 222/1994 Sb., § 19, a současně platného zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno mj. zřizovat stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky.



#### 4.2.6. Zásobování plynem

Širší území je zásobováno zemním plynem z regulační stanice VVTL/VTL/STL č. 403 Sibřina.

Středotlaké plynovodní rozvody byly realizovány v nové zástavbě rodinných domů, kam je STL plynovod přiveden podél jižního okraje komunikace ze Sluštic. Je vytvořena kapacitní rezerva pro možnost plynofikace celé obce (dle zpracované projektové dokumentace).

V areálu developerské výstavby ve východní části obci jsou plynovodní řady vybudovány, nejsou však připojeny na plynovodní systém.

##### **Návrh**

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

Realizované neprovozované rozvody budou připojeny do plynovodního systému.

##### **Bezpečnostní a ochranná pásma**

Zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, byla v §§ 68 a 69 a příloze zákona stanovena ochranná a bezpečnostní pásma plynových zařízení, která jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu lze pouze s předchozím písemným souhlasem provozovatele zařízení.

Dle § 98, odst. (3) energetického zákona zůstávají u starších zařízení v platnosti bezpečnostní pásma, stanovená podle předchozích právních předpisů. Jedná se o zákon č. 222/1994 Sb., kde jsou v § 27 a příloze zákona stanovena bezpečnostní pásma.

(Ochranná pásma jsou stanovena pouze podle platného zákona.)

##### Bezpečnostní pásma

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Bezpečnostním pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys.

STL plynovod nemá stanoveno bezpečnostní pásmo.

##### Ochranná pásma

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, který činí:

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu.

#### 4.2.7. Elektronické komunikace

##### Telekomunikace

Obec spadá do oblasti TO Praha, RSÚ Úvaly. Traťový kabel je veden ze Škvorce přes Třebohostice do Zlaté a zde je ukončen v traťovém rozvaděči TR 897. Kabelizace místní (přístupové) sítě v obci úložným způsobem byla realizována v letech 2001 a 2003.

V nadzemním provedení jsou provedeny účastnické přípojky, které jsou vedeny mimo tras úložných kabelů.

V areálu „Zlatá I“ nejsou telekomunikační služby zajišťovány z veřejné sítě.

Oblast telekomunikací není územním plánem koncepčně řešena, protože nebyl v této oblasti identifikován veřejný zájem. Řešení telekomunikací je ponecháno komerční oblasti.

### Radiokomunikace

Nad územím jsou vedeny pouze lokální trasy MW spojů mobilních operátorů, které nemají vliv na podmínky výstavby.

### **Ochranná pásma**

Ochranná pásma jsou dána zákonem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, § 102, 103:

Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu. Ochranné pásmo podzemních komunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. V ochranném pásmu je zakázáno mj. provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení.

Parametry ochranných pásem a rozsah omezení a podmínky ochrany nadzemního komunikačního vedení, rádiového zařízení a rádiového směrového spoje stanoví příslušný stavební úřad.

### **4.2.8. Nakládání s odpady**

V obci je prováděn odvoz odpadu smluvně zajištěnou firmou (ASA Říčany), která sváží odpad komunální, nebezpečný a velkoobjemový. Komunální odpad se vozí na zabezpečenou skládku mimo řešené území. Provádí se sběr separovaného odpadu (plasty, sklo). V obci není žádná provozovaná skládka. Likvidace bioodpadu je v obce Zlatá řešena smluvně s jinou obcí (Úvaly) s likvidací mimo řešené území.

Nové plochy pro nakládání s odpady se nenavrhují, systém nakládání s odpady je stabilizovaný.

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**

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury zahrnuje budovu obecního úřadu, požární zbrojnicí a hřiště při cestě do Babického lesa.

Rozsah ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva) je nedostatečný, územní plán proto vymezuje plochy OV 2 a OV 3, v nichž mohou být umísťovány objekty veřejné vybavenosti, např. obecní úřad (víceúčelový objekt), mateřská škola, objekty sociálních služeb, hřiště apod.

Územní plán nestanovuje konkrétní umístění jednotlivých záměrů, konkrétní specifikace využití návrhových ploch občanského vybavení v Textové části Odůvodnění je pouze doporučená a vhodná a je věcí budoucí strategie obce.

Plocha OV 2 je s možností umístění vybavenosti dle potřeb obce (např. škola, mateřská škola, sociální služby).

Plocha OV 3 je vhodná k umístění obecního úřadu, mateřské školy nebo kombinace obojího (multifunkční objekt).

### **4.4. Veřejná prostranství**

Stávající veřejná prostranství byla vymezena na základě terénního průzkumu a dle Katastru nemovitostí. Veřejná prostranství mimo zeleň zahrnují náves a místní komunikace.

Plochy veřejné zeleně jsou malého rozsahu vzhledem k rozsáhlým plochám zeleně soukromé.

Stávající veřejná prostranství jsou rozdělena do dvou skupin: Veřejná prostranství (VP), která představují plochy převážně pro shromažďování a pro komunikace místní a pěší (VP 1

až VP 17), a plochy Veřejná prostranství – zeleň (VZ), která představují plochy veřejně přístupné zeleně (VZ 1 až VZ 4).

**Stanovení minimální povinné výměry pro veřejná prostranství nad rámec pozemních komunikací** (tj. pro zeleň, dětská hřiště apod.) vyplývá z § 7, odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, kdy pro každou zastavitelnou plochu pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy za každé 2 ha je třeba vymezit související plochu veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace) min. 1000 m<sup>2</sup>.

Toto ustanovení je možné aplikovat pouze na plochy, u kterých dosud nedošlo k parcelaci a vymezení ploch komunikací a veřejných prostranství. U ploch, které byly rozparcelovány územním rozhodnutím před 12. 8. 2009 (např. Zlatá I. z r. 2005), kdy bylo výše uvedené ustanovení novelou vyhlášky (č. 269/2009 Sb.) ustanoveno, již nelze zpětně vyžadovat.

a) Splnění legislativních požadavků – plochami nad 2 ha jsou:

- Plocha SO 22, 3,72 ha, z toho min. veř. prostranství (5 %) činí cca 1860 m<sup>2</sup>. Vymezená související plocha veřejné zeleně VZ 1 má výměru 3583 m<sup>2</sup>, tedy skoro dvojnásobnou.

- Území „Zlatá II.“, zahrnující plochy SO 24 až SO 32, včetně ploch veřejných prostranství VP 7 až VP 9, má cca 4,08 ha (z toho 3,12 ha zastavitelných ploch), tj. vyhláškou požadovaných 5 % veřejných prostranství nad rámec komunikací činí 2040 m<sup>2</sup>. Jako veřejná prostranství mimo komunikace byly vymezeny plochy VP 8 a VP 9 v rozsahu 2392 m<sup>2</sup>, tj. rozsah je dostatečný.

Poznámka: Na jižní část území je vydáno územní rozhodnutí, ve kterém se stanovuje minimální rozsah veřejných prostranství, a to veřejná zeleň v rozsahu min. 1400 m<sup>2</sup> na p.p.č. 238/9, 347/8 a části 235/13 a hřiště v rozsahu min. 1000 m<sup>2</sup> na části p.p.č. 235/13.

Uvedená p.p.č. se vztahují v pracovnímu geometrickému plánu, který byl předložen jako podklad k vydání ÚR, avšak do Katastru nemovitostí byl následně zapsán upravený geometrický plán, ve kterém došlo k přečíslování parcelních čísel.

Uvedená prac.p.č.238/9 je nyní p.p.č. 238/19, prac.p.č. 235/13 zůstalo jako 235/13.

Avšak p.p.č. 347/8 neexistuje v žádné z historických variant parcelace (původní, nová ani pracovní), čísla začínající „3“ neexistují ve škále číslování parcel k.ú. Zlatá vůbec, a tak byl učiněn předpoklad, že se jedná o překlep, a měla být v ÚR uvedena prac.p.č. 237/8, nyní p.p.č. 237/20, která sousedí s p.p.č. 238/9. Na prac.p.č. 237/8 měl být umístěn 1 bytový dům, který může být z prostorových důvodů situován pouze ve východní části pozemku prac.p.č. 237/8, uprostřed na prac.p.č. 237/1 (nyní p.p.č. 235/1) bude umístěno parkoviště a na západní části prac.p.č. 237/8 potřebný zbytek výměry veřejné zeleně.

Navržená VP 8 (na prac.p.č. 235/13) má výměru 1174 m<sup>2</sup> (hřiště 1000 m<sup>2</sup> a zbytek zeleně) a navržená VP 9 u silnice (na prac.p.č. 238/9 a části 237/8) má výměru 1218 m<sup>2</sup>, tj. odpovídá v zásadě v ÚR uváděnému rozsahu cca 2400 m<sup>2</sup>.

Do veřejných prostranství byla zařazena i drobná p.p.č. 235/46 pro budoucí umístění trafostanice.

b) Zvýšené požadavky na vymezení veřejných prostranství, stanovené v ÚP

Zároveň je bez ohledu na zákonem požadovaný min. rozsah veřejných prostranství (5 % u ploch nad 2 ha) územním plánem požadována minimální výměra veřejných prostranství i u dalších vybraných ploch a skupin ploch s menší výměrou než 2 ha (SO 22 + VZ 1 + DS 1; SO 23; SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7; SO 35; OV 2), a to v rozsahu 15 %; dále plocha SO 4 v rozsahu 30 %.

Důvodem je citelný nedostatek veřejných prostranství v celé obci, zapříčiněný nekoncepční developerskou výstavbou rodinných domů v minulých desetiletích.

U dosud neparcelovaných proluk v lokalitě Zlatá I. (SO 4; V Čertáku SO 16 + SO 18 + VZ 4) byl vymezen větší rozsah ploch veřejných prostranství než u ostatních ploch jako kompromis mezi požadavkem plného zastavění (zájem majitelů) a plného vymezení jako

plochy veřejné zeleně (požadavky sousedů); u plochy SO 4 je to 30 % (místo jinde uplatněných 15 %), u lokality V Čertáku byla vymezena pro veřejnou zeď cca 1/3 plochy jako plocha VZ 14. Rozdílný přístup k oběma prolukám souvisí s tím, že zatímco u plochy SO 4 se jedná o jednu parcelu, u lokality V Čertáku o tři parcely s různými majiteli.

Plocha SO 33 s komunikacemi VP 10 a VP 17 v rozsahu 10444 m<sup>2</sup>, nedosahuje výměry 2 ha a není ani požadován min. rozsah veřejných prostranství, protože veřejná prostranství budou společná s plochou SO 22.

#### c) Celkové vyhodnocení rozsahu ploch veřejných prostranství se zelení

Územní plán navrhuje plochy veřejných prostranství se zelení v rozsahu cca 2,5 ha, dalších 0,3 ha je vymezeno v ploše SO 4, celkem 2,8 ha.

Územní plán navrhuje plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení v rozsahu 19,7 ha, po odečtení části zeleně v ploše SO 4 je to 19,4 ha. Navržená veřejná prostranství se zelení tedy tvoří 12,6 % navržených ploch (SO + OV + VZ) a významně přesahují pro nové plochy zákonem požadovaných 5 %.

Při téže bilanci se započtením také stabilizovaných ploch SO tvoří zastavěné plochy a zastavitelné plochy celkem 38,4 ha. Navržená veřejná prostranství se zelení tedy tvoří 6,8 % všech ploch SO + OV + VZ a stále přesahují zákonem požadovaných 5 %.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Rozdělení do jednotlivých ploch s rozdílným využitím vyplývá ze stávající situace v krajině, ze záměrů na provedení změn v krajině a z koncepce řešení územního systému ekologické stability.

Vzhledem k převaze orných půd v krajině v okolí obce je předmětem řešení převážně zvyšování podílu zeleně v krajině, a to z hlediska krajinářského i z důvodů zlepšování možností rekreačního využití krajiny.

Průchodnost krajiny je řešena v kap. E.4.1.7. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny Textové části Odůvodnění.

### 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.

### 5.3. Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

Do území nezasahují žádné nadregionální nebo regionální prvky ÚSES.

Celé území se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K66.

Místní územní systém ekologické stability byl zpracován jako Generel místního systému ekologické stability – kat. území Úvaly, Květnice, Sibřina, Sluštice, Třebohostice, Dobročovice, Zlatá, Škvorec, Březí, Babice, Doubek (Ing. Jan Šteflíček, 11/1992).

Byly navrženy plochy pro ÚSES na základě Generelu ÚSES. Řešení bylo koordinováno s vymezením ploch pro ÚSES v sousedních katastrálních územích dle ÚPD obcí Dobročovice, Sluštice a Škvorec. Do řešeného území zasahují biocentra a biokoridory:

V biokoridoru LBK 5 byl zaznamenán výskyt vzácné fauny a flory.

číslo	kategorie	název	rozsah	funkčnost
LBC 9	lokální, vymezené	V píčku – Na čertákách	3 ha	částečně funkční
LBK5	lokální, vymezený	Údolí Dobročovického potoka	2000 m + 1900 m	funkční

## 5.4. Plochy změn v krajině

Z důvodu malého rozsahu ploch krajinné zeleně byly vymezeny stávající plošné a liniové prvky zeleně k ochraně.

Byly navrženy liniové prvky zeleně v krajině zl 1 až zl 6, bylo zohledněno hledisko krajinářské, dopravní i potřeba denní rekreace obyvatel.

Byly navrženy plochy pro asanaci a rekultivaci devastovaných území ar 1 až ar 4, z nichž plochy ar 1, ar 2 a ar 4 se nacházejí ve volné krajině. Plocha ar 1 a ar 4 bude asanována na krajinnou zeleň (plochy změn v krajině), plocha ar 2 na zeleň veřejnou VZ 3. Plocha ar 3 je součástí zastavitelné plochy OV 2. Důvodem je požadavek ozdravení devastovaných území.

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle stavu území a záměrů na provedení změn v území.

Další podmínky jsou uvedeny také v kap. 11. a 12. Textové části.

U vybraných ploch je ustanoveno, že v návazných řízeních bude prověřena potřeba uzavření plánovací smlouvy s ohledem na potřeby vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury. Toto ustanovení plyne z § 86, odst. 2) písm. d) stavebního zákona; uvedení u konkrétních ploch je indicií pro následný výklad ÚP, aby bylo již od počátku zřejmé, které plochy budou pravděpodobně plánovací smlouvu vyžadovat. Konkrétní prověření však náleží stavebního úřadu.

## 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

Obec Zlatá se rozhodla neuplatnit možnost vyvlastnění na žádnou veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, proto se vyvlastnění pro Obec Zlatou nevymezuje.

Jako veřejně prospěšné stavby byly zařazeny koridory pro aglomerační okruh a přeložku silnice II/101 – DS 101 a DS 102 (oba záměry jsou v souběhu, v různé šíři koridoru).

Vzhledem k nejistému rozsahu budoucí plochy nelze pro tyto veřejně prospěšné stavby vymezit předkupní právo. Zde se vyvlastnění uplatňuje pro Středočeský kraj. Stavby jsou zařazeny na základě vymezení v ZÚR Středočeského kraje.

Dále byla zařazena pěší komunikace kp 5 pro zajištění pěšího průchodu podél vodního toku v rámci pásma vymezeného pro správu toku.

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

Obec Zlatá se rozhodla uplatnit předkupní právo pouze na stavby občanského vybavení, pro které nelze uplatnit vyvlastnění, pro ostatní stavby se předkupní právo nevymezuje.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou vymezena, protože Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu ÚP na prvky systému Natura 2000.

## **10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

Plochy nebyly vymezeny, protože nebyla identifikována potřeba vymezení územní rezervy ani v oblasti zastavitelných ploch, ani pro koridory dopravní a technické infrastruktury.

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

**Povinnost uzavření dohody o parcelaci** byla doplněna po prvním veřejném projednání u těch ploch a skupin ploch, u kterých je vymezena povinnost zpracování územní studie a dvou dalších vybraných ploch. Jedná se o plochy s vícero vlastníky. Cílem je zajištění řešení parcelace lokality jako celku i v případě, že povinnost zpracování územní studie vyprší marně.

U uvedených ploch a skupin ploch se zároveň žádá min. stanovený rozsah vymezení veřejných prostranství (mimo pozemní komunikace) pro zajištění ploch zeleně a ploch pro shromažďování a denní rekreaci obyvatel – viz též kap. E.4.4. Textové části Odůvodnění.

U plochy SO 12 je majiteli zvažována změna provedené parcelace a umístění obslužné komunikace. V případě této změny je pro plochu SO 12 žádána dohoda o parcelaci ze stejného důvodu.

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

**Povinnost zpracování územní studie** byla stanovena v Zadání ÚP pro plochy, u nichž není řešení jednoznačné (např. v ploše je třeba doplnit přístupové komunikace, které mají charakter veřejného prostranství, plocha má více vlastníků, v ploše dojde ke střetu s vedením technické infrastruktury a bude třeba přeložka).

Na základě toho a po konzultaci se zástupci obce byla povinnost stanovena pro vybrané lokality a je stanoven min. rozsah a obsah řešení územní studie. Pro každou lokalitu jsou nad rámec společných ustanovení vymezena specifika lokality, která je třeba při řešení zohlednit.

V ostatních lokalitách je řešení veřejné infrastruktury již dáno územním plánem.

Lhůta pro zápis územních studií do registruje je stanovena standardně „do 4 let od nabytí účinnosti ÚP“. V Pokynech pro úpravu dokumentace k opakovanému veřejnému projednání se žádá zvážit, zda by se lhůta nemohla stanovit od uzavření dohody o parcelaci. Takové řešení není možné, protože podkladem pro dohodu o parcelaci musí být technické řešení lokality, tj. již hotová územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení.

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

Tento nástroj nebyl uplatněn, protože jednotlivé zastavitelné plochy jsou menší plochy s jednoduchým podrobnějším řešením v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, bylo na ně vydáno územní rozhodnutí nebo dostačuje zpracování územní studie.

## 14. TABULKY NÁVRHOVÝCH PLOCH

### 14.1. Plochy zastavitelné a plochy přestavby

V následujících tabulkách jsou přehledně uvedeny základní informace o navržených zastavitelných plochách. Plochy přestavby se nevymezují.

#### 14.1.1. Plochy občanského vybavení

Občanské vybavení (OV)

označení	lokalita	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
OV 2	severovýchod	27497	orná, TTP, zastavěná a ostatní plocha	I., II. a III.	část	o.p. NRBK
OV 3	jihozápad	3071	zahrada	I.	část	o.p. NRBK, o.p. silnice, o.p. vodovodu
celkem		30568				

#### 14.1.2. Plochy veřejných prostranství

Veřejná prostranství (VP)

označení	lokalita	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
VP 1	severozápad	1032	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
VP 2	severozápad	179	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
VP 3	severozápad	2856	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN, o.p. vodovodu, kanalizace a plynu STL
VP 4	severozápad	128	orná	I., II.	ano	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
VP 5	severovýchod	744	orná, TTP, zahrada, ostatní	III.	část	o.p. NRBK
VP 6	severovýchod	1347	orná, ostatní	I., III.	ne	o.p. NRBK
VP 7	severovýchod	3059	orná	I.	ne	o.p. NRBK
VP 8	severovýchod	1174	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
VP 9	severovýchod	1218	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
VP 10	jihozápad	579	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. silnice
VP 11	jihozápad	511	orná	I.	ne	o.p. NRBK
VP 12	jihozápad	8082	ostatní plocha	—	část	o.p. NRBK, o.p. VVN, o.p. vodovodu, o.p. kabelu VN
VP 13	jihozápad	2381	zahrada	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. TS
VP 14	jihozápad	1740	orná, zahrada	I.	část	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
VP 15	jihovýchod	601	orná	V.	část	o.p. NRBK
VP 16	jihovýchod	1940	orná, ostatní	I.	část	o.p. NRBK, o.p. silnice, o.p. sdělovacího vedení
VP 17	jihozápad	612	orná	I.	ne	o.p. NRBK
celkem		28182				

## Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

označení	lokalita	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
VZ 1	severozápad	5848	orná	I.	ano	o.p. NRBK
VZ 2	jihozápad	9559	orná, TTP, ostatní	I., III.	ne	o.p. NRBK, o.p. VVN
VZ 3	jihozápad	7791	TTP, zahrada, ostatní	I., V.	část	o.p. NRBK, VKP, pásmo při správě toku, průchod LBK, zeleň
VZ 4	severozápad	1750		2 orná	I.	ano
celkem		24948				

### 14.1.3. Plochy smíšené obytné

#### Smíšené obytné plochy (SO)

označení	lokalita	výměra (m <sup>2</sup> )	počet RD (b.j.)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
SO 1	severozápad	3301	2	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK
SO 2	severozápad	1191	1	orná	II.	ano	o.p. NRBK
SO 4	severozápad	9327	6	orná	I., II.	ano	o.p. NRBK
SO 5	severozápad	1140	1	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK
SO 6	severozápad	1002	1	orná	II.	ne	o.p. NRBK, pásmo při správě toku, dotyk LBK, zeleň
SO 7	severozápad	1775	2	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK, pásmo při správě toku, dotyk LBK, zeleň
SO 8	severozápad	928	1	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK, pásmo při správě toku, dotyk LBK, zeleň
SO 9	severozápad	2715	3	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 10	severozápad	3301	2	orná	I.	ano	o.p. NRBK
SO 11	severozápad	2079	2	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 12	severozápad	6914	5	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 14	severozápad	3997	3	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
SO 15	severozápad	1425	1	orná	I.	ano	o.p. NRBK
SO 16	severozápad	2889	2	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 18	severozápad	2925	2	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 19	severozápad	1244	1	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 20	severozápad	1157	1	orná	I., II.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN, pásmo při správě toku, dotyk LBK, zeleň
SO 21	severozápad	9019	8	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. silnice
SO 22	severozápad	37173	28	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. silnice, o.p. VN, o.p. vodovodu
SO 23	severovýchod	4950	4	orná, zahrada, ostatní	II., III.	ano	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 24	severovýchod	5052	15	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 25	severovýchod	8401	20	orná	I.	ne	o.p. NRBK



SO 26	severovýchod	4645	13	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 27	severovýchod	643	1	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 28	severovýchod	563	1	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 29	severovýchod	551	1	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 30	severovýchod	571	1	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 31	severovýchod	2800	5	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 32	severovýchod	2512	3	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. VN
SO 33	jihozápad	9253	10	orná	I.	ne	o.p. NRBK
SO 34	jihozápad	2166	2	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
SO 35	jihozápad	12414	11	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
SO 36	jihovýchod	7369	3	orná, zahrada	III., V.	část	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
SO 37	jihovýchod	772	1	orná	V.	ne	o.p. NRBK
SO 38	jihovýchod	815	1	orná	V.	ne	o.p. NRBK
SO 39	jihovýchod	3214	3	orná	I.	ne	o.p. NRBK, o.p. silnice
SO 40	severozápad	3605	3	orná, zahrada	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. vodovodu
SO 41	severozápad	1582	1	zahrada	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. silnice, o.p. VN, o.p. vodovodu
celkem		165380	171				

#### 14.1.4. Plochy dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

označení	lokalita	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
DS 1	severozápad	921	orná	I.	ano	o.p. NRBK, o.p. silnice, o.p. vodovodu

## F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je využito z části, nezastavěné plochy v zastavěném území představují převážně jednotlivé volné parcely v lokalitách s územním rozhodnutím, ve který probíhá výstavba, významná část parcel však ještě nebyla zastavěna. Největší prolukou v zastavěném území je lokalita v centru sídla severně od silnice, obklopená z jihovýchodu starou Zlatou, ze severozápadu samostatně založenou lokalitou Zlatá I.

Tyto plochy jsou v ÚP navrženy k zástavbě jako zastavitelné plochy smíšené obytné, příp. jako veřejná prostranství, občanské vybavení a dopravní infrastruktura.

Volné parcely v zastavěném území (proluky) jsou dle KN vedeny převážně jako orná půda, avšak na většině již zemědělské hospodaření neprobíhá (s výjimkou největší lokality – SO 22).

Dále ÚP vymezuje zastavitelné plochy mimo zastavěné území, v návaznosti na ně (smíšené obytné, plochy veřejných prostranství, plochy občanského vybavení).

#### Bydlení

Plochy pro bydlení (smíšené obytné plochy) jsou vymezeny následujícím způsobem:

	zastavitelné plochy	výměra – v ZÚ (ha)	počet RD
v ZÚ	SO 2, SO 4, SO 9, SO 10, SO 12, SO 15, SO 16, SO 18, SO 22, SO 23, část SO 36, SO 40, SO 41	8,0077	59
mimo ZÚ	SO 1, SO 5 až SO 8, SO 11, SO 14, SO 19 až SO 21, SO 24 až SO 35, část SO 36, SO 37 až SO 39	8,5300	112
celkem		16,5377	171

V zastavěném území je umístěno 8,01 ha, tj. 48,4 % výměry zastavitelných ploch pro smíšené obytné plochy a 59 RD, tj. 34,5 % v nich umístěných rodinných domů (bilanční předpoklad).

#### Ostatní využití

Část zastavitelných ploch pro ostatní způsoby využití (občanské vybavení, veřejná prostranství) byla umístěna mimo zastavěné území, protože pro tyto funkce nebyla v zastavěném území dostatečná kapacita volných ploch.

#### Přehled využití zastavěného území

Rozsah zastavěného území:	34,4445 ha
• z toho stabilizované plochy:	24,2803 ha
- zastavěné plochy:	18,9014 ha
- veřejná zeleň	0,0503 ha
- veřejná prostranství a komunikace	3,2785 ha
- ostatní (voda, krajinná zeleň):	2,0501 ha
• z toho plochy změn:	10,1642 ha
- plochy zastavitelné:	8,3873 ha
- veřejná zeleň	0,9890 ha
- navržená veřejná prostranství a komunikace:	0,7879 ha

## 2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 2.1. Vstupní údaje

#### Stávající počet obyvatel

Stávající počet obyvatel (1. 1. 2017): 309

Údaj vychází z Veřejné databáze ČSÚ. Tento údaj zahrnuje pouze obyvatele trvale v obci hlášené, skutečný počet obyvatel je významně vyšší.

#### Stávající počet domů

Trvale obydlené domy (dle ČSÚ, k 1. 1. 2012): 72, trvale obydlené byty: 76.

Č.p. (dle KN, k 22. 3. 2015) pro bydlení: 135 RD + 1 BD + 32 rozestavěných objektů.

Č.p. (dle KN, k 20. 8. 2017) pro bydlení: 147 RD + 1 BD + 25 rozestavěných objektů.

Rozdíl mezi počtem domů dle ČSÚ a KN je dán jednak časovým odstupem údajů, jednak tím, že v KN jsou zahrnuty i objekty obydlené pouze sezónně nebo rekreačně a objekty obydlené obyvateli trvale hlášenými v jiné obci.

#### Kapacita návrhových ploch

Je navržena kapacita ploch smíšených obytných (zastavitelné plochy) pro 171 RD.

#### Průměrný počet obyvatel na trvale obydlený dům

Průměrné stávající obydlení (vztaženo k 1. 1. 2012) bylo 3,28 obyvatel / byt, resp. 3,46 obyvatel na dům. (Novější údaje za trvale obydlené domy nejsou k dispozici.) Budoucí vývoj přinese pravděpodobně snižování počtu obyvatel na byt: nyní nastěhované převážně mladé rodiny s 1 – 2 dětmi budou zasaženy přirozeným vývojem, děti dospějí a odstěhují se, snížení průměru přináší i rozvodovost. Proto lze do budoucna při ustálení demografické struktury počítat s cca 2,5 obyvatel na RD (byt).

#### Cílový počet obyvatel obce

##### Stávající počet obyvatel – upravený

Upravený počet obyvatel zahrnuje nejen obyvatele hlášené, ale odhad skutečného počtu, tj. včetně těch nehlášených, přičemž se vychází z počtu stávajících rozestavěných domů a předpokládané obydlenosti.

Objekty zapsané v KN: Při obydlení všech stávajících objektů určených k bydlení včetně rozestavěných zapsaných do KN (172 RD + 1 BD) a při průměrném obydlení 2,5 – 3,3 obyvatel / dům (byt) činí cca 433 – 571 obyvatel.

Objekty rozestavěné, nezapsané v KN: cca 11 RD, 28 – 36 obyvatel.

Celkem: 461 – 607 obyvatel.

Počet obyvatel zastavitelných ploch: Po realizaci zastavitelných smíšených obytných ploch (171 b.j.) bude přírůstek (při 2,5 – 3,3 obyvatel / dům) 428 – 564 obyvatel.

Cílový počet obyvatel bude cca **889 až 1171.**

	počet b.j. celkem	počet b.j. v ZÚ	počet b.j. mimo ZÚ	počet obyvatel (2,5 ob/b.j.)	počet obyvatel (3,3 ob/ b.j.)
stav	148	148	0	370	488
rozestavěno – zapsáno v KN	25	25	0	63	83
rozestavěno – nezapsáno v KN	11	10	1	28	36
zastavitelné	171	59	112	428	564
celkem	354	241	113	<b>889</b>	<b>1171</b>

## 2.2. Vyhodnocení potřeb obce ve vztahu k návrhovým plochám

### 2.2.1. Vyhodnocení dle počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel v obci od r. 2001 odráží umístění obce v rozvojové oblasti a z ní plynoucí rozvojové tlaky na obec v oblasti bydlení:

31. 12.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zlatá	77	75	78	76	76	84	100	103	108	166	209	249	265	280	297	309

Rychlost nárůstu obyvatel v obci mezi lety 2001 a 2016 byla významná, zvláště v několika posledních letech, z 77 v r. 2001 na 309 v r. 2016, tj. na cca 401 % původní velikosti (nárůst o 301 % za 15 let).

Odpovídá přírůstku cca 15,5 obyvatel za rok v průběhu zkoumaného období, nárůst byl realizován až od r. 2005, tj. za 11 let, tj. o 21,2 obyvatel za rok.

Také z tohoto ukazatele plyne, že obec je součástí rozvojového území a že potřeby území neodráží pouze přirozený vývoj v území, ale zahrnují také rozvojové tlaky vnější.

Při respektování stávající rychlosti vývoje počtu obyvatel v území zahrnujícího vnější rozvojové tlaky by se pro budoucích 20 let jednalo při srovnatelném lineárním přírůstku ročním (cca 15,5 – 21,2 obyvatel za rok) o cca 310 – 424 nových obyvatel, tj. při 2,5 obyvatel na dům o 124 – 170 nových RD.

Navržený rozvoj ploch smíšených obytných (171 RD) odpovídá dosavadnímu vývoji v území.

### 2.2.2. Vyhodnocení dle počtu domů

Vývoj počtu trvale obydlených domů určených pro bydlení: v r. 2001 (dle SLDB 2001): 26; v r. 2011 (dle SLDB 2011): 72; 1. 1. 2012: 72. V současné době je počet významně vyšší (173 domů k bydlení dle KN k 20. 8. 2017; počet trvale obydlených z nich však není možné zjistit).

Rychlost nárůstu počtu trvale obydlených domů v obci mezi lety 2001 a 2011 byla významná, o 46 RD za cca 10 let, tj. cca 4,6 RD za rok.

Vývoj celkového počtu domů (bez ohledu na trvalé obydlí) je dramatičtější: v r. 2001 (dle SLDB 2001) 34, v r. 2017 (dle KN) 173, tj. nárůst 139 domů za 16 let, tj. 8,7 domů za rok.

Také z tohoto ukazatele plyne, že obec je součástí rozvojového území a že potřeby území neodráží pouze přirozený vývoj v území, ale zahrnují také rozvojové tlaky vnější.

Při respektování stávající rychlosti vývoje počtu trvale obydlených domů v území zahrnujícího vnější rozvojové tlaky by se pro budoucích 20 let jednalo při srovnatelném lineárním přírůstku ročním (cca 8,7 RD za rok) o cca 174 nových RD.

Navržený rozvoj ploch smíšených obytných (171 RD) odpovídá dosavadnímu vývoji v území.

## 2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury

Pro bilance občanského vybavení je třeba zohlednit pouze trvalé obyvatele, pro bilance technické infrastruktury veškeré obyvatele včetně možností současného obydlí všech objektů.

### **Kapacita mateřských škol**

V obci není žádná mateřská škola.

Jeden ročník dětí činí cca 1 % populace, děti předškolního věku (3 – 7 let, tj. 4 ročníky) cca 4 % populace.

#### Stávající potřeby obce:

Při stávajícím počtu obyvatel „upraveném“ (461 – 607 obyvatel) činí děti předškolního věku 18 – 24 dětí, tj. cca 1 třídu MŠ. Vzhledem k nestandardnímu demografickému složení (nově nastěhovalí obyvatelé bývají rodiny s malými dětmi), může být počet předškolních dětí v obci vyšší.

#### Budoucí potřeby obce:

- rozvoj 428 – 564 obyvatel, 4 % = 17 – 23 dětí do MŠ.
- Rozvoj celkem představuje další třídu MŠ.

Obec do budoucna zvažuje vybudování obecní MŠ, např. v ploše OV 3 nebo OV 2. Bude záviset na rychlosti zástavby nových ploch, zda se bude jednat o jednotřídní nebo dvoutřídní MŠ.

#### **Kapacita základní školy**

V obci není základní škola, děti dojíždí do okolních obcí.  
Na 1000 obyvatel průměrně připadá 136 dětí školního věku.

#### Potřeby obce:

Při stávajícím počtu obyvatel „upraveném“ (461 – 607 obyvatel) činí děti školního věku 63 – 83 dětí, tj. cca 2 – 3 školní třídy, z toho činí 1. stupeň cca 35 – 46 dětí, 1 – 2 třídy.

Vzhledem k nestandardnímu demografickému složení (nově nastěhovalí obyvatelé bývají rodiny s dětmi), může být počet dětí v obci vyšší.

#### Budoucí potřeby obce:

- rozvoj 428 – 564 obyvatel, 13,6 % = 58 – 78 dětí do ZŠ.
- Rozvoj celkem představuje další 2 – 3 třídy ZŠ.

#### Stav + návrh:

Celkem: 889 až 1171 obyvatel, 13,6 % = 121 – 160 dětí do ZŠ, tj. 4 – 6 tříd.

Vzhledem k finančním možnostem obce a k potřebě v současné době cca 1 – 2 tříd, není tato problematika řešena konkrétním návrhem plochy pro školu v obci, ale kapacita míst je smluvně zajištěna s jinou obcí mimo řešené území. Plochu pro budoucí ZŠ po případném výraznějším nárůstu počtu dětí v obci je možné ji umístit např. v ploše OV 2. Plocha OV 2 v rozsahu 2,8189 ha při 35 m<sup>2</sup> pozemku na jednoho žáka představuje kapacitu pro 805 dětí. Tato kapacita plochy převyšuje potřebu.

#### **Kapacita vodního zdroje**

V obci se nachází vodní zdroj pitné vody, kapacita úpravny vody dle kap. E.4.2.2. je 705 EO. Pro cílový stav 889 až 1171 obyvatel kapacita úpravny vody nevyhoví. Další rozvoj obce je limitován kapacitou úpravny vody.

#### **Kapacita čistírny odpadních vod**

V obci se nachází ČOV, na které budou čištěny odpadní vody z celé obce, kapacita dle kap. E.4.2.3. je 1250 EO. Pro cílový stav 889 až 1171 obyvatel kapacita ČOV vyhoví. Další rozvoj obce je však limitován mimo jiné právě kapacitou ČOV.

## **2.4. Únosnost rychlosti vývoje území – zachování charakteru obce**

Vývoj v území, který umožňuje přirozenou reakci území na novou výstavbu, tj. srůstání starého a nového (vzájemného ovlivnění charakteru starého a nového území, stejně jako

starousedlíků a přistěhovalců) a který umožňuje dostatečný časový a organizační prostor na vznik doplňující veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství a hřišť), má limitní hodnotu přírůstku cca 4 – 5 % obyvatel za rok, tj. 100 % odpovídá generační výměně 20 – 25 let.

Tato hranice byla v uplynulých letech překročena mnohonásobně (obec se zvětšila za 15 let v počtu trvale hlášených obyvatel 4×, v počtu skutečných obyvatel 6 – 8×).

Tento překotný vývoj nese s sebou nejen důsledky funkční a technické zhodnocené v předchozí kapitole, ale také důsledky prostorové a z nich pramenící i psychologické:

- rozdílné charaktery obytného prostředí různých částí sídla,
- chybějící fyzická propojení starých a nových částí sídla,
- špatná komunikace mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem,
- rozdílné názory mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem na způsob využívání území obce (venkovský / městský),
- ztráta identifikace obce jako domova u starousedlíků, chybějící vztah k obci u nově přistěhovalých,
- konkurence při využívání nedostatečné kapacity zvl. veřejných prostranství a zeleně.

#### **V zájmu obce je proto:**

1) do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat;

2) novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita úpravny vody a ČOV, kapacita předškolního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro soužití obou skupin obyvatel.

## **G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkrese č. B2. Výkres širších vztahů.

Řešené území k.ú. Zlatá (793019) sousedí s obcemi a jejich katastrálními územími:

obec Dobročovice (k.ú. Dobročovice 627313) na severu

obec Škvorec (k.ú. Třebohostice u Škvorce 762741) na východě a jihu

obec Sluštice (k.ú. Sluštice 750808) na západě

Z hlediska společného využívání území, dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability byly zaznamenány následující vztahy:

#### **obec Dobročovice**

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 36 (mimo řeš. úz.) a LBC 9,
- obce jsou propojeny navrženou trasou pěší komunikací kp 1 a účelovou komunikací ku 5.

#### **obec Škvorec**

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 5, LBK 36 (mimo řeš. úz.) a LBC 9,
- trasa vzdušného vedení VVN, vzdušného vedení VN, sdělovacího vedení,
- obce jsou propojeny trasou silnice č. II/101 a trasami navržených koridorů přeložky silnice č. II/101 (DS 101, DS 102), navržené cyklotrasy kc 2, navrženou trasou místní komunikace km 4 a navazující účelové komunikace ku 2, navrženou trasou účelové komunikace ku 4, pěší komunikace kp 12 a pěší trasy kp 8 (včetně cyklotrasy),
- na území obce Škvorec je umístěna autobusová zastávka s možností obsluhy východní části sídla Zlatá (docházková vzdálenost na náves cca 450 m).

## **obec Sluštice**

- trasa vzdušného vedení VVN, vzdušného vedení VN, plynu STL, sdělovacího vedení,
- obce jsou propojeny trasou silnice č. II/101 a trasami navržených koridorů přeložky silnice č. II/101 (DS 101, DS 102), navržené cyklotrasy kc 1 a navrženou trasou účelové komunikace ku 1.

# H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

## 1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu Zlatá bylo splněno s následujícími upřesněními:

### • ke kap. a) Požadavky vyplývající z PÚR ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR je uvedeno v kap. A.2.1.1. Textové části Odůvodnění.

Vyhodnocení splnění ZÚR Středočeského kraje je uvedeno v kap. A.2.1.2. Textové části Odůvodnění. Pro stavby nadřazené dopravní infrastruktury (aglomerační okruh, trasa II/101) byly vymezeny koridory v šíři dle požadavku ZÚR SK, pouze v místě přiblížení k zástavbě obce bylo třeba koridor zúžit tak, aby nezasahoval do stávající kompaktní obytné zástavby.

### • ke kap. b) Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP

Pro posílení pilíře životního prostředí je navrženo rozšiřování ploch a liniových prvků zeleně v sídle i v krajině, vymezení ploch pro ÚSES a přeložka silnice II/101 mimo sídlo.

Dále je pro posílení sociálního pilíře navržen rozvoj veřejné infrastruktury (plochy občanského vybavení a veřejná prostranství) a dovybavení sídla technickou infrastrukturou.

Prostorové propojení staré a nové části sídla je podpořeno také návrhem nových pěších tras, včetně lávek přes potok.

Zprůchodnění krajiny je řešeno návrhem obnovy zaniklých polních cest.

### • ke kap. c) Požadavky na rozvoj území obce

Plochy pro bydlení a smíšené obytné plochy: Rozsah ploch je v souladu se zadáním, s doplněními v prolukách.

Plocha „A“ je zařazena jako plocha smíšená obytná SO 4. Pro plochu je stanovena vyšší výměra zeleně a povinnost zpracování územní studie.

Centrální část – zde byly vymezeny plochy smíšené obytné SO 22, SO 40, SO 41 a plocha veřejné zeleně VZ 1. Pro plochy SO 22 + VZ 1 je stanovena povinnost zpracování územní studie.

Plocha „B“ je zařazena jako plocha smíšená obytná SO 21.

Plocha „C“ je zařazena jako plocha smíšená obytná SO 33.

Plocha „D“ je zařazena jako plocha smíšená obytná SO 35.

Plocha „E“ je zařazena jako plochy smíšené obytné SO 36 až SO 39.

Plocha „F“ je zařazena jako plochy smíšené obytné SO 24 až SO 32.

### Plochy občanského vybavení:

Vymezeny dvě plochy, OV 2 a OV 3 pro veřejnou infrastrukturu (MŠ, budova OÚ, dům s pečovatelskou službou).

Dětské hřiště na návsi vymezeno v rámci veřejných prostranství.

### Veřejná prostranství:

Vymezeny plochy pro shromažďování obyvatel, pro volnočasové aktivity i plochy pro umístění komunikací (místní, pěší) – VP 1 až VP 17.

Zařazeno zklidnění stávající cesty do Babického lesa.

Vymezeny plochy navržené veřejné zeleně (VZ 1 až VZ 4). Plocha pro přírodní koupaliště je umožněna v rámci plochy VZ 3.

Zařazení vymezených ploch jako VPS nebo VPO nebylo provedeno, obec požadavek vyvlastnění nebo předkupního práva neuplatňuje.

#### Dopravní infrastruktura:

Navrženy koridory pro přeložku silnice II/101 (DS 101 a DS 102).

Navržena plocha pro odstranění bodové závady na stávající trase DS 1.

Navržen systém místních a pěších komunikací v sídle a účelových v krajině.

Cyklistická trasa do Babického lesa navržena jako „cyklotrasa“ bez vymezení samostatné komunikace, samostatná cyklostezka naopak navržena podél stávající trasy II/101 v extravilánu.

### **• ke kap. d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

#### d.1. Urbanistická koncepce

Koncepce řešení sídla vychází ze stávající špatně založené urbanistické koncepce, kterou ÚP řeší v rámci omezených možností doplněním ploch veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, zeleň, občanské vybavení, komunikace, přemostění toků).

Zařazení vymezených ploch jako VPS nebylo provedeno, obec požadavek vyvlastnění nebo předkupního práva neuplatňuje.

#### d.2. Koncepce uspořádání krajiny

Byly vymezeny plochy pro ÚSES s korekcí návaznosti na ÚSES sousedních obcí.

V plochách orné půdy byly vymezeny nové liniové prvky pro zeleň a pro účelové komunikace.

Jsou navrženy liniové prvky zeleně podél obvodu sídla, podél vybraných liniových prvků zeleně jsou zároveň umístěny navržené pěší komunikace jako trasy pro procházky, cyklistiku, apod.

Zařazení vymezených ploch jako VPS nebo VPO nebylo provedeno, obec požadavek vyvlastnění nebo předkupního práva neuplatňuje.

Vymezeny plochy pro ÚSES, odnětí ze ZPF není navrženo.

Zachovány plochy zeleně podél vodního toku.

Navrženy čtyři plochy pro asanace, z nichž tři jsou plochy v krajině.

### **• ke kap. e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

#### e.1. Dopravní infrastruktura

Řešena v textové části ochrana ploch proti hluku z přeložky silnice II/101.

Navržen koridor pro přeložku silnice II/101 (DS 101, DS 102).

V textové části řešeno křížení s navrženými komunikacemi.

Navrženy obslužné komunikace, pěší komunikace, lávky přes potok pro pěší.

Navržena příjezdová komunikace k lokalitě vodního zdroje.

Zastávka veřejné autobusové dopravy řešena pouze v textové části, konkrétní lokalizace bude věcí následných dohod obce s majiteli pozemků, zařazení mezi VPS Obec Zlatá nepožaduje.

Navržena cyklostezka podél silnice a cyklotrasa do Babického lesa po stávající komunikaci.

Ve směru na Dobročovice navržena pěší trasa kp 1.



### e.2. Technická infrastruktura

Záplavová území v obci nebyla vyhlášena.

Pásmo pro správu toku 6 m podél břehu je v návrhu (cílovém stavu) dodrženo s požadavkem zákazu umístování nových staveb. U stávajících ploch lokality „Zlatá I.“ nebylo v územním rozhodnutí dodrženo a oplocení bylo mnohdy provedeno až k potoku; tento stav je v rozporu se zákonným nárokem správce toku na jeho údržbu i s požadavkem ochrany zástavby před záplavami. Tento nevyhovující stav lze napravit pouze dlouhodobým úsilím obce.

Je navrženo napojení celé obce na centrální zdroj pitné vody a čištění odpadních vod na stávající ČOV. Kapacity zdroje i ČOV byly prověřeny.

Rozvoj dešťové kanalizace ÚP předpokládá, jednotlivé trasy však nejsou předmětem řešení ÚP.

Navrženy rozvody plynu STL.

Skládka bioodpadu nebyla navržena. Staré zátěže v území – devastované plochy navrženy k asanaci.

### e.3. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství byla navržena jako plochy pro shromažďování obyvatel, pro volnočasové aktivity i plochy pro umístění komunikací (místní, pěší) – VP 1 až VP 17 a plochy veřejné zeleně VZ 1 až VZ 4.

### e.4. Občanské vybavení

Vymezeny dvě plochy, OV 2 a OV 3 pro veřejnou infrastrukturu (MŠ, budova OÚ, dům s pečovatelskou službou).

## **• ke kap. f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

### f.1. Kulturní hodnoty

Navržena nová veřejná prostranství.

### f.2. Přírodní hodnoty

Navržena plocha přírodního koupaliště.

Navrženy nové účelové a pěší komunikace doprovobené liniovou zelení.

Navrženy liniové prvky zeleně mezi zástavbou a plochami orných půd (ochrana zástavby před vlivy větrné eroze).

Navrženy plochy pro ÚSES.

Respektovány VKP 10 a VKP 32 v návrhu (ponechány plochy zeleně, rozvoj zeleně a přírodní koupaliště).

## **• ke kap. g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace**

Otázka VPS a VPO byla zvážena a prověřena.

Mezi VPS k vyvlastnění pro Středočeský kraj nebo ČR byly zařazeny pouze koridory vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje, dále jedna z pěších komunikací pro Obec Zlatá a dále k předkupnímu právu vymezené plochy občanského vybavení.

Pro ostatní navržené stavby a opatření Obec Zlatá toto právo neuplatňuje.

## **• ke kap. h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Protipovodňová opatření nebyla navržena, protože Dobročovický potok nevybřežuje. Civilní a požární ochrana – viz kap. K. Textové části Odůvodnění.

## **• ke kap. i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Řešena v textové části ochrana toku Dobročovického potoka (umístění oplocení).

Ochrana ZPF zohledněna vymezením maximálního možného rozsahu zastavitelných ploch v zastavěném území.

**• ke kap. j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Plochy pro bydlení byly koordinovány s kapacitou veřejné infrastruktury.

**• ke kap. k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Povinnost územní studie byla stanovena u vybraných ploch většího rozsahu nebo těch, kde je třeba koordinovat více vztahů v území, byla prověřena potřeba ustanovení povinné územní studie v Zadání u vyjmenovaných ploch.

**• ke kap. l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Povinnost regulačního plánu nebyla stanovena.

**• ke kap. m) Požadavky na Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

Ochrana zvláště chráněných druhů je v ÚP řešena pouze ve vztahu ke konkrétní lokalitě VZ 3, uvedené v Zadání ÚP. K ostatním lokalitám není k dispozici podklad s vymezením konkrétních chráněných ploch výskytu a podrobnost ÚP ani odbornost projektanta ÚP neumožňuje samostatné zjišťování, jedná se o podrobnost nad rámec ÚP.

**• ke kap. n) Požadavky na zpracování variant a etapizace**

Varianty nebyly požadovány, etapizace nebyla navržena.

**• ke kap. o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění**

Požadavky Zadání byly splněny.

## **2. ÚPRAVY DOKUMENTACE PO PRVNÍM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Po první veřejném projednání byla dokumentace Návrhu ÚP Zlatá na základě prvních Pokynů pro úpravu návrhu ÚP (2. 3. 2017) upravena takto (5/2017):

- Paralelně s navrženým liniovým prvkem zeleně zl 1 je navržena trasa účelové komunikace ku 5.
- Vymezena povinnost zpracování dohody o parcelaci v rozsahu ploch: 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 + DS 1; SO 23; SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7; SO 35; OV 2.
- Doplněna povinnost zpracování územní studie také u ploch: SO 23; SO 24 + SO 25 + SO 26 + VP 7; SO 35.
- Vymezena plocha VP 17 (s komunikací km 11) v ploše SO 33.
- Změněna plocha občanského vybavení OV 1 na smíšenou obytnou plochu SO 40.
- Plocha SO 17 změněna na plochu veřejného prostranství VZ 4.
- Formálně oddělena plocha SO 41 na p.p.č. 207 od SO 22.
- Aktualizována hranice zastavěného území k 1. 5. 2017.
- Aktualizováno využití ploch (realizované stavby).
- Bylo zpracováno vyhodnocení podaných námitek a připomínek (8/2017).
- Byla rozšířena Textová část Odůvodnění.

- Upravena kap. 4.4. – doplněny min. výměry veřejných prostranství.
- Upraven dopravní režim komunikace km 2.

Následně byly pořizovatelem vyhotoveny nové Pokyny (3. 5. 2018), na základě kterých byla dokumentace Návrhu ÚP Zlatá upravena takto (5/2018):

- Pro plochu SO 33 byla v textové části povolena individuální likvidace odpadních vod.
- Bylo doplněno vyhodnocení podaných námitek a připomínek pořizovatelem.

Na základě revize projektantem byly provedeny drobné formální úpravy:

- Byla formálně upravena struktura výrokové části ÚP s ohledem na znění novely vyhlášky č. 500/2006 Sb. (příloha č. 7 vyhl. č. 13/2018 Sb.).
- Byla revidována terminologie v kap. 6.1. Textové části výroku. V kap. 6.2. Textové části výroku bylo striktně odděleno hlavní a přípustné využití a stavby vedlejší byly vyděleny do samostatného bodu kap. 6.1.
- Byla doplněna pravidla pro strukturu zástavby, a to na základě publikace *Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech* (MMR, 10/2017).  
<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-architektury/implementace/tema3/publikace-charakter-a-struktura-venkovskych-sidel-10-2017.pdf>

## I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Nové plochy tohoto druhu nejsou v ÚP vymezeny.

ÚP v kap. 6 Textové části omezuje výstavbu nadmístní dopravní a technické infrastruktury v krajině (nad rámec ZÚR SK).

## J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Takové prvky nejsou vymezeny.

## K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### 1.1. Úvod

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000, ve kterém jsou znázorněny navrhované vyhodnocované lokality, hranice a kódy zasahujících BPEJ, druhy zabíraných pozemků (kultur), investice do půdy; ochranné pásmo lesa; dále druhy pozemků řešeného území. V samostatném schématu přiloženém k výkresu jsou vyjádřeny BPEJ plošně.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů s ohledem na druhy pozemků, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování územního plánu Zlatá, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným

operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

### Výpis z KN (k 21. 5. 2017)

Druh pozemku	Výměra (ha)
orná půda	89,2079
zahrada	5,2848
ovocný sad	1,0251
travní p.	6,5899
ZPF celkem	102,1077

## 1.2. Metodika vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení důsledků Územního plánu Zlatá na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z Vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 (k zákonu č. 334/1992 Sb., a dle změn provedených zákonem ČNR č. 10/1993 Sb. a zákonem č. 98/1999 Sb.). Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou uvedeny v § 3 této vyhlášky a v její příloze č. 3 „Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond“. Ochrana zemědělského půdního fondu se řídí částí III – Zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.) a částí IV (§ 5 zákona č. 334/1992 Sb.) – Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

#### Pro jednotlivé třídy jsou stanoveny možnosti zastavitelnosti:

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost a jde tedy o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a jen podmíněně zastavitelné.

Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno využít pro případnou výstavbu.

Do IV. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do V. třídy ochrany jsou zařazeny zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Kromě pětímístných kódů BPEJ jsou ve výkrese uvedeny také následující dvojmístné kódy:

23 – plochy mající charakter lesa, 29 – neplodné půdy, 35 – vodní plocha

### 1.2.1. Mapa BPEJ

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v digitální podobě, poskytnutá pořizovatelem (z ÚAP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav).

Tato mapa rozděluje území na jednotlivé BPEJ, označené pěticiterným označením, vypovídajícím o kvalitě a vlastnostech půdy. Tyto bonitované půdně ekologické jednotky jsou zaříděny do pěti kvalitativních tříd (I. až V.), uvedených výše.

Nad vektorizovanou katastrální mapou byla zpracovatelem ÚP vytvořena upravená verze mapy BPEJ, a to s použitím údajů katastru nemovitostí (databáze SPI): Byly odstraněny nepřesnosti mezi mapou KN a zobrazením hranic bonit – hranice bonit byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle mapy KN, s ověřením v databázi SPI.

## **1.2.2. Hranice zastavěného území dle zákona č. 231/99 Sb.**

Zastavěné území bylo stanoveno k 1. 3. 2015.

## **1.3. Vyhodnocení záboru ZPF**

### **1.3.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků (kultur)**

V tabulce č. 1 na následující stránce je u každé navržené lokality uveden kód lokality a způsob využití, celková výměra, celkový zábor zemědělského půdního fondu (dále členěn dle druhů pozemků), zábor nezemědělských pozemků.

Zabíraný zemědělský půdní fond je vyhodnocován dále dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Pro každou navrženou lokalitu jsou v tabulkách uvedeny kódy a výměry zasahujících bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení do třídy ochrany dle vyhl. č. 48/2011 Sb. Dále jsou v tabulce rozčleněny zábory mimo zastavěné území a uvnitř zastavěného území. Plochy OV 2, OV 3, VP 5, VP 12, VP 14, VP 15, VP 16, VZ 3, SO 36 se nachází zároveň uvnitř i vně hranice ZÚ a jsou proto jejich díly uvedeny zvlášť (proto se mohou opakovat u jedné plochy tytéž bonity). Plochy VP 12 a VP 16 zahrnují v ZÚ pouze nezemědělské plochy.

Výměry navrhovaných lokalit a zasahujících BPEJ byly změřeny vektorizací z PC v prostředí programu MicroStation.

### **Koridory**

Dále jsou navrženy koridory pro dopravní stavby, u kterých lze zábor ZPF pouze odhadnout:

DS 101 + DS 102 – dvojitý koridor pro silnici č. II/101 a Pražský okruh, délka 770 m, šířka stavby 20 m, celková plocha 15400 m<sup>2</sup>, tj. 1,54 ha. Celá trasa vede po ZPF, orná půda, z menší části po ostatních plochách. Z uvedené délky bude cca 400 m I. tř. ochrany (51,9 %), 160 m III. tř. ochrany (20,8 %), 210 m V. tř. ochrany (27,3 %).

**Tab. č. 1 – Návrhové plochy a zábory ZPF**

lokality	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků					celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady					
SO 1	smíšené obytné plochy	0,3301			0,0055			0,3301	2.10.00	I	0,0055	ne
					0,3246				2.10.10	II	0,3246	ne
SO 2	smíšené obytné plochy	0,1191			0,1191			0,1191	2.10.10	II	0,1191	ano
SO 4	smíšené obytné plochy	0,9327			0,0611			0,9327	2.10.00	I	0,0611	ano
					0,7910				2.10.10	II	0,7910	ano
					0,0806				2.42.00	II	0,0806	ano
SO 5	smíšené obytné plochy	0,1140			0,0758			0,1140	2.10.00	I	0,0758	ne
					0,0382				2.42.00	II	0,0382	ne
SO 6	smíšené obytné plochy	0,1002			0,0369			0,1002	2.10.10	II	0,0369	ne
					0,0633				2.42.00	II	0,0633	ne
SO 7	smíšené obytné plochy	0,1775			0,1259			0,1775	2.10.00	I	0,1259	ne
					0,0081				2.10.10	II	0,0081	ne
					0,0381				2.42.00	II	0,0381	ne
					0,0054				2.58.00	II	0,0054	ne
SO 8	smíšené obytné plochy	0,0928			0,0840			0,0928	2.10.00	I	0,0840	ne
					0,0088				2.58.00	II	0,0088	ne
SO 9	smíšené obytné plochy	0,2715			0,2715			0,2715	2.10.00	I	0,2715	ano
SO 10	smíšené obytné plochy	0,3301			0,3301			0,3301	2.10.00	I	0,3301	ano
SO 11	smíšené obytné plochy	0,2079			0,0814			0,2079	2.10.00	I	0,0814	ne
					0,1265				2.42.00	II	0,1265	ne
SO 12	smíšené obytné plochy	0,6914			0,6914			0,6914	2.10.00	I	0,6914	ano
SO 14	smíšené obytné plochy	0,3997			0,3997			0,3997	2.10.00	I	0,3997	ne
SO 15	smíšené obytné plochy	0,1425			0,1425			0,1425	2.10.00	I	0,1425	ano
SO 16	smíšené obytné plochy	0,2889			0,2889			0,2889	2.10.00	I	0,2889	ano
SO 18	smíšené obytné plochy	0,2925			0,2925			0,2925	2.10.00	I	0,2925	ano
SO 19	smíšené obytné plochy	0,1244			0,0189			0,1244	2.10.00	I	0,0189	ne
					0,1055				2.58.00	II	0,1055	ne
SO 20	smíšené obytné plochy	0,1157			0,0501			0,1157	2.10.00	I	0,0501	ne
					0,0656				2.58.00	II	0,0656	ne

lokality	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků					celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady					
SO 21	smíšené obytné plochy	0,9019			0,9019			0,9019	2.10.00	I	0,9019	ne
SO 22	smíšené obytné plochy	3,7173			3,7173			3,7173	2.10.00	I	3,7173	ano
SO 23	smíšené obytné plochy	0,4950	0,0612				0,1025	0,4338	2.58.00	II	0,1025	ano
							0,0749		2.26.11	III	0,3313	ano
SO 24	smíšené obytné plochy	0,5052			0,5052			0,5052	2.10.00	I	0,5052	ne
SO 25	smíšené obytné plochy	0,8401			0,8401			0,8401	2.10.00	I	0,8401	ne
SO 26	smíšené obytné plochy	0,4645			0,4645			0,4645	2.10.00	I	0,4645	ne
SO 27	smíšené obytné plochy	0,0643			0,0643			0,0643	2.10.00	I	0,0643	ne
SO 28	smíšené obytné plochy	0,0563			0,0563			0,0563	2.10.00	I	0,0563	ne
SO 29	smíšené obytné plochy	0,0551			0,0551			0,0551	2.10.00	I	0,0551	ne
SO 30	smíšené obytné plochy	0,0571			0,0571			0,0571	2.10.00	I	0,0571	ne
SO 31	smíšené obytné plochy	0,2800			0,2800			0,2800	2.10.00	I	0,2800	ne
SO 32	smíšené obytné plochy	0,2512			0,2512			0,2512	2.10.00	I	0,2512	ne
SO 33	smíšené obytné plochy	0,9253			0,9253			0,9253	2.10.00	I	0,9253	ne
SO 34	smíšené obytné plochy	0,2166			0,2166			0,2166	2.10.00	I	0,2166	ne
SO 35	smíšené obytné plochy	1,2414			1,2414			1,2414	2.10.00	I	1,2414	ne
SO 36	smíšené obytné plochy	0,7369					0,0104	0,7369	2.26.11	III	0,0104	ano
							0,0326		2.37.16	V	0,0326	ano
					0,5178				2.37.16	V	0,5178	ne
							0,1651		2.68.11	V	0,1651	ano
					0,0110				2.68.11	V	0,0110	ne
SO 37	smíšené obytné plochy	0,0772			0,0772			0,0772	2.37.16	V	0,0772	ne
SO 38	smíšené obytné plochy	0,0815			0,0815			0,0815	2.37.16	V	0,0815	ne
SO 39	smíšené obytné plochy	0,3214			0,3214			0,3214	2.10.00	I	0,3214	ne
SO 40	smíšené obytné plochy	0,3605			0,1840		0,1765	0,3605	2.10.00	I	0,3605	ano
SO 41	smíšené obytné plochy	0,1582					0,1582	0,1582	2.10.00	I	0,1582	ano
OV 2	občanské vybavení	2,7497	0,0698		0,3594			2,6799	2.10.00	I	0,3594	ne
					0,0499				2.58.00	II	0,0499	ne
						0,2331			2.26.11	III	0,2331	ano
					2,0375				2.26.11	III	2,0375	ne

lokality	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků					celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady					
OV 3	občanské vybavení	0,3071					0,0767	0,3071	2.10.00	I	0,0767	ano
							0,2304		2.10.00	I	0,2304	ne
VP 1	veřejné prostranství	0,1032			0,1032			0,1032	2.10.00	I	0,1032	ano
VP 2	veřejná prostranství	0,0179			0,0179			0,0179	2.10.00	I	0,0179	ano
VP 3	veřejné prostranství	0,2856			0,2626			0,2856	2.10.00	I	0,2626	ano
					0,0230			2.58.00	II	0,0230	ano	
VP 4	veřejné prostranství	0,0128			0,0057			0,0128	2.10.00	I	0,0057	ano
					0,0071			2.58.00	II	0,0071	ano	
VP 5	veřejné prostranství	0,0744	0,0271		0,0302	0,0019	0,0083	0,0473	2.26.11	III	0,0404	ano
					0,0069			2.26.11	III	0,0069	ne	
VP 6	veřejné prostranství	0,1347	0,0585		0,0252			0,0762	2.10.00	I	0,0252	ne
					0,0510			2.26.11	III	0,0510	ne	
VP 7	veřejné prostranství	0,3059			0,3059			0,3059	2.10.00	I	0,3059	ne
VP 8	veřejné prostranství	0,1174			0,1174			0,1174	2.10.00	I	0,1174	ne
VP 9	veřejné prostranství	0,1218			0,1218			0,1218	2.10.00	I	0,1218	ne
VP 10	veřejné prostranství	0,0579			0,0579			0,0579	2.10.00	I	0,0579	ne
VP 11	veřejné prostranství	0,0511			0,0511			0,0511	2.10.00	I	0,0511	ne
VP 12	veřejné prostranství	0,8082	0,8082					0,0000	x	x	0,0000	ne
VP 13	veřejné prostranství	0,2381					0,2381	0,2381	2.10.00	I	0,2381	ne
VP 14	veřejné prostranství	0,1740						0,1740	2.10.00	I	0,0090	ano
					0,0647			2.10.00	I	0,1650	ne	
VP 15	veřejné prostranství	0,0601			0,0513			0,0601	2.37.16	V	0,0513	ano
					0,0088			2.37.16	V	0,0088	ne	
VP 16	veřejné prostranství	0,1940	0,0919		0,1021			0,1021	2.10.00	I	0,1021	ne
VP 17	veřejné prostranství	0,0612			0,0612			0,0612	2.10.00	I	0,0612	ne
VZ 1	veřejné prostranství – zeleň	0,5848			0,5848			0,5848	2.10.00	I	0,5848	ano
VZ 2	veřejné prostranství – zeleň	0,9559	0,0066		0,7330	0,0493		0,9493	2.10.00	I	0,7823	ne
					0,1670			5.26.04	III	0,1670	ne	
VZ 3	veřejné prostranství – zeleň	0,7791	0,0995			0,0266		0,6796	2.10.00	I	0,0266	ano
						0,0115		2.10.00	I	0,0115	ne	



lokality	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků					celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady					
VZ 4	veřejné prostranství – zeleň	0,1750			0,1750			0,1750	2.10.00	I	0,1750	ano
						0,0224	0,0807		2.68.11	V	0,1031	ano
						0,5221	0,0163		2.68.11	V	0,5384	ne
DS 1	dopravní infrastruktura	0,0921			0,0921			0,0921	2.10.00	I	0,0921	ano
	celkem	25,0000	1,2228	0,0000	21,4303	0,8669	1,4800	23,7772			23,7772	

V následující tabulce č. 2 je souhrnně vyhodnocen zábor ZPF, tj. jsou uvedeny celkové výměry zabíraných druhů pozemků a tříd ochrany a jejich procentuální podíl z celkového záboru ZPF dané kategorie.

**Tab. č. 2 – Celkové vyhodnocení záborů ZPF**

třída ochrany	druhy pozemků (ha)			celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	orná půda	TTP	zahrady		
I	16,2420	0,0874	0,9892	17,3186	72,8 %
II	1,8917	0,0000	0,1025	1,9942	8,4 %
III	2,5490	0,2350	0,0936	2,8776	12,1 %
IV	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0 %
V	0,7476	0,5445	0,2947	1,5868	6,7 %
celkem (ha)	21,4303	0,8669	1,4800	23,7772	100,0%
podíl (%)	90,13 %	3,65 %	6,22 %	100,00%	

### 1.3.2. Vyhodnocení záborů dle povodí

V následující tabulce č. 3 jsou zábory ploch rozčleněny dle dílčích povodí a dle jednotlivých druhů pozemků, jak v rámci ZPF, tak mimo něj.

**Tab. č. 3 – Zábory ZPF dle hydrologického pořadí – celkové vyhodnocení**

hydrologické pořadí	druhy pozemků					celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	zastavěné plochy	ostatní plochy	orná půda	TTP	zahrady		
1-04-07-048 Výmola		0,0411	0,0324			0,0735	0,29 %
1-04-07-051 Třebohostický potok	0,0086	1,1560	20,8967	0,8669	1,4800	24,4082	97,63 %
1-04-07-052 Výmola		0,0171	0,5012			0,5183	2,07 %
celkem (ha)	0,0086	1,2142	21,4303	0,8669	1,4800	25,0000	100,0 %
podíl (%)	0,03 %	4,86 %	85,72 %	3,47 %	5,92 %	100,00 %	

V následující tabulce č. 4 je uvedeno rozdělení návrhových ploch do jednotlivých povodí a celkový zábor ploch v daném povodí (součet za všechny druhy pozemků).

**Tab. č. 4 – Zábory ploch jednotlivých povodí**

povodí	navržené plochy	celkový zábor (ha)
1-04-07-048 Výmola	VP 12 část, VZ 2 část	0,0735
1-04-07-051 Třebohostický potok	ostatní plochy a jejich části	24,4082
1-04-07-052 Výmola	SO 25 část, SO 26 část, VP 6 část, VP 7 část	0,5183
celkem		25,0000

### 1.3.3. Investice do půdy

#### Meliorace

Do řešeného území zasahují vodní toky a odvodněné plochy ve správě majitelů pozemků.

Do meliorovaných ploch zasahují plochy SO 4, SO 5, SO 7 až SO 12, SO 15, SO 16, SO 18 až SO 22, SO 33, SO 34, SO 39, VP 1 až VP 4, VP 10, VP 11, VP 16, VP 17, VZ 1 až VZ 4, DS 1.

Změny v území nesmí narušit funkčnost těchto zařízení, v případě narušení bude zajištěna funkčnost zbylé části melioračního zařízení.

## **Protierozní opatření**

Nejsou navržena.

### **1.3.4. Areály a objekty zemědělské prvovýroby**

V řešeném území se nenacházejí ani nenavrhují.

### **1.3.5. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkové úpravy**

Pozemkové úpravy v řešeném území dosud neproběhly.

V řešeném území se nenavrhují nové lesní plochy ani nové vodní plochy.

Pro prvky ÚSES není navržena změna druhu pozemku.

### **1.3.6. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF**

#### **Rekapitulace**

Řešení ÚP Zlatá navrhuje návrhové plochy v rozsahu:	25,0000 ha
z toho: plochy mimo ZPF	1,2228 ha
ZPF	23,7772 ha
Z tohoto záboru ZPF je umístěno v ZÚ:	9,7582 ha
mimo ZÚ:	14,0190 ha

Z hlediska druhů pozemků dochází k záborům převážně v kategorii orná půda (90,13 %). V menší míře jsou zabírány zahrady a trvalé travní porosty. V území se nenachází vinice a chmelnice. Rozsah záborů dle druhů pozemků poměrově odpovídá rozsahu ploch dané kultury v řešeném území.

Z hlediska kvality ZPF dochází u záborů ZPF převážně k záborům I. třídy (72,8 %), dále III. třídy ochrany (12,1 %), II. třídy (8,4 %) a V. třídy (6,7 %). Do půd nižší kvality (III. – V. třída ochrany) bylo situováno 18,8 % ze záborů ZPF.

#### **Odůvodnění, proč je zvolené řešení v porovnání s jiným výhodné**

Území obce Zlatá je území s výraznou převahou orných půd, a to I. třídy ochrany. Plochy I. třídy ochrany tvoří cca 74,8 ha, tj. 72,2 % území, přičemž podél obvodu zastavěného území sídla se v cca 80 % případů nachází právě orná půda I. třídy. Je tedy zřejmé, že rozvoj sídla mimo zastavěné území se zásahu do ploch I. třídy ochrany nevyhne.

Byly vymezeny zastavitelné plochy pro smíšené obytné funkce v zastavěném území, menší plochy po obvodu zastavitelného území a rozsáhlejší plochy, v nichž již bylo vydáno územní rozhodnutí (ve většině z nich je také již realizována doprovodná dopravní a technická infrastruktura).

Doplňkově jsou vymezeny plochy pro veřejnou infrastrukturu (občanské vybavení OV, veřejná prostranství VP, veřejná prostranství – zeleň VZ, dopravní infrastruktura DS).

#### **Rozvojové plochy:**

Plochy nevyžadující schválení orgánu ochrany ZPF:

- bez záboru ZPF: VP 12;
- v zastavěném území se záboru ZPF: SO 2, SO 4, SO 9, SO 10, SO 12, SO 15, SO 16, SO 18, SO 22, SO 23, SO 36 část, SO 40, SO 41, OV 2 část, OV 3 část, VP 1 až VP 4, VP 5 část, VP 14 část, VP 15 část, VZ 1, VZ 3 část, VZ 4, DS 1;
- zábor mimo zastavěné území – vydané územní rozhodnutí: SO 1, SO 5 až SO 8, SO 11, SO 14, SO 19, SO 20, SO 24 až SO 33, SO 37, SO 38, VP 7, VP 8, VP 9, VP 10, VP 15 část, VP 17.

Nad rámec zastavěného území a vydaných územních rozhodnutí byly vymezeny plochy se záboru ZPF:

- SO 21 – zarovnání zastavitelných ploch,
- SO 34 + VP 11 – proluka mezi zastavěným územím, doplnění urbanistické koncepce,
- OV 3 část + VP 13, SO 35 + VP 14 část – zarovnání zastavitelných ploch, doplnění urbanistické koncepce,
- SO 36 část – proluka mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami, doplnění urbanistické koncepce, plocha s V. třídou ochrany ZPF,
- SO 39 + VP 16 část – doplnění urbanistické koncepce,
- OV 2 část + VP 5 část, VP 16 – proluka mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami, doplnění urbanistické koncepce, plocha s převažující III. třídou ochrany ZPF,
- VZ 2 – rekreační plocha pro obyvatele obce, veřejná zeleň – zlepšení podmínek bydlení v obci,
- VZ 3 část – rekreační plocha na pozemcích obce, možnost přírodního koupaliště, veřejná zeleň – zlepšení podmínek bydlení v obci; plocha s V. třídou ochrany ZPF.

Výše uvedené zastavitelné plochy nad rámec vydaných ÚR v území scelují urbanistickou koncepci sídla tak, aby mělo ucelený tvar a nevznikaly samostatné zastavitelné plochy v krajině. Zastavitelné plochy nad rámec vydaných ÚR tvoří z celkového záboru ZPF cca 8,14 ha, tj. 34,2 %.

## 2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Pozemky určené k plnění funkcí lesa se v řešeném území nenacházejí, v několika lokalitách však lesní porosty sousedí s územím obce na katastrální hranici.

K záboru PUPFL nedochází.

Do o.p. lesa sousedních katastrálních území nezasahuje žádná návrhová plocha.

## L. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

### 1. ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

#### 1.1. Metodika

Civilní ochrana v úseku územního plánování je zajišťována dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, a jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Ve vyhlášce v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.

Řešení civilní ochrany zahrnuje následující tematické okruhy:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zóny havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu CO a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné a zastavitelné území obce
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Tyto skutečnosti se do doložky CO zapracovávají v rozsahu podkladů, předaných pořizovatelem.

## **1.2. Návrh řešení**

### **1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

#### Zvláštní povodně

V řešeném území se neuplatňují.

#### Záplavové území toků a povodňový plán

Obec není ohrožována záplavami na tocích.

### **1.2.2. Zóny havarijního plánování**

V řešeném území se neuplatňují.

### **1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatel bude prováděno improvizovaně ve vlastních objektech, ukrytí zaměstnanců služeb je třeba řešit v rámci vlastního areálu.

V obci není siréna ani obecní rozhlas. Siréna je slyšitelná ze Škvorce.

### **1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování lze využít např. objekt restaurace, v budoucnu objekty v navržených plochách občanského vybavení (multifunkční objekt, mateřská škola).

### **1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci**

Pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze využít objekt obecního úřadu, v budoucnu objekty v navržených plochách občanského vybavení.

### **1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území**

V řešeném území se nenacházejí.

### **1.2.7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Záchranné, likvidační a obnovovací práce řídí orgány Integrovaného záchranného systému. Plochy využitelné k záchranným a likvidačním pracím a dekontaminaci osob, zvířat a kolových vozidel – pro tuto činnost se doporučují zpevněné plochy jako parkoviště, manipulační plochy, příp. sportoviště.

### **1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Zásobování obyvatelstva vodou probíhá z místního zdroje.

V případě poškození zdroje nebo přivaděčů bude třeba zásobovat obec z pojízdných cisteren. Nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Zásobování obyvatel elektrickou energií je řešeno vzdušnými vedeními. V případě poškození přívodního vedení VN je třeba výpadek kompenzovat generátory.

**Závěr: Řešení požadavků civilní ochrany nevyžaduje vymezení nových funkčních ploch v územním plánu.**

## 2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Při návrhu jednotlivých staveb je třeba respektovat předpisy uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

**Hydranty:** Pro odběr požární vody uvnitř zástavby bude v první řadě využit vodovodní systém obce – stávající hydranty. Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na nová vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky.

**Odběr z vodotečí:** Pro odběr požární vody je v obci požární nádrž na potoce v centru obce. Ke zdroji požární vody je třeba zajistit přístup – komunikace o šířce min. 3 m a průjezdní výšce 4 m se zpevněným podložím.

# M. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

## Obecné

RD – rodinné domy  
PZ – průmyslová zóna  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola

## Státní správa

ČSÚ – Český statistický úřad  
ZÚJ – základní územní jednotka  
ZSJ – základní sídelní jednotka  
KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
OkÚ – (býv.) okresní úřad  
ONV – (býv.) okresní národní výbor  
ORP – obec s rozšířenou působností  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
PK – pozemkový katastr  
SPI – soubor popisných informací  
KPÚ – komplexní pozemková úprava  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
m.č. – místní část  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
DO – dotčené orgány

## Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)  
ÚP – územní plán (od r. 2007)  
RP – regulační plán (od r. 1998)  
ÚTP – územně technický podklad  
ÚPP – územně plánovací podklad  
US – urbanistická studie (do r. 2006)  
ÚS – územní studie (od r. 2007)  
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření

## Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury  
ÚAN – území s archeologickými nálezy

## Doprava

ŘSD – ředitelství silnic a dálnic  
KSÚS – krajská správa a údržba silnic  
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot  
ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

## Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod  
PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
PRVaK – plán rozvoje vodovodu a kanalizací  
VDJ – vodojem  
TR – transformovna  
TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
ČEZ – České energetické závody  
RS – plynová regulační stanice  
VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
ČRa – České radiokomunikace

## Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
PÚ – poddolované území

## ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
ZCHÚ – zvláště chráněné území  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
TTP – trvalé travní porosty  
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa  
BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
ÚHÚL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů  
LČR – Lesy České republiky  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

## Životní prostředí

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav  
TKO – tuhý komunální odpad

## Zvláštní zájmy

VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa  
HZS – Hasičský záchranný sbor