

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – ÚZEMNÍHO PLÁNU ZICHOVEC ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ 2012 – 2024

## Identifikační údaje k ÚP Zichovec:

Pořizovatel: MěÚ Slaný - Stavební úřad – Úřad územního plánování

Zpracovatel: AUA – Agrourbanistický atelier, Praha 6, Šumberova 8, odp. projektant Ing. Stanislav Zeman, ČKA 02 220

**Etapa:** Zpráva o uplatňování územního plánu Zichovec (dále „ZOUÚP“) ve znění změny č.1, dle ustanovení § 107 odst. 1 a 3, která byla projednána dle ustanovení § 88 až 90 zákona č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále „vyhláška“).

**Zprávy o uplatňování vypracoval:** MěÚ Slaný - Stavební úřad – Úřad územního plánování (dále „pořizovatel“)

Na základě ustanovení § 107 odst. 1 a 3 stavebního zákona a vyhl. č. 157/2024 Sb., předkládá pořizovatel zastupitelstvu obce Zichovec Zprávu o uplatňování územního plánu Zichovec, za období 4/2012 – 10/2024.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Zichovec datovaný říjen 2024 byl zpracován v souladu s § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona a byl projednán podle ustanovení § 88 až 90 stavebního zákona. V souladu s § 88 zákona byl zveřejněn v národním geoportálu územního plánování (dále „NGÚP“) a toto zveřejnění oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů od doručení vyhlášky mohl každý písemně doručit pořizovateli své podněty.

Návrh ZOUÚP byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou byl návrh vypracován. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit svá vyjádření k obsahu zprávy o uplatňování ÚP vyplývající ze zvláštních předpisů a územně plánovacích podkladů. Ve stejné lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko a sousední obce své podněty. Do 20 dnů od obdržení ZOUÚP doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP byl zveřejněn i na webových stránkách <https://www.meuslany.cz/zichovec-zprava-o-uplatnovani-up-zichovec-a-platny-up-zichovec/d-76728/p1=34107>. Na stejné adrese byl zveřejněn po dobu projednávání zprávy i platný ÚP Zichovec. Návrh ZOUÚP byl rovněž zveřejněn na úřední desce obce Zichovec.

K návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Zichovec se vyjádřily tyto DO: Povodí Vltavy, s.p., Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, MěÚ Slaný – OŽP, Ministerstvo obrany ČR, Obvodní báňský úřad a Krajský úřad Středočeského kraje. Ostatní DO se nevyjádřily. Byly podány 3 připomínky veřejnosti. Stanoviska, která obsahovala požadavky, jsou zapracována do Zprávy o uplatňování ÚP, rovněž některé z podnětů veřejnosti.

Zpráva o uplatňování, doplněná a upravená na základě projednávání, je následně předložena zastupitelstvu obce Zichovec ke schválení dle § 90 odst. 1 stavebního zákona. V průběhu projednávání vznikla potřeba pořídit změnu územního plánu Zichovec, proto tato schválená zpráva bude Zadáním změny č.2 ÚP Zichovec.

## Obsah:

<b>A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....</b>	<b>3</b>
1) ZÁKLADNÍ INFORMACE O PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI .....	3
2) VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA JEJICHŽ ZÁKLADĚ BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN .....	3
3) VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	4
4) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP – REALIZACE NÁVRHU JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH, VEŘEJNÉ TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	4
<b>a) Uplatňování urbanistické koncepce .....</b>	<b>4</b>
<b>b) Uplatňování koncepce dopravní a technické infrastruktury .....</b>	<b>6</b>
<b>c) Uplatňování koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>7</b>
<b>d) Uplatňování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>8</b>
<b>e) Uplatňování vymezených veřejně prospěšných staveb a koridorů, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>8</b>
<b>f) Ostatní vymezení .....</b>	<b>9</b>
<b>B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP) .....</b>	<b>9</b>
<b>C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....</b>	<b>11</b>
1) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY.....	11
2) VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM .....	12
3) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE .....	12
<b>D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI .....</b>	<b>14</b>
<b>E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....</b>	<b>14</b>
<b>F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....</b>	<b>14</b>
F.1) Podněty na změnu ÚP Zichovec do roku 2022.....	14
F.2) Podněty na změnu ÚP Zichovec do roku 2024.....	18
F.3) Přípomínky veřejnosti podané v průběhu projednávání návrhu ZOUÚP .....	21
F.4) Požadavky formulované zastupitelstvem obce k prověření ve změně ÚP Zichovec .....	21
F5) Požadavky, které vyplynuly od dotčených orgánů k zařazení do změny ÚP.....	22
<b>G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....</b>	<b>22</b>
<b>H) PŘÍLOHA .....</b>	<b>22</b>
1) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZICHOVEC.....	22
OBSAH: .....	22
2) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	23

## A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

### 1) Základní informace o platné územně plánovací dokumentaci

Územní plán Zichovec nabyl účinnosti 9.9.2008, aktualizován byl Změnou č. 1 s nabytím účinnosti dnem 3.5.2012. Správní území obce Zichovec tvoří jedno katastrální území – Zichovec. Změna č. 1 neměnila koncepci rozvoje, navrhovala pouze změnu využití části plochy B1 – Plochy bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru (BI) na Plochu občanského vybavení – občanská vybavenost. Koncepce rozvoje Územního plánu Zichovec obsahovala tyto cíle:

- Vytvořit předpoklady pro další rozvoj Zichovce v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a v souladu s územně technickými předpoklady pro transformaci obce Zichovce na přiměřeně rozvojové sídlo, které bude plně integrované do struktury venkovského osídlení Evropské unie.
- Vymezit rozsáhlé plochy pro individuální bytovou výstavbu, vytvořit předpoklady pro komplexní obnovu obce, vyřešit technickou vybavenost obce (zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod).
- V rámci ochrany a rozvoje hodnot území preferovat tři základní pilíře trvale udržitelného rozvoje, tj. respektovat přírodní hodnoty území (včetně ochrany břehových porostů podél Zichovického potoka a ochrany kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla), chránit historické hodnoty tvořené architektonicky cennými objekty návrhem nových ploch pro bydlení mimo historickou část obce, a respektovat civilizační prvky (silnice III/23722 a III/23723).

Urbanistická koncepce řešila plochy určené pro rozvolněnou výstavbu výhradně individuálních rodinných domů (jednopodlažní s obytným podkrovím bez zvyšování průměrné výškové hladiny zástavby, s charakterem přizpůsobeným stávající typické venkovské zástavbě).

### 2) Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byl územní plán vydán

Od doby nabytí účinnosti Územního plánu došlo k následujícím změnám:

- Dne 1.7.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky. Zásadní změnou je nutnost zpracovat ÚP dle jednotného standardu.
- Digitalizace KN (DKM-KPÚ je platná od 26.11.2014; KMD je platná od 15.11.2021).
- Ke dni 31.12.2024 byla pro ORP Slaný zpracována 7. úplná aktualizace územně analytických podkladů.
- Platí Politika územního rozvoje ČR, schválená dne 20. 7. 2009 usnesením Vlády ČR č. 929 (PÚR ČR); ve znění Aktualizace č.1 PÚR ČR, schválené dne 15.4.2015 usnesením Vlády ČR č.276; ve znění Aktualizace č.2 PÚR ČR, schválené dne 2.9.2019 usnesením Vlády ČR č.629; ve znění Aktualizace č.3 PÚR ČR, schválené dne 2.9.2019 usnesením Vlády ČR č.630, ve znění Aktualizace č.4 PÚR ČR, schválené dne 12.7.2021 usnesením Vlády ČR č.618, ve znění Aktualizace č.5 PÚR ČR, schválené dne 17.8.2020 usnesením Vlády ČR č.833, ve znění Aktualizace č.6 PÚR ČR, schválené dne 19.7.2023 usnesením Vlády ČR č.542, ve znění Aktualizace č.7 PÚR ČR, schválené dne 7.2.2024 usnesením Vlády ČR č.89 (dále jen „PÚR ČR“).

- Platí nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje (dále také „ZÚR SK“), které podmínky pro toto území upřesňují. ZÚR SK byly schváleny zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK (nabytí účinnosti dne 22. 2. 2012); ve znění Aktualizace č.1 ZÚR SK, schválené dne 27.7.2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK (nabytí účinnosti dne 26. 8. 2015); ve znění Aktualizace č.2 ZÚR SK, schválené dne 26.4.2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK (nabytí účinnosti úplného znění po Změně č.2 dne 4. 9. 2018), ve znění Aktualizace č.3 ZÚR SK, schválené dne 26.6.2023 usnesením č. 035/26/2023/ZK, ve znění Aktualizace č.6 ZÚR SK, schválené dne 12.9.2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK, ve znění Aktualizace č.7 ZÚR SK, schválené dne 30.5.2022 usnesením č. 016-22/2022/ZK, ve znění Aktualizace č.11 ZÚR SK, schválené dne 18.9.2023 usnesením č. 04-27/2023/ZK, ve znění Aktualizace č.8 ZÚR SK, s nabytím účinnosti 26.04.2024, ve znění Aktualizace č.9 ZÚR SK, s nabytím účinnosti 26.11.2024.
- Byl vydaný Územní rozvojový plán usnesením č. 581, dne 28.8.2024, který nabyl účinnosti 29.10.2024. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro Zichovec žádná omezení.

Uvedené skutečnosti je nutno zohlednit ve Zprávě o uplatňování ÚP a zapracovat je do nejbližší změny územního plánu.

### 3) Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚP Zichovec v praxi nebyly zaznamenány žádné nové zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) nebylo v průběhu pořizování ÚP Zichovec zpracováno, neboť jej příslušný nadřízený orgán ve svém stanovisku nepožadoval.

### 4) Vyhodnocení uplatňování ÚP – realizace návrhu jednotlivých rozvojových ploch, veřejné technické a dopravní infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny

V posledních letech došlo v obci Zichovec k poměrně čilému rozvoji a využití zastavitelných ploch. Realizace staveb proběhla v zastavitelných plochách, ale i v zastavěném území. Základní koncepce rozvoje území a ochrana hodnot zůstává stále aktuální a ve větší míře je již naplněna. Zásadou celkové koncepce rozvoje obce byla potřeba transformace ze stagnující zemědělské vesnice na obec poskytující veškeré výhody, které nabízí prosperující a rozvíjející se vesnice, obdařená bohatou historií, kulturní tradicí a obohacená mimořádně hodnotným přírodním prostředím. Díky realizaci nové výstavby individuálních rodinných domů, občanské vybavenosti a obnově veřejného prostranství je zásada koncepce rozvoje území splněna. V obci je nové společenské centrum – Obecní úřad, restaurace s minipivovarem a společenským sálem, kaple, rybářská bašta, požární nádrž, Mateřská školka, obchod se smíšeným zbožím, revitalizované stávající sportovní hřiště - fotbalové a víceúčelové sportovní hřiště. Ke zvýšení historických a civilizačních hodnot přispěla realizace Pomníku Jiřího Hartmana na nově zbudovaném veřejném prostranství u křižovatky silnice III/23722 se silnicí III/23723, realizace Zichoveckého kromlechu (repliky prehistorického kamenného kruhu), realizace nového veřejného prostranství, obnova stávajícího veřejného prostranství a vysazení nové lipové aleje „Alej Republiky“.

Využívání zastavěného i zastavitelného území je ve shodě s požadavky ÚP, základní hodnoty krajinného rázu venkovského prostředí jsou respektovány.

#### a) Uplatňování urbanistické koncepce

##### Stabilizované plochy

Při porovnání skutečného využití území s využitím stanoveným územním plánem byly identifikovány odchylky, které jsou způsobeny proběhlými změnami v území a změnou podkladové katastrální mapy

(změny prostorového vymezení a změny kultur). Při nejbližší změně ÚP je třeba tyto odchylky prověřit a případné zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití změnit. Stabilizované plochy je třeba aktualizovat dle aktuálního využití.

Provéřit je třeba zejména následující změny:

- větší část pozemku parc. č. 958/3 včetně pozemku st.p. 215 (víceúčelová stavba) jsou v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda, ale v současné době je pozemek oplocen a využíván spíše jako zahrada, sad. Víceúčelová hospodářská stavba byla na základě SP z roku 2005 realizována před rokem 2009, tedy před platností ÚP (viz požadavek k Návrhu ZOUÚP)
- na pozemku parc. č. 1347 v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda je zrealizována skládka bioodpadu.
- polní cesta vedená po pozemku parc. č. 1428 je v místech u fotbalového hřiště vedena v jiné trase, než je znázorněno v ÚP Zichovec.
- na části pozemku parc. č. 1042/3 v ploše s funkcí Zahrady a sady je zrealizována stavba včetně zpevněných ploch.
- Na pozemku parc.č. 1304 v ploše s funkcí Občanské vybavení – plochy pro sport jsou rozsáhlé zpevněné plochy (viz podnět na změnu č. 1/2024).
- na části pozemku parc. č. 1033/27 je v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda vybudována zahrada / sad / zeleň přírodního charakteru (viz podnět na změnu č. 2/2024).
- Na pozemcích parc. č. 1288 a 1289 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda byl realizován lesní porost a jsou zařazeny jako PUPFL.
- Pozemky parc. č. 1204, 1235, 1266, 1267, 1283 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda jsou užívány jako krajinná zeleň.
- Na pozemku parc. č. 1266 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda je vybudována stavba - rybářská bašta a Zichovecký kromlech.
- Na pozemku parc.č. 377/7 k.ú. Zichovec je v ploše zahrad umístěna neevidovaná stavba (zřejmě pro rekreaci) v rozporu s podmínkami využití plochy (viz podnět na změnu č. 3/2022).

#### Zastavitelné plochy a plochy přestavby

ÚP Zichovec vymezil plochu přestavby (1030/4) na plochu s funkcí Bydlení venkovského charakteru, která k tomuto účelu byla využita.

Územní plán Zichovec vymezil celkem 11 zastavitelných ploch z hlediska způsobu využití určených pro Bydlení venkovského charakteru, Zahrady a sady, Ochranou a izolační zeleň a Místní komunikace. Změna č. 1 obsahovala změnu využití Z1 části zastavitelné plochy B1 z funkce Bydlení venkovského charakteru na Plochu občanského vybavení. Dále jsou navrženy plochy změny v krajinně a dopravní plocha.

Podrobné vyhodnocení využití ploch z Územního plánu Zichovec (nabytí účinnosti 9.9.2008) je uvedeno v následující tabulce:

OZNAČ. PLOCH	NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	VÝMĚRA [ha]	VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ	Nevyužitá výměra [ha]
B1	Bydlení venkovského charakteru	6,45	Realizace 8 RD + ve výstavbě 9 RD (celkem 19 parcel)	1,80 (cca 15 RD -3RD *), tj 12 RD)
B2	Bydlení venkovského charakteru	1,02	Realizace 6 RD	0,10 (1 RD)
B3	Bydlení venkovského charakteru	0,81	Realizace 6 RD	0,00
B4	Bydlení venkovského charakteru	0,65	Bez využití	0,65 (2-3 RD)

B5	Bydlení venkovského charakteru	0,27	Realizace 2 RD	0,00
B6	Bydlení venkovského charakteru	0,57	Realizace 2 RD	0,20 (1RD)
B7	Bydlení venkovského charakteru	0,66	Bez využití	0,66 (3-4 RD)
B8	Bydlení venkovského charakteru	0,57	Realizace 3 RD	0,01 (1 RD)
B9	Bydlení venkovského charakteru	0,25	Bez využití	0,25 (2-3 RD)
B10	Bydlení venkovského charakteru	0,42	Realizace 1 RD	0,25 (1-2 RD)
B11	Bydlení venkovského charakteru	0,08	Bez využití	0,16 (1 RD)
Z1	Zahrady a sady	0,24	Využita, na poz. 377/7 neevidovaná stavba	0,00
Z2	Zahrady a sady	0,10	Bez využití	0,10
IZ1	Ochranná a izolační zeleň	0,12	Bez využití	0,12
IZ2	Ochranná a izolační zeleň	0,19	Bez využití	0,19
D1	Místní komunikace	0,02	Bez využití	0,02
Celkem Plochy bydlení		ha 12,42	37 RD	ha 3,75

Pozn.: Uvedené výměry byly stanoveny na základě v současné době platných katastrálních map.

Upřesnění – způsob zastavění (mimo zastavění jsou některé z ploch dotčeny také jinou změnou využití):

\* BV 1 – 3 pozemky (parc. č. 1028/15, 1028/18, 1028/21) určené pro umístění rodinného domu jsou a budou užívány jako veřejné prostranství, což bude v nejbližší možné změně územního plánu upraveno.

Podrobné vyhodnocení využití ploch Změny č. 1 Územního plánu Zichovec (nabytí účinnosti 3.5.2012) je uvedeno v následující tabulce:

OZNAČ. PLOCH	NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	VÝMĚRA [ha]	VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ	Nevyužitá výměra [ha]
Z1	Občanská vybavenost	7,46	stavby občanského vybavení, stavba ubytovacího zařízení, restaurace s minipivovarem a se společenským sálem, kaple	0,00

#### **b) Uplatňování koncepce dopravní a technické infrastruktury**

Proběhlé změny v oblasti dopravní infrastruktury:

- místní komunikace D1 – nebyla realizována

- v rámci zastavitelné plochy B1 byly navrženy a zrealizovány (dosud však nezkolaudovány) místní komunikace a komunikace pro pěší jako součást veřejného prostranství, a to v souladu s pořízenou Územní studií rozvojového území (plocha B1) Zichovec (2009, Ing. arch. Ivan Vorel).
- z hlediska veřejné dopravy nebyly realizovány žádné změny.

#### Proběhlé změny v oblasti technické infrastruktury:

- Byl realizován místní vodovodní řad pro stávající zastavěné území i nové zastavitelné lokality kromě zahrádkářské kolonie (část VM5) a dálkové vodovodní potrubí (napojení na skupinový vodovod Panenský Týnec) a dále propojení do obcí Hořešovičky a Bilíčov.
- Byla realizována nová centrální ČOV a splašková kanalizace.
- Byla vybudována komunitní kompostárna obce – skládka biodpadu (v nejbližší možné změně územního plánu bude upravena odpovídající funkční plocha).
- trafostanice (EI) byla přesunuta dle plánu do jihovýchodní části zastavitelné plochy B2.

#### **c) Uplatňování koncepce uspořádání krajiny**

ÚP Zichovec vymezil Územní systém ekologické stability, územím prochází nezrealizovaný lokální biokoridor LBK 850, jehož trasa byla upravena z původní trasy vedené přes centrum obce, a to do údolí Zichoveckého potoka dále směrem do Hořešoviček. Propojení této části trasy se severně s obcí hraničícím lesem (lokalitou Cikánského dolíku) není realizováno.

ÚP Zichovec neobsahoval níže uvedené prvky ochrany přírody a krajiny, které je však potřeba při Změně ÚP Zichovec prověřit a respektovat.

Na západní část katastrálního území Zichovec navazuje prvek ÚSES – NRBC Pochvalovská stráž (nepatrná část se nachází i v katastrálním území Zichovec nebo s ní pouze hraničí), Natura 2000 - EVL Smradovna (nepatrná část se nachází i v katastrálním území Zichovec nebo s ní pouze hraničí), Zvláště chráněné území - PP Smradovna. EVL Smradovna i NRBC Pochvalovská stráž leží mimo urbanizované území a nejsou případným rozvojem nijak ovlivněny.

Západní strana obce vymezená komunikací III/23722 a III/23723 (směr Bilíčov – Žerotín) leží v přírodním parku Džbán, severozápadní část obce v I. zóně přírodního parku Džbán.

Převážná část katastrálního území patří do Oblasti krajinného rázu Džbánsko a západní část obce patří do Místa krajinného rázu Srbeč – Bilichovské údolí.

ÚP Zichovec navrhl protierozní opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi je navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření měly určit pozemkové úpravy. Pozemkové úpravy byly zapsány do katastru dne 25.11.2014 (zodpovědný projektant: Ing. P. Studená; zpracovatel: GEFOS a.s., Kundratka 17, 180 82 Praha; datum zpracování: listopad 2013. Jedná se zejména o opatření ke zpřístupnění pozemků (např. rekonstrukce polních cest, návrh nových polních cest, obnova historických polních cest), protierozní opatření, upravení trasy LBK 850. V nejbližší změně ÚP je třeba tyto změny prověřit.

Územím protéká Zichovecký potok, který dosud nemá stanovenou záplavové území, a při kterém byla zbudována vodní nádrž (v ploše cca 550 m<sup>2</sup>). Při nejbližší změně ÚP budou do ní zapracovány nové vodní plochy, případně nově stanovená záplavová území a bude prověřena případná úprava stávajícího koryta k přírodě blízké podobě (meandrující potok apod.) a to v návaznosti na plánovaný LBK 850.

Při nejbližší možné změně bude zohledněna „Studie odtokových poměrů v povodí Bakovského potoka – území Slánsko – Velvarsko“ (pořizovatel: Povodí Vltavy, zpracovatel: Sweco Hydroproject a.s. + VRV a.s.).

#### d) Uplatňování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

V průběhu uplatňování ÚP byly prokázány potřeby doplnění regulace z titulu úprav zákonných požadavků nové formy zpracování:

- Změna ÚP bude zpracována v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu v aktuální verzi v době zpracování změny ÚP

V průběhu uplatňování ÚP byly prokázány potřeby z hlediska praxe uplatňování ÚP:

- zvýšit maximální hodnotu zastavěnosti pozemku v plochách pro bydlení pro rodinný dům 30% plochy pozemku + 10 % pro stavby vedlejší a zpevněné plochy.
- omezit možnost „vytěžování“, území realizací rodinných domů o 2 a 3 bytových jednotkách na pozemcích běžného rozsahu. Stanovit pro tyto RD povinnost rozsáhlejších pozemků (*např. 1 bj – 800 m<sup>2</sup>, 2 bj – 1200, 3 bj – 1800m<sup>2</sup>*).
- zvýšit v plochách s funkčním využitím Plochy rekreace velikost objektů pro rekreaci z hodnoty max. 30 m<sup>2</sup> na max. 40 m<sup>2</sup>.
- stanovit povinnost likvidace odpadní splaškové vody přednostně napojením na obecní splaškovou kanalizaci, a to jak v plochách bydlení, tak v plochách rekreace. Dále je možné likvidovat SV v DČOV nebo v nepropustné jínce s vyvážením.

#### e) Uplatňování vymezených veřejně prospěšných staveb a koridorů, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.

Stavební zákon nově nezahrnuje možnost předkupního práva, plochy a koridory VPS a VPO bude možné pouze vyvlastnit. Změna ÚP bude na tuto skutečnost reagovat.

Využití VPS a VPO z platného ÚP:

Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění i předkupního práva

Označení VPS	stavba	Vyhodnocení aktuálního stavu
D1	Místní komunikace	Záměr trvá a jeho potřeba bude prověřena při nejbližší možné změně ÚP.
V1-V2	Dálkové vodovodní potrubí	Realizováno.
VM1-VM8	Místní vodovodní řad	Realizováno kromě VM5.
SK	Splašková kanalizace	Realizováno s mírnými odchylkami (umístění čerpacích stanic odpadních vod, vedlejší trasy).
KI	Čistírna odpadních vod	Realizováno.

Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění i předkupního práva

Označení VPS	stavba	Vyhodnocení aktuálního stavu
LBK 850	Lokální biokoridor (LBK)	Záměr trvá.

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu – s možností vyvlastnění

ÚP Zichovec navrhl z hlediska požární ochrany rozvedení vody do hydrantů. Z důvodu realizace staveb občanského vybavení prověří nejbližší změna ÚP stávající protipožární ochranu obyvatelstva a obecnou ochranu obyvatelstva.

Plochy pro asanaci

ÚP Zichovec nenavrhl na území obce žádné asanace.

#### f) Ostatní vymezení

ÚP Zichovec specifikoval požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to pro plochu B1. územní studie byla zpracována, její zásady se při výstavbě uplatňují, plocha B1 je téměř „konzumována“.

### B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Slaný byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 – 29 stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena k 31.12.2024.

Problémy a závady dle ÚAP z roku 2020 (uveřejněné v průběhu projednávání návrhu ZOUÚP)

typ	popis	požadované řešení	řešení v ÚP
U3	Území s archeologickými nálezy	Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné oznámit jakýkoliv záměr na výstavbu Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.	V ÚP Zichovec není vymezeno, je třeba v následující změně ÚP doplnit do Koordinačního výkresu.
U5	Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území	Takové plochy nejsou známy.	—
D3	Ochranné pásmo letiště zasahuje do zastavěného území obce	Stanovení regulativ pro výstavbu v OP letiště.	V ÚP Zichovec není vymezeno, je třeba v následující změně ÚP doplnit do Koordinačního výkresu. Regulace výstavby z hygienických důvodů není aktuální, letiště je užíváno pouze občasné pro sportovní letadla.
D6	Nedostatečné šířkové parametry a nekvalitní povrch místních komunikací	Bez požadavků. Kvalita povrchů místních komunikací byla již obnovena a v současné době je vyhovující.	—
ŽP2	Přírodní park Džbán zasahuje do zastavěného území obce		
ŽP3	Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace)	Navrhnout taková opatření, kterými by se zabránilo zvýšenému povrchovému odtoku z území (orná půda) a došlo ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (pozemkové úpravy – agrotechnická opatření, zvýšení podílu lesů a	ÚP řešil krajinu komplexně, s návrhem ploch pro zalesnění nebo zvýšení podílu nelesní zeleně v krajině. V následující změně ÚP je třeba tyto návrhy aktualizovat s ohledem na provedené KPÚ.

typ	popis	požadované řešení	řešení v ÚP
		krajinné zeleně).	
ŽP4	Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší		
ŽP5	Zranitelná oblast – koncentrace dusičnanů > 50 mg/l	Bez požadavků.	—
ŽP11	Nízký podíl vodních ploch	Návrh zvýšení podílu vodních ploch.	Nízký podíl vodních ploch není zásadní. V území se mimo vodní toky nachází 1 vodní plocha nad 1 ha a několik menších ploch.
ŽP12	Nízký podíl lesů	Bez požadavků. Západní část území přímo sousedí s Bílichovským lesem.	—
ŽP13	Nízký koeficient ekologické stability (KES ≤ 1,00)	Návrh ekologicky stabilních ploch – krajinných prvků (lesy, louky, pastviny, zahrady, ovocné sady, vinice, rybníky, ostatní vodní plochy, doprovodná a rozptýlená zeleň, přírodní plochy)	Je řešeno v platném ÚP. V následující změně ÚP je třeba rozsah těchto prvků prověřit a zkoordinovat se zpracovanými KPÚ i sousedních obcí.
ŽP16	Není plynofikace.	Bez požadavků	Obec nadále nepředpokládá plynofikaci tohoto sídla.
GH5	Přechodná, střední kategorie radonového indexu	Bez požadavků	—
SO1	Nepříznivý index stáří	Bez požadavků	—
SO5	Převažuje vyjíždka do zaměstnání a škol mimo obec	Návrh nových rozvojových ploch pro občanskou vybavenost a výrobní funkce pro vytvoření pracovních příležitostí, popř. formou regulativů v rámci ploch jiného funkčního využití (bydlení, smíšené obytné) a ploch veřejné infrastruktury (mateřská a základní škola).	Občanská vybavenost je v současné době pro obec dostačující. Funkční využití jednotlivých ploch pro bydlení bude v nejbližší možné změně prověřeno za účelem změny na smíšené obytné.
SO6	Špatná vybavenost obce z hlediska služeb a občanské vybavenosti	Bez požadavků	—
SO7	Vysoký podíl neobydlených bytů na celkovém fondu	Bez požadavků	—
H2	Nedostatek pracovních příležitostí v obci = převažuje vyjíždka do zaměstnání mimo obec	Návrh nových rozvojových ploch pro občanskou vybavenost a výrobní funkce pro vytvoření pracovních příležitostí, popř. formou regulativů v rámci ploch jiného funkčního využití (bydlení, smíšené obytné).	—
H3	Nedostatek ploch výroby	Bez požadavků	—

#### Střety záměrů s limity využití území (2020)

typ	popis	požadované řešení	řešení v ÚP
ŽP S3	Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje do zastavitelného území obce.	Stanovení regulativ pro výstavbu, která zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.	V ÚP Zichovec není vymezeno ochranné pásmo lesa, je třeba v následující změně ÚP doplnit do Koordinačního výkresu.
ŽP S4	Přírodní park Džbán zasahuje do zastavitelného území obce	Stanovení regulativ pro výstavbu.	

\*) Pozn: „Zastavitelné území obce“ v celé tabulce - tento pojem nekoresponduje s pojmy stavebního zákona, pro účely vyhodnocení byl ztotožněn s pojmem „zastavěné území a zastavitelné plochy“.

#### Problémy k řešení v ÚPD dle ÚAP z roku 2024 – doplněno dle aktuálních podkladů

##### Problémy k řešení v ÚPD, případně v územní studii

Je potřeba ve změnách ÚP řešit možnosti odstranění zjištěných závad a střetů v území:

##### Urbanistické (U), dopravní (D) a hygienické závady (H), Problémy v oblasti životního prostředí (Z):

Kód	Popis problému	Řešení v ÚP
H01	Staré ekologické zátěže	Navrhnout likvidaci starých ekologických zátěží a rekultivaci území.

Pozn.: **oranžově** jsou označeny problémy nadmístního významu, **modře** problémy místního významu

##### Střety záměrů s limity využití území

Nebyly identifikovány.

##### Negativa v území

KÓD	POPIS	ŘEŠENÍ V ÚP
P	Není plynofikace	Návrh plynofikace obcí.

#### Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území

Žádné střety záměrů na provedení změn v území nejsou známy.

### C) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

#### 1) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Územní plán Zichovec (nabytí účinnosti dne 9.9.2008) byl vydán po vydání Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009. Požadavky plynoucí ze PÚR ČR v tehdejší podobě byly zohledněny při řešení Změny č. 1 ÚP (nabytí účinnosti dne 3.5.2012). Po vydání Změny č. 1 ÚP Zichovec byla PÚR ČR aktualizována a to Aktualizacemi č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a č. 7, která nabyla účinnosti 01.03.2024. Aktualizace PÚR ČR mimo jiné upřesnily republikové priority územního plánování. Změna územního plánu prověří soulad s republikovými prioritami v aktuálním znění platné PÚR ČR.

Z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 7 vyplývají pro zajištění udržitelného rozvoje území zejména tyto republikové priority- čl.14, 14a, 16, 18, 19, 20, 20a, 22 a 31.

## 2) Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Zpráva o uplatňování se zahrnutými návrhy úprava změn v ÚP Zichovec je v souladu s Územním rozvojovým plánem.

## 3) Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Územní plán Zichovec (nabytí účinnosti dne 9.9.2008) byl vydán před vydáním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK). Požadavky plynoucí ze ZÚR SK byly zohledněny při řešení Změny č. 1 ÚP (nabytí účinnosti dne 3.5.2012). ZÚR SK byly následně upraveny Aktualizacemi č. 1, 2, 3, 6, 7, 11,8 a 9. Aktualizace č. 9 na byla účinnosti 26.11.2024. Tyto aktualizace neovlivňují zásadním způsobem řešení území obce Zichovec.

• ZÚR upřesňují rozvojové oblasti v krajském měřítku. K.ú. Zichovec je součástí specifické oblasti krajské úrovně SOBK7 (Bílichovsko – Pochvalovsko).

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) spolupracovat se sousedním Ústeckým krajem na vytváření podmínek pro stabilizaci počtu obyvatel a sídelní struktury oblasti;
- b) rozvíjet obslužné funkce obcí v zázemí specifické oblasti (Hořešovice, Mšec a Řevničov);
- c) vytvářet podmínky pro šetrné formy sportovně rekreačních aktivit (pěší turistika, cykloturistika), včetně nezbytné související vybavenosti.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) prověřit možnosti rozvoje a dalšího využití rekreačního potenciálu území, včetně řešení minimalizace dopadů na přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty přírodního parku Džbán;
- b) prověřit možnosti zkvalitnění dopravních vazeb oblasti na nadřazenou silniční síť (dálnice D6 a D7; silnice I/16).

Plnění těchto úkolů, které se dotýkají obce Zichovec bude vyhodnoceno v nejbližší změně ÚP.

• ZÚR vymezují Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu, přičemž s katastrálním územím Zichovec hraničí plocha nadregionálního biocentra 21 Pochvalovská stráň.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES.

b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:

- skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,

□ případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch;

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;

b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;

c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;

d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;

e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;

g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

• ZÚR SK stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

• Obec spadá do Oblasti se shodným krajinným typem – H krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot. ZÚR stanovují kromě společných zásad v bodě 206 tyto úkoly pro územní plánování (body č. 220 a č. 221):

ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;

**Závěr:** Územní plán Zichovec bude uveden do souladu s výše uvedenými požadavky, vyplývajícími z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR při nejbližší realizované změně ÚP.

**D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání tento požadavek neuplatnil.

KÚSK rovněž ve svém stanovisku vyloučil významný vliv návrhu na celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí.

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Zichovec v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

**E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

S ohledem na výše uvedené změny v legislativě, změny v PUR ČR a ZÚR ČR, požadavky na eliminaci nepřesností, vytvoření souladu se změnami v obci, drobný rozvoj ze strany obce a podněty občanů vzniká potřeba pořídit změnu č.2 ÚP Zichovec.

Zadání změny ÚP je obsahem přílohy – kapitoly H).

**F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

**F.1) Podněty na změnu ÚP Zichovec do roku 2022**

V průběhu platnosti územního plánu Zichovec byly vzneseny požadavky na jeho změnu, o požadavcích jednalo Zastupitelstvo obce Zichovec dne 9.3.2022. Tyto požadavky již byly zařazeny v minulé Zprávě o uplatňování z roku 2022:

- 1. Andrea Arltová, Vašatova č.p. 1458, 272 01 Kladno 1:** návrh se týká změny využití pozemků parc.č. 1368, 1369, 1370 a 1371 (ostatní plocha, 1274 m<sup>2</sup>, 920 m<sup>2</sup>, 890 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec z funkce Plochy smíšené nezastavěného území – Krajinná zeleň (stav) s doprovodnou zelení na plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Požizovatel: Úřad územního plánování nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemky parc.č. 1368, 1369, 1370 a 1371 v k.ú. Zichovec dle platného územního plánu leží mimo zastavěné území obce, částečně pozemek parc. č. 1368 navazuje na stabilizovanou plochu s funkcí Plochy bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru. Na výše uvedených pozemcích se však v současné době nachází krajinná zeleň (borovicový háj a další listnaté stromy). Tato zeleň je již vrostlá (stáří dle dobových ortofotomap min. 20 let) a tvoří stálý kompaktní krajinný prvek. Pro území je tato zeleň cenná z hlediska nejen enviromentálního, ale i estetického, neboť uzavírá zastavěné území ze západní strany.

ÚÚP se domnívá, že z hlediska principu trvale udržitelného rozvoje jsou pro budoucí rozvoj obce v jeho katastrálním území vhodnější pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem s podmínkou omezení výstavby jednoho RD umístěného v návaznosti na poslední sousedící parcelu a postoupení tohoto požadavku k vypracování vyjádření odboru životního prostředí případně dalších dotčených orgánů. Následně na základě těchto vyjádření zastupitelstvo znovu posoudí možnost této změny ÚP.

**Závěr:** Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s výše uvedeným požadavkem **nebude tento požadavek dále prověřován** v návrhu změny územního plánu.

2. **Václav Kerner, Čelakovského č.p. 139, 277 46 Veltrusy** : návrh se týká změny využití pozemků st. p. 181 a parc.č. 384/3 (zemědělská stavba – 274 m<sup>2</sup>, zahrada - 2225 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec z funkce Plochy zemědělské – zahrady, sady na Plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru a to za účelem vybudování rodinného domu.

Pořizovatel: Úřad územního plánování doporučuje s podmínkami návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc.č. 384/3 v k.ú. Zichovec a část pozemku st. p. 181 (nezastavěná část pozemku) dle platného územního plánu leží mimo zastavěné území obce, avšak na toto zastavěné území přímo navazují, a to jižními hranicemi s pozemky náležícími rodinným domům č.p. 24 a č.p. 47. Na pozemku parc. č. 384/3 v k.ú. Zichovec stojí zemědělská stavba, která dle platného ÚP Zichovec leží v ploše s funkcí Plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Jako doporučující pro změnu územního plánu se jeví tyto skutečnosti:

- pozemek parc. č. 384/3 přímo navazuje stávajícím sjezdem na místní účelovou komunikaci umístěnou na pozemku parc. č. 1429 v k.ú. Zichovec;
- dotčené pozemky nejsou umístěny ve volné krajině, nýbrž slouží jako zahrada, která je vizuálně díky výraznému „zelenému oplocení“ začleněná do zastavěné části obce. Toto „zelené oplocení“ je tvořeno vrostlými stromy a keři, které tvoří výraznou linii zeleně mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Podmínkou pro stavbu rodinného domu doporučuje z výše uvedených důvodů ÚÚP ochranu této zeleně. Další podmínkou pro změnu využití pozemku parc. č. 384/3 je využití pozemku za účelem výstavby pouze 1 rodinného domu.
- Pozemek parc. č. 384/3 je sice chráněn z hlediska ZPF, avšak pro zemědělství je to postradatelná půda s nízkým stupněm ochrany (V.třída).

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, v rozsahu doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování.

**Závěr:** Požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového územního plánu.

3. **Martin Baroch, Vašíčkova č.p. 645, Rozdělov, 272 04 Kladno 4:** návrh se týká změny využití části pozemku parc.č. 377/7 (č.ev. 126 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – 1323 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec z funkce Zahrady a sady - Z1 na plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Pořizovatel: Úřad územního plánování doporučuje s podmínkou návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Část pozemku parc. č. 377/7 leží v současné době v ploše s funkcí Plochy pro bydlení- plochy bydlení venkovského charakteru. Výměra části pozemku parc. č. 377/7, na které je umožněno funkční využití Plochy pro bydlení je cca 580 m<sup>2</sup>. V této ploše leží i budova s č. ev. 126 (zastavěná plocha 23 m<sup>2</sup>). Platný ÚP Zichovec stanovuje pro plochu s funkčním využitím Plochy pro bydlení podmínku prostorového využití, a to velikost stavebních pozemků min. 1000 m<sup>2</sup>.

Jako doporučující pro změnu územního plánu se jeví tyto skutečnosti:

- pozemek parc. č. 377/7 není dotčen ochranou ZPF,
- v současné době je pozemek již zastavěn a je využíván jako zahrada.

Podmínkou pro změnu využití části pozemku parc. č. 377/7 je prověření tohoto záměru v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny, neboť tento záměr byl řešen již při pořizování územního plánu Zichovec z roku 2008 s tím, že námitka týkající se tohoto záměru byla zamítnuta z důvodu nesouhlasu Městského úřadu ve Slaném-odboru životního prostředí. ÚÚP doporučuje prověřit pouze nezbytnou část pozemku do celkové výměry 1000 m<sup>2</sup> umístěné v ploše s funkcí Plochy pro bydlení.

Současně upozorňujeme, že vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, nelze předjímat budoucí postoj DO k navrhovanému záměru.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, v rozsahu doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování.

**Závěr:** Požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového územního plánu.

4. **Josef Kučera, Zichovec č.p. 44, 273 74 Klobuky v Čechách:** návrh se týká změny využití pozemku parc.č. 1292 (orná půda, 6835 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec z funkce Plochy zemědělské – orná půda na plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Pořizovatel: Úřad územního plánování nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc.č. 1292 v k.ú. Zichovec dle platného územního plánu leží mimo zastavěné území obce a svojí severní hranicí navazuje na zastavitelnou plochu B 6. Jedná se o pozemek čtvercového půdorysu ležícím ve volné krajině, pouze ze severní strany přiléhá k zastavěné části obce.

ÚÚP se domnívá, že by zastavěním výše uvedeného pozemku došlo k narušení jasně čitelné hranice zastavěného území, která kopíruje výškopisné vrstevnice terénu, a která udává jasnou urbanistickou koncepci této části obce, tj. ulicovou strukturu zástavby podél komunikace.

Záměrem by také došlo k nepřiměřenému zahuštění v této části obce, která ani přímo nenavazuje na centrum obce. Platný ÚP Zichovec stanovil zastavitelné lokality pro rozvoj

bydlení, které jsou naplněny pouze z cca 66%, proto není vzhledem k současnému rozvoji bydlení obce potřeba vymezovat rozsáhlé nové lokality pro bydlení.

Pozemek svoji východní hranicí přiléhá sice ke stávající účelové komunikaci (pozemek parc. č. 1098/2, 1422), nicméně tato komunikace by měla být součástí veřejného prostranství o šířce min. 8 m. Tento požadavek vycházející z vyhlášky č. 501/2006 Sb. se jeví z důvodu šířky této komunikace a vzdálenosti pozemků stávajících rodinných domů (parc. č. 1047/4 a 1033/18, 1033/19), tedy šířky cca 5 m jako nereálné.

Pozemek je dotčen ochrannou ZPF (5142 m<sup>2</sup> – III.třída, 1477 m<sup>2</sup> – IV. třída, 216 m<sup>2</sup>- IV. třída).

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Nesouhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, v rozsahu doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování.

**Závěr:** Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s výše uvedeným požadavkem **nebude tento požadavek dále prověřován** v návrhu změny územního plánu.

5. **Petra Kučerová, Zichovec č.p. 88, 273 74 Klobuky v Čechách:** návrh se týká změny využití pozemku parc.č. 1229 (orná půda, 4772 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec z funkce Plochy zemědělské – orná půda na plochy bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Pořizovatel: Úřad územního plánování nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc.č. 1229 v k.ú. Zichovec sice navazuje severovýchodním rohem na zastavitelnou plochu B8 s funkcí Plochy bydlení, avšak svojí jižní hranicí sousedí s lesem, dle ÚP Zichovec se jedná o plochu s funkcí Plochy lesní, který svým ochranným pásmem 50 m výrazně omezí využitelnost dotčeného pozemku pro požadovanou změnu. ÚÚP také upozorňuje, že zastavitelná plocha B8 je v současné době pro funkci bydlení využita jen z poloviny, zastavitelná plocha B7 ležící v těsné blízkosti není v současné době pro funkci bydlení využita vůbec, celkově jsou zastavitelné plochy pro bydlení v obci Zichovec naplněny ze 66%. Z těchto důvodů není potřeba vymezovat novou, poměrně rozsáhlou, lokalitu pro bydlení.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem a postoupí tento požadavek k vypracování vyjádření odboru životního prostředí případně dalších dotčených orgánů. Následně na základě těchto vyjádření znovu posoudí možnost této změny ÚP.

**Závěr:** Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s výše uvedeným požadavkem **bude tento požadavek dále prověřován** v návrhu změny územního plánu  **pouze částečně**, a to jako plocha pro zahradu o rozsahu cca 800 m<sup>2</sup>.

Na ZOUÚP z roku 2022 nenavázala změna ÚP.

## F.2) Podněty na změnu ÚP Zichovec do roku 2024

**S ohledem na změny v legislativě**, potřebu pořídit ÚP v jednotném standardu obec přijala v období let 2022 – 2024 ještě další požadavky, které se rozhodla změnou ÚP prověřit. Zastupitelstvo obce Zichovec o nich rozhodlo dne 2.10.2024 takto:

1. **Hynek Král, Zichovec 67, 273 74 Klobuky**: návrh se týká změny využití pozemku parc.č. 1304, (orná půda 1181 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec, z plochy občanského vybavení – plochy pro sport na plochy pro bydlení – pro umístění rodinného domu a přístřešku pro technické zázemí.

Pořizovatel: Úřad územního plánování nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc.č. 1304 k.ú. Zichovec nemá dostačující dopravní napojení (nedostatečná šíře veřejného prostoru, komunikace nesplňuje technické parametry pro stavbu RD, ani pro přístup těžké techniky složek integrovaného záchranného systému), nejsou v dosahu sítě technické infrastruktury, pozemek leží v OP lesa a je nyní využíván v rozporu s platným ÚP Zichovec.

ÚÚP se domnívá, že z hlediska principu trvale udržitelného rozvoje jsou pro budoucí rozvoj obce v jeho katastrálním území vhodnější pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Nesouhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem nedoporučeného pořizovatelem.

**Závěr**: Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s výše uvedeným požadavkem plochy pro bydlení a nově podanou připomínku k Návrhu ZOUÚP **bude tento požadavek dále prověřován** v návrhu změny územního plánu pouze jako plocha pro technické zázemí firmy vlastníka pozemku.

2. **Ing. Ivan Husák, Zichovec 46, 273 74 Klobuky** požaduje zařadit pozemky parc.č. 1033/27 (zahrad, 1757 m<sup>2</sup>), 1236 (trvalý travní porost, 5439 m<sup>2</sup>) a st. 74/2 k.ú. Zichovec, do plochy bydlení a zahrad.

Pořizovatel: Úřad územního plánování doporučuje s podmínkami návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc. č. 1033/26 k.ú. Zichovec leží v zastavitelné ploše pro bydlení venkovského charakteru B10, proto může být zahrnut do ploch stabilizovaných pro bydlení.

Pozemek parc.č.1236 k.ú. Zichovec je dle KN trvalým travním porostem se IV.tř. ochrany ZPF. Pozemek parc.č.1236 východní hranicí těsně navazuje na zastavěné území a zastavitelnou plochu pro bydlení, je intenzivně zemědělsky využíván pouze okrajově.

Územním plánem byla pro pozemek parc.č. 1236 určena částečně plocha krajinné zeleně s rozptýlenou zelení a plocha orné půdy, přičemž obě funkce umožňovaly realizaci zeleně a změnu kultury.

Pozemky nebudou vyžadovat napojení na dopravní infrastrukturu, neboť jsou přístupné přes pozemky navrhovatele (nepředpokládá se výstavba dalšího RD). Sítě TI jsou v dosahu (napojení na stávající TI u RD)

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, v rozsahu doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem

územního plánování (záměr prověřit návrhem ÚP částečně pro bydlení (cca 1000 m<sup>2</sup>) a zahradu, se zachováním části pozemku parc.č. 1236 (nyní poz. parc.č. 1033/27) v plochách orné půdy).

*V průběhu projednávání ZOUÚP došlo k novému zakreslení pozemků v KN a jejich částečnému přečíslování: Pozemek parc.č. 1033/27 bude částečně zahrnut do zastavěného území s funkcí plochy bydlení, částečně do návrhových ploch pro zahrady a částečně jako orná půda. Pozemek parc.č. 1033/26 bude zakreslen jako plocha bydlení s ohledem na původní návrhovou plochu BV10.*

**Závěr:** Požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového územního plánu podle původního návrhu pořizovatele. OŽP Slaný navrhoval jiné řešení, ale nevycházel ze stavu v platném ÚP a neměl informaci o prověření a úpravách biokoridoru.

3. **Josef Kučera, Zichovec 44, 273 74 Klobuky:** požaduje zařadit pozemky parc.č. 1292/1 (orná půda, 3456 m<sup>2</sup>), 1292/2 (orná půda, 3002 m<sup>2</sup>) k.ú. Zichovec, do plochy bydlení s možností výstavby rodinných domů. Podatel uvádí, že rozdělením původního pozemku splnil požadavek ÚÚP SÚ Slaný.

*Pořizovatel: (pozn. Obdobný návrh na změnu ÚP byl již při projednání ZO v roce 2022 zamítnut – odůvodnění výše. Dále ÚÚP konstatuje, že neuvedl, že po rozdělení původního pozemku na dvě části bude požadavek projednán, ale uvedl možnost zmenšit plošný nárok na změnu, čímž by došlo ke změně posuzovaných podmínek.)*

Úřad územního plánování nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemky leží odtrženy od zastavěného území, nenavazují přímo na žádnou zastavěnou ani zastavitelnou plochu, v ÚP jsou vedeny jako orná půda a intenzivně zemědělsky využívány. Zástavbou na dotčených pozemcích by došlo k zásahu do krajinného rázu a narušení jasně vymezené hranice zastavěného území.

Návrh nových ploch v této poloze je nekoncepční, navíc v obci dosud nebyly využity navržené zastavitelné plochy a není tedy odůvodnitelné navrhovat rozsáhlejší nové plochy.

Pozemky leží v ploše přírodního parku Džbán.

Pozemek parc.č. 1292/2 okrajově protíná vedení elektrické energie VN 22kV.

Přiléhající komunikace (Parc. č. 1098/2 a 1422) nespĺňuje podmínky pro min. šíři uličního prostoru (8 m).

Sítě technické infrastruktury vyjma vodovodu jsou ve vzdálenosti cca 60 m od severní hrany pozemku parc.č. 1292/2.

Je nutné zvážit kapacitní možnosti obce z hlediska veřejné infrastruktury.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Nesouhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého návrhovatelem, nedoporučeného pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování.

**Závěr:** Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu i ZO s výše uvedeným požadavkem **nebude tento požadavek dále prověřován** v návrhu změny územního plánu.

4. **Eva Zahálková, Chlumínská 614/34, Čimice, 18 100 Praha 8 v zastoupení Martina Čermáka:** požaduje zařadit pozemek parc.č. 1337 (zahradu, 1179 m<sup>2</sup>) k.ú. Zichovec, do plochy s možností výstavby rekreačního objektu. Zároveň v příloze uvedla navrhované umístění domu na pozemku.

Pořizovatel: Úřad územního plánování doporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc č. 1337 k.ú. Zichovec leží na půdách s III. a V.tř. ochrany ZPF.

Pozemek je ÚP veden jako zahrada a od severu sousedí s plochou pro bydlení, přičemž výstavba v této poloze by logicky dotvořila oboustrannou zástavbu okolo místní komunikace, ke které přiléhá i celá západní část sídla.

Pozemek je v dosahu sítí a svým rozsahem odpovídá požadavkům na výstavbu objektu pro rekreaci i rodinného domu (parametrově doložený náskres odpovídá spíše RD).

Dopravní i technická infrastruktura je v přímém kontaktu s dotčeným pozemkem.

Zařazením dotčeného pozemku, příp. pozemku sousedících by mohlo dojít k arondaci půdorysu obce.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování s podmínkou prověření širšího kontextu s přiléhajícím územím např. přeparcelováním sousedních 3 parcel ze západního směru a 1 parcely z východního směru tak, aby byly splněny podmínky ÚP.

**Závěr:** Požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového územního plánu spolu s komplexním prověřením souvisejícího území. Podmínkou je umístění objektu pro rekreaci v severní části pozemku.

5. **Štěpán a Monika Vachkovi, Zichovec 78, 273 74 Klobuky:** požadují zařadit pozemek parc.č. 1316 (lesní pozemek, 1170 m<sup>2</sup>) k.ú. Zichovec, do plochy zahrad. Pozemek by podatelé rádi propojili s pozemkem k jejich rodinnému domu a užívali pod společným oplocením jako zahradu. Zároveň v příloze doložili žádost o změnu druhu pozemku Lesům ČR a kladné stanovisko Lesů ČR. Podatel uvedl, že na pozemku zachoval ušlechtilou vzrostlou zeleň, odstranil náletovou zeleň a výsadbu dále doplnil novými borovicemi a duby.

Pořizovatel: Úřad územního plánování doporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Zichovec z následujících důvodů:

Pozemek parc č. 1316 k.ú. Zichovec je ÚP veden jako lesní plocha, ale leží v těsné návaznosti na návrhové plochy pro bydlení B5 a B4.

Zachování a podpora zeleně nepředpokládá negativní ovlivnění stávajícího charakteru území, ani narušení ekologické stability.

Změna funkčního využití pozemku si nevyžádá nové nároky na dopravní či technickou infrastrukturu.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem, doporučeném pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném-úřadem územního plánování s podmínkou prověřit provedení změny využití i pro sousední lesní pozemky 1319/4 a 1319/3 k.ú. Zichovec z důvodu zachování shodného charakteru této lokality, kterou tvoří tyto dotčené pozemky společně s pozemkem 1040/5, který má již nyní charakter zahrady.

**Závěr:** Požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového územního plánu spolu s komplexním prověřením souvisejícího území a stanovením přísnějších regulací.

**Z celkového posouzení vyplývá**, že pro potřebný rozvoj obce Zichovec územní plán vymezuje vhodné zastavitelné plochy, které však dosud nebyly plně využity – viz tabulka zpracovaná v bodě a) 4.3., část „Zastavitelné plochy a plochy přestavby“ této zprávy.

Vymezení nových rozsáhlejších zastavitelných ploch není v současné době požadováno, návrhem změny územního plánu by byl zvláště prověřen aktuální stav území (včetně současných zastavitelných ploch) a podané drobné požadavky na rozvoj, a to zejména pro bydlení a zahrady.

#### F.3) Přípomínky veřejnosti podané v průběhu projednávání návrhu ZOUÚP

1. **Hynek Král, Zichovec 67, 273 74 Klobuky**: připomínka se týká změny využití pozemku parc.č. 1304, (orná půda 1181 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zichovec, z plochy občanského vybavení – plochy pro sport na plochy pro umístění přístřešku pro technické zázemí.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem.

**Závěr:** požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu pouze jako plocha pro technické zázemí firmy vlastníka pozemku.

2. **Josef Kučera, Zichovec 44, 273 74 Klobuky**: požaduje zařadit pozemek parc.č. 1292/2 (orná půda, 3002 m<sup>2</sup>) k.ú. Zichovec, do plochy bydlení s možností výstavby rodinných domů. Podatel zmenšil rozsah původní navrhované plochy k prověření.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Nesouhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle návrhu předloženého navrhovatelem.

**Závěr:** požadavek **nebude** v návrhu změny územního plánu zařazen.

3. **Cimrmanová Marcela Rudé Armády 24/2, Slaný; Just Martin, Smetáčkova 1404, Slaný; Ing. Just Miroslav, Čs. Armády 3208, Kladno v zastoupení Hejkalové Šárky**, Ve Višňovce 159, Brandýsek: požaduje zařadit část pozemku parc.č. 958/3 (orná půda, 3604 m<sup>2</sup>) o rozsahu cca 1500 m<sup>2</sup> (z toho asi 800 m<sup>2</sup> mimo zastavěné území) do plochy zahrad. Na pozemku je zemědělská stavba zkolaudovaná v r.2008 a pozemek je dlouhodobě využíván jako zahrada.

Zastupitelstvo obce Zichovec:

**Souhlasí** s pořízením změny územního plánu Zichovec podle připomínky předložené navrhovatelem.

**Závěr:** požadavek **bude prověřen** v návrhu změny územního plánu. Bude prověřena část pozemku po úroveň zemědělské stavby.

#### F.4) Požadavky formulované zastupitelstvem obce k prověření ve změně ÚP Zichovec

- Převod ÚP do jednotného standardu a úprava grafické i textové části v souladu s metodikou a novým stavebním zákonem
- Návrh meandrů a tůň na Zichoveckém potoce (dle studie a KPÚ)

- Revize navrhovaných ÚSES a případná změna trasy ÚSES
- Úprava obsahu podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch (podrobnější členění, specifikace dle jednotného standardu, prvky regulačního plánu)
- Doplnění ploch občanského vybavení vzniklých po vydání změny č. 1 (hostinec ad.)
- Změny vyplývající z KPÚ a KN, respektování historických staveb + zpřesnění v mapových podkladech
- Respektování skutečného využití ploch (upřesnění po vývoji v uplynulém období)
- Návrh nových polních cest (respektování historických cest), zvýšení prostupnosti území
- Zakreslení aleje a cesty v severovýchodní části území
- Vymezení ploch, ve kterých je možné umisťovat OZE (FWE, větrné elektrárny)
- Vyloučení těchto staveb (OZE) ze zbytku území (z důvodu polohy v přírodním parku Džbán, negativního vlivu na estetické vnímání krajiny, horizont, alej, narušení dálkových pohledů)
- Návrh veřejně prospěšné stavby – dopravní přístup ke hřišti (zajištění sportovních a kulturně společenských akcí) rozšíření cesty na pozemku parc.č. 1432 k.ú. Zichovec na část soukromých pozemků (viz níže)
- Po návrhu této komunikace prověřit možnost změny pozemků PUPFL (parc.č. 1326/3, 1326/1, 1326/2, 1327 a 1328 k.ú. Zichovec) na plochy zahrad se specifickými podmínkami (omezení výstavby pouze na oplocení)
- Změna využití pozemků parc.č. 939/2 k.ú. Zichovec a navazujících směrem na západ v souladu se zamýšleným biokoridorem a koridorem pro renaturaci Zichoveckého potoka
- Provéřít možnost vypuštění ochranné a izolační zeleně IZ1 a IZ2 na jižním okraji obce a doplnění regulace umístění staveb od komunikace na min.10 m, nebo změnu IZ na zahrady
- Provéření stávajícího využití a návrhu nové funkce pozemku parc.č. 1261 k.ú. Zichovec

#### F5) Požadavky, které vyplynuly od dotčených orgánů k zařazení do změny ÚP

- Zpracovat limity a zájmy MO ČR do textové i grafické části. *MO ČR*
- Řešit návrh změny ÚP s ohledem na civilní ochranu obyvatelstva. *HZS*
- V návrhu změny ÚP nenavrhovat řešení, která by způsobila ohrožení kvality životního prostředí a pohody bydlení. *KÚSK*

#### G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebo Politiky územního rozvoje ČR.

#### H) Příloha

##### 1) Návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Zichovec

Obsah:

- a) Vymezení řešeného území
- b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
  - **Změna ÚP a Úplné znění ÚP Zichovec budou zpracovány v jednotném standardu (§59 SZ)**
  - Bude aktualizováno vymezení hranice zastavěného území, a to s ohledem na změny v území a na změny podkladové katastrální mapy

- Budou řešeny problémy vyplývající z územně analytických podkladů ORP Slaný, budou doplněny a aktualizovány hodnoty a limity využití území, zejména:
  - území s archeologickými nálezy,
  - architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby nebo soubory staveb, včetně odůvodnění jejich cennosti a stanovení podmínek pro rozhodování v území (např. podmínky prostorového uspořádání),
  - významné krajinné prvky (včetně návrhu na registraci),
  - ochranná pásma letiště Panenský Týnec,
  - ochranná pásma lesů,
  - bude prověřeno, zda do území zasahují nadregionální prvky ÚSES a Natura 2000, budou doplněny nebo upřesněny podmínky pro využití ploch ÚSES
  - aktualizovat limity s ohledem na provedené KPÚ.
- Plochy s rozdílným způsobem využití budou prověřeny s ohledem na aktuálnost vymezení (změny v území, změny katastrální mapy) včetně vymezení celků zastavěných stavebních pozemků a případné odchylky v zařazení budou aktualizovány. Bude prověřena aktuálnost možnosti využití zastavitelných ploch a potřeba nových zastavitelných ploch.
- Změna územního plánu bude obsahovat prvky regulačního plánu. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití budou rozlišovat využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách a v nezastavěném území.
- Budou prověřeny podněty na změnu ÚP vyplývající ze ZOUÚP.
- Bude prověřena aktuálnost VPS a VPO, případně budou navrženy nové.
- Návrh změny ÚP bude řešen s ohledem na ochranu obyvatelstva před požárem i dalšími nebezpečnými situacemi.
- Při zpracování změny bude respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací a změna ÚP bude projednána v rozsahu měněných částí.

#### c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny ÚP Zichovec je prověřit nové podněty veřejnosti, prověřit změny v územních podmínkách a ÚP vyhotovit v souladu s platnou legislativou, a to jak obsahově, tak formálně.

#### d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání tento požadavek neuplatnil.

KÚSK rovněž ve svém stanovisku vyloučil významný vliv návrhu na celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí.

## 2) Požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace

Návrh Změny č. 2 ÚP Zichovec bude pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a §96 stavebního zákona ve 2 vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf a s daty dle jednotného standardu.

Výsledný návrh k vydání změny územního plánu bude odevzdán celkem ve 3 vyhotoveních spolu s datovým nosičem.