

**ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**  
**ZLONICE**  
**ZMĚNA č.1**  
**NÁVRH**  
**PRO „SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ“**  
**DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA**  
**č.183/2006 Sb.**



**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Slaný, Stavební úřad

**PROJEKTANT:** AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

**Duben 2012**

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 ÚPO Zlonice

Řešené území: část katastrálního území Zlonice

Pořizovatel: Městský úřad Slaný, Stavební úřad

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U18013/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

Ing. Martina Staňková – urbanistická koncepce

## OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce	4
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	5
1) Občanské vybavení	5
2) Dopravní infrastruktura	5
3) Technická infrastruktura	6
4) Odpadové hospodářství	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, Územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci a odbývání nerostů	8
1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	8
2) Územní systém ekologické stability	8
3) Protierozní opatření	8
4) Ochrana před povodněmi	8
5) Koncepce rekreace	9
6) Dobývání nerostů	9
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
1) Zastavitelné plochy	9
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajištění obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
1) Veřejně prospěšné stavby	10
2) Veřejně prospěšná opatření	10
3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	10
4) Plochy pro asanaci	11
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	12
1) Veřejně prospěšné stavby	12
2) Veřejně prospěšná opatření	12
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	12

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo stanoveno v rámci schváleného územního plánu obce (ÚPO) Zlonice v roce 2006. Plocha, která je předmětem Změny č.1, se nachází v současně zastavěném území, na severním okraji městyse Zlonice.

## b) Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce zůstává v platnosti dle schváleného územního plánu. Plocha řešená Změnou č.1 neovlivní urbanistické řešení obce, ani zásady pro využívání ploch určených pro bydlení venkovského charakteru.

Změna č.1 nevymezuje nové rozvojové plochy, ani nerozšiřuje zastavitelné území obce. Jedná se pouze o plochu přestavby bývalého zemědělského areálu v zastavěném území. V současně platné územně plánovací dokumentaci z roku 2006 je tato plocha navržena jako „Plocha pro sport“. Změna č.1 navrhuje změnu funkčního využití na „Plochy bydlení venkovského charakteru“ (BV1). Plocha řešená Změnou č.1 bezprostředně navazuje na plochy stejného využití vymezené v platném územním plánu.

Změna č.1 územního plánu obce je pořizována za účelem:

- Změny využití pozemků **p.č. 651/18 651/19, 651/20, 651/21, 651/41, 651/42, st.p.506 a 723** na severním okraji městyse Zlonice za účelem vymezení prostoru pro výstavbu rodinných domů v rámci „**Plochy bydlení venkovského charakteru**“ (BV1).

## c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Nejvýraznějším rozvojovým faktorem městyse Zlonice je její geografická poloha v širším systému osídlení. Podstatná je zejména malá vzdálenost od hlavního města – městyse Zlonice se nachází v širším metropolitním regionu Prahy. Dalším pozitivním faktorem pro další rozvoj sídla je jeho poloha při silnici II/118 a v blízkosti rychlostní komunikace R7. Zlonice budou proto i nadále plnit převážně funkci obytnou. Vývoj zástavby je rovnoměrně určován jak původní lokalizací, s pozdějším rozšiřováním, tak i přírodními podmínkami (zejména morfologií terénu). Předpokládaný rozvoj sídla vychází ze současného stavu funkčního vymezení ploch, jehož hlavním cílem je zachovat relativně harmonický vztah zástavby sídla s okolní krajinou. Rozvojová lokalita pro zástavbu je umístěna, s přihlédnutím k přírodním, historickým a krajinným podmínkám, pouze v zastavěném území obce s minimálním vlivem na okolní volnou krajinu.

Vzhledem k tomu, že je v rámci Změny č.1 navržena pouze jedna plocha přestavby BV1 určená k zástavbě, zůstává základní urbanistická koncepce schválená územním plánem obce Zlonice beze změny.

Změna č.1 ÚPO vymezuje na území obce Zlonice 1 plochu přestavby:

Označení plochy	Využití plochy	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Prostorové uspořádání
BV 1	Plocha bydlení venkovského charakteru	14 468,9	10 – 12 RD

Změna č.1 ÚPO Zlonice nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy sídelní zeleně.

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

### 1. **Občanské vybavení**

Změna č.1 ÚPO Zlonice nenavrhuje nové plochy pro občanskou vybavenost. Vzhledem k důležitosti zařízení občanské vybavenosti pro potřeby obyvatelstva mohou být nezbytná zařízení umístována v rámci navržené „Plochy bydlení venkovského charakteru“, avšak pouze v souladu s jejich podmínkami funkčního a prostorového uspořádání (viz kapitola f)).

### 2. **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravního uspořádání řešeného území se v důsledku Změny č.1 nemění. Plocha řešená Změnou č.1 určená k zástavbě je dopravně napojena navrhovanou komunikací na stávající uliční systém městyse, který je vyznačen ve výkrese „Návrh dopravního řešení“.

#### Silnice

Systém silniční obsluhy řešeného území je možné považovat za vyhovující a přiměřený potřebám i významu městyse. Dopravní vazby jsou dostatečně zajištěny silnicí **II/118** (Beroun – Kladno – Slaný – Budyně nad Ohří – dálnice D8), která prochází centrem městyse v severo-j jižním směru a silnicemi **III/2399** (Zlonice – Vyšínek – Páleč – silnice II/239), **III/23920** (Zlonice – Hobšovice – Nabdín), **III/23732** (Zlonice – Stradonice – Klobuky), **III/23921** (Zlonice – Beřovice – Vítov – silnice I/16), **III/23916** (Zlonice – Královice – Slaný).

Změna č.1 ÚPO Zlonice zachová dopravní systém stávajících silnic II. a III. třídy beze změny a zároveň respektuje šířkové a směrové poměry. V důsledku toho nedojde ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu. Plocha řešená Změnou č.1 nezasahuje do ochranného pásma silnic II. a III. třídy.

### Místní komunikace

Změna č.1 ÚPO Zlonice navrhuje na severním okraji plochy BV1 místní komunikaci v rámci funkční třídy C, tj. místní komunikaci obslužnou kategorie MO 7 s dopravním prostorem o šířce 7 m, která bude napojena na stávající místní komunikaci (ulice Revoluční).

Stávající síť místních komunikací je logicky koncipovaná a jeví se jako dostatečně kapacitní. Většina komunikací má zpevněný (živičný) povrch.

### Komunikace pro pěší a cyklisty

Změna č.1 nenavrhuje komunikace pro pěší a cyklisty. V rámci nové místní komunikace kategorie MO 7 bude vybudován chodník alespoň po jedné straně ulice.

### Doprava v klidu

V současně zastavěném území obce jsou přiměřeně zajištěny nároky na odstavování a parkování vozidel. U zařízení výroby a občanské vybavenosti jsou dostatečné plochy pro odstavování vozidel na veřejně přístupných plochách, nebo na vlastních pozemcích. Totéž platí pro území obytné zástavby.

Změna č.1 navrhuje u nové obytné zástavby rodinnými domy jedno garážové stání nebo odstavnou plochu (pro každý byt) na příslušném pozemku rodinného domu.

### Železnice

Podél jihozápadního okraje řešeného území vede železniční trať č.110 (Kralupy nad Vltavou – Slaný – Louny – Most), se zastávkou na západním okraji zastavěného území Zlonic. Na tuto trať se jihozápadně od sokolovny napojuje železniční trať č.096 (Roudnice nad Labem - Zlonice).

Plocha navrhovaná Změnou č.1 se nenachází v ochranném pásmu těchto tratí.

## **3. Technická infrastruktura**

### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je zajištěno prostřednictvím veřejného vodovodu, který je součástí Slánského vodovodu. Řídícím vodojemem je vodojem Zlonice 2 x 250 m<sup>3</sup> „Na Bakovském vršku“, nacházející se jižně od městyse. Voda je přiváděna vodovodním řadem „věžový vodojem Slaný – vodojem Zlonice“.

Nová plocha bydlení bude napojena na stávající vodovodní síť prostřednictvím nového vodovodního řadu o délce cca 436 m, který bude uložen v nově budované a stávající místní komunikaci.

### Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech nemovitostí a ze zpevněných ploch, včetně ploch veřejných, jsou likvidovány infiltrací do terénu v místě jejich dopadu. Zbylé dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací do Zlonického potoka.

Pro rozvojovou lokalitu platí, že maximální možná část dešťových vod bude likvidována vsakem či akumulací (s následným využitím pro zalévání apod.) v místě jejich dopadu.

### Likvidace splaškových odpadních vod

Splaškové odpadní vody jsou odváděny jednotnou a splaškovou kanalizací (v jihovýchodní části městyse) do čistírny odpadních vod situované na pravém břehu Zlonického potoka ve východní části sídla.

Nová obytná plocha bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci prostřednictvím nového kanalizačního řadu o délce cca 433 m, který bude uložen v nově budované a stávající místní komunikaci.

### Zásobování elektrickou energií

Rozvodný systém elektrické energie pro městys Zlonice i jeho kapacita je vyhovující. Elektrická energie je do městyse dopravována z rozvodny Slaný prostřednictvím venkovního vedení 22 kV, které rozvádí elektrickou energii do třinácti trafostanic.

Nová obytná plocha bude napojena kabelovými rozvody NN na stávající trafostanici, která se nachází v jihozápadní části řešené lokality.

### Zásobování plynem

Městys Zlonice je plynofikován. Do řešeného území je přiveden VTL plynovod DN 150 od jihozápadu ze směru od Královic. Na západním okraji zastavěného území Zlonic byla u silnice III/23915 vybudována VTL regulační stanice, odkud je vyveden středotlaký přívodní řad DN 225.

Nová obytná plocha bude napojena na stávající rozvod plynu prostřednictvím nového plynovodního potrubí STL o délce cca 443 m.

### Spoje

Stupeň telefonizace městyse je na nedostatečné úrovni. V sídle má zavedenu telefonní přípojku pouze cca 40 % bytových domácností, které jsou napojeny na telefonní ústřednu nacházející se přímo ve Zlonicích. Po celém sídle je zavedeno vrchní vedení.

Řešeným územím prochází metalický dálkový kabel Kladno-Slaný-Zlonice, dálkový optický kabel Transgas a také radioreleová trasa, která vede východní částí správního území Zlonic.

V rozvojové lokalitě je navržena telekomunikační síť s připojením nemovitostí kabelovou (podzemní) trasou.

#### **4. Odpadové hospodářství**

Likvidace komunálního a separovaného odpadu ze Zlonic je v současné době prováděna prostřednictvím Technických služeb Slaný, které jej vyváží na skládku do Uh. Městys je vybaven samostatnými kontejnery na sklo, plasty a papír. Odvoz separovaného odpadu zajišťují Sběrné suroviny.

Změna č.1 ÚPO nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace tuhých komunálních odpadů, neboť současný systém je vyhovující.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, Územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci a odbývání nerostů**

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

Koncepce uspořádání krajiny se proti schválenému ÚPO nemění. Změna č.1 ÚPO Zlonice nevymezuje nové plochy zeleně.

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

Územní systém ekologické stability nebude Změnou č.1 ÚPO dotčen.

I nadále zůstane v řešeném území v rámci lokálního Územního systému ekologické stability soustava 7 lokálních biocenter (LBC 8, LBC 9, LBC 10, LBC 11, LBC 12, LBC 13, LBC 28), 12 lokálních biokoridorů (LBK 4, LBK 10, LBK 11, LBK 14, LBK 15, LBK 16, LBK 17, LBK 18, LBK 19, LBK 20, LBK 21, LBK 27), 5 interakčních prvků (IP 5, IP 16, IP e, IP f, IP g) a 1 významný krajinný prvek „Zlonická alej“.

#### **3. Protierozní opatření**

Změna č.1 ÚPO nenavrhuje žádná protierozní opatření.

#### **4. Ochrana před povodněmi**

Změna č.1 ÚPO nenavrhuje žádná protipovodňová opatření. Řešeným územím protéká Zlonický potok, který má stanoveny záplavové území  $Q_{005}$ ,  $Q_{020}$ ,  $Q_{100}$ .



## 5. *Koncepce rekreace*

Koncepce rekreace se proti schválenému ÚPO nemění. Změna č.1 žádné nové rekreační plochy nevymezuje.

## 6. *Dobývání nerostů*

Do jižní a jihovýchodní části katastrálního území Zlonice zasahuje chráněné ložiskové území černého uhlí CHLÚ č. 16070000 a ložisko černého uhlí č.3160700.

Nová obytná plocha, řešená Změnou č.1, není CHLÚ ani ložiskem černého uhlí dotčena.

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

### 1) *Zastavitelné plochy*

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (BV)	
<b>Hlavní využití</b>	individuální rodinné domy
	řadové rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	drobné podnikání (řemeslné činnosti apod.) v rámci obytného objektu, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením
	občanská vybavenost v rámci obytného objektu
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	parkoviště, garáže pro osobní automobily sloužící funkční potřebě území
	zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	malé stavby pro nerušící výrobu a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, nenaruší obytné a životní prostředí
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Pozn. Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. K záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení je nutné vyjádření ARÚ AV ČR, veškeré terénní práce musí být oznámeny ARÚ AV ČR s předstihem 2 týdnů.

**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**

Změna č.1 navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle §170, zákona č.183/2006 Sb.):

- místní komunikace: **D1**
- vodovodní potrubí: **V1**
- kanalizace jednotná: **K1**
- plynovodní potrubí: **P1**

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní čísla	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>				
D1	Místní komunikace	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice
<b>LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>				
V1	Vodovodní potrubí	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)
K1	Kanalizace jednotná	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)
P1	Plynovodní potrubí	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)

**2) Veřejně prospěšná opatření**

V rámci Změny č.1 se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

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

V rámci Změny č.1 ÚPO se nenavrhují žádné stavby ani opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu. Závazné jsou však požadavky civilní ochrany dle § 20 a § 21, Vyhlášky MV č.380/2002 Sb.

V souladu s §18 a §20 Vyhlášky MV ČR č.380/2002 Sb. jsou obecně stanovené požadavky civilní ochrany zapracovány v rámci platného územního plánu obce Zlonice:

**I. PROTIPOŽÁRNÍ OCHRANA OBYVATELSTVA**

**Ochrana obyvatel**

*Z hlediska požární ochrany bude třeba zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení, zabezpečit zdroje vody pro hašení požárů z obecního vodovodu nebo z požárních nádrží a zajistit jejich trvalou použitelnost a stanovit*

*další zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro zajištění jejich trvalé použitelnosti. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů.*

*Rozvodná energetická a telekomunikační zařízení bude nutné v zastavěných částech sdla umísťovat pod zem. Pro jednotlivé návrhové plochy bude zpracována urbanistická studie nebo regulační plán, který bude řešit případná opatření na stávajícím venkovním vedení elektrické energie VN 22 kV tak, aby byla dodržena ustanovení § 4 a § 18 vyhlášky č.137/1998 Sb. Komunikace a případná obratiště budou navrženy tak, aby umožnily přístup požární techniky.*

*Jako zdroj požární vody budou sloužit navržené vodní nádrže.*

## **II. OBECNÁ OCHRANA OBYVATELSTVA**

*V rámci územního plánu je podle vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20 navržena pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst.c) §20) budova kostela Nanebevzetí Panny Marie. Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e) by mohl být využit objekt obecního úřadu. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) je určen prostor náměstí a budova školy.*

*Nové vodní nádrže budou projekčně navrženy tak, aby stávající zastavěná území a nově navržené lokality k bydlení nebyly ohroženy případnou průlomovou vlnou. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) navrhuje územní plán využití průmyslového areálu na jihu sídla, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek by měla být vyčleněna jedna místnost v tomto areálu. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce (odst.f) bude využit prostor u železniční trati na východním okraji sídla. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) by mělo být zabezpečeno ze Slaného. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb jsou navrženy plochy na místním hřbitově. Případné mimořádné události na produktovou a VVTL plynovodu jsou řešeny v souladu s havarijními plány těchto zařízení.*

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

*Změna č.1 navrhuje asanaci bývalého zemědělského areálu na severním okraji sídla z důvodu, že jeho architektonicko urbanistická hodnota není příliš vysoká a svým současným prostorovým i funkčním uspořádáním a zejména zaměřením narušuje převažující funkčně jednotlý a kompaktně uspořádaný urbanistický půdorys sídla. Jedná se o odstranění staveb pro zemědělství bez čísla popisného na stavební parcele 506, dále o likvidaci bývalých silážních žlabů a následné terénní úpravy.*

Objekty v bývalém zemědělském areálu navrhuje Změna č.1 nahradit „Plochou bydlení venkovského charakteru“ BV 1.

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

### **1) Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- místní komunikace: **D1**
- vodovodní potrubí: **V1**
- kanalizace jednotná: **K1**
- plynovodní potrubí: **P1**

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní čísla dotčených pozemků	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>				
D1	Místní komunikace	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice
<b>LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>				
V1	Vodovodní potrubí	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)
K1	Kanalizace jednotná	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)
P1	Plynovodní potrubí	Zlonice	651/41, 901	Městys Zlonice (omezení)

### **2) Veřejně prospěšná opatření**

V rámci Změny č.1 se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

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

Textová dokumentace Návrhu Změny č.1 ÚPO Zlonice obsahuje 13 listů.

Grafická dokumentace Návrhu Změny č.1 ÚPO Zlonice obsahuje 8 výkresů:

1. Hlavní výkres (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
2. Návrh územního systému ekologické stability (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
3. Návrh dopravního řešení (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
- 4a. Koncepce řešení technického vybavení – Zásobování vodou (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)

- 4b. Koncepce řešení technického vybavení – Kanalizace (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
- 4c. Koncepce řešení technického vybavení – Elektrická energie, spoje (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
- 4d. Koncepce řešení technického vybavení – Plyn (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)
- 5. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav (měřítko 1 : 5 000, formát A3 prodloužený)