

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – ÚZEMNÍHO PLÁNU ZICHOVEC AKTUALIZOVANÝM ZMĚNOU Č. 1 ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ 2012 – 2021

Identifikační údaje:

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 – Územního plánu Zichovec, aktualizovaný Změnou č.1, zpracovaný ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednaná.

Zpráva o uplatňování vypracoval: MěÚ Slaný - Stavební úřad – Úřad územního plánování, červen 2022, určený zastupitel: Roman Vorlíček, starosta obce Zichovec.

Na základě ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen "vyhláška"), ve znění pozdějších předpisů, předkládá pořizovatel zastupitelstvu obce Zprávu o uplatňování územního plánu a to Územního plánu Zichovec, aktualizovaným Změnou č. 1 (dále jen "ÚP Zichovec") za období 4/2012 – 7/2021.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Zichovec datovaný červenec 2021 je zpracován v souladu s § 15 vyhlášky a byl projednán podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona. V souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je návrh vypracován. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah 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 mohly uplatnit své podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45 zákona o ochraně přírody.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP byl doručen veřejnou vyhláškou a zveřejněn na webových stránkách <https://www.meuslany.cz/zichovec-zprava-o-uplatnovani-up-zichovec-a-platny-up-zichovec/d-76728/p1=34107> od 4.5.2022 do 3.6.2022. Na stejné adrese byl zveřejněn po dobu projednávání zprávy i platný ÚP Zichovec. Do 15 dnů ode dne doručení vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

K návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Zichovec se vyjádřily následující DO: Archeologický ústav, Česká geologická služba – Geofond, České radiokomunikace, Policie ČR DI, Sitel, Vodárny Kladno-Mělník, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, MěÚ Slaný – OŽP, Ministerstvo obrany, Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Krajský úřad Středočeského kraje. Stanoviska i vyjádření, která obsahovala požadavky, jsou zapracována do Zprávy o uplatňování ÚP. Ostatní DO se nevyjádřily.

Zpráva o uplatňování, doplněná a upravená na základě projednávání, je následně předložena zastupitelstvu obce Zichovec ke schválení dle § 6 odst. 5 stavebního zákona. Součástí Zprávy je i Zadání Změny č. 2 ÚP Zichovec a doporučení pořizovatele na pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu.

Obsah:

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	4
1) ZÁKLADNÍ INFORMACE O PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI	4
2) VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN	4
3) VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	5
4) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ – REALIZACE NÁVRHU JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH, VEŘEJNÉ TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
4.1. Aktuálnost vymezené hranice zastavěného území	5
4.2. Uplatňování základní koncepce rozvoje území a ochrany hodnot	5
4.3. Uplatňování urbanistické koncepce	6
4.4. Uplatňování koncepce dopravní a technické infrastruktury	8
4.5. Uplatňování koncepce uspořádání krajiny	8
4.6. Uplatňování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
4.7. Uplatňování vymezených veřejně prospěšných staveb a koridorů, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
4.8. Uplatňování vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
4.9. Ostatní vymezení	11
5) VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ A PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZICHOVEC VZNESENÝCH V DOBĚ OD NABYTÍ ÚČINNOSTI DO KONCE ROKU 2021.	11
A) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)...	14
B) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	17
1) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY	17
2) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE	17
C) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	18
D) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY	18
1) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	18
2) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	19
3) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS), VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO)	19
4) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	20
5) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	20
E) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	20
F) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	21

- G) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU..... 21**
- H) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY . 21**
- I) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE 21**

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

1) Základní informace o platné územně plánovací dokumentaci

Územní plán Zichovec nabyt 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. V obci proběhl v posledních letech rozvoj bydlení a významně byla navýšena občanská vybavenost obce s nadmístním významem (restaurace s minipivovarem a společenským sálem, pomník Jiřího Hartmana, Zichovecký kromlech), který přispěl ke zvýšení civilizačních hodnot území a ke stabilizaci trvale udržitelného rozvoje obce. Zichovec je především sídlem s obytnou funkcí včetně zařízení občanské vybavenosti, jako je např. nové společenské centrum, sportovní areál, dětské hřiště. Změna č. 1 neměnila Koncept rozvoje, navrhovala pouze změnu využití části plochy B1 – Plochy bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru (BI) na Plochu občanského vybavení – občanská vybavenost. Koncept 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 základě kterých byl územní plán vydán

Od doby nabytí účinnosti Územního plánu došlo k následujícím změnám:

- Ode dne vydání ÚP byl několikrát novelizován stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky. Jedná se zvláště o dopady vyplývající z novel stavebního zákona – zák. č. 350/2012 Sb. (např. ochrana nezastavěného území, struktura a charakter zástavby, vymezování veřejně prospěšných staveb a opatření) a zákon č. 225/2017 Sb. (např. struktura a obsah textové části ÚP, podmínění účinnosti změny ÚP doručením úplného znění) a další.
- Digitalizace KN (DKM-KPÚ platná od 26.11.2014; KMD platná od 15.11.2021).
- Ke dni 31.12.2014 byla pro ORP Slaný zpracována 3. úplná aktualizace územně analytických podkladů.
- Dne 15.4.2015 nabyla platnosti Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR.

- Dne 27.7.2015 byly schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.1.
- Ke dni 21.12.2016 byla pro ORP Slaný pořízena 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů.
- Dne 26.4.2018 byly schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.2 (nabytí účinnosti dne 4.9.2018).
- Dne 1.10.2019 nabyla závaznosti Aktualizace č. 2 a č.3 Politiky územního rozvoje ČR.
- Dne 11.9.2020 nabyla závaznosti Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR.
- Ke dni 27.1.2021 byla pro ORP Slaný pořízena 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů.

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

K mapovým podkladům:

• Grafickou část stávajícího ÚP bude třeba prověřit s ohledem na odchylky vymezeného způsobu využití a podkladové mapy, u odchylek patrných okem při tisku (nad 5 m) budou odlišnosti (pokud jsou nežádoucí) vymezeny v grafické části Změny jako změny stabilizovaných ploch, odchylky menší než 5 m budou upraveny bez prezentace.

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 – realizace návrhu jednotlivých rozvojových ploch, veřejné technické a dopravní infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny

4.1. Aktuálnost vymezené hranice zastavěného území

V území je vymezena hranice zastavěného území. Od doby vydání ÚP a Změny č. 1 ÚP došlo na několika místech k realizaci zastavitelných ploch, které budou vyžadovat aktualizaci vymezení hranice zastavěného území.

Dále došlo v důsledku změn podkladové mapy k drobným odchylkám ve vymezení, které budou rovněž potřebovat aktualizaci vymezení (upřesnění vedení hranice).

4.2. Uplatňování základní koncepce rozvoje území a ochrany hodnot

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, nová lipová alej „Alej Republiky“.

Za cíl koncepce rozvoje území byla v ÚP Zichovec stanovena i stabilizace počtu obyvatel obce, resp. vytvořit předpoklad pro jeho růst. Z Územně analytických podkladů ORP Slaný je zřejmý kladný přirozený přírůstek obyvatel a příznivé saldo migrace s vyšším podílem vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Tento cíl koncepce rozvoje území je taktéž postupně naplňován a při dostavbě již rozestavěných rodinných domů bude počet obyvatel nadále růst.

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“.

4.3. Uplatňování urbanistické koncepce

Plochy s rozdílným způsobem využití

V území jsou vymezeny plochy změn využití pro bydlení venkovského charakteru, pro které je stanovena maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví s tím, že nelze v obci zvyšovat průměrnou výškovou hladinu zástavby. Změnou č. 1 byla navržena změna využití části plochy B1 z Plochy bydlení venkovského charakteru (BI) na Občanskou vybavenost, jejíž podmínkou prostorového uspořádání byla výška objektů stanovena maximální mírou 10 m po hřeben střechy od rostlého terénu.

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.

Zároveň je třeba v souladu s § 2 odst. 1) písm c) prověřit celky zastavěných stavebních pozemků a případné odchylky v zařazení aktualizovat.

V uplynulém období došlo ve stabilizovaných plochách ke změnám, které je potřeba při aktualizaci ÚP prověřit. Jedná se zejména o následující změny:

- na pozemku st.p. 263 je dle současného platného ÚP Zichovec umístěná stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 14 v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda. Stavba slouží svému účelu užívání.
- 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.
- 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 části pozemku parc. č. 1236 je v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda vybudována zahrada / sad / zeleň přírodního charakteru.
- pozemky parc. č. 1288 a 1289 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda jsou užívány jako jehličnatý les.
- na pozemky parc. č. 1204, 1235, 1267 a 1409 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda jsou užívány za účelem umístění krajinné zeleně.
- Na pozemku parc. č. 1266 ležící v ploše s funkcí Plochy zemědělské – orná půda je vybudována stavba - rybářská bašta a Zichovecký kromlech.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Plochy zastavěného území jsou podle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) stabilizované, 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, Ochrannou 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.

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 2 RD + ve výstavbě 1 RD	0,01 (1 RD)
B9	Bydlení venkovského charakteru	0,25	Bez využití	0,25 (2-3 RD)
B10	Bydlení venkovského charakteru	0,42	Ve výstavbě 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	Bez využití	0,24
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		ha 12,42	37 RD	4,08 (24-28 RD)

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 z 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

4.4. 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 včetně návrhu vybudovat záliv u autobusové zastávky.

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 Bilíchoy.
- Byla realizována nová likvidace splaškových odpadních vod – 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.

4.5. 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.

Západní strana obce vymezená komunikací III/23722 a III/23723 (směr Bilíchoy – 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 měli 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, mírné 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 nově zbudována vodní nádrž (v ploše cca 550 m²). 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.

Plochy změn v krajině

označ. PLOCH	NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	VÝMERA [ha] *)	VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ	Nevyužitá výměra [ha] *)
Z 1	Zahrady a sady	0,24	Bez využití	0,24
Z 2	Zahrady a sady	0,10	Bez využití	0,10
IZ 1	Ochranná a izolační zeleň	0,12	Bez využití	0,12
IZ 2	Ochranná a izolační zeleň	0,19	Bez využití	0,19

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.).

4.6. Uplatňování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

- Na základě novely vyhl. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., (1), bod f) došlo k doplnění požadavků na obsah řešení, platných od 1. 1. 2013:

- a) stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona (včetně konkrétního výpisu staveb s uvedením, z jakého veřejného zájmu jsou vyloučeny),

- b) stanovení charakteru a struktury zástavby (včetně např. zákazu umístování mobilheimů a srubů),

- c) stanovení dalších podmínek prostorového uspořádání (např. maximální procento zpevněných ploch k výměře pozemku, min. plocha výměry stavebního pozemku pro rodinný dům v závislosti na počtu bytových jednotek v rodinném domě),

- d) stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu.

- Nejbližší změna ÚP bude v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu v aktuální verzi v době zpracování změny ÚP a to z důvodu probíhající přípravy na digitalizaci stavebního řízení a územního plánování.

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

- upravit podmínku prostorového uspořádání pro plochy s funkčním využitím B (Bydlení venkovského charakteru) - zvětšit maximální hodnotu zastavěnosti pozemku rodinným domem z 20% na 30% plochy pozemku.

- upravit podmínku prostorového uspořádání pro plochy s funkčním využitím Plochy rekreace

- zvětšit velikost objektů pro rekreaci z hodnoty max. 30 m² na max. 40 m².
- v případě nefunkčního systému likvidace odpadních splaškových vod svedených do stávajících jímek na splaškové vody na vyvážení (tj. poškození těsnosti jímek, nedostatečné vyvážení do ČOV) u stávajících objektů bude likvidace odpadní splaškové vody řešena přednostně napojením na obecní splaškovou kanalizaci. Likvidace odpadních splaškových vod u nových rekreačních objektů bude řešena přednostně napojením na obecní splaškovou kanalizaci.

4.7. 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:

Veřejně prospěšné stavby

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.

- Je třeba provést revizi vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření s ohledem na stavby již realizované, plochy, které již jsou v majetku obce, a na záměry, od kterých bylo upuštěno.

Veřejně prospěšná opatření

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

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

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.

4.8. Uplatňování vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

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

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

- Stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, budou s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona).

4.9. 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. V dubnu v roce 2009 byla zpracována Územní studie rozvojového území (plocha B1), zpracovatelem byl Ing. arch. Ivan Vorel – ATELIER V. Tato studie stanovila zejména parcelaci, řešení veřejných prostranství včetně zeleně a podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu.

ÚP Zichovec nespecifikoval:

- vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

- 5) Vyhodnocení požadavků a podnětů na změnu územního plánu Zichovec vznesených v době od nabytí účinnosti do konce roku 2021.

V průběhu platnosti územního plánu Zichovec byly vzneseny požadavky na jeho změnu, o požadavcích jednalo Zastupitelstvo obce Zichovec dne 9.3.2022. Jedná se o tyto požadavky:

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 m², 920 m², 890 m², 800 m²) v k.ú. Zichovec z funkce Plochy smíšené nezastavěného území – Krajinná zeleň (stav) s doprovodnou zelení na plochy pro bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru.

Pořizovatel: 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.

Vyhodnocení: Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s výše uvedeným požadavkem nebude tento požadavek dále prověřován v návrhu změny územního plánu či v návrhu nového 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 m², zahrada - 2225 m²) 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 chráněný 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.

- 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 m², ostatní plocha – 1323 m²) 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 m². V této ploše leží i budova s č. ev. 126

(zastavěná plocha 23 m²). Platný ÚP Zichovec stanovuje pro plochu s funkčním využitím Plochy pro bydlení podmínku prostorového využití a to velikost stavebních pozemků min. 1000 m².

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 m² 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.

4. **Josef Kučera, nar. 19.12.1955, Zichovec č.p. 44, 273 74 Klobuky v Čechách:** návrh se týká změny využití pozemku parc.č. 1292 (orná půda, 6835 m²) 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 svojí 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 m² – III.třída, 1477 m² – IV. třída, 216 m² – 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.

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

5. **Petra Kučerová, nar. 3.7.1982, Zichovec č.p. 88, 273 74 Klobuky v Čechách:** návrh se týká změny využití pozemku parc.č. 1229 (orná půda, 4772 m²) 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.

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

a) Problémy k řešení v územním plánu 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 27.1.2021.

Problémy a závady

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	V ÚP Zichovec není vymezeno, je třeba v následující změně ÚP doplnit do Koordinačního výkresu.

typ	popis	požadované řešení	řešení v ÚP
		výzkumu, bude nutné oznámit jakýkoliv záměr na výstavbu Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.	
U5	Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území	Takové plochy nejsou známi.	—
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 krajinné zeleně).	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.
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 – krajinotvorných 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.

typ	popis	požadované řešení	řešení v ÚP
GH5	Přechodná, střední kategorie radonového indexu	Bez požadavků	—
SO1	Nepříznivý index stárí	Bez požadavků	—
SO5	Převažuje vyjížďka 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 vyjížďka 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

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 Koordinčního 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“.

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území

Žádné střety záměrů na provedení změn v území nejsou známy.

b) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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 Aktualizací č. 1 (platnost dne 15.4.2015), Aktualizací č. 2 a č. 3 (platnost 1.10.2019) a Aktualizací č. 5 (platnost 11.9.2020), které mimo jiné která mimo jiné upřesnily republikové priority územního plánování

Změna územního plánu prověří soulad s republikovými prioritami ve znění aktuálně v době zpracování platné PÚR ČR.

Z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 5 vyplývají pro zajištění udržitelného rozvoje území zejména tyto republikové priority- čl.14, 14a, 16, 18, 20, 22 a 31.

2) 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 1. aktualizací, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015, a 2. aktualizací, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Tyto aktualizace nezasahují 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 úkoly tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) spolupracovat se sousedním Ústeckým krajem na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti;
- b) posilovat obslužnou funkci obcí Hořešovice (při MÚK na R7) a Mšec v blízkosti specifické oblasti;
- c) respektovat přírodní a kulturní hodnoty Přírodní park Džbán;
- d) rozvíjet turistiku a cestovní ruch ve formách nekonfliktních s ochranou přírody;

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) prověřit možnosti využití rekreačního potenciálu území;
- b) respektovat požadavky na ochranu národní přírodní rezervace - Pochvalovská stráž; národních přírodních památek - Bílichovské údolí, Cikánský dolík; přírodní rezervace - Milská stráž; přírodní památka - Na Pilavě; evropsky významných lokalit - Kalivody, Milská stráž, Smradovna
- c) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES
 - c.1) nadregionálního biocentra 21 Pochvalovská stráž
 - c.2) regionálních biocenter 1577 Srbeč.

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 stráž.

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

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;

c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

• 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 – H01 krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování č. 220 a č. 221):

č. 220 a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;

č. 220 b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

č. 221 a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

č. 221 b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot.

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

c) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Z 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 případné drobné požadavky na rozvoj, a to zejména pro bydlení.

d) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Bude aktualizováno vymezení hranice zastavěného území, a to s ohledem na změny v území a na změny podkladové katastrální mapy.

2. Grafická část stávajícího ÚP v rozsahu všech tematických oborů bude prověřena s ohledem na odchylky vymezeného způsobu využití a podkladové mapy, u odchylek patrných okem při tisku (nad 5 m) budou odlišnosti (pokud jsou nežádoucí) vymezeny v grafické části Změny jako změny stabilizovaných ploch, odchylky menší než 5 m budou upraveny bez prezentace.

3. 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,
- záplavové území Zichoveckého potoka, pokud je stanoveno
- ochranná pásma lesů,
- bude prověřeno, zda do území zasahují nadregionální prvky ÚSES a Natura 2000,
- aktualizovat limity s ohledem na provedené KPÚ.

4. 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.

5. Text vymežující plochy s rozdílným způsobem využití bude s rozlišením uplatnění plochy v zastavěném území + zastavitelných plochách a v nezastavěném území.

6. Změna územního plánu bude obsahovat prvky regulačního plánu, vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (včetně odůvodnění jejich cennosti a stanovení podmínek pro rozhodování).

7. V případě potřeby budou doplněny nebo upřesněny podmínky pro využití ploch ÚSES v zastavěném území.

8. Změna č. 2 územního plánu Zichovec vyhodnotí v odůvodnění splnění požadavků vyplývajících pro správní území obce z nadřazených dokumentací: Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5 (nebo aktuálního znění v době zpracování) a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 2 (nebo aktuálního znění v době zpracování), které jsou vymezené v kapitole C) 1) této zprávy.

9. Změna č. 2 územního plánu Zichovec bude řešit problémy vyplývající z územně analytických podkladů ORP Slaný, které jsou vymezené v kapitole C) 2) této zprávy.

10. Změna č. 2 územního plánu Zichovec bude řešit nedostatky stávajícího územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování uvedené v kapitole 4 a prověření požadavků a podnětů na Změnu č.2 uvedené v kapitole 5., které byly odsouhlaseny Zastupitelstvem obce Zichovec k jejich prověření.

2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Bez požadavků.

3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo)

13. Bude prověřena aktuálnost VPS a VPO, případně budou navrženy nové.

14. Stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, budou s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona).

- 4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Není uvažována žádná nová plocha, která by měla být prověřena regulačním plánem, územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci.

- 5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Změna č. 2 ÚP bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydána a v měřítku 1 : 5 000.

- **Změna č. 2 ÚP bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.**

- Textová část územního plánu (výrok) bude změnou upravena tak, aby odpovídala aktuálním požadavkům na obsah a strukturu ÚP dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

- Změna č. 2 ÚP bude řešena s prvky regulačního plánu, a to v zastavitelných plochách / zastavěném území i zastavitelných plochách.

- Návrh Změny č. 2 ÚP pro účely veřejného projednání podle § 55b stavebního zákona ve 3 vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf.

- Výsledný návrh k vydání změny územního plánu bude odevzdán celkem ve 3 vyhotoveních spolu s datovým nosičem. Data budou poskytnuta při návrhu i k vydání změny územního plánu ve formátu *.dgn v souřadnicovém systému S-JTSK a výškovém systému Bpv.

- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací.

- Členění Textové části odůvodnění Změny č. 2 ÚP bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a bude doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách) bude uvedeno, že budou doplněny na základě výsledků projednání.

- Zpracování bude v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu v aktuální verzi v době zpracování změny ÚP a to z důvodu probíhající přípravy na digitalizaci stavebního řízení a územního plánování.

- e) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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.

- f) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Varianty nejsou požadovány.

- g) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Po projednání Zprávy o uplatňování ÚP Zichovec, na základě požadavků DO a vyhodnocení rozsahu úprav bude rozhodnuto, zda bude pořízena změna ÚP, nebo nový ÚP Zichovec. S ohledem na charakter požadavků pořizovatel předpokládá zpracování změny územního plánu, nicméně s ohledem na změny, ke kterým došlo od nabytí účinnosti Územního plánu (kapitola a)2)., doporučuje pořizovatel pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu. Tato potřeba je důležitá i vzhledem k tomu, že nedošlo ke zpracování Úplného znění po vydání Změny č. 1.ÚP Zichovec.

- h) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

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 navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

- i) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.