

Územní plán Lhota

návrh zadání

(předkládaný k veřejnému projednání)

Pořizovatel: **Obecní úřad Lhota**

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:
Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Určený zastupitel: **Ing. Radka Kratochvílová** - starostka obce

datum zpracování: Květen 2015

Pozn.: Obsah návrhu zadání odpovídá osnově uvedené v příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah:

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	3
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
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	8
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	8
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

Úvod

Územím řešeným územním plánem je správní území obce Lhota, tvořené jedním katastrálním územím – Lhota u Dřís.

Obec se nachází severovýchodně od Brandýsa nad Labem a Prahy. Katastrální výměra území je 7,96 km² a obec měla k 31. 12. 2014 celkem 425 obyvatel.

Obec má platný územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ), který byl schválen 14. 12. 1998. Byl doplněn změnou č. 1 z roku 2009. Stáří původního dokumentu je hlavním důvodem k pořízení nového územního plánu. Koncepce ÚPSÚ především neodpovídá současným vývojovým trendům obce v blízkosti hlavního města. Dokument je třeba sladit s aktuálním vývojem území, platnou legislativou a umožnit vlastníkům pozemků uplatnit požadavky na změny funkčního využití ploch. Důvodem je také termín 31. 12. 2020, po němž stávající územní plán sídelního útvaru pozbývá platnosti.

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce 28. 11. 2013.

Podklady pro toto zadání tvoří zejména doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem územního plánu, územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem aktualizace 2014, pravomocná územní rozhodnutí, ZÚR Středočeského kraje, Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1.

Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu

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

Požadavky se zakládají na několika základních východiscích.

- Cíle územního plánování vyjádřené v § 18 zákona č. 183/2006 Sb.
- Poloha řešeného území v blízkosti regionálního centra – Brandýsa nad Labem a také v širším zázemí Prahy. Lze proto předpokládat zvýšený zájem o transformaci zastavěných i nezastavěných ploch.
- Vysoký podíl staveb určených pro rekreaci. Dle SLDB se jedná o 25 z celkem 194 obytných domů. Dle ISKN je v obci 125 staveb pro rodinnou rekreaci a 207 staveb k trvalému bydlení.
- Obec je v letních měsících cílem množství rekreatantů krátkodobých (Jezero) i dlouhodobých (chaty, chalupy).
- Krajinný pokryv území obce, převážně složený z lesních pozemků, omezující rozvoj sídla z jihu a východu.
- Význam zemědělské produkce v nezastavěných plochách mimo PUPFL – úrodnost půd.

Základní koncepce rozvoje území obce bude založena na vytváření předpokladů pro posilování harmonického vztahu mezi sídlem a krajinou, pro posilování role a významu přírodních prvků uvnitř sídla. Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost sídla vymezením optimálního rozsahu kvalitních ploch pro rodinné bydlení venkovského charakteru, zajištění odpovídající veřejné infrastruktury, a ve vhodných polohách navržení ploch pro ekonomické aktivity. Charakter sídla nebude významným způsobem měněn, územní plán formuluje požadavky na jeho zachování respektive posílení. Krajinný ráz území je třeba chránit jako prvek obecné ochrany přírody a krajiny, a negativně na něj nepůsobit návrhem nevhodných urbanistických řešení, hmotově a plošně neodpovídající zástavby, vytvářením negativních dominant a nepřiměřeným rozsahem navrženého záboru pozemků mimo zastavěné území obce.

Vývoj počtu obyvatel obce je v současnosti omezen nedostatkem volných stavebních parcel, i přesto činí průměrný nárůst 12 obyvatel ročně během posledních 10 let. Tento nárůst lze vzhledem k současné populaci obce (452 k 1. 1. 2015) považovat za adekvátní, a doporučuje se jej zachovat i do budoucna. Ve střednědobém časovém horizontu, pro který se územní plán zpracovává, je horní hranice počtu obyvatel stanovena na 650 bez započtené rezervy. Je nezbytné v územním plánu zohlednit také sezónní stav počtu obyvatel.

Územní plán vymezí zastavěné území obce a způsob jeho využití. Budou prověřeny stávající zastavitelné plochy v obci s ohledem na jejich zastavěnost a reálné podmínky jejich dalšího využití. S ohledem k uplatněným návrhům vlastníků (podnětům) a předpokládanému budoucímu rozvoji navrhne v úměrném rozsahu další vhodné lokality k vymezení nových zastavitelných ploch a vhodný způsob využití – v plochách pro bydlení bude umožněna pouze výstavba rodinných domů.

Dále bude prověřena možnost vymezení přiměřeného rozsahu ploch smíšených obytných, ploch pro výrobu a skladování (nerušící) a ploch a koridorů veřejné infrastruktury. Plochy pro rekreaci nebudou dále rozšiřovány, transformace rekreačních objektů na objekty trvalého bydlení musí být prověřena z hlediska obslužnosti dopravní a technickou infrastrukturou a navržena pouze v odůvodněných a účelných případech.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat sítím dopravní a technické infrastruktury, které jsou vystaveny značnému náporu v období zvýšeného přílivu rekreatantů, chatařů a chalupářů. Je proto nezbytné navrhnout dostatečně dimenzované komunikace, popřípadě prověřit možnost úpravy stávajících s nevyhovujícími parametry. Důsledně je třeba řešit možnosti parkování v obci. Do územního plánu promítnout aktuální situaci sítí technické infrastruktury, prověřit jejich kapacity a vytvořit podmínky pro jejich rozšíření nebo zavedení (likvidace odpadních vod).

Návrhy nových zastavitelných ploch dle podnětů obce, občanů a dalších subjektů budou posouzeny a prověřeny z hlediska potenciálního střetu záměrů s limity využití území. ÚP navrhne vhodné řešení těchto střetů a s ohledem na další rozvoj obce a ochranu hodnot v území budou jednotlivé plochy dle možností zapracovány do územního plánu.

V návrhu územního plánu bude preferována přestavba stávajících opuštěných a/nebo chátrajících objektů (tzv. brownfields) a využití nezastavěných ploch v zastavěném území sídla před výstavbou mimo něj. Nesmí ovšem dojít k narušení ploch stávajících veřejných prostranství. Naopak s ohledem na odst. (2), § 7, vyhlášky 501/2006 Sb. bude pro každé 2 hektary zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení anebo smíšené obytné vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Kritériem pro návrh rozvojových ploch budou mj. i možnosti odpovídající dopravní obsluhy a napojení technické infrastruktury. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Územní plán prověří vymezení nových ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření s ohledem na napojení obyvatel na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a dostupnost občanského vybavení a veřejných prostranství a navrhne koncepci řešení veřejné infrastruktury.

Územní plán nebude zahrnovat návrh ploch, které svou povahou představují potenciálně negativně působící prvek na životní prostředí, hodnoty v území a na plochy obytné. Zejména se jedná o plochy průmyslu a výroby, plochy náročné na dopravní obsluhu – zejména logistické a skladové areály, plochy těžby a veškeré další plochy obdobného charakteru.

- Ochrana a rozvoj hodnot území

V územním plánu budou definovány veškeré hodnoty (stanovené zvláštními právními předpisy nebo jiné) přírodní, kulturní a civilizační a stanoveny podmínky jejich ochrany a případného rozvoje. Zejména se jedná o tyto:

Kulturní hodnoty – nemovitá kulturní památka, významné stavby, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky apod.), pomník, území archeologických nálezů, území urbanistických hodnot. Doporučuje se zvážit nastavení podmínek, na jejichž základě bude muset nová zástavba v celém území nebo jeho částech charakterem odpovídat stávající. Nastavení prostorové regulace nové zástavby bude odpovídat současnému měřítku staveb v obci včetně výškové hladiny zástavby. Doporučuje se stanovení podmínek, na jejichž základě bude při rekonstrukcích objektů stanovených jako významných dodržena jejich charakter a nedojde k vizuální degradaci takových budov nebo areálů. Vzhledem k rovinatému terénu v řešeném území je nezbytné novou zástavbu výškově omezit, aby nedošlo k vytvoření nevhodných dominant. Pozornost je třeba rovněž věnovat okrajům zastavěného území a jeho přechodu do volné krajiny.

Přírodní hodnoty – památné stromy, významné krajinné prvky, skladebné části ÚSES, hodnotná mimolesní zeleň, krajinný ráz území, ložiska nerostných surovin.

Civilizační hodnotou uvedenou v kapitole 5.3. Přílohy č. 1 ZÚR Středočeského kraje je železniční trať Mělník – Lysá n. L. – Kolín.

Cestní síť v krajině je vzhledem k charakteru území stabilizována. Přesto bude prověřena potřeba doplnit cestní síť v krajině (např. obnova zaniklých cest), pro zajištění potřebné prostupnosti územím (propojení sousedních sídel, napojení rekreačních lokalit apod.) zejména trasami pro pěší, cyklisty, s vhodnou návazností na drobnou sakrální architekturu, krajinné hodnoty a významné solitéry.

V rámci územního plánu bude prověřeno vymezení ÚSES, zejména jeho soulad s nadřazenou ÚPD a ÚPP (ÚTP, ZÚR), ÚPD sousedních obcí. Na základě aktuálních podmínek, budou prověřeny a upřesněny parametry a možnosti stabilizace jednotlivých prvků v řešeném území. Bude

přitom dbáno na dodržení požadovaných parametrů a zajištění návazností na ÚSES sousedních obcí.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015.

Řešené území obce Lhota leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy i mimo specifické oblasti (viz upřesnění rozvojové oblasti v ZÚR). Ze schválené Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 vyplývají pro obec následující republikové priority územního plánování:

Pozn.: vybrány pouze relevantní body se zachováním jejich číslování v PÚR, kap. 2.2

(14) *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. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

(16) *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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

(19) *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. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat 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 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 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.*

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

(30) *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.*

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Územně plánovací dokumentace kraje, tj. **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR), byly vydány dne 7. 2. 2012 (usnesením Zastupitelstva Stč. kraje. č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011), účinnosti nabyly dne 22. 2. 2012.

Ve vztahu k řešenému území vyplývá ze ZÚR následující:

Pozn.: vybrány pouze relevantní body stanovené nad rámec PÚR se zachováním jejich číslování v ZÚR

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.
- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
 - vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
- posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
 - intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky,
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - vodní turistiky, ...
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, ...
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
 - na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
 - na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

4. ZPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- plochy pro těžbu nerostných surovin, tedy:
 - nevyužívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku;
- významné krajinné prvky mimo území CHKO;
- skladebné části ÚSES.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;
- vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.
- při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);
- řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;
- chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

- železniční tratě celostátních drah Praha – Plzeň, Praha – Ústí nad Labem, Praha – Pardubice, Praha – Benešov, Praha – Lysá nad Labem, Mělník – Lysá nad Labem – Kolín – Čáslav (dvoukolejné, elektrifikované tratě s dokončenou či připravovanou modernizací);

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) 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.

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

(221) 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.

- Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem byly pořízeny v r. 2008, úplné aktualizace ÚAP byly provedeny v prosinci 2010, 2012 a 2014. Při návrhu územního plánu Lhota se požaduje zohlednit limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí v řešeném území. Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem vyplývá především tyto obecné zásady a priority k řešení v ÚPD vztahující se k území obce Lhota (Karty obcí – Kapitola 3.6 RURÚ):

Slabé stránky území:

- Chybějící kanalizace
- Velké množství chat (185)
- Potřeba základní školy – spolupráce se sousedními obcemi
- Chybějící občanská vybavenost

Hrozby v území:

- Hrozba tlaku na přeměnu rekreace na trvalé bydlení

Problémy k řešení:

- podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou – chybí kanalizace
- absence přechodu sídlo-zemědělská krajina na Z a S okraji – zpracovat zelený pás kolem sídla do ÚP

a1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhne vymezení ploch podle způsobu využití a podle jejich významu v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Návrh zastavitelných ploch bude vycházet ze stávajícího charakteru a struktury sídla. Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby nedocházelo ke vzniku nevhodných urbanistických řešení, a bude respektován ráz sídla i krajiny. Důsledně bude chráněn standard veřejných prostranství.

Vzhledem k poloze obce lze očekávat zájem o bydlení v obci. Dosavadní nárůst průměrných 12 obyvatel/rok během posledních deseti let lze považovat za úměrný velikosti obce a tomuto nárůstu bude přizpůsoben rozsah zastavitelných ploch. Výsledný počet obyvatel ve střednědobém horizontu je odhadován na 600 – 650 bez započtené rezervy. Návrhové plochy je proto možné koncipovat nejvýše pro 250 obyvatel.

Zohlednit je dále třeba stávající limity využití území. Jih a východ hraničí s lesními pozemky, v tomto prostoru je rozvoj omezen. Doporučuje se rozvojové plochy pro výstavbu lokalizovat na sever a západ sídla. Limitem je také obslužnost dopravní a technickou infrastrukturou, která je v některých částech obce nedostatečná. Komunikace často nemají dostatečné šířkové parametry a zpevněný povrch. Rozvojové plochy proto budou navrženy pouze v lokalitách s možností kvalitního napojení na tyto sítě.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat rekreaci v obci, především objektům individuální rekreace – chatám. Vzhledem k velkému počtu rekreačních objektů, které jsou využívány zpravidla jen sezónně, se navržení nových ploch pro tento způsob využití vylučuje. Důvodem je především nadměrná zátěž na síť dopravní a technické infrastruktury v letních měsících, která je ještě navýšena návštěvníky areálu koupaliště. Transformaci objektů k rekreaci na objekty určené k trvalému bydlení je třeba podmínit dostupností sítí technické infrastruktury a komunikací s vyhovujícími parametry.

K definování urbanistické koncepce bude ÚP využívat především těchto nástrojů:

- Vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a nezastavěného území, vč. stanovení jejich režimů
- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. - specifikování hlavních, přípustných, nepřípustných a podmíněčně přípustných způsobů jejich využití
- Uplatnění regulace způsobu využití území na zastavitelných plochách a zastavěném území
- Uplatnění regulace minimálního podílu zeleně a veřejných prostranství.
- Uplatnění regulativů prostorového uspořádání – intenzita zástavby, výšková hladina zástavby
- V případě potřeby lze uplatnit etapizaci výstavby nebo obdobné prostředky, které povedou k logickému rozšiřování sídla do krajiny a vyloučí vznik odloučených lokalit. K těmto krokům se doporučuje přistoupit pouze v účelných a odůvodněných případech.

Pro zařazení nových zastavitelných ploch a dalších podnětů bude projektant vycházet z řady odborných hledisek. Předběžně lze uvažovat s rozvojem obce zejména v lokalitách vyznačených v grafické příloze návrhu zadání - ve schématu řešeného území s orientačními zákresy hlavních navržených požadavků k řešení („Výkres záměrů“). Dále s prověřením možnosti transformace ploch v zastavěném území obce a prověřením opodstatněnosti stávajících návrhových ploch.

Plochy pro ekonomické aktivity budou prověřeny k vymezení s ohledem k charakteru sídla a jeho poloze (především dopravní poloha), s důrazem na vytvoření podmínek pro žádoucí posílení ekonomické základny v terciéru (služby související s cestovním ruchem). Vylučuje se navržení ploch pro ekonomické aktivity, které by svým charakterem nebo rozsahem potenciálně negativně ovlivnily obytnou zástavbu, hodnoty v řešeném území nebo životní prostředí. Zejména se jedná o těžké výrobní činnosti, těžbu, záměry náročné na dopravní obsluhu (skladové nebo logistické areály), nebo jakékoliv jiné záměry, které mohou negativně působit hlukem, zápachem, emisemi, znečištěním vodních nebo jiných zdrojů.

Plochy pro ostatní funkce budou prověřeny a navrženy podle potřeb a podmínek obce. Předběžně to jsou např. tyto záměry:

- Plocha pro přeložku silnice č. II/331 v jižní části řešeného území (viz odst. 127) čl. 142 přílohy č. 1 ZÚR Středočeského kraje)
- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (stávajících) podle skutečného využití (platí zejména pro plochy rekreace/bydlení a hřiště na severu sídla);
- prověřit možnost transformace některých rekreačních staveb pro trvalé bydlení v kontextu lokalit (s ohledem k možnostem dopravní obsluhy, napojení na tech. infrastrukturu apod.);
- prověřit možnost transformace nevyužívaných a zchátralých ploch, pokud je taková transformace účelná a potenciálně povede ke zlepšení stavu;
- koncepční řešení systému sídelní zeleně vč. zelených pásů kolem sídla;
- důraz na veřejné prostranství, vytipovat lokality pro revitalizaci.
- navrhnout nezbytné plochy pro technickou infrastrukturu (kanalizaci, vodovod), nebo připustit její realizaci v plochách, ve kterých se s ní uvažuje;
- plochy občanské vybavenosti, pokud bude jejich navržení považováno za účelné a v kontextu s rozvojem obce potřebné.

Projektant prověří i další možnosti vymezení zastavitelných ploch (jiné vhodné záměry odpovídající navržené urbanistické koncepci).

a2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura:

ÚP vytvoří podmínky pro umístění přeložky silnice č. II/331 v jižní části řešeného území (viz odst. 127) čl. 142 přílohy č. 1 ZÚR Středočeského kraje).

Síť místních a účelových komunikací bude navržena k rozšíření v závislosti na navržení dalších ploch nebo jiných odůvodněných případech.

Cestní síť bude prověřena z hlediska prostupnosti krajinou a dostupnosti do okolních sídel pro pěší a cyklisty mimo hlavní dopravní tahy.

Bude prověřena možnost řešení dopravní závady v ulici K Lesnu, kde v blízkosti jejího křížení s ulicí Boleslavskou do komunikace částečně zasahuje obytná budova.

Zvláštní pozornost bude věnována parkování v obci, které je zejména v letní sezóně nedostatečně dimenzováno, resp. návštěvníci areálu koupaliště k parkování využívají místa k tomu neurčená (parkoviště u areálu je zpoplatněno). Parkovací místa pro veškeré navržené plochy budou řešena v rámci těchto ploch.

Plocha dopravní infrastruktury železniční zůstane stabilizována ve stávající podobě. Ostatní druhy dopravy v území nejsou provozovány a nepředpokládá se změna tohoto stavu.

Technická infrastruktura:

Územní plán vytvoří podmínky pro zavedení systému odvádění odpadních vod. Pro odvádění dešťových vod ze zastavitelných ploch bude uvažováno využití zásad tzv. povrchové retence.

Zásobování pitnou vodou je řešeno z vrtů na území obce, bude prověřena vydatnost zdrojů s ohledem na další rozvoj obce a navrhuta případná řešení, pokud bude stav vyhodnocen jako nedostačující. Zastavitelné plochy budou navrženy s napojením na zásobování pitné vody.

V oblasti energetiky bude prověřeno a doplněno navržené zásobování elektrickou energií, v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí rozvoje.

Bude prověřena potřeba a možnosti plynofikace sídla.

Občanské vybavení:

Územní plán posoudí a vyhodnotí kapacity a charakter občanského vybavení s ohledem na návrhovou koncepci rozvoje obce, včetně možných územních rezerv. Předběžně se nepožaduje vymezení ploch občanské vybavenosti. Návrh ploch pro občanskou vybavenost se nicméně v účelných případech nevylučuje.

Veřejná prostranství:

Územní plán prověří vymezení veřejných prostranství ve stávající zástavbě, vytipuje lokality vhodné pro revitalizaci veřejného prostoru. S většími rozvojovými plochami (nad 2 ha) bude v souladu s legislativou navrženo i související veřejné prostranství.

a3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Návrh koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z charakteru řešeného území a bude vytvářet podmínky pro ochranu jeho krajinného rázu.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu platných zákonů. Do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) bude zasahováno pouze výjimečně v jasně odůvodněných případech. Důraz bude kladen na zachování celistvosti ploch zemědělské půdy a organizaci jejich obhospodařování.

Bude prověřeno vymezení lokalit, kde není vhodné umísťovat drobné stavby pro zemědělství a další funkce ve smyslu odst. (5) § 18 zákona 183/2006 Sb. v aktuálním znění.

a4) Požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Ochrana veřejného zdraví

Územní plán bude respektovat zásady ochrany veřejného zdraví. Obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek.

Pro řešení nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Civilní ochrana

V souladu s platnými právními předpisy bude textové a grafické části územního plánu zpracován případný návrh ploch pro požadované potřeby z hlediska civilní ochrany.

Obrana a bezpečnost státu

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení. Plocha důležitá pro ochranu státu, vymezená ve východní části území, nebude ÚP dotčena.

Ochrana ložisek nerostných surovin a geologická stavba území

V severní části území se nachází schválená prognózní ložiska (štěrkopísky), které je zároveň hodnotou ve smyslu kap. 5. přílohy č. 1 ZÚR Středočeského kraje. Tato ložiska nejsou limitem ve smyslu zvláštních předpisů.

Požární ochrana

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Ochrana před povodněmi

Do řešeného území okrajově zasahuje záplavové území řeky Labe (bývalý labský meandr) a jeho aktivní zóna. V tomto prostoru nebude navrženo využití, které by bylo v rozporu se stanoveným záplavovým územím.

Archeologická ochrana

V řešeném území se nachází lokalita I. kategorie území s archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů bude postupováno dle zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Poloha lokality vylučuje její stavební využití.

Památková ochrana

V řešeném území se nachází nemovitá kulturní památka (brána do stavení č. p. 1). Územní plán bude památku respektovat, právě tak jako další hodnotné stavby v území. Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy k dosažení souladu s charakterem původní zástavby.

Ochrana přírody a krajiny

Nové zastavitelné plochy budou navrženy s respektováním přírodních a krajinných hodnot a s ohledem na stávající urbanistický charakter sídla. Specifickým rysem sídla je průnik zástavby do lesního porostu v jeho jihovýchodní části.

Návrh řešení zachová dominantní podíl lesních ploch, zásahy do jejich rozsahu budou v maximální míře eliminovány. Důležitý krajinný znak zasluhující ochranu představuje rovněž markantní přechod lesního porostu a otevřené zemědělské krajiny. Důraz bude rovněž kladen na zachování celistvosti zemědělsky obhospodařovaných ploch využívaných k pěstování širšího spektra zemědělských plodin.

Specifickým krajinným prvkem nadmístního významu je enkláva s jezerem v místě bývalé těžby štěrkopísků v severní části lesního komplexu. Význam rekreačně intenzivně využívaného území bude v návrhu zachován. Stabilizovány zůstanou rovněž plochy Vojenských lesů a statků ČR, s. p., situované v rámci lesního komplexu.

Nepříznivý znak či deficitní prvek v krajině tvoří nízké zastoupení rozptýlené zeleně – při okrajích sídla a mimo zastavěné území. S výjimkou několika soliterních dřevin se rozptýlená zeleň omezuje na nesouvislý doprovod regulovaného Hlavenského potoka, kde vynikají vzrostlé lípy.

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

Předběžně se nepředpokládá potřeba vymezení koridorů dopravy a technické infrastruktury pro záměry uvažované v dlouhodobějším horizontu. Pokud jejich vymezení vyplyne z řešení celkové urbanistické koncepce, včetně vymezení možných ploch územních rezerv (další směry budoucího rozvoje pro ekonomické aktivity, bydlení, vybavenost a ostatní funkce), budou územním plánem řešeny.

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

Územní plán prověří stávající veřejně prospěšné stavby technické a dopravní infrastruktury a jejich napojení k rozvojovým plochám. Prověří možnost vybudování nových objektů veřejné technické a dopravní infrastruktury (případně i občanské vybavenosti nebo veřejných prostranství) jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo, nebo pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Z nadřazené ÚPD (ZÚR) vyplývá pro převzetí veřejně prospěšná stavba přeložky silnice č. II/331 v jižní části řešeného území (viz odst. 127) čl. 142 přílohy č. 1 ZÚR Středočeského kraje).

Novela stavebního zákona vypouští ÚSES jako veřejně prospěšná opatření. Tato kategorie proto v návrhu zadání není uvedena.

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

Vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci bude prověřeno územním plánem.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování návrhu ve variantách se nepředpokládá.

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

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky

č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění po novele stavebního zákona.

Textová část ÚP – výroková bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Textová část odůvodnění bude zpracována v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a s přílohou č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část ÚP výroková bude obsahovat:

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Obsah Hlavního výkresu může být dále rozdělen v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. Ve výrokové části mohou být schémata.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- Koordinační výkres,
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

V případě potřeby budou zpracovány další výkresy odůvodňující např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy.

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1 : 5 000.

Počet vyhotovení:

- návrh ÚP pro společné jednání (§ 50 SZ) – 2x + 1x pdf
- návrh ÚP upravený dle výsledku společného jednání - 2x + 1x pdf
- výsledný ÚP po vydání („čistopis“) – 4x + 1x pdf + 1x grafika v digitální vektorové podobě (např. dgn, dwg, dxf, shp)

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

Příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb.) nebo vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Pokud příslušný orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění).

Ve smyslu doporučení MMR je v další části uveden názor pořizovatele a projektanta ÚPD na vyhodnocení vlivů, sloužící pouze jako podklad pro stanovisko příslušného orgánu:

Do řešeného území nezasahuje žádná z ptačích oblastí ani evropsky významných lokalit (prvky soustavy NATURA 2000) a tyto lokality nejsou ani v okolí řešeného území. Z tohoto důvodu lze z pohledu projektanta a pořizovatele vyloučit významný vliv územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na příznivý stav prvků systému NATURA 2000.

Ve vztahu k zákonu č. 100/2001 Sb. lze konstatovat, že žádná z lokalit k prověření v návrhu územního plánu nezakládá rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Celkový počet uvedených lokalit je nižší, v naprosté většině převažují lokality pro bydlení. Proto je předběžně (pořizovatelem i projektantem) předpokládáno, že není nutné zpracovat v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb. (tzv. SEA).

Kontaktní osoby pro doplnění informací k návrhu zadání územního plánu:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, +420 605 234 203, zd.kindl@seznam.cz

Mgr. Petr Koloušek, U-24, s.r.o., Perucká 11a, 120 00 Praha 2, +420 224 254 940, kolousek@u-24.cz

Doplňující průzkumy a rozbory jsou k dispozici na tomto odkazu

<ftp://verejny.u-24.cz:v@ftp.u-24.cz/Lhota DPR.zip>

(velikost souboru cca 54 MB)