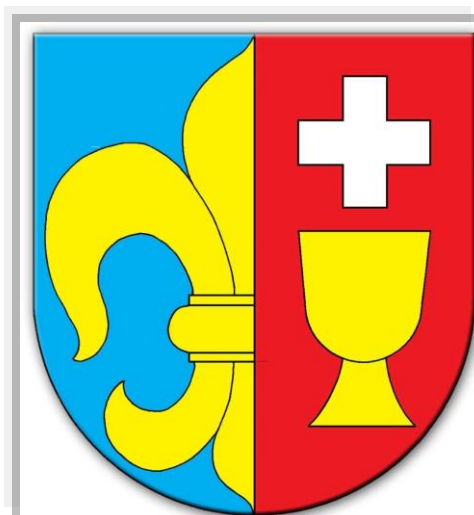


ÚZEMNÍ PLÁN LEDČICE

Návrh zadání ÚP



Říjen 2020

ÚZEMNÍ PLÁN LEDČICE

Návrh zadání ÚP

Zpracovatel územního plánu

Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, 182 00

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Pořizovatel územního plánu

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Ing. Lucie Nováková

OBSAH:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
a.1. Urbanistická koncepce	3
a.2. Koncepce veřejné infrastruktury	9
a.3. Koncepce uspořádání krajiny	11
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	14
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	15
c.1. Veřejně prospěšné stavby	15
c.2. Veřejně prospěšná opatření	15
d) 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.....	15
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	16
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	16
h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	17

ZADÁNÍ ÚP LEDČICE

a) 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

a.1. Urbanistická koncepce

zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR plynou požadavky:

→ Řešené území se nachází v rozvojové ose OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden).

→ Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 14a, 17, 19, 20, 20a, 22, 23, 24, 24a, 25, 28, 30. Ostatní priority (neuvedené v dalších kapitolách) se v řešeném území neuplatňují.

a.1.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

→ Obec je součástí rozvojové osy OS2 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem. ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách území:

- rozvoj bydlení sledovat zejména v sídlech Ledčice.

Úkoly pro územní plánování:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- zabezpečovat ochranu obytného území před negativními důsledky dopravy na dálnici D8 a silnici I/16;
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

→ Při řešení obce se uplatní zásady č. 18a, 19a, 19c.

→ Ke kap. 1.: Stanovení priorit územního plánování kraje se řešeného území dotýká pouze v obecné rovině v prioritách 01, 02, 06 (zvl. body a) až d)) a 07.

→ Ke kap. 2.: Území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti.

→ Ke kap. 3.: Území není součástí žádné specifické oblasti.

→ Ke kap. 4.: Územím prochází koridor pro vysokorychlostní trať jako koridor pro veřejně prospěšné stavby (D201 – pro trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje)

→ Ke kap. 5.: V území se kulturní hodnoty krajské úrovně nevyskytují; u místních hodnot se uplatňuje zásada č. 201:

- a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

- b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

→ Ke kap. 6.: ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymežováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Území se nachází v krajině relativně vyvážené.

→ Ke kap. 7.: V území se nachází VPS s označením D201 – koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje.

a.1.3. Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou

Z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou plynou požadavky:

→ *Hodnoty území*

V území jsou vymezeny významné kulturní hodnoty: urbanistické hodnoty, nemovité kulturní památky, archeologické naleziště I. a II. typu, historicky významné stavby/soubor, architektonicky cenné stavby/soubor, významná stavební dominanta, významný vyhlídkový bod.

Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Limity využití území*

V území jsou vymezeny kulturní limity využití území: nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy I. a II. typu. Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Záměry na provedení změn v území*

Uvádí záměry zastavitelných ploch dle stávající ÚPD. Tyto záměry budou v ÚP Ledčice prověřeny.

→ *Problémy*

ÚAP uvádí problémy:

Urbanistické závady a ohrožení (body, plocha):

- kód sBF/ZUs – stav brownfield zatěžuje zastavěné území stav.

Hygienické závady a ohrožení (linie):

- kód sSD/ZUs – stav dálnice zatěžuje zastavěné území

Environmentální závady:

- kód sSD-LCs – stav dálnice prochází lokálním biocentrem (stav),
- kód sSD+LKs – dálnice křížuje lokální biokoridor – na hranici katastru obce

Střety záměrů:

- kód nVRxZPn – návrh vysokorychlostní tratě je v konfliktu se zastavitelnou plochou,
- kód nVRxJZn – návrh vysokorychlostní tratě je v konfliktu s jiným záměrem,
- kód nVR+LKs – návrh vysokorychlostní tratě křížuje lokální biokoridor (stav),
- kód nVR-ZUs – návrh vysokorychlostní tratě prochází zastavěným územím (stav),
- kód nZPo2Bs – návrh zastavitelné plochy zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (stav),
- kód nZPo1Bs – návrh zastavitelné plochy zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany (stav).

Problémy budou v návrhu ÚP prověřeny. Kolize záměrů s vysokorychlostní železniční tratí budou prověřeny s ohledem na předpokládané tunelové vedení železniční tratě; vymezení zastavitelných ploch v koridoru dopravní infrastruktury v rozsahu tunelového úseku není vyloučeno.

a.1.4. Doplnující průzkumy a rozbor

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

→ Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPO, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj všech funkčních složek celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura, smíšené obytné plochy, plochy pro podnikání a drobnou výrobu).

→ ÚP vyloučí plochy již zastavěné (včetně ploch „pod společným oplocením“), plochy k zástavbě nevhodné z hlediska zásahu limitů využití území (zvl. záplavové území a ZPF I. třídy ochrany mimo zastavěné území) a plochy nevhodné k zástavbě z hlediska urbanistické koncepce, ochrany hodnot, ochrany nezastavěného území, koncepce ÚSES.

→ Další zastavitelné plochy mohou být doplněny na základě urbanistické koncepce.

Plochy pro bydlení

→ Budou prověřeny plochy na severní, severovýchodní a východní straně sídla v návaznosti na zastavěné území.

Veřejná prostranství

→ Další plochy mohou být vymezeny dle potřeb území a dle urbanistické koncepce.

Ostatní sídlení zeleně

→ V případě potřeby budou navrženy plochy izolační zeleně u ploch výrobních.

→ V případě potřeby budou navrženy plochy zeleně na obvodu sídla jako ochrana před větrnou erozí orných půd.

Smíšené obytné plochy

→ Vymezení konkrétních ploch není požadováno. Plochy mohou být vymezeny v lokalitách na styku dvou způsobů využití (z nichž jeden je bydlení čisté) nebo v území, kde jsou již nyní v převaze plochy smíšené obytné.

Plochy pro podnikání a drobnou výrobu

→ V sídle a v návaznosti na něj budou vymezeny pouze plochy pro výrobu nerušící a pro podnikání, případně plochy pro rozvoj zemědělské výroby místního charakteru.

Územní plán bude zpracován nad aktuální katastrální mapou, na základě které bude

vymezena hranice zastavěného území dle § 58 a v souladu s § 189, odst. (1) stavebního zákona.

Vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití bude provedeno s přihlédnutím k mapě KN a na základě terénního průzkumu.

a.1.4.2. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

→ Rozvoj bude situován převážně v prolukách a v dosud nezastavěných lokalitách dle ÚPO, po jejich prověření. Další návrhové plochy budou navazovat na zastavěné území a napojeny budou na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.

→ Zastavitelné plochy pro bydlení budou doplněny slovním vymezením podmínek pro umístění veřejných prostranství pro místní komunikace, vedení inženýrských sítí a zeleň.

→ Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to min. podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně. Může být dle místních podmínek stanovena struktura a charakter zástavby.

→ Nová zástavba bude respektovat stávající charakter zástavby obce.

→ Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 –19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu.

a.1.4.3. Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území byly identifikovány tyto kulturní hodnoty:

Nemovitě kulturní památky:

Číslo rejstříku	Památka	parcela
27403/2-1336	Kostel sv. Václava	st.p.č. 34, p.p.č. 52
100067	Venkovský dům	st. 26, st. 32

Území s archeologickými nálezy:

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
12-21-10/9	Ledčice – Na Pomoklinách	I
12-21-10/1	Poloha „Za Humny“	I
12-21-10/8	Ledčice – okolí kostela a jádro vsi	II
12-21-10/2	Kravín bývalého JZD	I
12-21-10/4	Vrch Škarechov	I
12-21-10/3	Pole JV od obce směrem ke Škarechovu	I
1516	—	II

Urbanistické hodnoty:

- historické jádro sídla (především okolí návsi)

Architektonické hodnoty (nad rámec nemovitých kulturních památek):

- evangelický hřbitov
- evangelický kostel a fara

- škola
- statek st. parc. č. 84/1 a 23/1
- bývalý statek st. parc. č. 9/1
- stodola st. parc. č. 23/3, 23/2, 24 a 14/2

→ ÚP bude kulturní hodnoty respektovat. Hodnotám bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

a.1.4.4. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

(například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy důlní činnosti, svážná území

Uvedena v kap. a.3.4.3.

Záplavové území

V řešeném území není vymezeno záplavové území.

Ochrana zvláštních zájmů v území – zátopové území

V řešeném území není vymezeno zátopové území.

Hygienická ochranná pásma

Území je zasaženo hlukem z dálnice D8

→ Nové zastavitelné plochy budou vymezovány s ohledem na ochranu zástavby před hlukem.

Civilní a požární ochrana

→ Bude řešena v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle jeho prováděcí vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů. Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

a.1.5. Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

Obdržené záměry vlastníků pozemků jsou obsaženy v textové i výkresové části Doplňujících průzkumů a rozborů, níže je uveden jejich přehled v tabulce.

Mohou být doplněny po projednání Zadání ÚP.

Ozn.	parc. č.	Navrhovatel / vlastník	Požadavek	Výměra v m ²
1	3028	Mgr. David Chaloupka Ph.D., Kateřina Chaloupková	změna využití pozemků na sad, případně jeho zachování	7863
2	3093	Mgr. David Chaloupka Ph.D., Kateřina Chaloupková	změna využití pozemků na stavební	2835
3	3064	Mgr. David Chaloupka Ph.D., Kateřina Chaloupková	změna využití pozemků dle stavu ÚP z roku 2004 (obytná zástavba, sad)	6805
4	x	Aleš Charvát, Kristýna Matějková	změna regulativu u ploch „SV“, a to zastavěné plochy z původních max. 15% na max. 30%	x
5	835/1, 394/15	Jiří Hančl, Věra Hančlová	změna využití pozemků na stavební	413 + 2544
6	60, 59, 1547/5, st. 41, st. 42, st. 145	Eva Kučerová, Milan Kučera	změna využití pozemků z plochy služeb a vybavenosti na plochu obytná zástavba vesnického typu	647 + 370 + 276 + 165 + 342 + 465
7	3354	Markéta Mrzenová	změna využití pozemků na plochu obytná zástavba vesnického typu	2726
8	394/3	Monika Petráková	změna využití pozemků na stavební	3145
9	2872/2	Semmelrock Stein+Design Dlažby s.r.o.	změna funkčního využití z plochy „Težba TE“ na plochu „Průmyslová výroba“	7999
10	3414	Ladislav Michovský, Jiřina Michovská	změna využití pozemků na stavební	4665
11	394/1, 835/5	Václav Hančl, Marta Hančlová	změna využití pozemků na stavební	2623 + 334
12	3411	Markéta Rubínová, Roman Rubín	změna využití pozemků na stavební	4327
13	3409	Markéta Rubínová, Roman Rubín	změna využití pozemků na stavební	2275
14	1080/16	BRALEP - výrobce stavební chemie	změna využití pozemku z orné půdy na ostatní plochu se způsobem využití manipulační plocha	929
15	1080/15, 1080/16	BRALEP - výrobce stavební chemie	navýšení procentuální zastavěnosti ploch malovýroba a podnikání na 50 %	11948 + 929

Obdržené záměry vlastníků:



a.2. Koncepce veřejné infrastruktury

zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a.2.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR plynou požadavky:

- Územím prochází koridor dopravní infrastruktury VR1 – vysokorychlostní železniční trať Drážďany – hranice SRN/ČR – Lovosice/Litoměřice – Praha.
- Navržené koridory technické infrastruktury územím zřejmě neprocházejí. V územním plánu se nachází pouze ochranné pásmo produktovodu.
- Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 23, 24, 30.

a.2.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

- Plochy a koridory nadmístního významu dopravní a technické infrastruktury zahrnují:
 - D201 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje.
- Veřejně prospěšné stavby nadmístního významu:
 - D201 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje.
- Ke kap. 4.:
V řešeném území se uplatňuje koridor dopravní infrastruktury.
- Ke kap. 5.:
V území se neuplatňují žádné civilizační hodnoty krajské úrovně.

a.2.3. Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou

Z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou plynou požadavky:

→ *Hodnoty území*

V území jsou vymezeny civilizační hodnoty – dálnice, silnice II. tř., plochy občanského vybavení a rekreace, plocha sportu a rekreace, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování. Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Limity využití území*

V území jsou vymezeny limity využití území: limity dopravní infrastruktury, limity technické infrastruktury (zásobování elektrickou energií – elektrická stanice, nadzemní a podzemní vedení elektrické sítě, ochranné pásmo elektrické stanice, vedení, zásobování vodou – vodojem, vodovodní řad, odkanalizování území – kanalizační stoka, čistírna odpadních vod, zásobování plynem – plynovod STL, NTL, plynovod VTL, technologický objekt na plynovodu, bezpečnostní pásmo plynovodu). Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Záměry na provedení změn v území*

ÚAP v oblasti dopravní infrastruktury uvádí záměr vysokorychlostní železnice. Kolize záměrů s vysokorychlostní železniční tratí budou prověřeny s ohledem na předpokládané tunelové vedení železniční tratě; vymezení zastavitelných ploch v koridoru dopravní infrastruktury v rozsahu tunelového úseku není vyloučeno.

V oblasti technické infrastruktury uvádí záměr vodojemu a přečerpávací stanice odpadních vod.

→ *Problémy*

Problémy jsou uvedeny v kap. a.1.3.

a.2.4. Doplnující průzkumy a rozbor

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.2.4.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

→ Nepožadují se změny.

Místní komunikace a odstavování vozidel

- Řešené lokality budou napojeny na stávající místní nebo silniční komunikace.
- Místní komunikace budou v souladu s navrženým systémem dopravy a s ČSN 736110, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.
- Systém místních komunikací bude doplněn v případě potřeby o hlavní příjezdové komunikace k novým zastavitelným plochám.
- Výstavba podružné sítě místních komunikací v zastavitelných plochách může být také uvedena v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno v řízení o umístění stavby.
- Dle potřeb území budou doplněny plochy pro odstavování vozidel.

Cyklistická a pěší doprava v krajině, účelové komunikace v krajině

- Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.
- Bude posouzena potřeba vymezení nových pěších a cyklistických tras v řešeném území.

Ochranná pásma:

Ve správním území se uplatňují stávající ochranná pásma:

- ochranné pásmo dálnice D8,
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy,
- ochranné pásmo letiště Praha/Vodochody – o.p. vnější vodorovné roviny.

→ Řešení ÚP bude ochranná pásma zohledňovat.

a.2.4.2. Technická infrastruktura

Společné požadavky:

- Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch. Na základě vyhodnocení kapacitních rezerv stávajících sítí a zařízení budou v případě potřeby navrženy nové sítě a zařízení. Jejich přeložky budou navrženy v nezbytných případech.
- Rozvody technických sítí v zastavěném území budou zobrazeny schematicky. Vedení uvnitř zastavitelných ploch budou uvedeny pouze v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno územními studii nebo v řízení o umístění stavby.

Zásobování pitnou vodou:

Sídlo je zásobováno pitnou vodou z vodárenského systému Vodáren Kladno–Mělník a.s.
→ Bude prověřena potřeba výstavby nových vedení pro obsluhu zastavitelných ploch.

Kanalizace:

Sídlo má vybudovanou kanalizační síť. Odpadové vody jsou přečerpávány výtlačným řádem do kanalizace obce Mnetěš a dále do ČOV v obci Straškov.

→ Bude prověřena potřeba výstavby nových vedení pro obsluhu zastavitelných ploch.

Zásobování elektrickou energií:

→ ÚP bude limit využití území – trasy VN respektovat.

→ Bude prověřena potřeba výstavby nových trafostanic po prověření kapacity stávajících rozvodů.

Zásobování plynem:

Sídlo je zásobováno plynem z VTL a STL plynovodu.

→ Bude prověřena potřeba výstavby nových vedení pro obsluhu zastavitelných ploch.

Nakládání s odpady:

→ Územní plán bude respektovat stávající systém likvidace odpadů.

Ochranná pásma:

Ve správním území se uplatňují stávající ochranná pásma:

• ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů	1,5 m do DN 500 včetně
• ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů	2,5 m nad DN 500
• ochranné pásmo vedení VN 22 kV	7 (10) m od krajního vodiče
• ochranné pásmo trafostanic 22 kV	7 (20, 30) m od krajního vodiče
• ochranné pásmo kabelového vedení VN	1 m
• ochranné pásmo plynovodu STL	1 m v zastavěném území
• ochranné pásmo produktovodu	150 m
• ochranné pásmo sdělovacích vedení	1,0 m

→ Řešení ÚP bude ochranná pásma zohledňovat.

a.2.4.3. Veřejná prostranství

→ Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně.

→ Nová veřejná prostranství mohou být doplněna v souladu s urbanistickou koncepcí v rámci vybraných návrhových ploch (zejména pro bydlení).

a.2.4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

→ Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizované. Nové plochy mohou být vymezeny na základě záměrů a potřeb území.

→ Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách pro bydlení.

a.2.5. Další požadavky

Mohou být doplněny po projednání Zadání ÚP.

a.3. Koncepce uspořádání krajiny

zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

a.3.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR plynou požadavky:

→ Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 14a, 20, 20a, 22.

a.3.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

→ Oblasti se shodným krajinným typem – správní území obce je zařazeno do kategorie N01 krajina relativně vyvážená. Uplatňuje se zde zásada č. 219.

→ Plochy a koridory nadmístního významu – v území se nevymezují žádné prvky NR – R ÚSES.

→ Veřejně prospěšná opatření nadmístního významu: nevymezují se.

→ Ke kap. 4.: Budou naplňovány zásady 194) až 195).

→ Ke kap. 5.: V území se uplatňují přírodní hodnoty (zásada č. 197): hodnoty krajské úrovně – bod h) významné krajinné prvky mimo území CHKO; bod i) skladebné části ÚSES. Ze zásady č. 198 se uplatňují body a), b), i), j), k), l), m).

→ Ke kap. 6.: Území je zařazeno jako oblast se shodným krajinným typem N01 krajina relativně vyvážená. Budou naplňovány zásady 206), 207) a 219).

→ Ke kap. 7.: V řešeném území se neuplatňuje.

a.3.3. Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou

Z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou plynou požadavky:

→ Z územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou neplynou pro řešené území žádné specifické požadavky.

→ *Hodnoty území*

V území jsou vymezeny hodnoty v krajině: plochy pro ÚSES, geologické významné hodnoty (dobývací prostor Ledčice, výhradní bilancované ložisko nerostných surovin Ledčice), významný krajinný prvek registrovaný, přírodní památka, Natura 2000 – evropsky významná lokalita Pahorek u Ledčic, lesy, vodní plochy a toky, BPEJ I. a II. třídy ochrany. Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Limity využití území*

V území jsou vymezeny limity využití území v oblasti krajiny: ochrana přírody a krajiny (o.p. lesa), nerostné suroviny (výhradní bilancované ložisko nerostných surovin, dobývací prostor), Investice do půdy (plocha odvodněná), znečištění životního prostředí (území ekologických rizik), ochrana přírody a krajiny (významný krajinný prvek registrovaný, přírodní památka, Natura 2000 - evropsky významná lokalita Pahorek u Ledčic), plochy ÚSES (lokální biocentrum, lokální biokoridor). Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Ledčice respektovány.

→ *Záměry na provedení změn v území*

Uvádí záměry – plochy pro ÚSES dle stávající ÚPD. Tyto záměry budou v ÚP Ledčice prověřeny.

→ *Problémy*

Problémy jsou uvedeny v kap. a.1.3.

a.3.4. Doplnující průzkumy a rozborů

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.3.4.1. Požadavky na řešení krajiny

→ Ve volné krajině nebudou situovány soliterní zastavitelné plochy (tj. bez návaznosti na již existující zastavěné plochy), s výjimkou dopravní a technické infrastruktury a ploch zeleně.

→ V plochách ZPF mohou být v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně).

→ Budou stanoveny podmínky pro umístování staveb v krajině, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

→ Bude řešena průchodnost krajiny, mohou být navrženy nové účelové, cyklistické a pěší komunikace (viz kap. a.2.4.1.).

a.3.4.2. Územní systém ekologické stability

→ Nadregionální a regionální ÚSES se v řešeném území neuplatňuje.

→ Lokální ÚSES se v řešeném území uplatňuje ve formě lokálního biocentra a lokálního biokoridoru.

→ Systém ÚSES bude vycházet z dosud platné ÚPD obce a ze schválené Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Ledčice. Prvky ÚSES mohou být upraveny a doplněny s ohledem na vymezení a koordinaci dalších funkcí v území, avšak vždy při zachování min. parametrů.

→ Bude zajištěna návaznost prvků ÚSES přes hranice katastrů na prvky ÚSES sousedních obcí.

a.3.4.3. Ochrana nerostných surovin, sesuvná území

→ V řešeném území budou respektovány limity využití území:

Dobývací prostory těžené: 70789 Ledčice; nerost: štěrkopísek; využití: těžený

Chráněná ložisková území: 00230000 Ledčice; surovina: štěrkopísky

Ložiska výhradní: 3002300 Ledčice; nerost: psamity, štěrk; těžba: současná povrchová

Ložiska nevyhrazených nerostů: 3163201 Černouček–Jeviněves; nerost: štěrkopísek, štěrk; těžba: dřívější povrchová, 3163200 Ledčice – Škarechov; nerost: psamity, štěrkopísek, štěrk; těžba: dřívější povrchová

Ostatní prognózní zdroje: 9046801 Ledčice, nerost: štěrkopísek, dosud netěženo; 9244300 Černouček – Ledčice – Libkovice, nerost: štěrkopísek, dosud netěženo

a.3.4.4. Ochrana přírody a krajiny

Významné krajinné prvky (VKP) jsou jednak ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, nivy toků), jednak registrované. V řešeném území se nacházejí:

- významné krajinné prvky ze zákona,
- významné krajinné prvky registrované – VKP 112 Věšínská strouha u Ledčic, VKP 113 Škarechov

→ VKP budou respektovány jako limit využití území.

Zeleň v krajině

→ Bude navržena ochrana stávajících ploch zeleně v krajině.

→ Budou navrženy nové plošné nebo liniové prvky zeleně v krajině (doprovodná zeleň, břehové porosty, zelené pásy apod.).

a.3.4.5. Zemědělský půdní fond (ZPF)

Zemědělský půdní fond tvoří významnou část výměry řešeného území, převažuje orná půda. Protierozní opatření se nenacházejí.

→ Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Bude zpracováno v souladu:

- s ustanovením § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu ;
- s vyhláškou č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany;
- s přihlédnutím k Metodickému doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP“ (MMR a MŽP, 7/2011).

→ Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

→ Pro požadovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si sídlo zachovalo uzavřený tvar, s upřednostněním ploch již odsouhlasených v předchozí ÚPD. Zábor ZPF bude zdůvodněn.

a.3.4.6. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

→ V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábor PUPFL bude zdůvodněn.

→ ÚP bude respektovat lesní porosty a vzdálenost 50 m od okraje lesa. U ploch zasahujících do menší vzdálenosti bude tato skutečnost uvedena v odůvodnění ÚP.

→ V odůvodněných případech mohou být navrženy plochy pro zalesnění.

a.3.4.7. Ochrana vod

Ochrana vodních zdrojů

→ Budou respektovány:

- zranitelná oblast – celé území,
- pozorovací vrt ČHMÚ a jeho o.p.

Nezastavitelné pásmo při správě toku

→ Toky budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků – vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu, 6 m od břehové hrany u drobných toků (§ 49, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

a.3.5. Další požadavky

→ Mohou být doplněny po projednání Zadání ÚP.

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

Nejsou požadovány.

Plochy územních rezerv dle stávající ÚPD budou prověřeny a změněny na zastavitelné plochy nebo zrušeny.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

c.1. Veřejně prospěšné stavby

→ Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených staveb mezi veřejně prospěšné:

a) kategorie vyvlastnění:

- přeložky silnic,
- nové místní komunikace, úpravy stávajících místních komunikací,
- nové plochy dopravní infrastruktury, např. veřejně přístupná parkoviště,
- nové pěší komunikace, samostatné cyklostezky,
- koncová zařízení technické infrastruktury (nové trafostanice apod.).

b) kategorie vyvlastnění – zřízení břemene:

- páteří vedení nových inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, trasy plynu STL, navržené trasy VN).

c) kategorie předkupní právo:

- plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit pouze vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

c.2 Veřejně prospěšná opatření

→ Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření mezi veřejně prospěšná opatření:

a) kategorie pouze vyvlastnění:

- plochy pro územní systém ekologické stability k založení.

b) kategorie pouze předkupní právo:

- nová veřejná prostranství nestavebního charakteru, včetně ploch veřejné zeleně.

→ Součástí vymezení veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

d) 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

V rámci územního plánu budou prověřeny a vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Prověřeny

budou zejména zastavitelné plochy bydlení, a to na východě území.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant není požadováno.

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

→ Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

→ **Textová část** bude zpracována jako textový soubor v programu Word. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu

→ **Grafická část:**

Řešení:

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Hlavní výkres může být dále členěn na výkresy vymezující urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci krajiny.

Výkres etapizace bude zpracován v případě vymezení etapizace.

Odůvodnění:

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5000, mimo výkres širších vztahů, který bude v měřítku 1 : 50 000.

Grafická část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Součástí grafické části (výroku i odůvodnění) mohou být schémata.

Hranice zastavěného území bude vymezena dle znění § 58 stavebního zákona. Grafická část bude zpracována digitálně.

→ **Počet vyhotovení dokumentace**

Dokumentace bude zpracována:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o ÚP (§ 51, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP (§ 53, odst. 1 stavebního zákona)

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

h.1. Zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území pravděpodobně nebude požadováno.

Záměry, které budou řešeny v ÚP, zahrnují nekonfliktní záměry:

Bydlení a zeleň:

Budou prověřovány plochy pro bydlení, plochy pro veřejnou zeleň, krajinnou zeleň, zahrady, plochy pro ÚSES.

Drobná výroba a podnikání, průmysl:

Budou prověřovány plochy pro malovýrobu a podnikání místního charakteru.

Zastavitelné plochy pro průmyslovou výrobu budou prověřeny v návaznosti na stávající areál f. SEMMELROCK STEIN+DESIGN Dlažby s.r.o. na p.p.č. 2872/2 k.ú. Ledčice v rozsahu cca 7000 m² pro rozšíření stávajícího areálu (výroba dlažby), a to na úkor plochy v dosud platné ÚPD vedené jako plocha těžby nerostných surovin, po jejím vytěžení.

h.2. Zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na prvky systému Natura 2000

Do řešeného území zasahují EVL lokalita v rámci Natura 2000. Známé záměry v území nezasahují do plochy EVL ani se nenacházejí v její blízkosti, nepředpokládá se její ovlivnění.