

# ZLÁTENKA

k. ú. Zlátenka

## ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška  
Letohradská 3/369  
170 00 Praha 7

Požizovatel :

Obec ZLÁTENKA  
*v přenesené působnosti na :*  
Obecní úřad Zlátenka  
395 01 Pacov

Srpen 2006

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název územně plánovací dokumentace (ÚPD) : **ZLÁTENKA - ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**  
Druh ÚPD : Územní plán obce (ÚPO)  
Stupeň ÚPD : Návrh  
Řešené správní území : k.ú. Zlátenka

Pořizovatel : Obec ZLÁTENKA  
IČO : 511498  
*v přenesené působnosti na :*  
Obecní úřad Zlátenka  
395 01 Pacov

Nadřízený orgán územního plánování : Krajský úřad kraje Vysočina  
Odbor územního plánování  
a stavebního řádu  
Žižkova 57  
587 33 Jihlava

Zpracovatel ÚPO : Ing. arch. Milič Maryška  
IČ : 16125703  
Číslo autorizace : 00401  
Letohradská 3 / 369  
170 00 Praha 7

Číslo zakázky : 10 - 2003  
Datum : Srpen 2006

## SEZNAM DOKUMENTACE

### Textová část

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	str.
( hlavní cíle řešení, zhodnocení průběhu prací, vyhodnocení splnění zadání, vyhodnocení souladu s platnou navazující dokumentací, vyhodnocení souladu s cíli územního plánování )	4
<b>B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	
1. Vymezení a charakteristika území	5
2. Předpoklady rozvoje obce	6
3. Návrh urbanistické koncepce	7
4. Členění území	8
5. Funkční složky sídla	10
6. Limity využití území a orientační kapacity	13
7. Ochrana památek	15
8. Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu	16
9. Krajina a přírodní podmínky, ekologická stabilita území	18
10. Lesy, vyhodnocení vlivu na pozemky plnící funkci lesa	23
11. Ochrana ovzduší	23
12. Zemědělství, vyhodnocení vlivu na ZPF	24
13. Doprava	30
14. Inženýrská infrastruktura	34
15. Ochrana obyvatel	37
<b>C NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI</b>	38
<b>Závazné regulativy</b>	
Část 1 Členění území	39
Část 2 Uspořádání a základní regulace území	41
Část 3 Regulativy funkčního využití ploch zástavby v současně zastavěném území a zastavitelném území	44
<b>Veřejně prospěšné stavby</b>	50
Závěrečná doporučení	51

### Výkresová část:

<b>A</b> - Komplexní urbanistický návrh	1 : 5 000
<b>B1</b> - Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
<b>B2</b> - Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES	1 : 5 000
<b>B3</b> - Širší vztahy	1 : 50 000

## **A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **Hlavní cíle řešení**

Územní plán obce (dále ÚPO) je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který usměrňuje rozvoj obce v předem promyšlených postupných krocích. ÚPO bude po svém schválení koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce tak, aby bylo patrné k jakému výsledku se má obec Zlátenka dopracovat. Tím lze zamezit nekonceptním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje.

Cílem řešení ÚPO je vytvořit předpoklady a podmínky pro rozvoj obce (všech sídel na jejím území), ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot území, posílení občanské pospolitosti, sociálního, etického a estetického cítění obyvatel. V návrhu ÚPO je vyznačena hranice současně zastavěného území a vymezena hranice zastavitelného území. V ÚPO se tím vymezují stabilizované plochy a rozvojové plochy pro novou zástavbu.

ÚPO stanovuje urbanistickou koncepci a základní regulaci území. Ve formě regulativů stanovuje pro celé správní území obce ( k.ú. Zlátenka ) přípustné, nepřípustné a podmíněné funkční využití ploch a jejich uspořádání.

### **Zhodnocení průběhu prací**

Práce na zpracování územně plánovací dokumentace (dále ÚPD) obce Zlátenka probíhají podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

V první etapě prací na územně plánovací dokumentaci (ÚPD) správního území obce Zlátenka byly zpracovány průzkumy a rozborů. Materiál byl podkladem pro stanovení návrhu zadání ÚPO Zlátenka. Projednání návrhu zadání ÚPO Zlátenka proběhlo řádně podle § 20 stavebního zákona. Zadání ÚPO Zlátenka bylo schváleno zastupitelstvem obce.

Ve druhé etapě prací na územně plánovací dokumentaci správního území obce Zlátenka byl zpracován koncept ÚPO Zlátenka, který byl řádně projednán podle § 21 stavebního zákona.

### **Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke návrhu ÚPO Zlátenka**

Na základě výsledků projednání konceptu ÚPO Zlátenka bylo pořizovatelem zpracováno souborné stanovisko ke konceptu ÚPO s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO. Souborné stanovisko ke konceptu ÚPO Zlátenka schváleno zastupitelstvem obce.

Návrh ÚPO Zlátenka je zpracován v souladu s usnesením zastupitelstva obce Zlátenka o schválení souborného stanoviska ke konceptu ÚPO a splňuje všechny jeho požadavky.

### **Vyhodnocení souladu s platnou navazující dokumentací**

Územní plán velkého územního celku kraje Vysočina ( ÚPnVÚC Vysočina ), tzv. „vyšší“ územně plánovací dokumentace, se v současné době pořizuje a je ve fázi návrhu. Návrh Územního plánu obce Zlátenka není v rozporu s návrhem ÚPnVÚC Vysočina.

### **Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

Územní plán obce Zlátenka vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje sídel je přitom brán na péči o životní prostředí, ochranu přírody a vodních zdrojů.

## **B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

### **1. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

#### **Vymezení území**

Územní plán obce Zlátenka je zpracován pro celé správní území obce Zlátenka, které zahrnuje jedno katastrální území (dále k.ú.) , t.j. k.ú. Zlátenka.

Celková výměra správního území (katastrální území Zlátenka) je 237, 7648 ha.

V katastrálním území Zlátenka leží vlastní sídlo Zlátenka a v severní části území při hranici s obcí Leskovice průmyslový areál obalovny.

Obec Zlátenka leží na Pacovské vrchovině (části Křemešnické vrchoviny), která je součástí rozsáhlé Českomoravské vrchoviny, v kraji Vysočina (hl.m. Jihlava), na jeho západním okraji. Obcí s rozšířenou působností (tzv. III. stupeň správy) je nedaleké město Pacov. Obec Zlátenka sousedí svým správním územím (k.ú. Zlátenka) s územím pěti obcí - Kámen (území k.ú. Nížká Lhota), Vysoká Lhota (k.ú. Vysoká Lhota) Moraveč (k.ú. Moraveč), Leskovice (k.ú. Leskovice) a Pošná (území k.ú. Proseč u Pošné).

#### **Charakteristika území**

Obec Zlátenka (sídla na území obce Zlátenka) je součástí venkovského osídlení této části vrchoviny, oblasti s malým počtem a nízkou hustotou obyvatel a převahou přírodních porostů. Malá sídla obklopují pole, louky pastviny a lesní porosty, atraktivita území spočívá právě ve své členitosti. Z krajinářského hlediska se jedná o krajinu harmonickou, kultivovanou, přírodě blízkou a intenzívně zemědělsky využívanou.

Nejvyšším bodem ve správním území Zlátenka je stejnojmenný kopec Zlátenka (645,08 m n. m.) nad obcí severovýchodně od sídla Zlátenka ve směru silnice I/19 a nejnižší je položeno území v údolní nivě potoka v nejzápadnější části území (cca 552 m nad mořem). Samotné sídlo Zlátenka leží v nadmořské výšce mezi 595 a 620 m nad mořem.

Významným prvkem, který může ovlivnit rozvoj obce Zlátenka zejména z hlediska cestovního ruchu je nedaleký hrad Kámen. Hrad Kámen (604,0 m n. m.) nad obcí Kámen tvoří krajinnou dominantu Vysočiny mezi městy Pacovem, Černovicemi a Novou Cerekví a mezi kopci Strážištěm (744 m n. m.) na severu a Svidníkem (740 m n. m.) na jihozápadě.

Celé správní území Zlátenka spadá do povodí řeky Vltavy. Nad obcí Zlátenka pramení a obcí protéká pravý bezejmenný přítok Novodvorského potoka vtékající na území sousedních obcí do potoka Kejtovského, ten do řeky Trnavy a ta dále do Želivky, na které leží vodní nádrž Švihov, zásobárna pitné vody celostátního významu. Potok protékající přímo sídlem Zlátenka napájí v obci kaskádu dvou rybníků.

Výrazným prvkem, který může ovlivnit rozvoj a obnovu obce je dopravní tah silnice I. třídy č. 19 z Tábora do Pelhřimova, která vede v bezprostřední blízkosti podél jižního okraje zástavby sídla Zlátenka a nejjihněji položené stavení od zastavěné části obce dokonce odděluje. Tento dopravní problém řešen přeložením silnice I/19 do nové trasy mimo obec.

## **2. PŘEDPOKLADY ROZVOJE OBCE**

Obec Zlátenka má v současné době celkem cca 45 trvale bydlících obyvatel v celém svém správním území.

Území obce Zlátenka se stalo díky dobré přístupnosti a velké přírodní atraktivitě cílem rekreace. Některá původně obydlená stavení v obci převzala funkci rekreačních objektů. Počet trvale bydlících obyvatel na území obce nepatrně kolísá, příliš nenarůstá a v posledních letech v důsledku migrace lidí do měst počet obyvatel spíše stagnuje.

Geografická poloha obce Zlátenka v blízkosti důležitého dopravního tahu silnice č. I / 19, snadná dostupnost území, výrazný vzrůst mobility obyvatel a zejména kulturní a přírodní estetické hodnoty pravděpodobně vyvolají trvalý zájem o trvalé bydlení v této obci a mohou vyvolat také zvýšený zájem o rozvoj podnikatelských aktivit živnostenského charakteru.

V blízké budoucnosti nelze vyloučit zvýšenou migraci, výrazný vzrůst individuální mobility obyvatelstva a nárůst zájmu o bydlení na venkově. Obyvatelé při rozhodování o místě svého trvalého pobytu začnou značně upřednostňovat aspekty životního prostředí a komplexnost bydlení. Dosud výrazněji nenarušené životní prostředí včetně malebné krajiny vysočinného charakteru s poměrně dochovanou zástavbou původních malých sídel bude nesporně velmi atraktivní pro dnešní obyvatele měst. S tím souvisí i předpokládaný výrazný ústup od chalupaření, chataření a zahrádkaření v periferních koloniích. Zájem mladých obyvatel zůstat na venkově a masívnost a tempo stěhování z betonových sídlišť na venkov bude záviset hlavně na tempu růstu výkonnosti ekonomiky. To se v dnešní době nedá seriózně odhadnout, proto jsou rozvojové plochy v návrhu dimenzovány tak, aby v návrhovém období byly dostačující i v případě optimističtější varianty budoucího vývoje. Návrh rozvojových ploch je nutno je chápat jako nabídku možností, která může zároveň působit proti nadměrnému růstu cen stavebních pozemků.

ÚPO dává předpoklady rozvoje ve zkapacitnění zástavby v současně zastavěném území v prolukách stávající zástavby a na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě a vymezuje nabídku rozvojových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách se v návrhu ÚPO předpokládá přírůstek 35 obyvatel, což činí vzhledem k nízkému současnému počtu ( část stavení převzala funkci rekreačních objektů ) nárůst až o 75 %. Návrh ÚPO ve své konečné podobě realizace předpokládá počet zhruba kolem 80 až 100 obyvatel v celém správním území. Potenciál obyvatelstva je odvozen z potenciálu nově navrhovaných obytných území a vychází z předpokladu jejich naplnění.

### **Mikroregionu Strážiště**

Obec Zlátenka je spolu s dalšími 19 obcemi v nejbližším okolí sdružena v mikroregionu Strážiště ( pojmenovaném po nejvyšším kopci v okolí, 744 m n. m. ), který se rozkládá na rozloze 17 928 ha a je osídlen cca 9000 obyvateli.

### **3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

#### **Současná prostorová struktura a historický vývoj zástavby**

Zlátenka je historickým sídlem, velká část zástavby si zachovala svoji historickou půdorysnou stopu, zvláště původní zemědělské statky okolo hlavního prostoru sídla - návsi. U většiny usedlostí zůstala zachována hloubková orientace zástavby. Součástí zemědělských usedlostí (statků) bylo obytné stavení, hospodářské objekty a stodoly. Objekty obklopují dvůr, vzadu přiléhá hospodářské zázemí.

Stavební činnost v obci se v posledních letech kromě několika nových rodinných domů orientovala převážně na přestavby a stavební úpravy. Původní přízemní obytná stavení (součást zemědělských statků) byla v několika případech přestavěna na dvoupodlažní rodinné domy, které se liší od původní zástavby a které mají charakter příměstských rodinných domů (hmota domů, užití materiálů, apod.), čímž byl do jisté míry potlačen původní venkovský ráz některých stavení. Výrazné kompoziční závady v obci nejsou, zástavba je harmonicky zasazena do krajiny a celkový dojem je velmi dobrý.

#### **Návrh rozvoje a obnovy obce**

Geografická poloha obce v malebné části Českomoravské vrchoviny, přírodní estetické hodnoty a snadná dostupnost území mohou vyvolat zájem o rodinné bydlení a rozvoj podnikatelských aktivit živnostenského charakteru a malovýroby. Ty mohou být příčinou nárůstu potenciálu obce, ale současně mohou být v rozporu s dlouhodobými zájmy obnovy a rozvoje. Této hrozbě navrhujeme čelit vytvořením rozvojových ploch pro harmonický rozvoj všech sídlotvorných složek. Považujeme za nutné upřednostňovat a zvýhodňovat investiční činnost v objektech, které budou přínosem pro obslužnou vybavenost, realizaci zájmových aktivit a zvýšení počtu pracovních příležitostí pro místní obyvatele.

Zlátenka je kompaktním sídlem s jasně vymezeným centrálním veřejným prostorem uprostřed zástavby, historickou návsi, obklopenou dochovanými původními zemědělskými statky. Zastavěné území navrhujeme pouze arondovat a rozvíjet pouze na zadních pozemcích původních statků ( za humny ) a v území mezi současnou zástavbou a tělesem silnice I / 19. Považujeme za nutné čelit snahám o paprskovitý rozvoj podél komunikací, jedině tak lze uchovat typický charakter a obraz obce v krajině.

Nepředpokládáme, že v blízké budoucnosti dojde k naplnění všech navržených rozvojových ploch, nelze však v dohledném časovém horizontu vyloučit zájem o bydlení na vesnici tohoto typu v této lokalitě. I pro tuto eventualitu doporučujeme nepřekročit navržené hranice zastavitelného území, formu zástavby a skladbu využití ploch. Navržená velikost a kapacita jsou úměrné pro revitalizaci občanské pospolitosti a vyhledávaných předností života na vesnici v urbanizované krajině.

Těžiště nově navržené obytné zástavby ( ploch s dominantní funkcí bydlení ), t.j. ploch pro bydlení venkovského typu ( obytná smíšená zástavba, bydlení a podnikání ) je situováno na severozápadním a východním okraji sídla Zlátenka. Zástavba na zastavitelných zadních pozemcích původních statků by měla harmonicky navázat na současně zastavěné území.

Plochy pro sport a rekreaci jsou situovány na západním okraji sídla u vodních nádrží. Plochy pro nerušící výrobu jsou situovány na východním okraji sídla Zlátenka v návaznosti na stávající provozovnu výroby. Podél silnice I / 19, v území zatíženém hlukem z dopravy jsou navrženy plochy pro nevýrobní služby

Nosnou ideou je především zachování a obnova současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy obce. Návrh ÚPO neobsahuje žádné asanační zásahy. I pro případné změny využívání objektů považujeme za nutné zasadit se o zachování charakteru zástavby, která nese historickou stopu a je dokladem kontinuity vývoje osídlení v krajině. Jedná se hlavně o původní zemědělské usedlosti, jejichž součástí bývá obvykle obytné přízemní stavení, hospodářské objekty a stodoly.

Hlavním cílem je nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha rozvojových lokalit poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí. Vzhledem k jejich pohledově exponované poloze na okraji současně zastavěného území je nezbytně nutné věnovat náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých staveb.

Nezbytně důležitým předpokladem pro dobře fungující život v obci je průchodnost zastavěného území a snadná přístupnost všech částí obce. Členění jednotlivých rozvojových ploch navrhujeme takovým způsobem, aby byly dostatečně komunikačně propojeny a aby organicky srostly se současně zastavěným územím.

## **4. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**

### **I/ Členění území z hlediska funkčního využití území**

Celé řešené území, správní území obce Zlátenka ( k.ú. Zlátenka ) je členěno na části ( zóny ) s rozdílnou stanovenou funkcí, které jsou odlišně barevně vyznačené na výkresu :

**A** „KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH“ v měřítku 1 : 5 000

#### **PLOCHY ZÁSTAVBY :**

- BV** - Bydlení venkovského typu  
( *obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání* )
- VV** - Veřejné vybavení  
( *veřejné vybavení obce, služby* )
- NS** - Nevýrobní služby, bydlení  
( *obslužná zařízení, nevýrobní podnikání, bydlení* )
- SR** - Sport a rekreace  
( *sportovní a rekreační zařízení* )
- TZ** - Technická zařízení  
( *ČOV, VDJ, apod. )*
- ZF** - Zemědělské farmy  
( *zemědělská výroba, chov, sklady, dílny* )
- VS** - Výroba, sklady  
( *výroba, chov, sklady, dílny* )

- NV - Nerušící výroba  
( výroba, služby, sklady, dílny )
- ŽZ - Železnice  
( železniční tratě, zařízení železnice )

#### PLOCHY ZELENĚ V SÍDLE A OKOLÍ :

- VZ - Veřejná zeleň  
( parkově upravená zeleň )
- SZ - Sady a zahrady  
( sady a zahrady , zahradnictví )

#### PLOCHY ZELENĚ A KRAJINA

- LV - Lesy, vysoká zeleň  
( plochy s funkcí lesa, plochy s porostem dřevin )
- SI - Smíšená zeleň, izolační zeleň  
( plochy zeleně s převahou dřevin a křovin )
- LP - Louky a pastviny  
( plochy zeleně s převahou drnového fondu )
- PO - Pole - orná půda  
( orná půda a záhumenky )
- VP - Vodní plochy  
( vodní toky, vodní nádrže, rybníky, potoky )

## II / Členění území z hlediska stavební činnosti

**A /** Území současně zastavěné a území zastavitelné - územním plánem určené k zástavbě

Území zastavěná a zastavitelná tvoří plochy (zóny) zástavby označené :

BV, VV, NS, SR, TZ, ZF, VS, NV, ŽZ

**B /** Území nezastavitelná - území mimo současně zastavěné a zastavitelné území

Území nezastavitelná tvoří plochy (zóny) zeleně v sídle a okolí a plochy zeleně a krajina - plochy označené :

VZ, SZ a LV, SI, LP, PO, VP

Regulační prvky funkčního využití území a základního plošného uspořádání pro jednotlivé části území (zóny) jsou uvedeny v **návruhu závazné části** územního plánu obce, zařazeného v části **C** v závěru této textové části.

## 5. FUNKČNÍ SLOŽKY SÍDLA

### 5.1 BYDLENÍ

#### 5.1.1 Bydlení trvalé

Obec Zlátenka má v současné době celkem cca 45 trvale bydlících obyvatel v celém svém správním území ( vlastní sídlo Zlátenka ).

Některá původně obydlená stavení v obci převzala funkci rekreačních objektů. Počet trvale bydlících obyvatel na území obce nepatrně kolísá. V posledních letech v důsledku přirozeného migračního pohybu lidí do měst počet obyvatel spíše stagnuje, příliš nenarůstá, tzn. obyvatelstvo je stabilizované bez vlastního přirozeného vývoje. Bez výrazné stavební činnosti se obyvatelstvo udrží přibližně na stejné úrovni.

Na stávajících stabilizovaných plochách obytného charakteru je možnost zkapacitnění limitována charakterem zástavby a velikostí parcel. V těchto lokalitách předpokládáme v budoucnu nárůst obytné plochy v omezeném rozsahu. Projeví se především jako zvýšení obytného standardu. Rezervy stávajících ploch v oblasti bydlení lze předpokládat ve využití zástavby spojené s podnikatelskými aktivitami nebo v dostavbách ve vhodných prolukách.

Hlavní těžiště nové obytné kapacity jsou navrženy na plochách „BV - bydlení venkovského typu“ ( obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání ), bydlení v rodinných domech (chalupách) nebo živnostenské bydlení zemědělského, malovýrobního nebo řemeslného typu.

#### *Směrné přibližné kapacity nově navržené obytné zástavby (rozvojové plochy) :*

BV - Bydlení venkovského typu ( obytná smíšená zástavba )	počet domů <i>návrh nových</i>	počet obyvatel <i>nárůst</i>	počet obyvatel <i>celkem v sídle</i>
<b>Zlátenka</b>	10	35	80

Udané údaje je nutno chápat jako přibližné a směrné, protože jenom s určitou pravděpodobností lze odhadovat takové údaje jako je například poměr zástavby rekreační k zástavbě trvale obytné, velikost nově navržených objektů apod. Regulativy využití území umožňují vysokou variabilitu.

#### 5.1.2 Bydlení rekreační (tzv. druhé bydlení)

Území Zlátenka se stalo díky snadné přístupnosti, velké přírodní atraktivitě a zejména díky podílu dochované původní venkovské zástavby cílem rekreace.

Mnoho původně trvale obydlených stavení v obci převzalo funkci rekreačních chalup. Poměr rekreačních chalup k trvale obytné zástavbě je poměrně vysoký. Jejich majitelé si většinou váží hodnoty objektů dochované venkovské zástavby, opravují je a zvelebují tak, aby mohli plně využívat přednosti bydlení na venkově. Výhledově mohou tyto domy opět sloužit k trvalému bydlení.

Na území obce Zlátenka nejsou žádné chatové kolonie ani jednotlivé chaty ve volné krajině. V návrhu ÚPO nejsou navrženy žádné rozvojové plochy pro rekreační chaty. Území je nevhodné zatěžovat zástavbou tohoto druhu (ochrana krajiny, problém likvidace odpadků, hluk, apod.). Nepřípustné jsou zejména zábory lesní půdy a chráněné zemědělské půdy k tomuto účelu.

### **5.1.1 Dočasné ubytování**

Řešené území má výhodné podmínky pro cestovní ruch a širší rekreační zázemí obce, zejména s ohledem na neporušené přírodní prostředí. Těžiště ubytovací a stravovací kapacity se předpokládá v rámci smíšeného venkovského bydlení. Rozvoj cestovního ruchu by měl být ze strany obce podporován.

## **5.2 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ**

Základní vybavení obce je dostatečné a odpovídá současnému významu obce. Pro veřejné vybavení nejsou v návrhu ÚPO vymezeny žádné rozvojové plochy.

### **Správa, úřady**

V obci se nachází obecní úřad, který sídlí v samostatném objektu umístěném na návsi. Výstavbu nových objektů pro správní účely nepředpokládáme.

### **Školství**

V současné době není v obci žádné školské zařízení, děti dojíždějí do základních škol v Obratani, v Pacově nebo v Pelhřimově. Ani po naplnění všech obytných rozvojových ploch a nárůstu obyvatel na budoucí počet cca 80 obyvatel se nepředpokládá potřeba výstavby jednoúčelového školského zařízení. Vznik malé (soukromé nebo obecní) mateřské školy je přípustný v rámci smíšeného venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

### **Kultura**

V obci je malá kaplička. Nepředpokládáme výstavbu nových objektů pro jednoúčelové využití pro kulturní účely, pro základní kulturní vyžití je nutno hledat netradiční formy ve spojení se sportem, církví nebo s jinými aktivitami, např. klubovní a zájmová činnost. Vyššími formami a zařízeními pro kulturní účely bude obec i nadále vázána na okolní větší sídla a města v regionu.

### **Zdravotnictví a sociální péče**

V obci se nenachází žádné zdravotnické zařízení lidé jsou vázáni na zdravotní zařízení v Obratani. Po naplnění všech rozvojových ploch na budoucí počet cca 80 obyvatel předpokládáme zájem o vznik soukromé lékařské ordinace (přechodné nebo stálé) ve vazbě na bydlení lékaře. Rezervu pro výstavbu nové jednoúčelové stavby pro zdravotnictví proto nenavrhujeme.

### 5.3 SPORT A REKREACE

V současné době je možnost sportovního a rekreačního vyžití obyvatel malá a neodpovídá současnému významu obce. Obyvatelé obce jsou vesměs vázáni na sportovní zařízení v okolních obcích a zejména na sportovní vyžití ve volné přírodě.

Tomuto špatnému stavu i vzhledem k předpokládanému zvýšení počtu obyvatel navrhuje čelit vytvořením rozvojových ploch pro sport a rekreaci na jižním okraji sídla u vodních nádrží.

### 5.4 VÝROBA, PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Větší část ekonomicky aktivních obyvatel obce Zlátenka vyjíždí za prací mimo obec (zvláště do blízkého Pacova), což svědčí o nedostatku pracovních příležitostí v obci. Ekonomicky aktivní obyvatelé, kteří nevyjíždějí za prací mimo obec jsou většinou vázáni na pracovní příležitosti v zemědělství. Na území obce je jeden průmyslový podnik obalovna Leskovice, několik lidí pracuje v drobných firmách nebo v řemeslech.

V územním plánu jsou navrženy plochy pro rozvoj nerušící výroby v návaznosti na současný areál výroby.

Pracovní příležitosti v obci nikterak neplánujeme, návrh je v tomto ohledu velice variabilní. Navržené členění a využití ploch umožňuje co do počtu úplnou realizaci nabídky pracovních příležitostí v obci. Určuje plochy vhodné pro živnostenské bydlení a obslužnou sféru. Zejména v území „BV - bydlení venkovského typu“ většinu nebytových a účelových ploch lze využívat různým způsobem. Vše závisí na vývoji nabídky a poptávky, na režii podnikatelských subjektů, na soukromé iniciativě občanů a politice obecního zastupitelstva jak budou nabízené plochy využity.

## 6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ORIENTAČNÍ KAPACITY

### Zastavitelnost území

Rozvojové plochy a přípustné intenzifikační zásahy jsou v návrhu dimenzovány tak, aby v návrhovém období byly dostačující v případě neoptimističtější varianty budoucího vývoje. Jak již bylo výše uvedeno, návrh rozvojových ploch je nutno je chápat jako nabídku možností, která zároveň působí proti nadměrnému růstu cen stavebních pozemků.

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách může činit nárůst obyvatelstva v celém správním území o 35 obyvatel, což činí vzhledem k nízkému současnému počtu (část stavení převzala funkci rekreačních objektů) nárůst až o 75 % i za předpokládaného nárůstu plošného standardu obytné plochy na jednoho obyvatele. Návrh ve své konečné podobě realizace předpokládá počet zhruba kolem 80 obyvatel ve všech sídlech celého správního území.

Potenciál obyvatelstva je odvozen z potenciálu nově navrhovaných obytných území a vychází z předpokladu jejich naplnění. Je to dáno nabídkou výstavby obytných objektů na volných plochách, intenzifikační dostavbou na plochách již zastavěných a trvalým obydlením všech objektů v zastavěném území. Tento počet počítá jak s předpokládaným nárůstem standardu obytné plochy pro současné obyvatele, tak s poměrně vysokým standardem obytné plochy v nově navržených rodinných domech. Předpokládané výměry nových parcel v rozmezí cca 800 až 1200 m<sup>2</sup> jsou rovněž vysokým standardem.

### Ochranná pásma inženýrských sítí

Stávající inženýrské sítě budou chráněny a jejich ochranná pásma budou respektována.

- \* VVN 110 kV vzdušná elektrická vedení  
*ochranné pásmo 20 m od krajního vodiče*
- \* VN 22 kV vzdušná elektrická vedení + trafostanice TS  
*ochranné pásmo 10 (7) m od krajního vodiče*
- \* Dálkové sdělovací kabely - DK  
*ochranné pásmo 1 m od osy kabelu*
- \* Vodovod - hlavní řad z vodojemu VDJ  
*ochranné pásmo 2 m od osy potrubí*

### Ochranná pásma vodních zdrojů a ČOV

V obci jsou stanovena pásma hygienické ochrany vodních zdrojů a navrženo PHO ČOV.

- \* PHO I. stupně vodního zdroje (VZ)  
*(hranice PHO vodního zdroje pro obecní veřejný vodovod)*
- \* PHO II. stupně vodního zdroje (VZ)  
*(hranice PHO vodního zdroje pro obecní veřejný vodovod)*
- \* PHO ČOV - návrh  
Návrh hranice PHO navržené čistírny odpadních vod

### Stanovená zátopová území

- \* Na území obce Zlátěnka není stanoveno žádné zátopové území Q<sub>100</sub> vodních toků.

### **Ochrana nerostného bohatství**

- \* Na území obce Zlátenka není vyhlášeno žádné chráněné ložiskové území - CHLÚ. a není evidováno žádné poddolované území.
- \* Na území obce Zlátenka jsou evidovány tři lokality poddolovaného území po těžbě rud.
  1. 2474 - Zlátenka 1 ( do 16. století )
  2. 2488 - Zlátenka 2 ( před i po r. 1945 ) 88 538 m<sup>2</sup>
  3. 2496 - Zlátenka 2 ( do 16. století ) 93 761 m<sup>2</sup>

### **Ochrana přírody a krajiny**

*Hlavní prvky navrženého ÚSES - územního systému ekologické stability*

- \* LBC - Biocentra lokální  
*vymezená, částečně funkční a navržená*
- \* LBK - Biokoridory lokální  
*vymezené, částečně funkční a navržené*

### **Ochranná pásma výroby**

- \* PHO průmyslové výroby  
Obalovna Leskovice  
*stanovená hranice ochranného pásma*

### **Ochranná pásma dopravy**

#### **SILNICE**

- \* Silnice I třídy  
*ochranné pásmo 50 m od osy komunikace*
- \* Silnice II. a III třídy  
*ochranné pásmo 15 m od osy komunikace*

#### **ŽELEZNICE**

- \* Železniční trať č. 224 Tábor - Horní Cerekev  
*ochranné pásmo 60 m od osy tratě*

#### **LETIŠTĚ**

Území obce Zlátenka se nachází v ochranném pásmu vodorovné roviny a ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Kámen :

- \* Nově plánovaná zástavba by neměla překročit výšku 630 m n. m., nebo nepřekročit výšku stávající zástavby v nejbližším okolí.
- \* Jelikož se cca 2300 m jihozápadně od obce nachází kóta 645.7 m n. m., která OP již narušuje je možno plánovat zástavbu až do této výšky.

## **7. OCHRANA PAMÁTEK**

### **Kulturní památky**

Ve správním území obce Zlátenka je v Ústředním seznamu kulturních památek evidována státem chráněná nemovitá kulturní památka (chráněná ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.) . Graficky je označena KP na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“ :

- \* Boží muka na návsi  
( rejstříkové číslo 23166/3-3357 )  
pozemek p.č. 599 / 1

Seznam památkově chráněných objektů se ale průběžně doplňuje a i některé objekty v obci Zlátenka se mohou do seznamu památek dostat. Jedná se hlavně o objekty nesoucí doklad historické kontinuity osídlení. Příkladem mohou být některé objekty lidové architektury, původní zemědělské usedlosti, kapličky, křížky na křižovatkách cest, apod.

### **Památky místního významu**

V návrhu ÚPO Zlátenka jsou navrženy tři objekty jako památky místního významu, které jsou graficky označené MP na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“.

### **Dochovaná urbanistická podoba historického jádra sídla**

Dochovaná urbanistická podoba historického jádra Obce Zlátenka musí být zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby. V regulativech zástavby, stanovených v návrhu závazné části je předepsána ochrana staveb s dochovaným architektonickým výrazem.

### **Archeologické památky**

Celé správní území obce Zlátenka ( k.ú. Zlátenka ) je v ÚPO posuzováno jako území s archeologickými nálezy (chráněná území s ve smyslu zákona č. 20/1987). U všech zásahů do terénu je třeba provést archeologický průzkum a stavbu ohlásit příslušnému orgánu památkové péče.

## **8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PLOCHY VEŘEJNÉHO ZÁJMU**

V závazné části ÚPD vymezuje schvalující orgán veřejně prospěšné stavby. Jedná se o stavby pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí (stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, pro veřejné školství, pro veřejnou správu, apod.). Podle vyhlášky č. 135 / 2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci je vymezení veřejně prospěšných staveb v textové části územních plánů všech stupňů základním obsahem ÚPD.

Vymezení veřejně prospěšných staveb je ve stavebním zákoně stanoveno proto, aby pozemky, stavby a práva k nim bylo možné vyvlastnit pro účely výstavby. Plochy veřejného zájmu nelze podle výše uvedených předpisů vyvlastnit, mohou však být zahrnuty například do programu obnovy venkova.

Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu jsou graficky znázorněny na výkresu č. B1 – „Veřejně prospěšné stavby“.

V ÚPO Zlátenka jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu :

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :**

#### **I. Dopravní zařízení**

- A1 Silniční obchvat obce - přeložka silnice č. I / 19
  - \* těleso komunikace
  - \* přeložka místní komunikace do Vysoké Lhoty
  - \* území pro svahování
  - \* doprovodná zeleň
- A2 Místní komunikace - MK
  - \* tělesa místních komunikací - kategorie C3 (minimální šířka 8 m pro dva jízdní pruhy)
  - \* doprovodná zeleň
- A3 Místní komunikace - MK
  - \* těleso místní komunikace k ČOV - kategorie C3 (minimální šířka 5 m pro jeden jízdní pruh)

#### **II. Inženýrská infrastruktura**

- B1 Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)
  - \* Kanalizace oddílná - návrh  
splaškové a dešťové kanalizační řady  
*vedení ve veřejných komunikacích - OP 1 m od osy*
  - \* ČOV - čistírna odpadních vod  
návrh - rozvojové plochy  
Ochranné pásmo ČOV

## C1 Vodovod

- \* Vodovodní přivaděč  
*ochranné pásmo 2 m od osy potrubí*
- \* Nové místní vodovodní řady  
*vedení ve veřejných komunikacích*

## D1 Elektrická VN 22 kV vedení, TS (trafostanice)

- \* nové vzdušné VN 22 kV vedení  
*ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče*
- \* plocha pro novou trafostanici - TS  
*ochranné pásmo 10 m od objektu a krajního vodiče*

Pro výše uvedené navržené „**Veřejně prospěšné stavby**“ a plochy bude možné vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim (§ 29 odst. 2 stavebního zákona), stanovené v § 108 odst. 2a a § 108 odst. 3 stavebního zákona.

## PLOCHY VEŘEJNÉHO ZÁJMU

### I. zástavba

- #### S1 Sportovní zařízení
- \* Sportovní plochy  
(otevřená i krytá sportovní zařízení - např. hřiště + šatny, apod.)

### II. plochy zeleně a krajina

- #### Z1 Izolační zeleň
- \* ozelenění zemědělského areálu
- #### Z2 Vodní plochy
- \* obnovení vodní plochy pod obcí
- #### Z3 Ekologická a protierozní opatření
- \* nová zalesnění
  - \* trvalé zatravnění

Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu jsou graficky znázorněny na výkresu č. B1 – „Veřejně prospěšné stavby“.

## 9. KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, EKOLOGICKÁ STABILITA ÚZEMÍ

### KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

#### Reliéf krajiny

Obec Zlátenka leží na Pacovské vrchovině, která je součástí rozsáhlé Českomoravské vrchoviny, v kraji Vysočina (hl.m. Jihlava), na jeho západním okraji, v oblasti s malým počtem a nízkou hustotou obyvatel a převahou přírodních porostů. Malá sídla obklopují pole, louky pastviny a lesní porosty, atraktivita území spočívá právě ve své členitosti. Z krajinářského hlediska se jedná o krajinu harmonickou, kultivovanou, přírodě blízkou a intenzívně zemědělsky využívanou.

Nejvyšším bodem ve správním území Zlátenka je stejnojmenný kopec Zlátenka nad obcí (645,08 m n. m.) severovýchodně od sídla Zlátenka ve směru silnice I/19 a nejnižší je položeno území v údolní nivě potoka v nejzápadnější části území (cca 552 m nad mořem). Samotné sídlo Zlátenka leží v nadmořské výšce mezi 595 a 620 m nad mořem. Nedaleký hrad Kámen (604,0 m n. m.) nad obcí Kámen tvoří krajinnou dominantu Vysočiny mezi městy Pacovem, Černovicemi a Novou Cerekví a mezi kopci Strážištěm (744 m n. m.) na severu a Svidníkem (740 m n. m.) na jihozápadě.

#### Vodní toky

Řešené území patří leží v klimatické oblasti mírně vlhké, z čehož vyplývá, že zásobování vláhou je zajištěno převážně atmosférickými srážkami. Vodní poměry jsou dále ovlivněny zejména terénními podmínkami. Údolí potoků jsou významnými prvky v krajině z hlediska ekologické stability území (doprovodná zeleň potoka, mokřady).

Celé správní území Zlátenka spadá do Pelhřimovského bioregionu, povodí řeky Vltavy a dále do povodí vodárenského toku Želivka. Nad obcí Zlátenka pramení a obcí protéká pravý bezejmenný přítok Novodvorského potoka vtékající na území sousedních obcí do potoka Kejtovského, ten do řeky Trnavy a ta dále do Želivky, na které leží vodní nádrž Švihov, zásobárna pitné vody celostátního významu. Potok protékající přímo sídlem Zlátenka napájí v obci kaskádu dvou rybníků.

Stav toků je dobrý, bez zjevných závad. Bude nutné průběžně prověřovat, zda odpovídá nárokům zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (§ 8, 9 a 13) a případné závady odstraňovat. Správcem povodí je podle ustanovení § 54 odst.1 zákona 254/2001 Sb. o vodách státní podnik Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava.

#### Návrh ochrany a tvorby krajiny

Cílem krajinného plánu je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

V krajině mimo zastavěné území navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch a zalesněných ploch. Jedná se zejména o lokality na svažitéch lokalitách, kde hrozí půdní eroze a v ochranných pásmech vodních zdrojů. V řešeném území je navržena obnova několika polních cest. U všech stávajících i navržených cest se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

V zastavěném území obce se návrh veřejné zeleně soustřeďuje především na atraktivní místa v centrální části sídla. Sídlo ( zastavěné území ) bude i v budoucnu tvořeno plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně komunikací, neboť se zde předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých zahrad. Zastavěné území obce bude propojeno se stávajícími ekosystémy krajiny formou navržených zelených pásů a alejí. Nově navržené plochy obytné zástavby budou odděleny od stávajících celků vysokou zelení, popř. kombinovanou zelení izolační.

Cílem ekologické optimalizace je dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- \* Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- \* uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofundu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích, popřípadě zdomácnělých druhů,
- \* zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- \* podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- \* zakládat veškerou zeleň kvalifikovaně podle schválených projektů pod odborným vedením,
- \* následně pravidelně udržovat založené plochy zeleně
- \* pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

Návrh úprav zeleně je v tomto materiálu nutno chápat pouze směrně jako podklad pro další podrobnou ÚPD, nové výsadby zeleně musí být řešeny detailně v rámci projektů souhrnných pozemkových úprav, které budou vycházet z nových majetkoprávních vztahů.

## ÚSES - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V ÚPO Zlátenka je vymezen místní ÚSES, který je zahrnut do návrhu závazné části. Podkladem je generel ÚSES, který byl odborně zpracován v roce 1996 pro katastrální území Brtná, Dobrá Voda u Pacova, Eš, Kámen u Pacova, Moudrov, Nížká Lhota, Věžná, Vintířov, Vysoká Lhota a Zlátenka. Zpracovatelem Generelu ÚSES byl Ing. Vladimír Marek a s dokumentací ÚSES byl vysloven souhlas oponentní radou dne 23. 10. 1996 na referátu ŽP OkÚ Pelhřimov.

Návrh místního ÚSES navazuje na ÚSES sousedních obcí. V tabulce prvků generelu ÚSES je obsaženo 37 prvků ( označené č. 1 až č. 37 - biokoridory - LBK a biocentra - LBC ) ÚSES. Z toho se týká pět vymezených prvků ÚSES ( č. 22, 23, 24, 25, a č. 31 ) správního území Zlátenka ( k.ú. Zlátenka ).

Vymezené navržené prvky ÚSES ( biokoridory - LBK a biocentra - LBC ) jsou vymezeny a graficky znázorněny na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“ a přehledně na výkresu B2 - „Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES“.

## Prvky navrženého místního ÚSES

- \* lokální biocentrum - LBC
- \* lokální biokoridor - LBK

## Prostorové parametry navržených prvků lokálního ÚSES :

a) LBC - lokální biocentrum -	minimálně nutná plocha biocentra	
lesní společenstva	3 ha	
vodní společenstva	1 ha	
luční společenstva	3 ha	
kombinovaná společenstva	3 ha	
b) LBK - lokální biokoridor -	maximálně možná délka	minimální šířka
lesní společenstva	2000 m	20 m
mokřady	2000 m	20 m
luční společenstva	1500 m	20 m
kombinovaná společenstva	2000 m	20 m

## Obecné zásady v navržených LBK a LBC

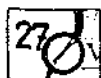
- \* Lesy - lesy s přirozenou druhovou skladbou
- \* Louky - extenzívně obhospodařované louky
- \* Louky na potoce - vodní tok, revitalizace vodního toku
  - doplnění a založení nových vodních ploch
  - břehové porosty (alespoň jednostranné)
  - extenzívně udržované luční plochy
  - neobhospodařované luční plochy podél potoků budou zalesněny (olše, javory, lípy)

Všechny prvky navrženého ÚSES Zlátenka vyhovují předepsaným parametrům. Budou postupně vyčleňovány ze ZPF, např. v rámci souhrnných pozemkových úprav.

Na pozemcích zahrnutých do ÚSES, s výjimkou liniových staveb pro dopravu, technického vybavení území, oprav a úprav stávajících objektů, staveb na tocích (vodní nádrže, rybníky, propustky a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), je zákaz umístování staveb a to i oplocení. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, povolování pozemkových úprav, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko - stabilizační funkce těchto ploch.

V následující tabulce převzaté z generelu ÚSES je obsaženo pět vymezených prvků ÚSES ( č. 22, 23, 24, 25, a č. 31 ), které zasahují do řešeného území ÚPO Zlátenka ( k.ú. Zlátenka ) :

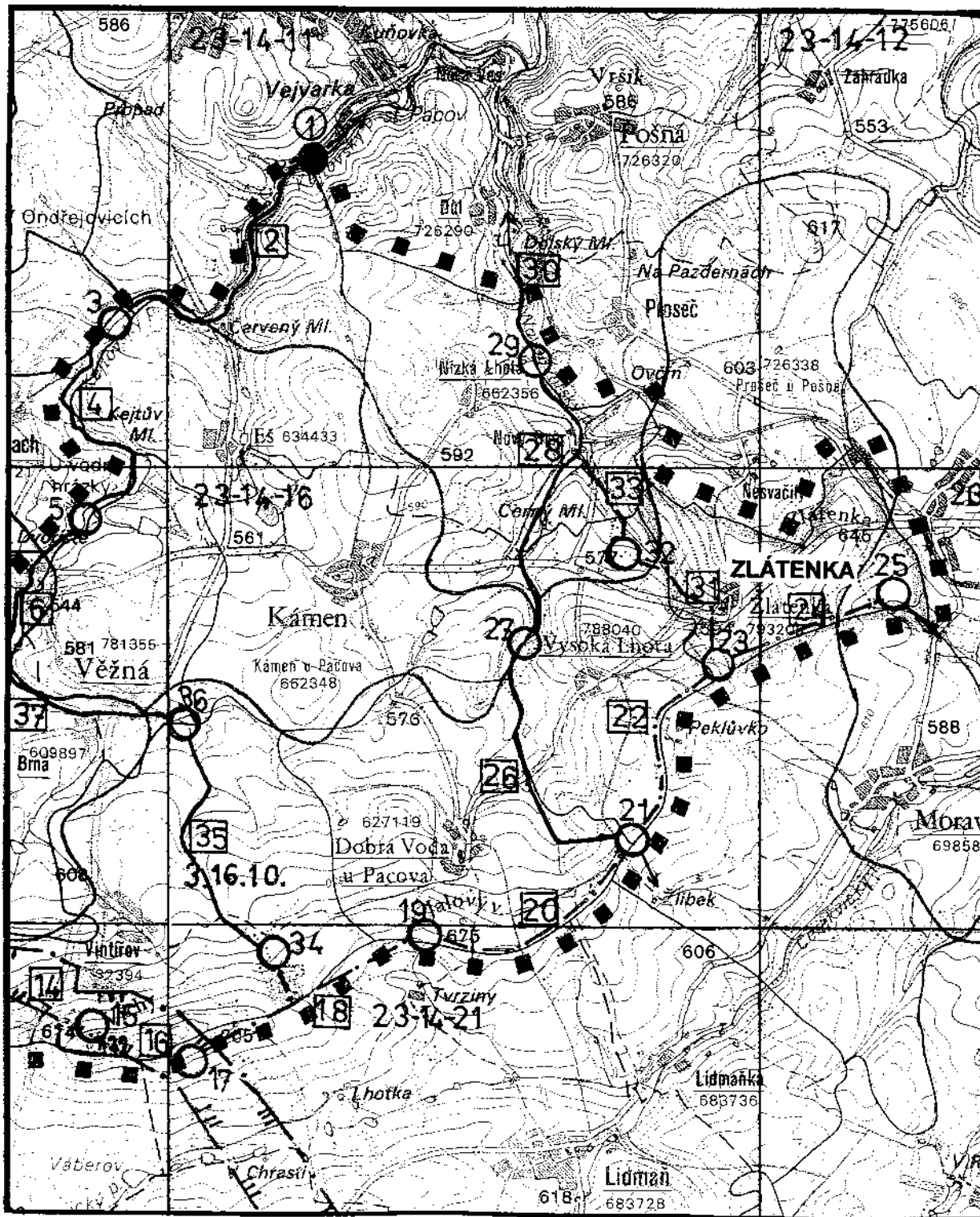
# SCHÉMA LOKÁLNÍHO ÚSES - ŠIRŠÍ VZTAHY



Označení biocentra - LBC



Označení biokoridoru - LBK



TABULKA PRVKŮ ÚSES ( Územního systému ekologické stability )

Územní plán obce Zlátenka  
k.ú. Zlátenka

**Tabulka prvků ÚSES ( územního systému ekologické stability )**

Podklad z "Generelu místního ÚSES", zpracovaného pro k.ú. Brtná, Dobrá Voda, Eš, Kámen u Pacova, Moudrov, Nizká Lhota, Věžná, Vintřov, Vysoká Lhota a Zlátenka.  
( zpracovatel : Ing. Vladimír Marek, listopad 1996 ).

Číslo prvku	Název	Funkční typ	Biogeo- grafický význam	Typ cílového společenstva	prostorové parametry			Maximo- minimální parametr	Využívání a ochrana	Stav
					Délka (m)	Šířka (m)	Výměra (ha)			
22	Peklůvko	biokoridor LBK	místní, modální	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, typické jedlové bučiny	1800	20	2000/20 m	Přestavba lesních porostů, stávající využití	Navrhovaný rámcově vymezený	
23	U moravečských hranic	biocentrum LBC	místní, kontaktní	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, smrkové olšiny			3 ha	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Existující, rámcově vymezené	
24	Jistebný	biokoridor LBK	místní, modální	jedlové bučiny, typické jedlové bučiny	1250	20	2000/20 m	Přestavba lesních porostů, stávající využití	Navrhovaný rámcově vymezený	
25	Za Matějkovými	biocentrum LBC	místní, kontaktní	jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, typické jedlové bučiny			3 ha	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Existující, rámcově vymezené	
31	Pod Zlátenkou	biokoridor LBK	místní, modální	jedlové bučiny, typické jedlové bučiny, přesličkové jedlové smrčiny, smrkové olšiny	1100	20 - 60	2000/20 m	Stávající využití, částečná přestavba lesních porostů	Existující, rámcově vymezené	

## **10. LESY, VYHODNOCENÍ VLIVU NA POZEMKY PLNÍCÍ FUNKCI LESA**

Ve správním území Zlátenka se rozkládají lesy ( pozemky plnící funkci lesa ), které patří pod Lesy České republiky, státní správu v Ledči nad Sázavou.

Rozloha lesních pozemků na území obce Zlátenka je 32, 8891 ha.

( údaje byly převzaty z Katastrálního úřadu v Pelhřimově dne 09. 07. 2003 )

Lesy ve správním území obce Zlátenka patří do kategorie hospodářských. Podle vyhlášky ministerstva zemědělství č. 83 / 1996 Sb. patří lesy na území obce Zlátenka do přírodní lesní oblasti č. 10 - Českomoravská vrchovina.

V návrhu ÚPO Zlátenka nejsou navrženy žádné zábery stávajících lesních pozemků, t. j. pozemků určených k plnění funkce lesa.

Na celém území obce Zlátenka je navrženo 2, 8200 ha zemědělské půdy k novému zalesnění, t.j.zvýšení rozlohy pozemků určených k plnění funkce lesa. Podle návrhu ÚPO by se mohla zvýšit rozloha lesních pozemků na celém území obce Zlátenka na 35, 7091 ha.

Nová zalesnění trvalých travních porostů lze povolovat pouze mimo plochy s vyšším stupněm ekologické stability a druhové rozmanitosti a mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro lokality navržené k zalesňování se stávajícím využitím jako trvalé travní porosty lze orgánem ochrany přírody předem požadovat přírodovědný průzkum.

## **11. OCHRANA OVZDUŠÍ**

### **Stav ovzduší**

Koncentrace znečišťujících látek (SO<sub>2</sub>, NO, prach) v ovzduší je velmi nízká, monitorování ovzduší nebylo v obci Zlátenka prováděno. Největšími znečišťovateli jsou především lokální topení domů.

### **Návrh**

V celém území nesmí být umístěny nové výrobní a jiné činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší. Pro vytápění domů je třeba postupně hledat alternativní zdroje (plynofikace, dřevní hmoty, biomasy, elektrifikace, solární energie, apod.).

V současnosti není z ekonomických důvodů možnost zavést zemní plyn. V nejbližší době bude zásobování teplem zajišťováno i nadále z kotelen na tuhá paliva nebo elektrickou energií. Jakost tuhých a kapalných paliv dodávaných pro spalování v malých zdrojích znečišťování a obyvatelstvu musí odpovídat platným předpisům.

Na úseku ochrany ovzduší se musí respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002 Sb. - 354/2002 Sb., a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. - 358/2002 Sb.

## 12. ZEMĚDĚLSTVÍ - VYHODNOCENÍ VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

### Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

( dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ )

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou - BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

### Zemědělská výroba

Většina zemědělské půdy v řešeném katastrálním území obce Zlátenka (180,4131 ha) je obhospodařována firmou „Výrobně obchodní družstvo“ se sídlem v Kámení a menší část půdy obhospodařují soukromí drobní zemědělci.

Zemědělská firma „Výrobně obchodní družstvo“ se sídlem v Kámení má v obci Zlátenka areál zemědělské výroby, kde je situována jedna hospodářská stavba s chovem zvířat ( 130 ks jalovic ) a potřebné zázemí zemědělské výroby.

Výrobní oblast v řešeném katastrálním území obce Zlátenka - B3 Bramborářsko - ovesná.

### Podíl zemědělského půdního fondu v území

( údaje byly převzaty z Katastrálního úřadu v Pelhřimově dne 09. 07. 2003 )

katastrální území	celková výměra	výměra ZPF	% ZPF
ZLÁTENKA	237, 7648 ha	180, 4131 ha	75,9 %

### Vliv řešení návrhu ÚPO Zlátenka na zábory zemědělské půdy

Celková výměra navržených záborů zemědělské půdy vyvolaná řešením návrhu ÚPO Zlátenka, který řeší správní území o celkové rozloze 237, 7648 ha činí celkem 15, 7000 ha.

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na sady a zahrady a trvalé zatravnění, zejména v souvislosti s návrhem protierozních opatření. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

### Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy (ha) :

katastrální území	orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
ZLÁTENKA	4,5200	10,7900	0,3900	15,7000

**Jednotlivé funkce mají na záboru zemědělské půdy následující podíl (ha) :**

BV - Bydlení venkovského typu ( obytná smíšená zástavba )	1, 8600 ha
NS - Nevýrobní služby, bydlení ( obslužná zařízení, nevýrobní podnikání )	1,1300 ha
SR - Sport a rekreace ( sportovní a rekreační zařízení )	0, 0900 ha
TZ - Technická zařízení ( ČOV )	0, 1000 ha
NV- Nerušící výroba ( komerční využití )	1, 1100 ha
LV - Lesy, vysoká zeleň ( nová zalesnění )	2, 8200 ha
SI Izolační zeleň ( plochy zeleně s převahou dřevin a křovin )	5, 4700 ha
VP - Vodní plochy ( vodní nádrže )	1, 1900 ha
Přeložka silnice I. třídy č. 19	1, 9300 ha

-----  
**CELKEM** 15, 7000 ha

**Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :**

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
ZLÁTENKA	0, 4200 ha	1, 9600 ha	7, 3700 ha	2, 2000 ha	3, 7500 ha	15, 7000 ha

**Zdůvodnění navrhovaného řešení**

Největší podíl na navržených zábořech ZPF ( 2, 8200 ha ) mají plochy pro nová zalesnění a plochy pro izolační zeleň ( 5, 4700 ha ). Jedná se zejména o svažité pozemky ohrožené půdní erozí, obtížně obhospodařovatelné území tvořící proluky v lesních pozemcích (částečně již náletová zeleň), plochy související s ekologickou stabilitou území, plochy v ochranném pásmu vodních zdrojů a plochy na rozhraní zastavěného území a volné krajiny ( izolační zeleň na ozelenění zemědělského areálu ). Velkou část zábořů ZPF zahrnuje přeložka silnice I. třídy č. 19 s doprovodnou zelení a zbytkovým územím v okolí. Silnice je zde vedena v zářezu a poté na náspu (svahování s doprovodnou zelení) a tím je šířka silnice poměrně velká. Realizace přeložky silnice se předpokládá v delším časovém horizontu, a proto nejsou plochy mezi navrženou a současnou trasou silnice zahrnuty v návrhu zábořů ZPF.

Část navržených ploch se dotýká zemědělské půdy s velmi dobrými produkčními schopnostmi. Navržený záboř ZPF I. třídy ochrany zahrnuje plocha pro izolační zeleň pro biokoridor ÚSES (lokalita č. 25 - 0,42 ha), největší díl zábořů ZPF II. třídy ochrany pak zahrnují plochy pro přeložku silnice I. třídy č. 19 a izolační zeleň.

Rozsah zastavitelného území odpovídá stávající velikosti a budoucímu významu obce. Navržen je rozvoj všech sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení a plochy pro nerušící výrobu a služby jako nabídka vzniku nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Zábořem zemědělské půdy nedochází k porušení zemědělských účelových komunikací.

Zemědělská příloha ÚPO Zlátenka byla zpracována dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a dle vyhlášky č. 13/1993 Sb. Kvalita zemědělské půdy byla vyhodnocena dle Metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10.1996.

V grafické příloze ( výkres č. B2 ) jsou zakresleny hranice současně zastavěného území obce, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ a třídou ochrany zemědělské půdy a provedené odvodnění.

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality zábořů zemědělské půdy :

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ZLÁTENKA - katastrální území Zlátenka											
Územní plán obce ZLÁTENKA	Funkční využití území	Celková výměra lokality v ha		Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků					
				Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Současně zastavěné území obce	Mimo současně zastavěné území obce						
Číslo lokality									Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady
1	bydlení venkovské	0,4000	0,4000	travní porost	0,4000	0,4000	0,4000		8.34.24	III		0,4000	
2	bydlení venkovské	0,1300	0,1300	zahradka	0,1300	0,1300	0,1300		8.34.24	III			0,1300
3	bydlení venkovské	0,0900	0,0900	zahradka	0,0900	0,0900	0,0900		8.34.24	III			0,0900
4	bydlení venkovské	0,6100	0,6100	orná půda	0,0800	0,6100	0,6100		8.34.24	III	0,0800	0,5100	
				travní porost	0,5300				8.50.11	IV		0,0200	
5	bydlení venkovské	0,4900	0,4900	travní porost	0,4900	0,4900	0,4900		7.29.44	V		0,4900	
6	bydlení venkovské	0,0400	0,0400	zahradka	0,0400	0,0400			8.50.11	IV			0,0400
7	bydlení venkovské	0,1000	0,1000	travní porost	0,1000	0,1000	0,1000		8.50.11	IV		0,1000	
8	nevýrobní služby	0,5700	0,5700	orná půda	0,1700	0,5700	0,5700		8.34.24	III	0,1700	0,4000	
				travní porost	0,4000								
9	nevýrobní služby	0,2600	0,2600	travní porost	0,1200	0,2600	0,2600		8.50.11	IV	0,1400	0,1200	
				zahradka	0,1400								

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ZLÁTENKA - katastrální území Zlátenka														
Územní plán obce ZLÁTENKA	Funkční využití území	Celková výměra lokality v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)								
			Druh pozemků dotčených záborem	Celkem	Současně zastavěné území obce	Mimo současné zastavěné území obce		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady				
Číslo lokality																
10	nevýrobní služby	0,1000	travní porost	0,1000		0,1000		8.50.11	IV			0,1000				
11	nevýrobní služby	0,2000	orná půda	0,1400		0,2000		8.34.34	III	0,0600						
			travní porost	0,0600				8.50.11	IV	0,0800		0,0600				
12	sport a rekreace	0,0900	travní porost	0,0900		0,0900		8.50.11	IV			0,0500				
								7.68.11	V			0,0300				
								7.29.44	V			0,0100				
13	technická zařízení	0,1000	travní porost	0,1000		0,1000		7.68.11	V			0,1000				
14	nerušící výroba	0,7300	orná půda	0,7300		0,7300		8.34.24	III			0,7300				
15	nerušící výroba	0,1100	travní porost	0,1100		0,1100		8.34.24	III			0,1100				
16	nerušící výroba	0,2700	travní porost	0,2700		0,2700		7.29.44	V			0,2700				
17	lesy, vysoká zeleň	2,2400	travní porost	2,2400		2,2400		7.29.44	V			0,8800				
								7.68.11	V			0,9800				
								8.50.11	III			0,3800				

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ZLÁTENKA - katastrální území Zlátenka								
		Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokalitě (v ha)	Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)						
Územní plán obce ZLÁTENKA	Funkční využití území	Druh pozemků dotčených záбором	Celkem	Současně zastavěné území obce	Mimo současně zastavěné území obce	Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady
Číslo lokality										
18	izolační zeleň	orná půda	0,5800	0,5800	0,5800	8.34.04	II	0,5800		
19	lesy, vysoká zeleň	travní porost	0,5800	0,5800	0,5800	8.50.11	IV		0,5800	
20	izolační zeleň	orná půda	0,1700	0,1700	0,1700	7.29.44	V	0,0100		
21	izolační zeleň	travní porost	0,1100	0,1100	0,1100	8.34.24	III	0,1600		
						7.29.44	V		0,1100	
22	izolační zeleň	orná půda	0,8500	0,8500	1,3800	8.34.04	II	0,0400		
		travní porost	0,4300			8.34.24	III	0,7700	0,1100	
		zahrada	0,1000			8.50.11	IV	0,0400	0,3200	0,1000
23	izolační zeleň	travní porost	0,1700	0,1700	0,1700	8.34.34	III		0,0400	
						8.50.11	IV		0,1300	
24	izolační zeleň	orná půda	0,3700	0,3700	0,9000	8.34.04	II	0,1100	0,0100	
		travní porost	0,5300	0,5300		8.34.24	III	0,2200	0,0600	
						8.34.31	II	0,0400		
						8.34.34	III		0,2600	
						8.50.11	III		0,2000	

Výhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ZLÁTENKA - katastrální území Zlátenka												
Územní plán obce ZLÁTENKA	Funkční využití území	Číslo lokality	Celková výměra lokality v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
				Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Současné zastavěné území obce	Mimo současně zastavěné území obce		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
25	izolační zeleň - ÚSES		1,1000	orná půda	0,5200		1,1000		8.34.21	I	0,4200			
				travní porost	0,5800				8.34.04	II	0,1000	0,3800		
26	izolační zeleň - ÚSES		0,8300	travní porost	0,8300		0,8300		8.34.24	III		0,2000		
									8.34.04	II		0,3200		
27	vodní plochy		1,0600	travní porost	1,0600		1,0600		8.34.34	III		0,5100		
									8.50.11	IV		0,3200		
28	vodní plochy		0,1300	travní porost	0,1300		0,1300		7.68.11	V		0,7400		
									7.68.11	V		0,1300		
29	izolační zeleň		0,2300	orná půda	0,2300		0,2300		8.34.34	III	0,2300			
30	silnice I/19 - přeložka (dlouhodobá rezerva)		1,9300	orná půda	1,2700		1,9300		8.34.04	II	0,1700	0,0200		
				travní porost	0,6300				8.34.24	III	0,6100	0,1100		
				zahrada	0,0300			8.34.31	II	0,1900				
								8.34.34	III	0,1000	0,1300			
								8.50.11	III	0,2000	0,3700	0,0300		
<b>CELKEM</b>			<b>15,7000</b>	<b>15,7000</b>	<b>0,1300</b>	<b>15,5700</b>	<b>0,0000</b>			<b>4,5200</b>	<b>10,7900</b>	<b>0,3900</b>		

## 13. DOPRAVA

### SILNICE A MÍSTNÍ KOMUNIKACE

#### *Stávající stav*

Nejdůležitější komunikací v řešeném území ÚPO Zlátenka je silnice I. třídy č. 19 z Tábora do Pelhřimova, která vede v problematické trase silničního obchvatu v bezprostřední blízkosti sídla Zlátenka, podél jižního okraje jeho zástavby. Nejjižněji položené stavení je od zastavěné části obce touto komunikací dokonce odděleno. Obec Zlátenka je na silnici I. třídy č. I / 19 připojena třemi křižovatkami, a tak se na trase této silnice, která je důležitou a vysoce zatíženou dopravní tepnou odehrává i část místní dopravy.

Silnice III. třídy č. 1296 vedoucí od odbočky z I / 19 u Leskovic ( na území k.ú. Zlátenka ) do Pacova se často klikatí nahoru a dolů v historické stopě původních cest. Dopravní propojení se sousední obcí Vysoká Lhota je zajištěno po místní komunikaci.

#### *Návrh řešení*

#### **Silnice I / 19 Zlátenka - nový obchvat**

Dopravní problém problematické trasy stávajícího silničního obchvatu v bezprostřední blízkosti sídla Zlátenka je možno vyřešit pouze přeložením silnice I / 19 do nové trasy dále mimo obec a trasu stávající silnice I / 19 přeradit do sítě místních komunikací.

Do návrhu ÚPO Zlátenka je zapracována trasa přeložky silnice I / 19 podle vyhledávací studie „Silnice I / 19 Pelhřimov - hranice kraje Vysočina“, zpracované v roce 2004 na objednávku ŘSD ČR, jejíž součástí je i nový obchvat sídla Zlátenka. Tato vyhledávací studie byla zpracována zejména pro potřeby fixace trasy silnice I / 19 v ÚP VÚC kraje Vysočina. Obchvat sídla Zlátenka je zde navrhován do polohy jihovýchodně od obce ( za trasu stávající silnice I / 19 ). Trasa silnice I / 19 navržená v rámci vyhledávací studie je zapracována včetně úprav navazující silniční sítě, místních a účelových komunikací do návrhu ÚPO Zlátenka.

Směrově trasa přeložky silnice I / 19 vychází ze stávajícího přímého úseku od křižovatky se silnicí III / 01925 do Vysoké Lhoty. Následuje levostranný oblouk o poloměru R 425 m, kterým se trasa stáčí vlevo a pokračuje v přímé podél obce a následně se pravostranným obloukem o poloměru R 500 m navazuje na stávající trasu před obcí Leskovice.

Výškově trasa v začátku klesá v návaznosti na stávající úsek silnice I / 19 od Vysoké Lhoty ve spádu 1,75 %. Následuje stoupání podél obce max. 5,5 %, na hranici s k.ú. Leskovice trasa klesá ve spádu 4,2 %. V celém úseku přeložky je trasa vedena v zářezu, maximální hloubka až 5,5 m.

Navrhovaná kategorie přeložky silnice I / 19 je S 11,5 / 70, což představuje dvoupruhovou, směrově nerozdělenou komunikaci se dvěma jízdními pruhy šířky 3,5 m a zpevněnými krajnicemi šířky 1,5 m. Úseky stávající silnice I / 19, na které navazuje přeložka je rovněž navrženo upravit do této kategorie.

Obec Zlátenka je na přeložku silnice I / 19 připojena ze stávající silnice I / 19 úrovní křižovatkou. Místní komunikaci od Vysoké Lhoty, která je v současnosti před Zlátenkou nevhodně připojena na silnici I / 19, je navrženo přes přeložku silnice I / 19 převést nadjezdem a připojit na stávající silnici I / 19 před obcí.

### **Silnice III. třídy**

Návrh řešení územního plánu ponechává silnici III. třídy č. 1296 vedoucí od odbočky z I / 19 u Leskovic ( na území k.ú. Zlátenka ) do Pacova ve stávající trase.

V řešeném území navrhujeme postupné odstraňování dopravních závad a rekonstrukci silnice do normovaných kategorií S 7,5 / 50, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání zástavby, tělesa železniční trati ( se kterou se kříží ) a konfigurace terénu v krajině.

Kategorie silnic mimo současně zastavěné a zastavitelné území je uvedena dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“.

### **Místní komunikace**

Zástavba v samotném sídle Zlátenka je obsluhována po místních komunikacích. V řešeném území navrhujeme postupnou rekonstrukci místních komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Místní komunikace ve stávající i nově navržené zástavbě jsou koncipovány jako obslužné komunikace funkčních tříd C2, C3 základní kategorie MO 8 s oboustranným chodníkem, v případě jednosměrných komunikací (budou navrženy pouze výjimečně) kategorie MO 7 i MO 5. Současně tento návrh dává možnost případného vytvoření zklidněných komunikací funkční třídy D1 v obytných zónách nové zástavby.

### **Doprava v klidu**

Na území obce nebyly zjištěny žádné hromadné řadové garáže. V obci převládá parkování v jízdním pruhu místních komunikací a na pozemcích jednotlivých objektů. Výraznější potřeby na rozšiřování stávajících možností parkování a odstavování vozidel na veřejných pozemcích ani podél komunikací se nevyskytují.

U stávající i nově navržené obytné zástavby klasického typu bude parkování uskutečněno v jednotlivých garážích, pro návštěvy bude umožněno parkování na vozovce. Parkování a odstavování vozidel zemědělské techniky se musí realizovat v rámci vlastních areálů.

### **Hromadná doprava**

Obec Zlátenka je obsluhována autobusovými linkami.

### **Pěší a cyklistický provoz**

Ve stávající a nové zástavbě bude pěší provoz realizován na stávajících a nově navržených chodnicích. K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky s hlinitopísčítým krytem. K jejich vytvoření bude převážně využito původních polních cest.

## HLUK Z POZEMNÍ DOPRAVY

Pro účely ÚPO Zlátenka byla zpracována firmou Akmest ( ing. Vladimír Zúber ) hluková studie, zabývající se problematikou hluku z dopravy na přeložce silnice I. třídy č. I / 19.

Hluková studie zahrnuje výpočet hladiny akustického tlaku A z dopravního provozu na přeložce silnice I / 19. Na základě tohoto výpočtu je specifikována vzdálenost limitní izofony ekvivalentních hladin akustického tlaku A od osy posuzované komunikace v návaznosti na platnou legislativu. Jedná se o vzdálenost od vybraných komunikací, ve které by neměla být umístována chráněná obytná zástavba bez realizace protihlukových opatření.

Pro potřeby územního plánu hluková studie tak vymezuje území, které není možno využít pro bydlení a veřejné vybavení (např. zařízení pro zdravotnictví, školství, apod.).

Podkladem pro výpočet bylo sčítání dopravy na vybrané komunikační síti z roku 2000, navržené sklonové poměry komunikace, výpočtová metodika pro hluk z pozemní dopravy z roku 1996 a nařízení vlády 88 / 2000 Sb.

Podkladem pro výpočet byly následující údaje :

- \* osobní vozy za 24 hod - 4141
- \* nákladní vozy za 24 hod - 1531
- \* procento dopravy ve dne - 93%
- \* procento dopravy v noci - 7%
- \* podélný sklon 4%
- \* povrch vozovky - živičný kryt
- \* povolená rychlost 90 km/hod

Výsledkem studie, že na okraji komunikace I / 19 se ekvivalentní hladina akustického tlaku A pohybuje v denním období na hranici 65,7 dB /A/ a v nočním období pod hranicí 56,0 dB /A/.

### **Závěr :**

Izofona 50 dB /A/ v noci se pohybuje ve vzdálenosti cca 30 m od osy bližšího pruhu vozovky a to při předpokladu pohltnutého terénu s vědomím malého nárůstu dopravy oproti roku 2000, ve výšce 5 m nad terénem. Izofona 60 dB /A/ je v příznivější vzdálenosti od komunikace, je blíže komunikaci.

## ŽELEZNICE

### *Stávající stav*

Řešeným územím ( k.ú. Zlátenka ) je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 224 Tábor - Horní Cerekev, zařazená jako součást dráhy celostátní. Železnice lemuje severovýchodní okraj katastrálního ( řešeného ) území Zlátenka a prochází podél současně zastavěného území, určeného v ÚPO pro využití pro VS - „Výrobu, sklady“. V současné době je zde umístěna obalovna drti .

Ochranné pásmo železnice je stanoveno na 60 m od osy trati. V okolí železnice, v jeho ochranném pásmu železnice nesmí být prováděny stavební a jiné činnosti, které by mohly ohrozit bezpečnost železničního provozu a omezit rozhledové poměry, volný schůdný, manipulační prostor, průjezdný profil, apod..

### *Návrh řešení*

V návrhu ÚPO Zlátenka není v okolí železnice ( v jeho ochranném pásmu 60 m ) žádná nová zastavitelná území. Koncepce řešení ÚPO umožňuje modernizaci trati, která může mít i územní dopady a to v rámci tělesa nebo v jejím ochranném pásmu.

## LETIŠTĚ

Území obce Zlátenka se nachází v ochranném pásmu vodorovné roviny a v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru bývalého letiště Kámen. Ochranná pásma letiště jsou dosud platná.

Nově plánovaná zástavba by neměla překročit výšku 630 m n. m., nebo nepřekročit výšku stávající zástavby v nejbližším okolí. Jelikož se cca 2300 m jihozápadně od obce nachází kóta 645.7 m n. m., která OP již narušuje je možno plánovat zástavbu až do této výšky.

Dopravní vazby jsou graficky znázorněny na hlavním výkresu :

A - „Komplexní urbanistický návrh“

## 14. INŽENÝRSKÁ INFRASTRUKTURA

### 14.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### **Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)**

##### Kanalizace

V současné době nemá obec Zlátenka vybudovaný systém splaškové kanalizace, odpadní vody jsou zachycovány do jímek na vyvážení. Je zde provedena částečně dešťová kanalizace a na části území dešťová kanalizace ve formě otevřených příkopů.

Kanalizace bude provedena jako oddílná (splašková a dešťová) a bude realizována postupně po etapách po vybudování ČOV. Na nových dosud nezastavěných lokalitách bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi. Do doby zřízení obecní kanalizace a ČOV je likvidace splaškových vod přípustná pouze do nepropustných jímek na vyvážení.

V případě, že bude realizována výstavba veřejné kanalizace musí být nové stavby napojeny a stávající stavby po vyřazení žump z provozu přepojeny na stokovou síť a obecní ČOV.

V současně zastavěném a navrženém zastavitelném území musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě a v návazných vodních tocích. Přebytečné vody musí být odváděny redukovane nejlépe přes akumulaci se vsakem, bez ovlivnění sousedních pozemků. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30% celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

##### Čistírna odpadních vod (ČOV)

V obci Zlátenka bude provedena výstavba ČOV pro předpokládaný ekvivalentní počet obyvatel. Likvidace odpadních vod bude řešena v ČOV pod obcí při vodním toku, kde je v návrhu ÚPO vymezena plocha pro novou ČOV.

Konkrétní typ čistírny bude vybrán v době realizace ČOV a stokové sítě. Typ čistírny ČOV a celkové řešení likvidace splaškových odpadních vod je nutno přizpůsobit malé vodnatosti daného recipientu a zejména tomu, že navrhovanou ČOV lze vzhledem ke konfiguraci terénu umístit pouze pod sídlem.

U stávajících malochovů zemědělské výroby bude likvidace tekutých odpadů řešena svodem do bezodtokových jímek na vyvážení. U zemědělské a průmyslové výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a podle daného konkrétního případu.

## Vodovod

Zásobování obyvatel pitnou vodou v obci Zlátenka je v současné době zajištěno z veřejného vodovodu. Vodním zdrojem je prameniště nad obcí Zlátenka za silnicí I / 3, pod kterým je umístěn i vodojem.

PHO vodního zdroje I. a II. stupně je stanoveno a v návrhu ÚPO zakresleno.

Současný stav zásobování pitnou vodou vyhovuje pro současný stav a má i kapacitní rezervu pro napojení nově navrhované zástavby. Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní síť tak aby bylo možné zásobovat a požárně zajistit stávající a nově navrhovanou zástavbu a aby byla vodovodní síť co nejvíce zaokruhovaná.

## 14.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování obce elektrickou je zajišťováno z vrchního vedení 22 kV prostřednictvím dvou trafostanic :

- \* Zlátenka, obec - 100 kVA - příhradová
- \* Leskovice - obalovna - 800 kVA ( 2x 400 kV ) - třisloupová

Elektrické vedení a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pouze současným požadavkům na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v konečné fázi výstavby je navržena v ÚPO nová trafostanice v severní části sídla, pro současnou (100 kVA) se počítá s posílením.

Dimenzování trafostanic a konkrétní umístění vyjde postupně z podnikatelských záměrů. Předpokládá se výstavba typových trafostanic venkovního provedení. Nové trafostanice budou připojeny samostatnou odbočkou z kmenového vedení.

Jižně od obce vede VVN 110 kV. Trasa vedení a ochranné pásmo jsou v návrhu ÚPO Zlátenka respektovány.

## 14.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynovod v obci neexistuje, v nejbližší době nepočítá s realizací plynovodní sítě pro zásobování menších obcí včetně lokality Zlátenka.

Záměry uvedeného charakteru jsou vyhodnocovány zejména z hlediska ekonomických aspektů vzhledem k investiční náročnosti při budování VTL přípojek a regulačních stanic pro jednotlivá sídla. Ekonomická návratnost je posuzována ve vztahu k množství a charakteru nově připojovaných konkrétních odběratelů v lokalitách se zájmem o odběr plynu.

Hlavní trasa VVTTL plynovodu DN 600 ve směru Pelhřimov - Tábor - Písek vede severně od obce přes území sousední obce Pošná ve vzdálenosti cca 5 km.

#### 14.4 SPOJE

V území je nutno postupovat v souladu se zákonem o telekomunikacích č. 151/2000 Sb., trasy telekomunikačních zařízení respektovat, eventuálně navrhnou jejich ochranu a v krajním případě včas zajistit jejich přeložení (na náklady investora nové výstavby).

Dálkové optické kabely budou ukládány převážně do společných tras s místními telefonními sítěmi, pokud budou vedeny uvnitř sídla.

V současné době s nástupem nových informačních technologií k výraznému technickému pokroku. Dále se rozvíjí síť mobilních operátorů. Na řešeném území nebo v jeho blízkosti jsou umístěny BTS - stožárů operátorů mobilních sítí, které jsou propojeny navzájem paprsky. Ochranná pásma těchto paprsků musí být respektována.

#### 14.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Likvidace odpadů bude řešena v souladu se zákonem č. 185 / 2001 Sb. v platném znění a s jeho prováděcími předpisy v platném znění a výhledově komplexně v rámci celého regionu. Odvoz komunálního odpadu bude zajišťován na řízené zajištěné skládce. Je nutno zamezit vzniku černých skládek, vlastní skládka komunálního odpadu nebude na území obce Zlátenka zřizována.

V budoucnu bude kladen zvláštní důraz na sběr separovaného odpadu v co nejširším sortimentu, separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje. Odpady organického charakteru budou u RD likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce ( spadané listí, posekaná tráva ) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny. Nové komunikace musí splňovat požadavky na příjezd vozidel pro odvoz odpadů.

Likvidace nebezpečných odpadů bude prováděna svozem firmou, která má k tomuto úkonu oprávnění. Nebezpečné odpady vzniklé při provozu trafostanic nebo při jejich rekonstrukci, budou předány organizacím majícím pověření k nakládání s příslušnými odpady.

Na správním území obce Zlátenka není evidována žádná skládka odpadů, ani žádná bývalá rekultivovaná nebo černá skládka odpadů

## 15. OCHRANA OBYVATEL

### 15.1 CIVILNÍ OCHRANA

Stávající stav

Obec Zlátenka má zpracovaný souhrnný plán ukrytí obyvatelstva a vede evidenční listy stálých úkrytů. Za mimořádných opatření (v případě napadení, živelné pohromy nebo havárie) je plánováno ukrytí pro místní obyvatelstvo a pro evakuované osoby z jiných více ohrožených oblastí, nebo lidí momentálně projíždějících daným územím v případě ohrožení.

Obec má v současné době 45 trvale bydlících obyvatel.

Návrh

Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách může činit nárůst obyvatelstva v celém správním území až 75 %. Tím by počet obyvatel dosáhl přibližně 80 až 100 i za předpokládaného nárůstu plošného standartu obytné plochy na jednoho obyvatele.

Pro novou obytnou zástavbu se předpokládá podsklepení alespoň 50 % nových rodinných domů. Plán ukrytí je nutno upřesňovat na základě průběžných změn.

Požadavky na civilní ochranu, které vyplývají z návrhu územního plánu obce jsou podkladem pro zpracování plánu ukrytí navrhovaného počtu obyvatel. Zároveň ověřují územně technické podmínky zajištění základních funkcí sídla při mimořádných událostech.

Ve správním území Zlátenka nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

### 15.2 POŽÁRNÍ OCHRANA

Zástavba a parametry komunikací musí vyhovovat všem požárním předpisům a ČSN.

- \* ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou,
- \* ČSN 75 2411 Zdroje požární vody,
- \* ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - nevýrobní objekty
- \* ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb - výrobní objekty

Parametry všech nových komunikací budou odpovídat požárním předpisům, budou průjezdné (nesmí být slepé) a ke všem objektům bude zajištěn příjezd požárních vozidel podle příslušných ČSN.

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti a zajištěn příjezd požárních vozidel. Příjezd a přístup požární techniky bude v dotčených lokalitách zajištěn ze stávajících komunikací.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže pod obcí. Při výstavbě vodovodu budou v obci zřízeny požární hydranty.

### 15.3 OBRANA STÁTU

Návrhem řešení ÚPO Zlátenka nejsou dotčeny žádné vojenské objekty a vojenská zařízení.

## **C. NÁVRH ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

V územním plánu obce (ÚPO) se navrhuje závazná část, ostatní části jsou směrné. Závazná část územního plánu usměrňující stavební a investiční činnost v současně zastavěném území a zastavitelném území je zpracována ve formě regulativů. Bude vymezena vyhláškou Obecního úřadu Zlátěnka, kterou se stanoví závazná část ÚPO.

### **ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE :**

- Celková urbanistická koncepce a uspořádání ploch,
- funkční využití ploch,
- hranice zastavitelného území,
- základní regulace území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území
- vymezení územního systému ekologické stability - ÚSES,
- základní koncepce dopravy a technického vybavení,
- vymezení veřejně prospěšných staveb.

### **VÝKRESY VYMEZUJÍCÍ ZÁVAZNOU A SMĚRNOU ČÁST ÚPO :**

#### **Výkresy, které vymezují závaznou část ÚPO :**

- |           |                                |           |
|-----------|--------------------------------|-----------|
| <b>A</b>  | - Komplexní urbanistický návrh | 1 : 5 000 |
| <b>B1</b> | - Veřejně prospěšné stavby     | 1 : 5 000 |

#### **Výkresy, které jsou směrné a informační :**

- |           |                                     |            |
|-----------|-------------------------------------|------------|
| <b>B2</b> | - Zemědělský půdní fond, lesy, ÚSES | 1 : 5 000  |
| <b>B3</b> | - Širší vztahy                      | 1 : 50 000 |

# ZÁVAZNÉ REGULATIVY

## ČÁST PRVNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

### Článek 1

Členění území z hlediska funkčního využití území

(1) Celé správní (řešené) území obce je členěno na části ( zóny ) s rozdílnou funkcí, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

**A** „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 (celé správní území obce)

(2) Území obce je členěno na :

#### a) Plochy zástavby

- BV - Bydlení venkovského typu ( *obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání* )
- VV - Veřejné vybavení ( *veřejné vybavení obce , služby* )
- NS - Nevýrobní služby, bydlení ( *obslužná zařízení, nevýrobní podnikání, bydlení* )
- SR - Sport a rekreace ( *sportovní a rekreační zařízení* )
- TZ - Technická zařízení ( *ČOV, VDJ, apod. )*
- ZF - Zemědělské farmy ( *zemědělská výroba, chov, sklady, dílny* )
- VS - Výroba, sklady ( *výroba, chov, sklady, dílny* )
- NV - Nerušící výroba ( *výroba, služby, sklady, dílny* )
- ŽZ - Železnice ( *železniční tratě, zařízení železnice* )

#### b) Plochy zeleně v sídle a okolí

- VZ Veřejná zeleň ( *parkově upravená zeleň* )
- SZ Sady a zahrady ( *sady a zahrady , zahradnictví* )

#### c) Plochy zeleně a krajina

- LV Lesy, vysoká zeleň ( *plochy s funkcí lesa, plochy s porostem dřevin* )
- SI Smíšená zeleň, izolační zeleň ( *plochy zeleně s převahou dřevin a křovin* )
- LP Louky a pastviny ( *plochy zeleně s převahou drnového fondu* )
- PO Pole - orná půda ( *orná půda a záhumenky* )
- VP Vodní plochy ( *vodní toky, vodní nádrže, rybníky, potoky* )

## Článek 2

### Členění území podle kategorie ploch

(1) Jednotlivé funkční plochy (části území se stejnou stanovenou funkcí) jsou rozděleny do dvou kategorií graficky odlišně vyznačených na výkresu :

**A** „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 (celé správní území obce)

(2) Jednotlivé funkční plochy jsou rozděleny na :

- a) STAV - stabilizované území - jejich funkční využití ploch nebude zásadně měněno,
- b) NÁVRH - rozvojové území - jejich funkční využití ploch bude měněno.

## Článek 3

### Členění území z hlediska stavební činnosti

(1) Celé správní (řešené) území obce je z hlediska stavební činnosti členěno na území současně zastavěné a území zastavitelné a na území nezastavitelné.

(2) Současně zastavěné území a území zastavitelné (území v ÚPO určené k zástavbě) tvoří plochy zástavby s funkčním využitím označeným :

BV, VV, NS, SR, TZ, ZF, VS, NV, ŽZ

Na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 je území rozlišeno barevně podle stanoveného funkčního využití ploch zástavby. Barvy odpovídající příslušnému funkčnímu využití ploch jsou označeny v legendě písmeny (značkami).

(3) Území nezastavitelné (území mimo současně zastavěné a zastavitelné území) tvoří plochy zeleně v sídle a okolí a plochy zeleně a krajiny :

\* plochy zeleně v sídle a okolí :

VZ, SZ

\* plochy zeleně a krajiny :

LV, SI, LP, PO, VP

Na hlavním výkresu A - „Komplexní urbanistický návrh“ v měřítku 1 : 5 000 je území rozlišeno barevně podle stanoveného funkčního využití ploch zeleně v sídle a okolí a zeleně a krajiny. Barvy odpovídající příslušnému funkčnímu využití ploch jsou označeny v legendě písmeny (značkami).

(4) Území nezastavitelné tvoří také plochy vymezené v ÚPO hranicí zastavitelného území ve výhledu. Jedná se o územní rezervy pro zastavitelná území.

Území zastavitelná ve výhledu lze uvést do návrhového období ÚPO pouze změnou ÚPO na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Změna ÚPO musí být projednána podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **USPOŘÁDÁNÍ PLOCH A ZÁKLADNÍ REGULACE ÚZEMÍ**

#### **Článek 4**

##### **Současně zastavěné území a území zastavitelné**

(1) V současně zastavěném území a území zastavitelném (v území ÚPO určeném k zástavbě) jsou stanoveny regulativy ploch, které se týkají funkčního využití ploch zástavby, jejich uspořádání a základní regulace území. V Části třetí této vyhlášky jsou stanoveny závazné

**„REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH ZÁSTAVBY  
v současně zastavěném území a zastavitelném území“**

(2) V současně zastavěném území jsou stavební úpravy stávajících staveb, změny staveb (přestavby a dostavby) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků (např. na zahradách) přípustné. Stávající stavby po stavebních úpravách, změny staveb a nové stavby v prolukách musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistické a architektonické zásady a archetyp venkovské zástavby. Případné kompletní přestavby urbanisticky cenné zástavby musí respektovat původní půdorysnou stopu.

(3) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla musí být zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu původní zástavby. Stavby s dochovaným historicky cenným architektonickým výrazem musí být v tomto výrazu zachovány a chráněny.

(4) Nové objekty a na rozvojových plochách zastavitelného území a na plochách v prolukách stávající zástavby musí respektovat kontext venkovské zástavby hmotou, měřítkem i architektonickým výrazem. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů ( např. po vzoru původních statků ). Nepřípustná je výstavba rodinných vícepodlažních domů příměstského typu nerespektujících půdorysnou stopu ani hmotu původní zástavby, nová řadová zástavba rodinnými domy a zejména výstavba rekreačních chat pro individuální rekreaci.

(5) Ochranná pásma hygienické ochrany zemědělských a průmyslových staveb a staveb nebo zařízení technické vybavenosti budou stanovena a dodržována. V území se nesmí umísťovat činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily životní prostředí obyvatel a okolí.

(6) Všechny objekty budou mít zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích ( např. na zálivku ) a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

(7) Všechny objekty budou mít zajištěnu odpovídající likvidaci splaškových odpadních vod. Splaškové a odpadní vody budou z nemovitostí vypouštěny v kvalitě odpovídající kanalizačnímu řádu veřejné kanalizace. Do doby vybudování ČOV budou splaškové odpadní vody sváděny do bezodtokových jímek. Po vybudování ČOV a veřejné kanalizace budou všechny nové stavby na kanalizační síť napojeny a stávající stavby postupně přepojeny.

(8) Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu (Zlátenka) nebo ze studní, kde není veřejný vodovod vybudován. Nový odběr podzemních vod ze studní bude prokázán hydrogeologickým (HG) posudkem.

(9) Sídlo Zlátenka se nachází v ochranném pásmu vodorovné roviny a ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Kámen.

Nově plánovaná zástavba by neměla překročit výšku 630 m n. m., nebo nepřekročit výšku stávající zástavby v nejbližším okolí. Jelikož se cca 2300 m jihozápadně od obce nachází kóta 645.7 m n. m., která OP již narušuje je možno plánovat zástavbu až do této výšky.

## Článek 5

### Nezastavitelné území

(1) Na všech nezastavitelných plochách zeleně v sídle a okolí ( VZ - veřejná zeleň, SZ - sady a zahrady) je zákaz umístování staveb s výjimkou vybraných účelových drobných staveb souvisejících s obsluhou těchto území :

a) VZ - Veřejná zeleň

Na pozemcích VZ je přípustné umístování drobných staveb (drobná architektura, pomníky, kapličky, kašny, apod.). Na území bude odborně udržována veřejná zeleň. V území je přípustné zřizovat pěší a cyklistické komunikace.

b) SZ - Sady a zahrady

Území je určeno pro zemědělskou činnost, sady a zahrady a zahradnictví. Na území je přípustné umístit drobné zahradní stavby ( fóliovníky, skleníky, apod.) a jiné drobné přízemní stavby (např. altány, venkovní krby, apod.). Zahradkářské kolonie (rozdělení pozemků na malé části) se nepřipouští.

Na pozemcích SZ není přípustná zejména stavba rekreačních chat a obytných objektů.

(2) Na všech nezastavitelných plochách zeleně a krajiny ( LV, SI, LP, PO, VP ) je zákaz umístování jakýchkoliv staveb. Podmíněně ( t.j. se souhlasem dotčených orgánů státní správy) lze povolovat umístění liniových staveb technického vybavení, staveb na tocích (vodní nádrže, rybníky, propustky a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně) dle možnosti a únosnosti území.

(3) Na všech nezastavitelných plochách zemědělského půdního fondu ( ZPF ) lze podmíněně ( t.j. se souhlasem dotčených orgánů státní správy ) povolovat nová zalesnění, t.j. změnu využití ploch ZPF pro pozemky určené pro plnění funkce lesa.

Nová zalesnění trvalých travních porostů lze povolovat pouze mimo plochy s vyšším stupněm ekologické stability a druhové rozmanitosti a mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro lokality k zalesňování se stávajícím využitím jako trvalé travní porosty lze orgánem ochrany přírody předem požadovat přírodovědný průzkum.

(4) Na všech nezastavitelných plochách zemědělského půdního fondu lze povolovat změnu kultury zemědělské půdy s vyšší ekologickou stabilitou za nižší. Změna PO ( pole - orná půda ) a LP ( louky a pastviny ) na SZ ( sady a zahrady ) mimo ÚPO vymezené území se nepřipouští.

(5) Mezi nezastavitelné plochy v celém správním území obce patří vymezené prvky ÚSES (biocentra - LBC, biokoridory - LBK a interakční prvky - IAP), které zahrnují nebo procházejí různými funkčními plochami. Tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality ( lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva ). Prostorové parametry navržených prvků lokálního ÚSES jsou popsány v textové části a v tabulce prvků ÚSES, v kapitole č. 9 - „Krajina a přírodní podmínky, ekologická stabilita území“.

## Článek 6

### Některé společné zásady pro celé území obce

(1) Na území obce musí být dodržovány všechny zásady uvedené v § 127 občanského zákoníku ( zákona č. 40/1964 ve znění pozdějších předpisů ). Na území obce se musí vlastníci pozemků a staveb zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali jiné vlastníky nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

(2) Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí ( vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod. ) musí být respektovány a chráněny.

(3) Při budování nových komunikací je nezbytně nutné dodržet všechny související ČSN. Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m ( výjimečně 2,75 m ). Na případných vzniklých slepých komunikacích ( v návrhu ÚPO Zlátenka se nevyskytují ) je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel ( svoz odpadu, hasiči, zimní údržba komunikace, apod. ).

(4) Na celém území obce budou respektována ochranná hygienická pásma vodních zdrojů, vodohospodářských objektů a manipulační plocha vodních toků. V blízkosti vodních toků se stanovuje nezastavitelné ochranné pásmo vodního toku o šíři 6 m.

(5) Hospodaření a výstavba v PHO VN Švihov (Vodního díla Želivka) musí být v souladu se „Zásadami pro zajištění hygienické ochrany vodárenské nádrže a povodí Vodního díla Želivka“.

(6) V území současně zastavěném a územním plánem určeném k zástavbě (území zastavitelném) a území nezastavitelném se umožňuje provádět stavby řešící opatření před povodněmi (povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření) beze změny územního plánu.

(7) Pokud současně zastavěné a zastavitelné území zasahuje do ochranného pásma lesa (50 m) je nutné k novým stavbám na tomto území udělení výjimky (§ 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích).

(8) Ve správním území Zlátenka nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

## Článek 7

### Obsah regulativů funkčního využití ploch zástavby

#### (1) Využití ploch

Obsahuje přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch. Stavby a jiná zařízení, která přípustnému funkčnímu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným funkčním využitím ploch.

#### (2) Charakteristika ploch

Obsahuje základní charakteristiku ploch zástavby (současně zastavěného a zastavitelného území) a přípustný druh ( typ ) zástavby. Stanovuje základní regulaci území a podmínky pro novou zástavbu.

**ČÁST TŘETÍ**  
**REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH ZÁSTAVBY**  
v současně zastavěném území a zastavitelném území

**Článek 8**

**BV BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU**  
(obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání)

**(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s dominantní funkcí bydlení.

**a) Přípustné funkční využití ploch :**

Přípustné je využití ploch zejména pro bydlení a pro činnosti s bydlením související, dominantní funkcí v území je bydlení. Využití ploch je přípustné také pro živnosti (ve vazbě na bydlení nebo samostatně) a pro podnikatelské aktivity ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), chovatelství a pěstitelství, řemeslné a drobné nerušící výroby, apod. Přípustné je využití pro parkování osobních vozidel rezidentů, případně užitkových vozidel provozoven a vozidel návštěvníků provozoven, které bude uskutečněno na vlastním pozemku.

**b) Nepřípustné funkční využití ploch :**

Nepřípustné je využití ploch pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu s kapacitním chovem hospodářských zvířat, činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání těžké nákladní dopravy (včetně parkování a odstavení), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště a veškeré činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obytné objekty (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

**c) Podmíněné funkční využití ploch :**

Podmíněné využití ploch pro živnosti a podnikatelské aktivity. Jelikož je území součástí zástavby s dominantní funkcí bydlení, jsou činnosti spojené s provozováním živností a podnikatelských aktivit přípustné pouze v takovém rozsahu, který dle příslušných hygienických norem nevyžaduje ochranné pásmo mimo hranice vlastního pozemku. Provozovatelé činností spojených s provozováním živností a podnikatelských aktivit se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali vlastníky sousedních pozemků nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

**(2) Charakteristika ploch**

Plochy v území jsou určeny zejména pro situování obytných budov (rodinných domů, chalup a původních zemědělských usedlostí) a přilehlých navazujících zahrad a ovocných sadů. Přípustné je situování hospodářských staveb pro drobný chov domácích zvířat, umístění provozoven služeb a obchodu, ubytovacích zařízení s parkováním na vlastním pozemku, řemeslných a malých nerušících hospodářských provozoven, apod. Vhodné je umístění drobných hřišť pro neorganizovaný sport.

Nové objekty na rozvojových plochách zastavitelného území a na plochách v prolukách současně zastavěného území ( stávající zástavby ) musí respektovat charakter venkovské zástavby. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů ( např. po vzoru původních statků). Nepřípustná je výstavba vícepodlažních domů městského a příměstského typu, zástavba řadovými rodinnými domy a výstavba rekreačních chat pro individuální rekreaci.

## Článek 9

### VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

( veřejné vybavení obce, služby)

#### (1) Využití ploch

##### a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch zejména pro obslužné vybavení obce (např. administrativně správní činnost, školská, zdravotnická a sociální, kulturní a církevní zařízení, apod. ).

Jako doplňková funkce je přípustné využití pro komerční vybavení (obchod, nevýrobní služby, ubytování, stravování), volný čas a zábavu, sport a bydlení ve služebních bytech. Přípustné je využití pro parkování osobních vozidel návštěvníků veřejného vybavení.

##### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na objekty bydlení a veřejného vybavení (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

#### (2) Charakteristika ploch

Plochy se nachází v centrální části obce, poblíž návsi. Území je stabilizované, stavební úpravy stávajících staveb, změny staveb (přestavby a dostavby) jsou přípustné. Stávající stavby po stavebních úpravách a změnách staveb musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistickou kompozici sídla a panoráma obce.

Úprava parteru na celé návsi a zejména úprava v prostoru veřejného vybavení bude zpracována jako celek a bude jasně definovat jednotlivé plochy ( pěší a pojízdné komunikace, parkování, drobná architektura, veřejná zeleň, apod. ).

## Článek 10

### NS NEVÝROBNÍ SLUŽBY, BYDLENÍ ( *obslužná zařízení, nevýrobní podnikání, bydlení* )

#### (1) Využití ploch

##### a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro nevýrobní služby, komerční a obslužná zařízení ( podnikatelské aktivity ze sféry služeb, obchodu a cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, volný čas a zábava, administrativní činnost ) dopravní vybavení (čerpací stanice pohonných hmot) a bydlení ve služebních bytech.

##### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na objekty bydlení a veřejného vybavení ( hluk, exhalace, estetické aspekty, apod. ).

#### (2) Uspořádání zástavby

Území je určeno pro situování účelových staveb pro nevýrobní služby a komerční využití.

Rozvojové plochy jsou navrženy podél stávající silnice I/19, situované převážně v pásnu zatíženém hlukem z dopravy. Nová zástavba by měla sloužit mimo jiné i jako hluková bariéra oddělující pro stávající obytnou zástavbu v sídle Zlátenka.

Po realizaci silničního obchvatu I/19 sídla Zlátenka může být ( na základě hlukového posouzení navrhované komunikace ) část tohoto území využita i pro bydlení.

## Článek 11

### SR SPORT A REKREACE ( *sportovní a rekreační zařízení* )

#### (1) Využití ploch

##### a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro sport a rekreaci (včetně nezbytného zázemí) zeleň a parkování osobních vozidel návštěvníků sportovních zařízení.

Jako doplňková funkce je přípustné využití ploch pro komerční vybavení (ubytování, stravování) volný čas a zábavu a bydlení ve služebních bytech.

##### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní obytnou zástavbu a sportovní vybavení (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

#### (2) Charakteristika ploch

Území je stanoveno jako rozvojové, zastavitelné. Na území lze situovat otevřená sportovní zařízení ( např. hřiště pro tenis, odbíjenou, dětská hřiště, apod. ) a krytá sportovní zařízení (např. tělocvična, kuželna, apod.) včetně zázemí (šatny, občerstvení, apod.).

## **Článek 12**

### **TZ TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ** ( ČOV, VDJ, apod. )

#### **(1) Využití ploch**

**a) Přípustné využití ploch :**

Přípustné je využití ploch pro technickou infrastrukturu a jiná technická zařízení ( ČOV - čistírnu odpadních vod, apod. ).

**b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití ploch pro chráněnou zástavbu ve stanovených ochranných pásmech.

#### **(2) Charakteristika ploch**

Rozvojová území jsou vyčleněna pro účely výstavby centrální ČOV ( čistírnu odpadních vod ) a. Na území jsou přípustné účelové objekty technického zařízení. Ochranné pásmo bude stanoveno a dodržováno.

## **Článek 13**

### **ZF ZEMĚDĚLSKÉ FARMY** ( zemědělská výroba, chov, sklady, dílny )

#### **(1) Využití ploch**

**a) Přípustné využití ploch :**

Přípustné je využití ploch pro zemědělskou výrobu, zemědělsko hospodářské provozy, zázemí zemědělské činnosti, sklady, dílnské provozy, prodej zemědělských produktů. Zemědělské farmy sloužící k chovu zvířat ( např. skotu, ovcí, koní ) s návazností na postupně se rozvíjející pastviny, zázemí zemědělské chovu ( sklady krmiv ) apod.

**b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití ploch pro živočišnou výrobu, která negativními vlivy ( zápach, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, hluk, apod. ) zatěžuje okolní chráněnou zástavbu.

#### **(2) Charakteristika ploch**

V území je areál zemědělsko hospodářského charakteru. Přestavba objektů a výstavba dalších objektů na volné ploše je přípustná, nesmí však převyšovat stávající objekty a negativně se uplatňovat v panorámatu obce a musí respektovat charakter venkovské zástavby.

Ochranná pásma zemědělské výroby budou stanovena a respektována Uvnitř ochranných pásem zemědělských areálů nelze budovat ani provozovat žádnou chráněnou zástavbu.

Odstavování a parkování firemních osobních a nákladních vozidel a vozidel zemědělské techniky musí být zajištěno v rámci vlastního areálu.

## Článek 14

### VS VÝROBA, SKLADY

( průmyslová nebo zemědělská výroba, sklady )

#### (1) Využití ploch

##### a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch pro průmyslovou výrobu, výrobní služby a pro skladování. Průmyslová výroba továrního a sériového charakteru, dílenské provozy, skladové hospodářství, technická zařízení a dopravní vybavení (čerpací stanice pohonných hmot).

Přípustné je využití ploch také pro zemědělsko hospodářské provozy, zázemí zemědělské činnosti, prodej zemědělských produktů, sklady a dílenské provozy.

##### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro výrobu, která negativními vlivy ( zápach, hluk, exhalace, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, apod.) zatěžuje okolní chráněnou zástavbu.

##### c) Podmíněné využití ploch :

V území může být umístěna pouze výroba, která nebude mít negativní vliv na okolí. V území jsou přípustné pouze takové činnosti, které dle příslušných hygienických norem nevyžadují pásmo hygienické ochrany zasahující do navržené a stávající obytné ani jiné chráněné zástavby.

#### (2) Uspořádání zástavby

V severní části území u železniční trati mimo vlastní současně zastavěné území sídla Zlátenka ( mimo obydlé území ) je průmyslový podnik obalovna Leskovice

Odstavování a parkování firemních osobních a zejména nákladních vozidel a vozidel speciální techniky ( stroje a zařízení, zemědělská technika, stavební stroje , apod.) musí být zajištěno v rámci vlastního areálu.

**Článek 15**  
**NV NERUŠÍCÍ VÝROBA**  
( výroba, služby, sklady dílny )

**(1) Využití ploch**

**a) Přípustné využití ploch :**

Přípustné je využití ploch pro nerušící výrobu, nerušící provozy všeho druhu. V území mohou být umístěny pouze takové činnosti, které dle příslušných hygienických norem nevyžadují ochranné pásmo mimo hranice vlastního pozemku a nezasahující do stávající a navržené obytné zástavby ani jiné chráněné zástavby.

**b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití ploch pro výrobu, která negativními vlivy ( zápach, hluk, exhalace, apod.) zatěžuje okolní chráněnou zástavbu. Na plochách nesmí být umístěny činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky).

**(2) Charakteristika ploch**

Rozvojová plocha je situována v návaznosti na současnou zemědělskou farmu. Území je určeno pro výstavbu účelových výrobních objektů.

Odstavování a parkování firemních osobních, užitkových a případně i nákladních vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku.

**Článek 16**  
**ŽŽ ŽELEZNICE**  
( železniční tratě, zařízení železnice )

**(1) Využití ploch**

**a) Přípustné využití ploch :**

Přípustné je využití ploch pro železniční dopravu a zařízení železnice.

**b) Nepřípustné využití ploch :**

Na plochách stanovených pro železnici a v okolí železnice, v jeho ochranném pásmu 60 m, nesmí být prováděny stavební a jiné činnosti, které by mohly ohrozit bezpečnost železničního provozu a omezit rozhledové poměry, volný schůdný, manipulační prostor, průjezdný profil, apod..

**(2) Charakteristika ploch**

V území je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 224 Tábor - Horní Cerekev, zařazená jako součást dráhy celostátní. Železnice protíná severovýchodní okraj katastrálního ( řešeného ) území Zlátenka.

Modernizace trati je přípustná, může mít i územní dopady a to v rámci stávajícího tělesa trati nebo v jejím ochranném pásmu.

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Pro výše uvedené navržené veřejně prospěšné stavby a plochy bude možné vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim ( § 29 odst. 2 stavebního zákona ), stanovené v § 108 odst. 2a a § 108 odst. 3 stavebního zákona.

### **Článek 1**

#### Dopravní zařízení

- (1) **A1** Silniční obchvat obce - přeložka silnice č. I / 19
  - \* těleso komunikace
  - \* přeložka místní komunikace do Vysoké Lhoty
  - \* území pro svahování
  - \* doprovodná zeleň
- (2) **A2** Místní komunikace - MK
  - \* těleso místní komunikace - kategorie C3 (minimální šířka 8 m pro dva jízdní pruhy)
  - \* doprovodná zeleň
- (3) **A3** Místní komunikace - MK
  - \* těleso místní komunikace k ČOV - kategorie C3 (minimální šířka 5 m pro jeden jízdní pruh)

### **Článek 2**

#### Inženýrská infrastruktura

- (1) **B1** Kanalizace, ČOV (čistírna odpadních vod)
  - \* Kanalizace oddílná - návrh  
splaškové a dešťové kanalizační řady  
vedení ve veřejných komunikacích - OP 1 m od osy
  - \* ČOV - čistírna odpadních vod  
návrh - rozvojová plocha  
Ochranná pásma ČOV
- (2) **C1** Vodovod
  - \* Vodovodní přivaděč  
ochranné pásmo 2 m od osy potrubí
  - \* Nové místní vodovodní řady  
vedení ve veřejných komunikacích  
ochranné pásmo 1 m od osy potrubí
- (5) **D1** Elektrická VN 22 kV vedení, TS (trafostanice)
  - \* nové vzdušné VN 22 kV vedení  
ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče
  - \* plocha pro novou trafostanici - TS  
ochranné pásmo 10 m od objektu a krajního vodiče

## **ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ**

Předkládaný návrh Územního plánu obce (dále ÚPO) Zlátenka je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru. Po projednání a po schválení se stane základním dokumentem, od kterého se budou postupně odvíjet další řešení dílčích problémů.

Jeho hlavní smysl je v koordinaci postupných kroků obnovy a výstavby obce tak, aby bylo patrné k jakému výsledku se má obec dopracovat. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje.

### **Doporučujeme tyto následné kroky :**

- Do doby než bude územní plán obce dokončen a projednán a do doby než bude vydána vyhláška o závazné části ÚPO ve spolupráci se stavebním úřadem vyhlásit v obci stavební uzávěru ( případně s výjimkou současně zastavěného území obce ).
- Návrh ÚPO projednat podle § 22 a § 23 stavebního zákona s dotčenými orgány státní správy, ostatními organizacemi ( správci sítí, správci komunikací, podnikatelskými subjekty apod. ), s vlastníky pozemků a staveb a s občany.
- Po projednání a schválení ÚPO vydat vyhlášku o závazné části územního plánu, která vymeze závazné a směrné části územního plánu. Vyhláška stanoví závazné regulativy pro územní a stavební řízení a popřípadě i pro jiná správní řízení o území. Územní plán obce Zlátenka se tak stane zákonným nástrojem pro ovlivňování výstavby, hospodaření s územím a pro ochranu životního prostředí.
- Vypracovat přibližný časový harmonogram postupu a hlavně návaznost jednotlivých etap výstavby v závislosti na finančním krytí.
- Projednat s potenciálními stavebníky a investory jejich zájmy a podnikatelské záměry, dohodnout s nimi jejich podíl na krytí výdajů na obecně prospěšných investicích ( inženýrské sítě, komunikace, veřejná zeleň, apod. ).
- Zajistit majetkoprávní vztahy a s vlastníky pozemků dohodnout postup a sladit jejich zájmy se zájmy obce.
- Postupně zajišťovat a nechat zpracovávat dílčí projektové a přípravné práce a koordinovat je s přípravou investorů v území. Případně přimět investory, aby jejich příprava zahrnovala i dokumentaci potřebnou pro širší vazby a veřejné investice.

V současné době lze s těžší odhadnout, jak rychle dojde k naplňování předpokladů územně plánovací dokumentace. Soudíme, že navržený rozvoj obce je s perspektivou alespoň jedné generace. Přesto bude vhodné sledovat v delším časovém období stálou platnost přijaté územní dokumentace a v době, kdy bude zřejmé, že se odchyluje od reality pro změnu výchozích podkladů bude nutno pořídit změnu ÚPO nebo ÚPO úplně přepracovat.