

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LEDCE



Zpráva o uplatňování je zpracovaná dle ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen SZ).

Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele:

Bc. Iva Králová

Březen 2025

Obsah	
Úvod.....	3
a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	9
c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje	9
d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací	10
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	10
f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	11
g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	11
Závěr.....	11

Úvod

Územní plán Ledce byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Územní plán Ledce nabyl účinnosti dne 06.10.2019. V současné době se žádná změna nepořizuje.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) § 106 ukládá pořizovateli vypracovávat zprávu o uplatňování územního plánu. Na projednání zprávy o uplatňování územního plánu se použije § 107 odst. 1 až 5 a přiměřeně § 88 až 90, stavebního zákona.

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Stávající zástavba

Obec Ledce leží v ORP Nýřany v okrese Plzeň – sever v Plzeňském kraji v nadmořské výšce 363 m. n. m. Ledce se nacházejí přibližně 8 km severozápadně od Plzně.

Obec se rozprostírá po obou březích potoka Třemošná, dříve byla obec významná pro těžbu kaolínu a jeho plavení. V dnešní době zde probíhá nepravidelná těžba černých jílu. Dominantou obce je románský kostel sv. Jakuba, nacházející se ve středu obce, rozhledna Krkavec a písková hora na jihu území obce. Ledce kombinují tradiční venkovský ráz s modernější výstavbou. V obci převládá funkce bydlení, zástavba na okrajích obce slouží převážně pro individuální rekreaci. V jižní části území a ve východní části obce se nachází plochy výroby a skladování. Zemědělské plochy se nacházejí převážně v severní části území, pozemky lesních porostů a pozemky k plnění funkci lesa se rozkládají v jižní části území obce Ledce. Hlavním cílem navržené koncepce rozvoje je zajistit podmínky pro vyvážený rozvoj obce, převážně v rozvoji bydlení, ochraně kulturních hodnot a přírody.

Zastavěné území

Hranice zastavěného území obce Ledce byly vymezena na základě územního plánu, který nabyl právní moci dne 06.10.2019.

Zastavitelné (návrhové) plochy

V současné době převládá funkční využití v obci převážně obytné. ÚP Ledce rozděluje na jednotlivé zastavitelné plochy, a to konkrétně na plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství, plocha individuální rekreace, plochy výroby a skladování a plocha technické infrastruktury.

Tabulka č. 1: Zastavitelné plochy navrhované dle ÚP Ledce

Označení	Popis	Rozloha v ha
Z-I	Plocha smíšená obytná - Bs1 a plocha veřejných prostranství - Q1	2,527
Z-II	Plocha smíšená obytná - Bs2	0,053
Z-III	Plocha smíšená obytná - Bs3	0,450
Z-IV	Plocha smíšená obytná - Bs4	0,303
Z-V	Plocha smíšená obytná - Bs5	0,726
Z-VI	Plocha smíšená obytná - Bs6 a plocha veřejných prostranství - Q2	0,862
Z-VII	Plocha smíšená obytná - Bs7	1,590
Z-VIII	Plocha smíšená obytná - Bs8 a plocha veřejných prostranství - Q3	0,399
Z-IX	Plocha individuální rekreace - Ri1	0,044
Z-X	Plocha výroby a skladování – drobná výroba - Vd1	0,351
Z-XI	Plocha technické infrastruktury T1 - ČOV	0,104
Z-XII	Plocha smíšená obytná - Bs9	0,307
Z-XIII	Plocha smíšená obytná - Bs10	0,426
Z-XIV	Plocha výroby a skladování – recyklace - Vr1	8,856

Vlastní zpracování dle ÚP Ledce.

Transformační (přestavbové) plochy v současném ÚP Ledce nejsou vymezeny.

Vymezené územní rezervy

V současném ÚP Ledce jsou vymezeny tři plochy územní rezervy, které vyjadřují budoucí rozvoj obce v oblasti nové obytné zástavby a výroby.

Tabulka č. 2: Územní rezervy v obci Ledce a jejich využití

Označení	Popis	Rozloha v ha
R-I	Plocha smíšená obytná - lokalita Na nivách	5,062
R-II	Plocha smíšená obytná - lokalita Nad rybníkem	4,542
R-III	Plocha výroby - drobná výroba a podnikání - lokalita Pod Skalkou	1,570

Vlastní zpracování dle ÚP Ledce.

Tabulka č. 3: Vývoj počet obyvatel obce Ledce za vybrané roky.

Rok	Počet obyvatel celkem
2019	847
2020	840
2021	845
2022	885
2023	889

Zdroj: Převzato z Českého statistického úřadu (31. 12. 2023).

Tabulka č. 4: Vývoj počtu domů v obci Ledce za vybrané roky.

Rok	Počet dokončených bytů v rodinných domech
2019	2
2020	1
2021	3
2022	9
2023	3

Zdroj: Převzato z Českého statistického úřadu (31. 12. 2023).

Z demografického vývoje je možné sledovat, nevýrazný nárůst počtu obyvatel mezi lety 2019 a 2020, naopak výrazný skok nárůstu obyvatel nastal mezi 2021 a 2022. Mezi lety 2019 a 2023 bylo na území obce vystavěno celkem 18 bytů v rodinných domech. Prostřednictvím nové výstavby za poslední roky, dochází ke stabilnímu růstu obce s pozitivními demografickými trendy. ÚP Ledce navrhuje dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, ploch veřejných prostranství, ploch individuální rekreace, ploch technické infrastruktury, ploch výroby a skladování, které do současné doby nebyly využity. Zastavitelné plochy Z-I, Z-II, Z-III, Z-V, Z-VII, Z-VIII, Z-IX, Z-X a Z-XIII nebyly doposud využity, zastavitelné plochy Z-IV, Z-VI, Z-XII, Z-XIV jsou využity pouze částečně a zastavitelná plocha Z-XI je využita zcela (výstavba ČOV). Obec má zájem o následující rozvoj a zlepšení životních podmínek pro stávající i nové obyvatele.

Uspořádání krajiny

Současná koncepce uspořádání krajiny respektuje aktuální stav území, jež je stanovena s ohledem na polohu obce, která se nachází v mírně zvlněné a aktivně členěné krajině. Obec tvoří střed území a obklopuje břehy potoka Třemošná. V obci nebyl zaznamenán výrazný zásah do krajinného rázu, který by narušil či znehodnotil estetickou a přírodní hodnotu. Mimo zastavěné území, podél břehu potoka Třemošná na východní části území, tvoří zamokřená travnatá niva s rozptýlenou zelení, jejíž podstatná část vytváří regionální biocentrum Doudlevce. Obec obklopují převážně lesy s převahou jehličnatých stromů. Dominantou krajiny je vrchol Krkavec a písečné duny nacházející se na jihu území. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují vhodné rozdělení a využívání krajiny s ohledem na přírodní podmínky, krajinný ráz a zachování přírodních hodnot.

Tabulka č. 5: Jednotlivé funkční prvky.

Funkční prvky	Popis
Regionální biocentrum	RBC 1439 Doudlevce
Lokální biocentrum	LBC 1 Ledecký rybník
Lokální biocentrum	LBC 2 Žilovská strana
Lokální biocentrum	LBC 3 Krkavec
Lokální biokoridor	LBK 1a (Niva Pod Pohodnicí - Ledecký rybník)
Lokální biokoridor	LBK 1b (Ledecký rybník LBK 2)
Lokální biokoridor	LBK 1c (LBK 2 - LBK 4)

Lokální biokoridor	LBK 1d (LBK 4 - v Lužích (k. ú. Záluží))
Lokální biokoridor	LBK 2 (Žilovská strana - LBK 1)
Lokální biokoridor	LBK 3 (NRBK 50 - LBK 1)
Lokální biokoridor	LBK 4 - Doudlevce - k. ú. Horní Bříza

Vlastní zpracování dle ÚP Ledce.

Krajina správního území obce Ledce je uspořádána z následujících neurbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití:

Tabulka č. 6: Základní rozdělení pozemků v ha.

	v ha	v %
Celková výměra	936,01	100
Zemědělská půda	546,66	58,4
Nezemědělská půda	389,35	41,6

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Tabulka č. 7: Druhy zemědělských pozemků v ha.

	v ha	v %
Zemědělská půda	546,66	100
Orná půda	433,35	79,3
Chmelnice	0	0,0
Vinice	0	0,0
Zahrada	39,58	7,2
Ovocný sad	1,64	0,3
Trvalý travní porost	72,1	13,2

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Tabulka č. 8: Druhy nezemědělských pozemků v ha.

	v ha	v %
Nezemědělská půda	389,35	100
Lesní pozemek	294,29	75,6
Vodní plocha	12,34	3,2
Zastavěná plocha a nádvoří	14,4	3,7
Ostatní plocha	68,32	17,5

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Na území obce dominuje převážně zemědělská půda, konkrétně orná půda, které se nachází převážně na severní části území obce. Pozemky plnící funkci lesa se nachází především na jihu řešeného území. Vyšší procento zastoupení druhů pozemků mají ještě zahrady. Zastoupení ostatních druhů pozemků je relativně nízké. Celkově lze krajinu považovat za stabilní, s výrazným podílem orné půdy.

Dopravní infrastruktura

Územím obce prochází silnice II/108, III/1803, III/1804, III/1805. Dané komunikace budou využívány i nadále k zajištění dopravní obslužnosti obce. Přesto silnice třetí třídy nejsou zcela kvalitně provedené a bude potřeba, aby došlo ke stavebním úpravám. Zároveň silnice III/1803, III/1804, III/1805 jsou v územním plánu chybně označeny (III/1083, III/1084, III/1085), jejich následný popis je přesto exaktní a je zcela zřejmé o jaké silnice se jedná. Na území obce se nachází tři autobusové zastávky, dvě podél silnice II/108, poslední a jediná krytá autobusová zastávka se nachází na křižovatce II/108 a III/1803. Současný územní plán navrhuje jednu novou autobusovou zastávku u relativně nové zástavby rodinných domů v severní části obce. Nově navrhovaná autobusová zastávka nebyla doposud realizována. Přes území obce neprochází železniční trať. V obci jsou vybudované chodníky pouze podél místních komunikací a podél marginální části silnice II/108 a to pouze jednostranně. Podél silnic III/1803, III/1804, III/1805 nejsou vedeny chodníky vůbec. S ohledem na bezpečnost obyvatel, ÚP navrhuje vybudování či dokončení chodníků, alespoň jednostranně podél výše zmíněných silnic. Intenzita cyklistické dopravy je vyšší v souvislostech s blízkostí velkého města a atraktivitě okolí. Před území obce prochází dvě cyklostezky, s číslem 2293 (podél silnic II/108) a s číslem 35 (podél silnice III/1805). V obci se využívají účelové komunikace převážně k zemědělství. Vzhledem k blízkosti krajskému městu a k budoucímu vývoji obce, je podstatné dopravní infrastrukturu nadále budovat s ohledem na bezpečnost obyvatel.

Zemědělství, výroba a služby

Na daném území je umístěno několik areálů a budov zemědělské a drobné výroby. Současný stav je respektován v aktuálním územním plánu. Jsou navrženy plochy v jihozápadní části obce, navazující již na stávající výrobní areál. Územní plán má dostatečně vymezené plochy pro zemědělství a výrobu a služby.

Technická infrastruktura

V obce se nachází vodovodní řád pro veřejnou potřebu, kdy jejich vlastníkem a provozovatelem je obec Žilov. S tím, že velká část rodinných domů v obci je zásobována pitnou vodou z domovních studní, s nižší kvalitou vody a nestálostí vodního přítoku. S ohledem na spotřebu vody a její přítok, ÚP Ledce navrhuje umístění a výstavbu vodojemu s akumulací pro budoucí zajištění obyvatel. Jelikož dochází k výstavbě nové zástavby, ÚP navrhuje připojení nových řad na již stávající vodovodní síť. Navrhované rozšíření a připojení nových řad není realizováno pro nevyužité zastavitelné plochy, jak je navrženo v ÚP. Obec má vybudovanou jednotnou stokovou síť, která odvádí současně i předčištěné splaškové vody z biologických septiků a domovních čistíren. Odvod a čištění odpadních vod v obci je řešeno v rámci ÚP jako kompletní síť splaškové kanalizace s napojením na centrálním čistírně odpadních (ČOV). Platný ÚP řeší návrhové umístění centrální ČOV v obci. Modernizace komplexní splaškové sítě a výstavba ČOV již byla v obci realizována. Stávající kanalizační stoky jsou využívány pro odvod dešťových vod.

Kulturní památky

Tabulka č. 9: Seznam kulturních památek na území obce Ledce.

Rejstříkové číslo	Název památky	Popis
16654/4-1358	Farní kostel sv. Jakuba	Farní areál (kostel a ohradní zeď)
44301/4-4517	Venkovská usedlost č. p. 54	Obytné stavení s hospodářskou částí, stodolou a vstupní bránou
26474/4-1359	Fara	Barokní budova s mansardovou střechou, nacházející se východně od kostela sv. Jakuba
106159	Vodní mlýn č. p. 38	Jedná se o cennou technickou památku s kompletností dobové mlýnské technologie

Zdroj: Vlastní zpracování <https://www.pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?kraj=32&h=Ledce&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext> (ke dni 20. 03. 2025).

Vodní mlýn č. p. 38, jakožto kulturní památka není zahrnuta v současném územním plánu.

Tabulka č. 10: Seznam archeologických nalezišť.

Kategorie archeologického naleziště	Rejstříkové číslo	Vymezení
I. typu	12-33-06/1	Pole na západním okraji obce, cca 200 m od kostela.
I. typu	12-33-06/3	Blízké okolí kostela sv. Jakuba
I. typu	12-33-06/15	Pole 500 m JZ od kóty 404 (vrch Špitál), mezi zemědělským družstvem, Žilovským potokem a říčkou Třemošnou.
I. typu	12-33-06/5	V okolí mateřské školky v obci
II. typu	-	Blízká lokalita okolí kostela sv. Jakuba a návěs obce

Zdroj: Vlastní zpracování <https://www.pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?kraj=32&h=Ledce&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext> (ke dni 20. 03. 2025).

V obci Ledce se nadále nachází několik objektů řadící se mezi místní památky, například kříže a pomníky.

Územní plán obce Ledce je navržen tak, aby odpovídal aktuálním potřebám a podmínkám, které v obci panují. Zohledňuje nejen současnou výstavbu, ale i demografické, ekonomické a environmentální faktory, které mohou ovlivnit další rozvoj obce.

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Návrh zprávy o uplatňování vychází z Územně analytických podkladů ORP Nýřany – 6. úplná aktualizace (dále jen „ÚAP Nýřany“). Obec Ledce se nachází v Rozvojové oblasti Plzeň – OB5. Obec Ledce spadá do progresivního typu obce dle stupnice rozvojového potenciálu.

Záměry na provedení změn v území

V010 - T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řad Chotíkov-Ledce,

V016 T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řad Ledce-Horní Bříza

V017 T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řad Ledce-Příšov

V018 T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řad Ledce-Žilov I.

V019 T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řad Ledce-Žilov II.

VDJ005 T-Plocha technické infrastruktury - Vodojem Ledce-Chotíkov

VDJ006 T-Plocha technické infrastruktury - Vodojem Ledce-Žilov I.

VDJ007 T-Plocha technické infrastruktury - Vodojem Ledce-Žilov II.

KV002 T-Plochy technické infrastruktury - Kanalizace jednotná-výtlak Ledce-Žilov

Problémy vyplývající z RÚRÚ

Vytvořit protipovodňová a protierozní opatření v krajině včetně ÚSES.

Zajistit rozvojové plochy pro bydlení vč. občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

Dle Územního rozvojového plánu, jenž byl schválen usnesením vlády České republiky č.581 ze dne 28.8.2024 (dále ÚRP), se na území obce Ledce nachází zranitelná oblast povrchových a podzemních vod, dvě poddolované území, menší než 50 ha, dvě chráněné ložiskové území, menší než 50 ha a poddolované území, větší než 50 ha. Tato skutečnost je v současném ÚP Ledce uvedena.

Dle úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změnou č. 9, závazné ode dne 01.03.2025 (dále jen „PÚR ČR“) se obec Ledce nachází v Rozvojové oblasti Plzeň – OB5. Dané území je silně ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. V oblasti dochází k vysoké koncentraci obyvatelstva a ekonomických aktivit, přičemž značná část těchto činností má mezinárodní význam – rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. TŽK. Dle PÚR ČR se obec nadále nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – SOB9.

Zároveň se obec Ledce ve Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření - SOB10 a Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie - SOB11. V současném ÚP je brána zřetel pouze rozvojová oblast OB5, zbylé výše zmíněné oblasti nejsou v současném územním plánu vymezeny a zcela reflektovány.

Dle úplného znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizací 1, 2, 3 a 4, závazné ode dne 28.09.2023 (dále jen „ZÚR PK“), se obec Ledce nachází v Rozvojové oblasti Plzeň - OB5. Zároveň se obec dle ZÚR PK nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – SOB9. Tyto oblasti byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace – PÚR ČR. Tato specifická oblast není zahrnuta do stávajícího ÚP Ledce. ZÚR PK nadále vymezují tzv. cílové kvality krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Území obce Ledce se nachází v krajině Kaznějovské pahorkatině – KR17. Cílové kvality této krajiny se definují jako venkovská harmonická kulturní krajina se zalesněnými partiemi plošin a zaříznutých údolí, zároveň je cílem zachovat, obnovit s dotvořit hodnotné části a prvky krajiny – na území Obce Ledce se jedná o údolí vodního toku Třemošná jako krajinné osy. Součástí cílových kvalit krajiny je také zachovat hodnotné vizuální charakteristiky krajiny, na území obce se jedná o vrchol Krkavec s rozhlednou a dominantní věž kostela sv. Jakuba. Cílové kvality krajiny nejsou ve stávajícím územní uvedeny a není na ně reagováno. Dle ZÚR PK se na území obce nacházejí dvě prioritní dálkové cyklotrasy, Prioritní dálková cyklotrasa (CT 35): Plzeň – Kralovice – Chýše – Karlovarský kraj a Prioritní dálková cyklotrasa (CT 2151) – Plzeňský okruh. Prioritní dálková cyklotrasa (CT 2151) – Plzeňský okruh není zahrnuta v současném ÚP Ledce.

Na území obce Ledce se nachází dle ZÚR PK limity a požadavky II. třída ochrany ZPF, lesní plochy s hospodářským funkčním využitím, chráněné ložiskové území, ostatní prognózní zdroje nerostných surovin, poddolované území, těžené ložisko nerostných surovin, dobývací prostor, záplavové území, přírodní park, elektrické vedení VVN 110 kV, objekt důležitý pro obranu sáto, rádiové směrové spoje, koridor RR s podmíněnou veškerou nadzemní výstavbou a zařízení rádiových směrových spojů.

Výše zmíněné limity, hodnoty a požadavky jsou v současném územním plánu zapracovány a akceptovány.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly v průběhu platnosti územního plánu zjištěny.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Během zpracování Návrhu zprávy o uplatňování ÚP Ledce dospěl orgán územního plánování, že není třeba pořídit nový územní plán. Obec je povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Při nejbližší možné změně se zapracují tyto požadavky:

- ÚP není zpracován v jednotném standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- ÚP nevyhovuje současným požadavkům SZ
- ÚP není zčásti v souladu s PÚR ČR (viz kapitola c).
- ÚP není zčásti v souladu s ZÚR PK (viz kapitola c).
- ÚP je zpracován na zastaralé katastrální mapě

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

K datu vypracování Zprávy o uplatňování nebyly zaznamenány žádné podněty týkající se změny územního plánu. Případné podněty budou doplněny v rámci projednání zprávy o uplatňování.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje či Politiky územního rozvoje ČR.

Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Ledce bude náležitě projednán ve smyslu § 106 a § 107 stavebního zákona. Návrh Zprávy o uplatňování, doplněný a upravený a základě projednání bude předložen zastupitelstvu obce Ledce ke schválení.

