

# MALÍKOVICE

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

POŘIZOVATEL: Městský úřad Slaný – Stavební úřad - úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

Srpen 2020

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 Územního plánu Malíkovice

Řešené území: k.ú. Malíkovice

Pořizovatel: Městský úřad Slaný, Stavební úřad -úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: CZ380519032

*Spolupracovali:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing.arch. Václava Dandová - hlavní projektant, urbanistická koncepce

**OBSAH:****III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALÍKOVICE**

1. Postup při pořízení změny územního plánu	4
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2.1 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2.2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	6
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	9
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	10
7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5	10
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	10
9. Komplexní zdůvodnění přijatého včetně vybrané varianty.	
9.1 Limity využití území	10
9.2 Doprava	11
9.3 Občanské vybavení	12
9.4 Technické vybavení	12
9.5 Odpadové hospodářství	14
9.6 Územní systém ekologické stability	14
9.7 Ochrana obyvatelstva	14
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
10.1 Východiska	14
10.2 Odhad potřeby nových bytových jednotek (pro návrhové období 2014 - 2018)	17
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	18
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	18
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	18
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	18
14.1 Ochrana půdního fondu	18
14.2 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa	22
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	22
16. Vyhodnocení připomínek	22
17. Srovnávací text s vyznačením změn	22
18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22
<b>IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>23</b>

### **III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MALÍKOVICE**

#### **1. Postup při pořízení změny územního plánu**

##### ***1. Postup pořízení územního plánu***

Bude doplněno pořizovatelem.

#### **2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

##### ***2.1 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem***

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StčK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012. 2. Aktualizace ZÚR StčK nabyly platnost 4.9.2018, územní plán se řídí zásadami dle Úplného znění po 2. aktualizaci.

Změna č.2 územního plánu byla vypracována s ohledem na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

Obec Malíkovice:

- leží mimo rozvojové oblasti a osy
- leží v krajinném typu : H04

„krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních“.

Základní charakteristika ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

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

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

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Pro území řešené územním plánem a jeho zájmové území vyplývají z dokumentace vydané krajem požadavky na respektování následujících územně technických skutečností:

- nadregionální biokoridor NK 54 a regionální biocentrum RC1506 (Jejich trasování je Změnou č.1 aktualizováno).

Tyto požadavky jsou v územním plánu vymezeny v souladu se ZÚR, změna č. 1 ÚP tyto požadavky respektuje a nemění.

## 2.2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Obec Malíkovice v době vydání územního plánu nebyla součástí žádné rozvojové oblasti, ani osy. Ani v současné době není zanesena do žádných těchto republikových priorit.

Změna č.1 územně plánovací dokumentace Malíkovice je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, které plně respektuje. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Územní plán respektuje z hlediska „Politiky územního rozvoje ČR“ zejména následující body:

<b>Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje:</b>	<b>Respektování změnou č.1 územního plánu Malíkovice</b>
<b>Bod č.14</b> - <i>Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity.</i>	Změna územního plánu respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (včetně ochrany nemovitých kulturních památek). Plochy změn využití území byly vymezeny s ohledem na návaznost na zastavěné území sídla a s respektováním jeho stávající urbanistické struktury.
<b>Bod č.16</b> - <i>Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.</i>	Změna územního plánu řeší komplexně celé řešené území se zohledněním principů udržitelného rozvoje území. Respektuje stávající hodnoty a podporuje hospodářský rozvoj sídla. Snaží se o arondaci urbanistického půdorysu sídla.
<b>Bod č.19</b> - <i>Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.</i>	Změna č.1 respektuje stávající průmyslové areály. Nenavrhuje žádné změny, pouze zceluje zemědělský areál, kde byly nepřesně zakresleny vnitřní komunikace areálu.
<b>Bod č.20</b> - <i>Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umístit do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické</i>	Změna územního plánu respektuje stávající přírodní prvky v krajině, zejména plochy ÚSES. Ve volné krajině nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy. Které jsou navrhovány pouze v návaznosti na zastavěné území.

<p>rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.</p>	
<p><b>Bod č. 25</b> – Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd. ) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.</p> <p>V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a cílem zmírňování účinků povodní.</p>	<p>Změna č.1 ÚP Malíkovice aktualizuje záplavové území Q100 a vkládá záplavové území QAZ.</p>
<p><b>Bod č.27</b> - Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro</p>	<p>Změna č.1 Územního plánu Malíkovice nemění koncepci dopravy a technické infrastruktury, aktualizuje koridor obchvatu sídla Hvězda.</p>

<p><i>rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.</i></p>	
<p><b>Bod č.30</b> - <i>Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.</i></p>	<p>Změna č.1 aktualizuje umístění čerpacích stanic a hlavní trasy kanalizace dle realizovaného stavu.</p>

### **3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č.1 územního plánu Malíkovice je řešena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v §18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Cílem této změny územního plánu je vytvoření nové aktuální územně plánovací dokumentace, díky níž vzniknou předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území s dosažením obecně prospěšného souladu za vzájemné koordinace veřejných i soukromých zájmů.

Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot v území jsou v dokumentaci stanoveny podrobné podmínky s rozdílným způsobem využití území pro rozhodování v území, které jsou dále členěny na přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Obdobně jsou v dokumentaci stanoveny podmínky i pro ochranu nezastavěného území.

V zásadě lze konstatovat, že Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

### **4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů jsou při procesu pořizování Změny č.1 ÚP Malíkovice plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace je pořizována a bude projednána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Návrh Změny č.1 ÚP Malíkovice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

### **5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č.1 ÚP Malíkovice.



## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu změny územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zpráva o uplatňování neobsahovala požadavek na jeho zpracování.

Změna č.1 ÚP Malíkovice nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5**

Krajský úřad nebude vydávat stanovisko dle §50 odst. 5. nebyl uplatněn požadavek na zpracování vlivu na životní prostředí.

## **8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Krajský úřad nebude vydávat stanovisko dle §50 odst. 5. nebyl uplatněn požadavek na zpracování vlivu na životní prostředí.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury není nutné řešit návrh změny územního plánu ve variantách.

Řešení územního plánu vyplývá z odborných analýz následujících skutečností:

### ***9.1 Limity využití území***

1. ochranné pásmo silnice I/16 (50 m),
2. ochranné pásmo silnic III/23628, III/23630 a III/23714 (15 m),
3. ochranné pásmo tras elektrorozvodů VN 22 kV (10 m),
4. ochranné pásmo trafostanic (7 m),
5. ochranné pásmo telekomunikačních kabelů (1,5 m),
6. ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
7. ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
8. ochranné pásmo lesa (50 m),
9. ochranné pásmo hřbitova (100 m),
10. manipulační pásmo okolo Červeného potoka je 8m
11. manipulační pásmo okolo Černého potoka je 6m

12. nemovitě kulturní památky – (rejstř.č.36689/2 – 551) areál kostela Všech svatých + fara čp. 18 (obsahující kostel Všech svatých, schodiště s křížkem, faru čp. 18, stodolu, ohradní zeď fary s bránou a schodištěm)  
- bývalá tvrz čp. 13 (rejstř.č. 32179/2-552).
13. úvodní důlní díla a četné propadliny se nacházejí na území a při územním řízení je třeba se obracet na Geofond
14. výhradní ložisko černého uhlí (B3 244200 Malíkovice-Řisuty)
15. chráněné ložiskové území (č. 24420000 Řisuty u Slaného)
16. chráněné ložiskové území (č. 7244200000)
17. Malíkovice potencionální sesuv 1978
18. Malíkovice blokový posuv potencionální 1990
19. šachta černého uhlí důl František

#### Přírodní limity

1. EVL - Červené dolíky (kód Natura: CZ0212002, kód: 2519, rozloha: 2,1679 ha)  
- Malíkovická stráž (kód Natura: CZ0212004, kód 5351; rozloha 9,6112 ha)
2. Památný strom s OP cca 10m
3. VKP - Hlinská stráž
4. RBC - 1506 - Hlinská stráž
5. NRBK NK54

Na základě návrhu územního plánu vyplývají tyto nové limity využití území:

1. ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
2. ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
3. místní Územní systém ekologické stability (lokální biocentra LBC 640 a LBC 643 a lokální biokoridory LBK 636, LBK 642 a LBK 644).

Nové limity č.1 a 2 se vztahují k nezbytným podmiňujícím investicím nové bytové výstavby a limit č.3 je důležitý pro existenci a migraci rostlin a živočichů a pro uchování stávající poměrně vysoké ekologické stability zdejšího území.

## **9.2 Doprava**

### Místní komunikace

Změna územního plánu navrhuje prodloužení komunikace DS1 a navrhuje nové místní komunikace DS5 a DS6. Změna č.1 respektuje síť stávajících místních komunikací.

### 9.3 Občanské vybavení

Změna č.1 nenavrhuje nové plochy občanské vybavenosti. Změna pouze aktualizuje již realizovanou plochu OS1 jako plochu stabilizovanou.

### 9.4 Technické vybavení

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Změna č.1 nenavrhuje nové vodní plochy. Změna č.1 aktualizuje a vymezuje záplavová území Q100 a QAz.

#### Zásobování pitnou vodou

Změna č.1 nemění koncepci územního plánu týkající se zásobování vodou. Nové plochy budou zásobovány vodou z místního vodovodu. Navýšení potřeby vody obce zpřesňuje následující výpočet.

#### Návrh

##### *A. Obytné pásmo*

370 obyvatel po 140 l	51,80 m <sup>3</sup> /d
150 obyvatel po 200 l	30,00 m <sup>3</sup> /d
-----	
Obytné pásmo celkem	81,80 m <sup>3</sup> /d

##### *B. Občanská vybavenost*

500 obyvatel po 20 l/os	10,00 m <sup>3</sup> /d
Hostinec - výčep a podávání studených jídel	4,00 m <sup>3</sup> /d
-----	
Občanská vybavenost celkem	14,00 m <sup>3</sup> /d

##### *C. Drobná výroba*

30 zaměstnanců po 120 l	3,60 m <sup>3</sup> /d
-------------------------	------------------------

**Potřeba vody pro obec Malíkovice celkem 99,40 m<sup>3</sup>/d**

Průměrná denní potřeba vody  $Q_p$  celkem:  $99,40 \text{ m}^3/\text{d} = 4,14 \text{ m}^3/\text{h} = \mathbf{1,15 \text{ l/s}}$

Maximální denní potřeba vody  $Q_m = 1,5 Q_p = 149,10 \text{ m}^3/\text{d} = 6,21 \text{ m}^3/\text{h} = 1,73 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = 1,8 Q_m = 11,19 \text{ m}^3/\text{h} = 3,11 \text{ l/s}$

Potřebný objem vodojemu - minimálně 60 % hodnoty  $Q_m$ , zvětšený o požární zásobu, tj.

$$149,10 \times 0,60 = 89,4 + 14 = \mathbf{103,46 \text{ m}^3}$$

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

Změna č.1 rozšiřuje možnost výstavby rodinných domů o plochu BV2 a BV6, k těmto plochám bude při realizaci vytvořeno nové kanalizační napojení. V sídle Hvězda je realizována nová kanalizace, Změna č. 1 uvádí v grafické dokumentaci stávající přívodní řád do sídel a aktualizuje umístění čerpacích stanic.

### **Výpočet množství odpadních vod**

Množství splaškových vod je dáno spotřebou vody, která je vypočtena výše. Výpočet je proveden dle ČSN 73 6701 Stokové sítě a kanalizační přípojky.

Průměrný odtok splaškových odpadních vod  $Q_s = Q_p \times 0,9$ :

$$\text{NÁVRH: } 1,15 \times 0,9 = 1,035 \text{ l/s}$$

Tato hodnota je ovšem pouze statistická, neboť převládá odtok nerovnoměrný v průběhu 24 hod. Nerovnoměrnost odtoku splaškových vod se vyjadřuje součiniteli hodinové nerovnoměrnosti odtoku v závislosti na počtu připojených obyvatel na danou kanalizační síť. Příslušným součinitelem  $k_h$  se vyjadřují maximální odtoky jako násobek průměrné odtokové hodnoty  $Q_s$  a koeficientu  $k_h$  :

$$Q_{smax.} = Q_s \times k_h$$

Výhledovému počtu obyvatel Malíkovice (500 obyvatel) odpovídá hodnota  $k_h$  5,2. Jelikož však obsahuje součinitel 100% rezervu (tj. plnění stok pouze 50 %), vychází maximální odtok splaškových odpadních vod z Malíkovice takto:

$$\text{NÁVRH: } 2,6 \times Q_s = 2,6 \times 1,035 = 2,691 \text{ l/s}$$

Obdobně byl stanoven i minimální průtok (jeho stanovení ověřuje průtokové charakteristiky v potrubí a následná opatření zabraňují usazování nečistot v potrubí) jako průměrný noční průtok:  $Q_{smin.} = Q_s \times 0,67$ :

$$\text{NÁVRH: } 1,15 \times 0,67 = 0,77 \text{ l/s}$$

### **Elektrická energie**

Změna územního plánu nenavrhuje změny v koncepci vedení elektrické energie.

### **Plyn**

Změna územního plánu nenavrhuje změny. Obec zatím nemá plynovodní potrubí a ani se v současné době nové neplánuje.

### **Spoje**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné změny týkající se spojů.

## **9.5 Odpadové hospodářství**

Změna ÚP nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace odpadů.

## **9.6 Územní systém ekologické stability**

Změna č. 1. nenavrhuje žádné změny v koncepci ÚSES.

## **9.7 Ochrana obyvatelstva**

### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

Nejsou navrženy žádné změny.

### **Obecná ochrana obyvatelstva**

Nejsou navrženy žádné změny.

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

### **10.1 Východiska:**

Využitelnost stávajícího platného ÚP.

Zastavitelné plochy:

<b>OZNAČ. PLOCH</b>	<b>NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	<b>VÝMERA [ha]</b>	<b>VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ</b>	<b>Nevyužitá výměra</b>
BV1	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,42	Zatím bez využití	0,42
BV3	Plocha bydlení venkovského charakteru	2,11	Probíhá příprava na parcelaci	2,11
BV4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,47	Zatím bez využití	0,47

BV5	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,81	Probíhá příprava na parcelaci	1,81
SV1	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,31	Zatím bez využití	0,31
OX1	Občanská vybavenost (rozhledna)	0,26	Zatím bez využití	0,26
OS1	Plocha pro sport	0,37	Plocha využita	0,00
OS2	Plocha pro sport	0,26	Zatím bez využití	0,26
Celkem	BV+SV	5,12		5,12

e) Nově navrhované plochy ve Změně č.1 ÚP Malíkovice

Zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Orientační počet rodinných domů	Poznámky
BV2	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,203	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jedná se o plochu navazující na severozápadní část sídla Malíkovice.</li> <li>- Plocha má dobrou dostupnost dopravní a technické infrastruktury</li> <li>- Hlavní rozvojové plochy jsou v sídle Hvězda, tato plocha doplňuje potřebný rozvoj v sídle Malíkovice.</li> <li>- Tato lokalita je vhodná i z hlediska geomorfologie terénu v sídle Malíkovice.</li> <li>- Plocha má dobrou pěší dostupnost do centra sídla.</li> <li>- Plocha BV2 bude rozparcelována do tří parcel dohromady s plochou ZS4.</li> </ul>
BV6	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,511	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jedná se o plochu v jižní části sídla Malíkovice.</li> <li>- Plocha má dobrou dostupnost dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>- Jedná se o svažité terén, proto je navrhována obslužnost ze severu.</li> <li>- Plocha navazuje na zastavěné území a dotváří půdorys obce.</li> <li>- Plocha má dobrou pěší dostupnost do centra obce.</li> <li>- Plocha doplňuje potřebu rozvoje v sídle Malíkovice.</li> </ul>
VZX1	Výroba a skladování – zemědělská výroba – specifická	4,073	x	- Plocha již funguje jako lesní školka. Změna č. 1 územního plánu dává tak plochu do souladu se skutečností.
NZZ1	Zahrady a sady	0,66	x	- Plocha pro zahradu mimo zastavěné území.
ZS2	Zeleň soukromá vyhrazená	1,14	x	- Plocha pro zahradu navazující na zastavěné území.
ZS3	Zeleň soukromá vyhrazená	0,90	x	- Plocha pro zahradu navazující na zastavěné území.
ZS4	Zeleň soukromá vyhrazená	0,15	x	- Plocha pro zahradu navazující na návrhovou plochu BV2, bude

				současně s ní neparcelována na tři parcely.
ZP1	Zeleň přírodního charakteru	0,09	x	- Plocha přírodě blízká, navazující na návrh zahrady navazující na zastavěné území, v záplavové oblasti.

#### Plochy přestavby

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Poznámky
SV2	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,892	- Plocha stávajícího statku v centru obce. - Dříve jako specifická plocha SVx. - V současné době je navržena pro přestavbu na smíšené bydlení a nerušící začlenění do centrální části obce.

#### **Závěr:**

Změna č.1 ÚP Malíkovice zahrnuje částečně plochy pro bydlení, zeleň, areál lesní školky a plochy zahrad. Plochy pro bydlení jsou doplněny v sídle Malíkovice, kde byl rozvojových ploch nedostatek. Změna tak řeší potřebu navýšení těchto ploch bydlení. Dále aktualizuje stávající funkční plochy plochou přestavby SV1, kde je potřeba obce začlenit tuto plochu do stávající funkce vesnického centra, která nebude nijak funkčně, pachově ani hlukově narušovat pohodu bydlení v jejím okolí.

## 10.2 Odhad potřeby nových bytových jednotek (pro návrhové období 2017 - 2021)

Urbanka

<http://www.iri.cz/urbanka/print.asp>

### Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

provedené v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona

#### Výpis z urbanistické kalkulačky URBANKA

Datum výpisu:	11.6.2018
<b>Lokalizace obce:</b>	
Obec:	Malíkovice
Obec s rozšířenou působností:	Slaný
Okres:	Kladno
Kraj:	Středočeský
<b>Vstupní údaje:</b>	
Výchozí rok vyhodnocení:	2019
Výchozí počet obyvatel v bytech:	391
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	140
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	2,79
<b>Vyhodnocení potřeby bytů:</b>	
Cílový rok vyhodnocení:	2028
Předpokládaný počet obyvatel:	500
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,27 %
Vypočtený odpad bytů:	3
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,58 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,65
<b>Potřeba nových bytů do cílového roku:</b>	<b>46 bytů</b>
<b>Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:</b>	
Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	80 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	90 %
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	1320 m <sup>2</sup>
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	260 m <sup>2</sup>
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	30 %
<b>Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:</b>	<b>5,81 ha</b>

Tento výpis byl pořízen z internetové aplikace URBANKA - urbanistická kalkulačka.  
URBANKA je nástrojem pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí.

Uvedený nástroj vznikl v rámci projektu "Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit" podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

**Aktualizace vstupních údajů i předpokládaného vývoje počtu obyvatel v obcích byla provedena v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších údajů, průběžně poskytovaných ČSÚ.**

© Institut regionálních informací, s.r.o., 2011-15



Zatím nevyužité zastavitelné plochy pro bydlení v platném ÚP celkem.....5,12 ha  
 Z toho v sídle Hvězda .....4,39 ha  
 Z toho v sídle Malíkovice .....0,73 ha  
 Navýšení bydlení v rámci Změny č. 1 ÚP Malíkovice v sídle Malíkovice celkem 0,812ha.  
 Bydlení v sídle Hvězda po Změně č. 1 .....4,39 ha  
 Bydlení v sídle Malíkovice po Změně č.1 .....1,542 ha  
 Plocha přestavby SV1 není započítána, počítá se zde spíše s úpravou stávajícího statku a jeho funkčního využití ze specifické funkce na funkci smíšenou, než přestavbu v podobě navýšení bytových jednotek. Pro plochu BV2 je počítáno, že bude s plochou ZS4 rozparcelována na tři parcely, proto je výměra počítána včetně ZS4.

Výpočet potvrdil, že naddimenzování rozvojových ploch je adekvátní rozvoji obce.  
 V sídle Malíkovice navíc byl ploch nedostatek, proto dochází k mírnému navýšení.

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Změna č.1 nezasahuje do území z hlediska širších vztahů.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání – zprávy o uplatňování**

Požadavky Zprávy a uplatňování změny územního plánu jsou v předkládaném návrhu změny č.1 Územního plánu splněny a byly rozšířeny o tyto body:

- v návrhu v rámci zpřesnění funkčních ploch bylo zjištěno, že v zemědělském areálu v sídle Malíkovice je změněna plocha vnitřní komunikace na plochu zemědělskou a je tak funkčně zcelen celý areál.

- v sídle Malíkovice, je na jeho severním okraji, v sousedství zemědělského areálu, zrušen zákres stavu cesty a aktualizováno území dle skutečnosti.

- v rámci prací na Změně č.1 byly zjištěny změny v prvcích ÚSES dle ZÚR Stčk. Tato skutečnost byla změnou napravena.

## **13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Změna územního plánu Malíkovice neřeší žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

## **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### ***14.1 Ochrana půdního fondu***

#### **Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy**

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce se předpokládá odnětí 7,088 ha zemědělské půdy 0 ha v zastavěném území a 7,088 ha mimo zastavěné území. Z tohoto rozsahu připadá 0,669 ha, tj. 9,44 % na bydlení, a 4,073 ha, tj. 57,46% na specifickou zemědělskou výrobu (lesní školku). Zbytek záborů je zapříčiněn změnami na soukromou

zeleň v podobě zahrad, přírodní zeleň a dopravní infrastrukturu. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF v návrhu jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

#### **Údaje o skutečných investicích vložených do půdy.**

Změnou územního plánu nejsou dotčeny žádné investice vložené do půdy.

#### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby.**

V Malíkovcích nedojde plánovanou výstavbou k narušení žádných objektů zemědělské prvovýroby. Zemědělský areál se nachází v severní polovině sídla Malíkovice. Ten však není změnou dotčen.

#### **Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.**

Do změny územního plánu nezasahují žádné pozemkové úpravy.

#### **Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území.**

Grafická část změny ÚP je zpracována na podkladu katastrální mapy, která zobrazuje katastrální území.

#### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu**

Změna územního plánu navrhuje rozvojové plochy v návaznosti na stávající zastavěné území, nebo v zastavitelném území. Jedná se o plochy bydlení, které jsou vymezené spíše v sídle Hvězda. V sídle Malíkovice vznikla potřeba na větší rozvoj až v současné době, proto je na tuto potřebu reagováno Změnou č. 1 ÚP Malíkovice.

#### **Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce a hranic pozemkové držby, tras základních zemědělských účelových komunikací**

V rámci grafické dokumentace územního plánu věnované problematice ochrany ZPF je uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy.

#### **Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)**

Na správním území obce Malíkovice se nachází celkem 13 BPEJ dotčených plánovanou výstavbou. Tyto BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. Prvá číslice pětimístního kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek.

Obec Malíkovice leží na území klimatického regionu č.4 (mírně teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 7-8,5 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 450-550 mm). V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinulo 8 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny plánovanou výstavbou:

- HPJ 08** Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti.
- HPJ 19** Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.
- HPJ 30** Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.
- HPJ 31** Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné.
- HPS 33** Kambizemě modální eubazické až mezobazické a kambizemě modální rubifikované na těžších zvětralinách permokarbonu, těžké i středně těžké, někdy i středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.
- HPS 37** Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorníci od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.
- HPJ 56** Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.
- HPJ 58** Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

Konkrétní odnětí ZPF uvádí tabulka na následujících stranách, kde jsou zohledněny zásadní požadavky na řešení důsledků odnětí ZPF dle Přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb.

## Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF - PŘEHLED PLOCH NAVRŽENÝCH K ODNĚTÍ ZPF (DLE PŘÍLOHY Č.5 K VYHLÁŠCE Č.13/1994 SB.)

zastavitelné  
plochy:

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]							Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.					
BV2	Plochy bydlení venkovského charakteru	0,384	0,384						0,163			0,221				0,384	0,384	
BV3	Plochy bydlení venkovského charakteru	0,203	0,203								0,203					0,203	0,203	
BV6	Plochy bydlení venkovského charakteru	0,082	0,082								0,082					0,082	0,082	
Plochy bydlení																0,669	0,669	
VZx1	Výroba a skladování – zemědělská výroba – specifická	4,073							0,269		2,956	0,8474				4,073	4,073	
Plochy občanské vybavenosti																4,073	4,073	
DS1	Místní komunikace	NENÍ ZÁBOR ZPF																
DS5	Místní komunikace	0,0253	0,0253									0,025				0,025	0,025	
DS6	Místní komunikace	NENÍ ZÁBOR ZPF																
Plochy dopravy																0,025	0,025	
ZS2	Zeleň soukromá a vyhrazená	1,14	1,14									1,14				1,140	1,140	
ZS3	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,90	0,741						0,0698		0,681					0,741	0,741	
ZS4	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,15	0,15								0,15					0,15	0,15	
Plochy zeleně																2,031	2,031	
NZZ1	Zahrady a sady	0,290	0,290									0,290				0,290	0,290	
Plochy smíšené nezastavěného území																0,290	0,290	
ZP1	Zeleň přírodního charakteru	Není zábor ZPF																
Plochy zemědělské																0,000	0,000	
<b>ZÁBOR CELKEM</b>																<b>7,088</b>	<b>7,088</b>	

## **14.2 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa**

### **Všeobecné údaje o lesích v řešeném území**

Na správním území obce Malíkovice se nachází celkem 109 ha lesních pozemků. Lesnatost území je průměrná, lesy pokrývají 17,5 % celkové rozlohy. Rozkládají se především v západní a v jižní části řešeného území.

Podle Lesního hospodářského plánu spadají prakticky veškeré lesy v obci do kategorie 10 – hospodářský les.

V druhovém složení převažují dub, buk a habr.

### **Navrhovaná opatření**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné změny v návrhových opatřeních.

### **Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Navrhovaným řešením změny územního plánu nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

## **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování.

## **16. Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování.

## **17. Srovnávací text s vyznačením změn**

Bude uveden v příloze č.1

## **18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění Změny č.1 územního plánu Malíkovice obsahuje 22 stran. K textové části odůvodnění bude přiložena Příloha č.1 – Srovnávací text.

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

obsahuje celkem 3 výkresy:

- 7a. Koordinační výkres- požadavky na změny funkčního využití – 1 : 5 000
- 7b. Koordinační výkres – výkres zpracovaný na novém digitalizovaném mapovém podkladu – 1 : 5 000
- 9. Předpokládané zábory půdního fondu – 1 : 5 000

### POZNÁMKY:

**8. Výkres širších vztahů** nebyl pro účel změny č.1 ÚP Malíkovice zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

**Koordinační výkres** je zpracován ve dvou výkresech (7a,7b), aby bylo viditelné, kde jsou jen aktualizované hranice parcel v nové digitální katastrální mapě a kde je navržena změna funkčního využití oproti platnému územnímu plánu.