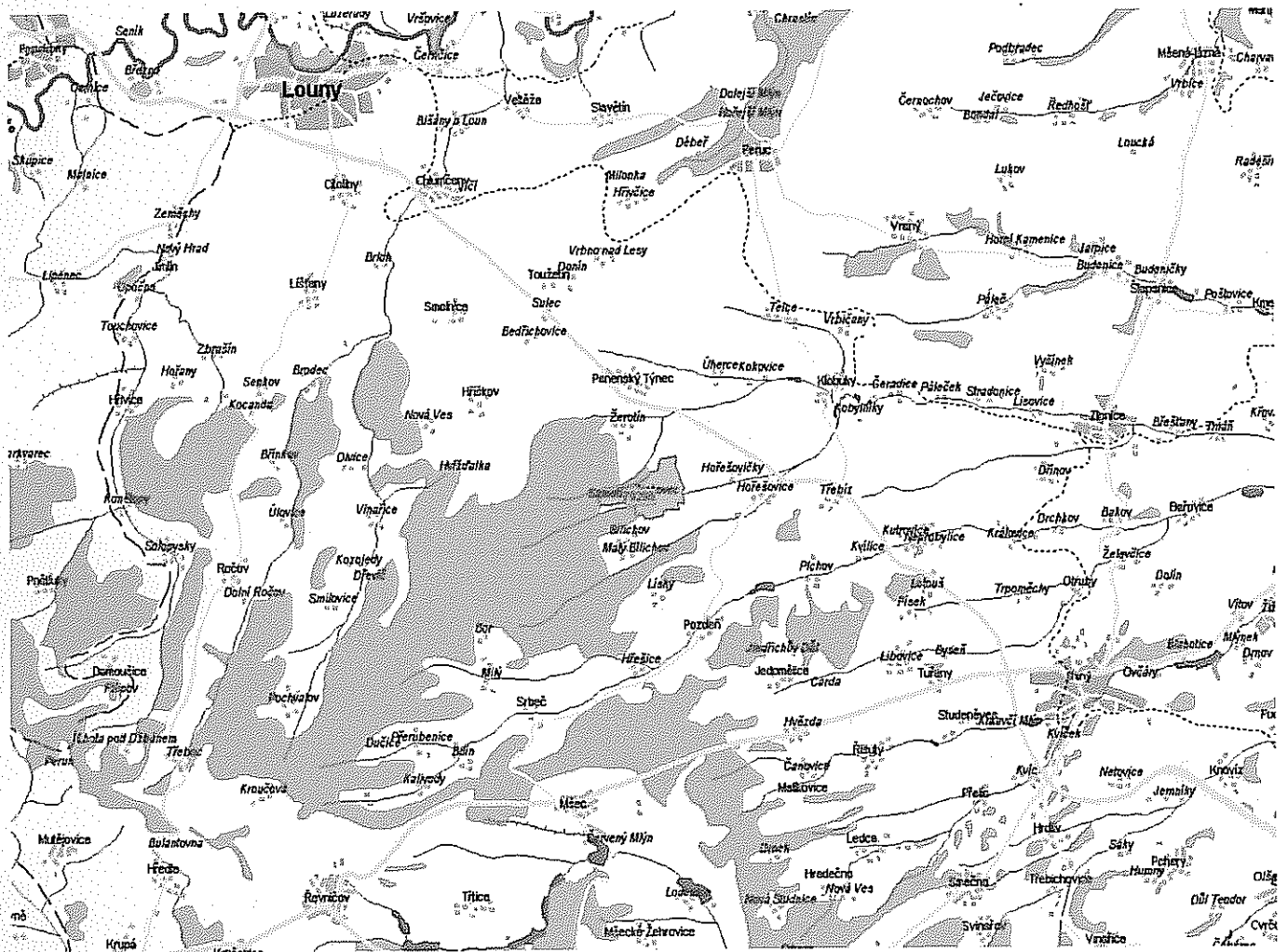


# ZICHOVEC

## ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Slaný

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér  
Praha 6, Šumberova 8

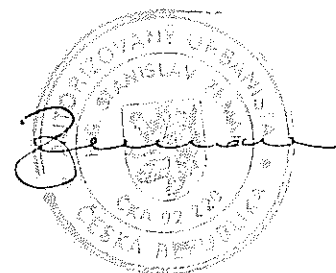
Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Zichovec  
územní plán

Řešené území: Katastrální území obce Zichovec (včetně sídla Samotín)

Pořizovatel: Městský úřad Slaný

Projektant: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8  
odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>
A) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL: <b>Zastupitelstvo obce ZICHOVEC</b>
B) DATUM VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU: <b>9.9.2008 pod č.j. 1009/2008/Hu</b>
C) DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU: <b>25.9.2008</b>
D) JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE: <b>Jaromír Drvota</b> č.osv. 2000/001202- ved. úřadu územního plánování stavebního úřadu Městského úřadu Slaný
 RAZÍTKO A PODPIS



**Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:**

Ing. Stanislav Zeman	- zodpovědný projektant
Ing. Martina Staňková	- urbanistická koncepce
RNDr. Zdeněk Tomáš	- urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF
Mgr. Jitka Tomášová	- počítačové zpracování
Ing. Jan Majer	- Územní systém ekologické stability
Ing. Antonín Janovský	- řešení dopravy
Ing. Miroslav Fiala	- technická vybavenost
Firma Dináto	- digitální zpracování

## OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>4</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>5</b>
a) Vymezení zastavěného území	5
b) Koncepce rozvoje území	5
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje obce</i>	5
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	5
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	6
c) Urbanistická koncepce	6
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	7
2) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	10
3) <i>Vymezení ploch zahrad a sadů a ploch ochranné a izolační zeleně</i>	10
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	11
1) <i>Doprava</i>	11
2) <i>Občanské vybavení</i>	12
3) <i>Technické vybavení</i>	12
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	13
e) Koncepce uspořádání krajiny	13
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	13
2) <i>Územní systém ekologické stability</i>	13
3) <i>Protierozní opatření</i>	13
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	13
5) <i>Koncepce rekreace</i>	14
6) <i>Dobývání nerostů</i>	14
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	14
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	14
2) <i>Nezastavitelné území</i>	17
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	18
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	18
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	18
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	19
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	19
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	19
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	20

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní plán obce Zichovec je zpracován podle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán je řešen pro administrativní území obce tvořené katastrálním územím Zichovec. Rozloha řešeného území činí 161 ha a žije zde cca 100 trvale bydlících obyvatel v 30 obytných objektech.

Řešené území se nachází v severozápadní části kladenského okresu, v údolí Zichoveckého potoka, na křižovatce silnic III. třídy č.23722 a č.23723. Od centra správního obvodu Slaného, který zajišťuje pro Zichovec veškeré služby v rámci vyšší občanské vybavenosti, je Zichovec vzdálen cca 13 km severozápadním směrem. Základní vybavenost je místním občanům poskytována v nedalekých Klobukách. Vzhledem ke kvalitnímu přírodnímu zázemí má Zichovec poměrně příznivé podmínky pro svůj další rozvoj, přes izolovanou polohu na hranicích Středočeského a Ústeckého kraje. Obec je atraktivní nejen pro bydlení a pro rekreaci, ale i pro drobné a středně velké podnikání.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 308 m n.m. (místo, kde opouští Zichovecký potok východně od sídla správní území obce) až po 390 m n.m. (západní okraj katastrálního území). Centrum Zichovce se nachází v nadmořské výšce 325 m n.m.

Hlavním tokem, který protéká řešeným územím západο-východním směrem, je Zichovecký potok. Krajina je využívána především pro zemědělskou výrobu. Lesy se vyskytují jen v malých izolovaných enklávách jihovýchodně od sídla a částečně na severním a západním okraji řešeného území.

## **B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **a) Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné pozemky dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 1.9. 2007.

Celková rozloha zastavěného území obce Zichovec činí 11,5 ha, což představuje 7,2 % řešeného území. Zastavěné území tvoří celkem dvě dílčí zastavěná území.

### **b) Koncepce rozvoje území**

#### **1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje řešeného území vychází z geografické polohy sídla na hranicích okresů Kladno a Louny, v prostoru mezi městy Slaný a Louny, v údolí Zichoveckého potoka.

Obec by se měla postupně transformovat 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. Významným rozvojovým faktorem obce bude realizace nové bytové výstavby formou individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. Nové plochy bydlení rozšíří stávající urbanistický půdorys sídla především východním a severním směrem, vymezeny jsou však i na jeho jižním okraji a další lokality propojí Zichovec s osadou Samotín.

#### **2. Hlavní cíle rozvoje**

Cílem komplexního řešení územního plánu je vytvoření předpokladu pro další rozvoj Zichovce v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a v souladu s územně technickými předpoklady pro transformaci obce Zichovec na přiměřeně rozvojové sídlo, které bude plně integrovatelné do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

Za tím účelem jsou vymezeny rozsáhlé plochy pro individuální bytovou výstavbu a jsou vytvořeny předpoklady pro komplexní obnovu obce. Zvláštní důraz je kladen i na řešení technické vybavenosti obce, zejména na řešení zásobení pitnou vodou a na likvidaci odpadních vod.

Dalším hlavním cílem územního plánu je stabilizovat počet obyvatel obce, resp. vytvořit předpoklady pro jeho nárůst. Za teoretického předpokladu, že by se v obci naplnily plochy vymezené územním plánem, mohl by Zichovec pojmout až 250 obyvatel, což představuje

dvouapůlnásobek současného stavu. Tento počet by dokonce o více než 40 % převyšoval i dosavadní populační vrchol Zichovce (176 obyvatel z roku 1930).

### **3. Ochrana a rozvoj hodnot území**

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Prvním z nich je poloha Zichovce v hodnotném přírodním a historicky osídleném území v údolí Zichoveckého potoka, s výhledy na panorama Přírodního parku Džbán a Českého středohoří. Přírodní hodnoty řešeného území jsou respektovány i ochranou břehových porostů podél Zichoveckého potoka, který zde plní funkci lokálního biokoridoru, a dále ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) není navrhována žádná výstavba.

Druhým stěžejním pilířem udržitelného rozvoje je ochrana historických hodnot, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s jejich historickými kořeny. Tyto hodnoty tvoří některé architektonicky cenné objekty na území sídla. Bohatá historie obce je daná i skutečností, že první zmínka o Zichovci je z roku 1407. Územní plán přírodní a kulturní hodnoty obce plně respektuje a do její historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou zároveň vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Všechny zemní práce musejí být v předstihu oznámeny archeologickému ústavu AVČR (§ 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Třetí pilíř udržitelného rozvoje, který územní plán rovněž respektuje, je civilizační prvek, který částečně ovlivnil urbanizaci obce a který tvoří silnice III/23722 a III/23723 napojující Zichovec na silnici I/7 (Praha-Chomutov).

### **c) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce budoucího rozvoje Zichovce sleduje využití vhodných poch pro rozvolněnou výstavbu výhradně individuálních rodinných domů. Ty by měly být pouze jednopodlažní s obytným podkrovím, s tím, že nelze v obci zvyšovat průměrnou výškovou hladinu zástavby. Navíc nové obytné objekty musejí být výrazově přizpůsobeny stávající typické venkovské zástavbě. To znamená, že hmotová i výtvarná dispozice nových objektů musí být řešena tak, aby se nová zástavba přirozeně integrovala do stávajícího architektonicko-urbanistického výrazu sídla.

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje na správním území obce Zichovec celkem 11 zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru. Dále jsou navrženy zahrady a sady, ochranná a izolační zeleň a stavba dopravní infrastruktury. Přehled navržených ploch je uveden v následující tabulce.

ČÍSLO PLOCHY	VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	VÝMERA [ha]
B1	Bydlení venkovského charakteru	6,45
B2	Bydlení venkovského charakteru	1,02
B3	Bydlení venkovského charakteru	0,81
B4	Bydlení venkovského charakteru	0,65
B5	Bydlení venkovského charakteru	0,27
B6	Bydlení venkovského charakteru	0,57
B7	Bydlení venkovského charakteru	0,66
B8	Bydlení venkovského charakteru	0,57
B9	Bydlení venkovského charakteru	0,25
B10	Bydlení venkovského charakteru	0,42
B11	Bydlení venkovského charakteru	0,08
Z1	Zahrady a sady	0,24
Z2	Zahrady a sady	0,10
IZ1	Ochranná a izolační zeleň	0,12
IZ2	Ochranná a izolační zeleň	0,19
D1	Místní komunikace	0,02

V následujícím přehledu je uvedena charakteristika zastavitelných ploch Zichovce .

### **Plocha B1:**

**funkční využití:** plocha bydlení venkovského charakteru,

**rozloha:** 6,4 ha,

**prostorové uspořádání:** 25 – 30 individuálních rodinných domů,

**lokalizace:** severovýchodní sektor sídla,

**charakteristika:** tato největší obytná zóna obce je vymezena v prostoru sevřeném silnicemi III/23722 a III/23723 (tedy severně od silnice III/23722 a východně od silnice III/23723). V ochranném pásmu silnic III. třídy (15 m) nebudou stavěny žádné objekty. Severním okrajem zasahuje plocha B1 téměř až k hranicím obce a zároveň do ochranného pásma lesa. Podél jejího západního a jižního okraje bude veden dálkový vodovod. Jihozápadním okrajem této obytné zóny prochází lokální biokoridor č.850, a proto navrhuje územní plán přeložení jeho trasy jižním směrem, podél Zichoveckého potoka. **Nezbytnou podmínkou realizace plochy B1 je zpracování územní studie, jejíž zadání bude schváleno ZO v době vydání územního plánu.**

**dopravní napojení:** ze silnic III/23723, popř. III/23722,

**zdůvodnění:** dobrá expozice pozemků pro výstavbu, snadné napojení na obecní vodovod, navíc polovina této obytné zóny leží na půdách nižší třídy ochrany.

#### **Plocha B2:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 1,0 ha,

směrná kapacita: 8 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severní část Zichovce,

charakteristika: plocha B2 je trojúhelníkového tvaru a prodlužuje stávající zástavbu západně od silnice III/23723 severním směrem tak, že svým cípem, který se již nachází v ochranném pásmu lesa, téměř sahá až k hranicím obce. Přitom zahrnuje i jednu stávající usedlost ležící severně od místní komunikace směřující ze severní části Zichovce do osady Samotín. V tělese této komunikace povede v budoucnu dálkový vodovod,

dopravní napojení: ze silnice III/23723, jižní část z místní komunikace vedoucí do Samotína,

zdůvodnění: kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa, snadné napojení na obecní vodovod.

#### **Plocha B3:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,8 ha,

směrná kapacita: 5 - 6 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu obce,

charakteristika: plocha B3 je situována u lesa severně od sídla (prakticky až u severních hranic obce), přičemž východní hranici této obytné lokality tvoří polní cesta směřující ze stávající zástavby severovýchodním směrem na silnici III/23723. Větší část plochy B3 spadá do ochranného pásma lesa. Celá tato obytná lokalita leží na území I. zóny Přírodního parku Džbán,

dopravní napojení: z polní cesty vedoucí ze severního okraje stávající zástavby na severovýchod k silnici III/23723,

zdůvodnění: kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa.

#### **Plocha B4:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,7 ha,

směrná kapacita: 2 - 3 individuální rodinné domy,

lokalizace: prostor mezi Zichovcem a Samotínem,

koncepční podmínky: plocha B4 je lokalizována severně od místní komunikace spojující Zichovec se Samotínem, v prostoru mezi stávající zástavbou a lesíkem, v jehož ochranném pásmu západní polovina plochy B4 leží. Tato obytná lokalita spadá do I. zóny Přírodního parku Džbán,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze Zichovce na západ do Samotína,

zdůvodnění: plocha B4 velmi významně přispěje k propojení urbanistických celků Zichovce a Samotína, navíc leží na půdách nižší třídy ochrany.

#### **Plocha B5:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,3 ha,

směrná kapacita: 2-3 individuální rodinné domy,

lokalizace: prostor mezi Zichovcem a Samotínem,



konceptní podmínky: plocha B5 je lokalizována severně od místní komunikace spojující Zichovec se Samotínem, pod lesíkem, v jehož ochranném pásmu severní část plochy B5 leží. Také tato obytná lokalita spadá do I. zóny Přírodního parku Džbán,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze Zichovce na západ do Samotína,

zdůvodnění: plocha B5 velmi významně přispěje k propojení urbanistických celků Zichovce a Samotína, navíc leží na půdách nižší třídy ochrany.

#### **Plocha B6:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,6 ha,

směrná kapacita: 2-3 individuální rodinné domy,

lokalizace: jihovýchodní okraj Samotína,

konceptní podmínky: plocha B6 se nachází jižně od místní komunikace spojující Zichovec se Samotínem, v prostoru mezi stávající zástavbou obou sídel. Severovýchodní část této obytné lokality leží v ochranném pásmu lesa. Také tato obytná lokalita spadá do I. zóny Přírodního parku Džbán,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze Samotína na východ do Zichovce,

zdůvodnění: plocha B6 velmi významně přispěje k propojení urbanistických celků Zichovce a Samotína, kvalitní přírodní zázemí.

#### **Plocha B7:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru, nízkopodlažní zástavba respektující konfiguraci terénu

rozloha: 0,7 ha,

směrná kapacita: 3-4 individuální rodinné domy,

lokalizace: jihozápadní sektor Zichovce,

konceptní podmínky: plocha B7 prodlužuje stávající zástavbu Zichovce jihozápadním směrem, podél severní hrany silnice III/23722, od níž bude oddělena pásem ochranné zeleně (15m) v kombinaci vysokého a nízkého patra

dopravní napojení: ze silnice III/23722,

zdůvodnění: kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa, navíc většina lokality leží na půdách nižší třídy ochrany.

#### **Plocha B8:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru, nízkopodlažní zástavba respektující konfiguraci terénu

rozloha: 0,6 ha,

směrná kapacita: 4 individuální rodinné domy,

lokalizace: jihozápadní okraj budoucí zástavby sídla,

konceptní podmínky: plocha B8 se nachází naproti ploše bydlení B7, jižně od silnice III/23722, od níž bude oddělena pásem ochranné zeleně (15m) v kombinaci vysokého a nízkého patra

Svým jihozápadním okrajem zasahuje tato obytná lokalita do ochranného pásma lesa,

dopravní napojení: ze silnice III/23722,

zdůvodnění: kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa, navíc lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany.

**Plocha B9:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,3 ha,

směrná kapacita: 2-3 individuální rodinné domy,

lokalizace: prostor ve středu obce,

koncepční podmínky: plocha B9 je lokalizována západně od silnice III/23723, navazuje na stávající zástavbu

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace

zdůvodnění: plocha B9 vhodně doplní proluku stávající zástavby a zvýší kompaktnost obce

**Plocha B10:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,4 ha,

směrná kapacita: 3 - 4 individuální rodinné domy,

lokalizace: prostor ve středu obce,

koncepční podmínky: plocha B10 je lokalizována západně od silnice III/23723, navazuje na stávající zástavbu

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace

zdůvodnění: plocha B10 vhodně doplní proluku stávající zástavby a zvýší kompaktnost obce

**Plocha B11:**

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,08 ha,

směrná kapacita: 1 individuální rodinný dům,

lokalizace: prostor východně od středu obce nad rybníkem,

koncepční podmínky: plocha B11 je lokalizována jižně od silnice III/23723, navazuje na stávající zástavbu

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace

zdůvodnění: plocha B11 je zařazena na žádost vlastníka pozemků a schválena ZO, výstavba bude podmíněna přísnějšími podmínkami OŽP vzhledem k zachování ekologické stability rybníka (pouze 1 dům na pozemku, nutnost napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci)

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán žádné přestavbové plochy nevymezuje.

## **3. Vymezení ploch zahrad a sadů a ploch ochranné a izolační zeleně**

V rámci ploch zahrad a sadů vymezuje ÚP dvě plochy Z1 v západním okraji sídla a Z2 plocha nad rybníkem. Pro ochrannou a izolační zeleň vymezuje územní plán dvě plochy oddělující plochy B7 a B8 od silnice III/23722.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **1. Doprava**

#### **Silnice**

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani žádnou úpravu stávajících silnic.

#### **Místní komunikace**

Územní plán navrhuje budovat další zpevněné místní komunikace podle § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., jako veřejné prostranství, o minimální šířce 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Součástí veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší o minimální šířce 2 m, umožňující bezbariérové užívání.

Tyto komunikace jsou stavěny na rychlost 40-50 km/hod, s četností úrovnových křížovatek bez omezení, avšak s dodržением rozhledových trojúhelníků; šířka jízdního pruhu se navrhuje 3 m a maximální podélný sklon 9 %.

Místní komunikace v největší obytné zóně – v ploše B1 - na severovýchodě Zichovce budou podrobně řešeny v územní studii.

#### **Veřejná doprava**

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny. Pouze navrhuje úpravu objektu autobusové zastávky (včetně vybudování zálivu), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1:5 000, a vymezuje k ní zónu 5min. resp. 8min. dostupnosti.

#### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán žádné nové cyklostezky ani komunikace pro pěší mimo zastavěné území nenavrhuje.

V zastavěném území jsou navrženy chodníky pro pěší s tím, že v rámci výstavby nových místních komunikací dle uvedeného § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., jsou navrhovány chodníky po jedné straně ulice.

#### **Plochy pro dopravu v klidu**

Územní plán žádné nové plochy pro parkoviště nevymezuje, pouze v rámci regulativů navrhuje u nových obytných objektů dvě parkovací místa na stavebním pozemku.

## **2. Občanské vybavení**

Územní plán žádá nová samostatná zařízení občanské vybavenosti, která by nebyla součástí obytných objektů, nenavrhuje.

## **3. Technické vybavení**

### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Územní plán nevymezuje žádné nové vodní plochy ani nenavrhuje žádné úpravy vodních toků.

### **Zásobování pitnou vodou**

Územní plán navrhuje napojení Zichovce na skupinový vodovod Panenský Týnec prostřednictvím dálkového vodovodu, který povede do řešeného území podél silnice III/23722 ze směru od Žerotína, na severním okraji stávající zástavby se stočí v tělese místní komunikace na severozápad a bude dále pokračovat v polní cestě na Hořešovičky. Na tento vodovod bude možno napojit jak stávající, tak i novou bytovou výstavbu. Jednotlivé vodovodní řady povedou podél silnic III. třídy a v trasách místních komunikací ke stávajícím obytným objektům i k novým plochám obytné zástavby.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena prostřednictvím nepropustných jímek event. kombinací domovních ČOV v kombinaci s nepropustnou jímkou. V budoucnu se uvažuje s vybudováním splaškové kanalizace a centrální ČOV (v současné době probíhá územní řízení).

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jímek apod. V místech, kde poměry v podloží neumožňují přímé vsakování, bude srážková voda odváděna do Zichoveckého potoka, nebo dalších vodotečí prostřednictvím otevřených odvodňovacích příkopů event. pomocí stávající dešťové kanalizace. Přednostně budou srážkové vody zadržovány v příkopech a terénních prohlubních a následně zasakovány a odváděny do recipientu.

### **Elektrická energie**

Rozvojový program obce si vyžádá přesunutí trafostanice na jižní okraj plochy B 2.

### **Plyn**

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje.

## **Spoje**

Na úseku telekomunikací nenavrhuje územní plán žádné změny.

## **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádnou změnu v koncepci odpadového hospodářství.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládání odpadů.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

### **1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

### **2. Územní systém ekologické stability**

Správním územím obce Zichovec prochází z prvků ekologické stability pouze lokální biokoridor **LBK 850**, a sice ve směru severozápad-jihovýchod, přičemž vede přes centrum obce. Jelikož jeho stávající trasa prochází plochou B11 a jihozápadním okrajem plochy B1, navrhuje územní plán její přeložení jižním směrem, do údolí Zichoveckého potoka.

### **3. Protierozní opatření**

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Zichovec mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto se navrhuje 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 určí pozemkové úpravy.

### **4. Ochrana před povodněmi**

Řešeným územím i vlastním Zichovcem protéká od západu k východu Zichovecký potok, který dosud nemá stanovené záplavové území. Na východním okraji obce na Zichoveckém potoku byla vybudována vodní nádrž. Územní plán žádná speciální protipovodňová opatření nenavrhuje.

## 5. Koncepce rekreace

Obec Zichovec nepatří mezi významné rekreační oblasti, přestože jedna rekreační lokalita se rozkládá podél pravého břehu Zichoveckého potoka západně od sídla. Územní plán žádnou novou rekreační plochu nevymezuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných v rámci obce.

## 6. Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Zichovec vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území.

### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

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

PLOCHY BYDLENÍ	
PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU	
Hlavní využití	rodinné domy
	místní komunikace, pěší cesty
	garáže, parkovací stání v rámci vlastního pozemku
Přípustné využití	veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
	objekty pro nerušící chov drobného domácího zvířectva (ne hospodářského)
	stavby pro rodinnou rekreaci
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště
	nezbytná technická vybavenost
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
	umístování staveb na plochách B3, B4, B5 a B6 bez předchozího souhlasu orgánu ochrany lesů
Podmíněně přípustné využití	stavby pro drobné řemeslné podnikání, event. služby (ubytování, stravování apod.), které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví
	max.zastavěnost pozemku rodinným domem bude 20%, min.50% plochy pro zeleň
	velikost stavebních pozemků min. 1 000 m <sup>2</sup>

Tyto plochy pokrývají celou obytnou část urbanistického půdorysu sídla. Územní plán vymezuje nové plochy v severovýchodním a v severním sektoru Zichovce, na jihozápadním okraji sídla, ve střední části sídla navazující na stávající zástavbu a v prostoru mezi sídly Zichovec a Samotín.

<b>PLOCHY REKREACE</b>	
<b>ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE</b>	
Hlavní využití	stavby pro rodinnou rekreaci
Přípustné využití	objekty občanského vybavení (stravování, ubytování),
	hřiště pro míčové hry
	veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
	komunikace a polní cesty
	nezbytná technická vybavenost
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmíněně přípustné využití	trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti
	změny původních objektů venkovského charakteru na rekreační chalupy
Podmínky prostorového uspořádání	průhledné oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů
	velikost objektů pro rekreaci max. 30m <sup>2</sup>
	výška objektů jedno nadzemního podlaží a podkroví

Tato plocha se nachází západně od sídla na pravém břehu Zichoveckého potoka.

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
<b>OBČANSKÁ VYBAVENOST</b>	
Hlavní využití	objekty pro administrativu veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	stavby pro ochranu obyvatelstva
	plochy veřejné zeleně
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
	nezbytná technická vybavenost
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů 15 m po hřeben střechy

Plochy občanského vybavení byly zřízeny pouze v centru Zichovce event. v lokalitách B1, B2, B3.

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
<b>PLOCHY PRO SPORT</b>	
Hlavní využití	hřiště pro míčové hry koupaliště plochy veřejné zeleně veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny) komunikace dětská hřiště sportovní haly nezbytná technická vybavenost
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další) veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmíněně přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m stavební záměry budou konzultovány s příslušným orgánem ochrany ŽP

Tyto plochy se v současné době vyskytují na levém břehu Zichoveckého potoka západně od Zichovce a také severně od sídla, u hranic řešeného území.

<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	
<b>OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ</b>	
Přípustné využití	parkové plochy s květinovou výzdobou a s lavičkami, zeleň oddělující obytnou výstavbu od komunikace
Nepřípustné využití	jakékoli jiné využití
Podmínky prostorového uspořádání	skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě, výsadba zeleně v kombinaci vysokého a nízkého patra
<b>PLOCHA PRO SEPARAČNÍ ODPAD</b>	
Přípustné využití	ukládání separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	ukládání hořlavých materiálů, za podmínky vyčlenění samostatného objektu s dostatečným protipožárním zabezpečením
Nepřípustné využití	jakékoli jiné využití



## 2) Nezastavitelné území

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, ZAHRADY A SADY, POLNÍ CESTY	
<b>Přípustné využití</b>	změna kultury
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování, za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VODNÍ PLOCHY A TOKY	
<b>Přípustné využití</b>	vodní toky a plochy , rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované
	protipovodňová opatření
	protierozní zeleň
	revitalizace
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací, za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

PLOCHY LESNÍ	
LESY, LESNÍ CESTY	
<b>Přípustné využití</b>	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství (oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř), za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
KRAJINNÁ ZELEŇ, DOPROVODNÁ ZELEŇ	
<b>Přípustné využití</b>	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a doprovodná zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury, za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň

PLOCHY PŘÍRODNÍ
Viz. Kapitola e) textové zprávy ÚP

Nezastavitelné území představují v Zichovci orná půda, zahrady, trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy a toky, krajinná zeleň a doprovodná zeleň.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb,  
staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci,  
pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**1) Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

místní komunikace – D1  
dálkové vodovodní potrubí – V1-V4  
místní vodovodní řad – VM1-VM8  
splašková kanalizace - SK  
ČOV

**2) Veřejně prospěšná opatření**

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biokoridor LBK 850

**3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

**Protipožární ochrana obyvatelstva**

Z hlediska požární ochrany bude nezbytné zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů. Rozvodná energetická a telekomunikační zařízení bude nutně v zastavěných částech umísťovat pod zem. Připojení objektů na pozemní komunikace musí

splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit Zichovecký potok.

### **Obecná ochrana obyvatelstva**

V rámci územního plánu je podle § 20, odst.c vyhlášky č.380/2002 Sb., navržena pro ukrytí obyvatelstva, v důsledku mimořádné události, 7 budova obecního úřadu. Stejný objekt bude využit i pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e). Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) je určen prostor na stadionu.

Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. Na území Zichovce však žádná protipovodňová opatření nejsou nutná. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g), navrhuje územní plán využití plochy na hranici obce u silnice do Hořešoviček, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek budou sloužit plochy mimo obec ve vazbě na město Slaný. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce (odst.f) bude využit prostor u hranice obce u silnice do Žerotína. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno ze Slaného. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na hřbitově v Hořešovicích.

### **4) Plochy pro asanaci**

Na území obce nenavrhuje územní plán žádné asanace.

### **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

#### **1) Veřejně prospěšné stavby**

místní komunikace – D1  
dálkové vodovodní potrubí – V1-V4  
místní vodovodní řad – VM1-VM8  
splašková kanalizace - SK  
ČOV

#### **2) Veřejně prospěšná opatření**

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biokoridor LBK 850

### **i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 20 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 6 výkresů.