



# ÚZEMNÍ PLÁN

# DLOUHÁ LHOTA

## ODŮVODNĚNÍ

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

# ÚZEMNÍ PLÁN

# DLOUHÁ LHOTA

## ODŮVODNĚNÍ

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

## Obsah

<b>1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona .....</b>	<b>5</b>
2.1 Cíle územního plánování .....	5
2.2 Úkoly územního plánování .....	6
2.3 Ostatní požadavky stavebního zákona .....	7
<b>3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, .....</b>	<b>8</b>
3.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů .....	8
3.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů .....	13
<b>4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....</b>	<b>27</b>
4.1 Politika územního rozvoje .....	27
4.2 Územní rozvojový plán .....	30
4.3 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem .....	30
<b>5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny .....</b>	<b>39</b>
5.1 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 sídlení struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	39
5.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	42
5.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	42
5.4 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 .....	42
5.5 Požadavek na zpracování variant řešení .....	42
5.6 Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů .....	42
5.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj .....	43
<b>6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....</b>	<b>44</b>
<b>7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>44</b>
<b>8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....</b>	<b>44</b>
<b>9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona .....</b>	<b>45</b>
9.1 Vymezení zastavěného území .....	45
9.2 Základní koncepce rozvoje území obce .....	45
9.3 Urbanistická koncepce .....	48
9.4 Koncepce veřejné infrastruktury .....	57

9.5	Koncepce uspořádání krajiny .....	67
9.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....	72
9.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....	83
9.8	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny .....	85
9.9	Stanovení pořadí provádění změn v území .....	85
9.10	Další skutečnosti, které územní plán obsahuje pouze v případě, je-li to účelné .....	86
9.11	Limity využití území .....	86
<b>10.</b>	<b>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona) .....</b>	<b>89</b>
<b>11.</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>	<b>89</b>
<b>12.</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>89</b>
12.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	89
12.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	90
<b>13.</b>	<b>Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....</b>	<b>95</b>
<b>14.</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>96</b>
14.1	Základní údaje .....	96
14.2	Souhrnné vyhodnocení .....	97
14.3	Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek .....	98
14.4	Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF .....	100
14.5	Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu .....	103
14.6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa ....	103
<b>15.</b>	<b>Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....</b>	<b>103</b>
15.1	Připomínky uplatněné v rámci společného jednání o návrhu .....	103
15.2	Připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu .....	111
<b>16.</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>124</b>

## **Seznam zkratk**

k. ú. – katastrální území

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 7

ÚSES – územní systém ekologické stability

LBC – lokální biocentrum

LBK – lokální biokoridor

Územní plán – územní plán Dlouhá Lhota

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění

Stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zadání – zadání územního plánu Dlouhá Lhota

ZPF – zemědělský půdní fond

# 1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Dlouhá Lhota usnesením ze dne 1. 6. 2020 rozhodlo o pořízení Územního plánu Dlouhá Lhota. Současně určilo člena zastupitelstva obce pana Václava Puldu ke spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Návrh zadání Územního plánu Dlouhá Lhota byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění v roce 2020. Pořizovatelem této změny dle tohoto zákona je Obecní úřad Dlouhá Lhota na základě příkazní smlouvy uzavřené podle § 6, odst. 2 s plněním dle § 24 výše uvedeného zákona s Ing. Renatou Perglerovou. Dne 21. 9. 2020 bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Dlouhá Lhota rozesláním oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům a zároveň byla zveřejněna veřejná vyhláška na úřední desce obce. Stanoviska, vyjádření, připomínky a podněty bylo možné zaslat do 22. 10. 2020.

Na základě doručených podání bylo zadání Územního plánu Dlouhá Lhota upraveno a předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Dne 11. 11. 2020 zastupitelstvo obce schválilo zadání Územního plánu Dlouhá Lhota.

Návrh Územního plánu Dlouhá Lhota na základě schváleného zadání byl zpracován v následujících letech.

Pořizovatel po předání dokumentace Územního plánu Dlouhá Lhota ke společnému jednání oznámil zahájení společného jednání o návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota v souladu s ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům. Veřejnosti oznámil zahájení společného jednání doručením veřejné vyhlášky na úřední desce obce Dlouhá Lhota se stanovenou lhůtou pro uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a ostatními organizacemi proběhlo dne 3. 6. 2024 od 9:30 hod. na Obecním úřadě Dlouhá Lhota. Lhůta pro doručení stanovisek a připomínek byla do 4. 7. 2024. Veřejnost byla vyzvána k podání písemných připomínek v termínu od 17. 5. 2024 do 4. 7. 2024.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel byl požádán orgán ochrany zemědělského půdního fondu o změnu stanoviska. Po jeho doručení pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska dle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění z hlediska souladu s ohledem na širší vztahy a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad posoudil návrh Územního plánu Dlouhá Lhota z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územní dokumentací vydanou krajem. Krajským úřadem Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu zaslal své stanovisko dne 12. 11. 2024 pod čj. 149067/2024/KUSK, ve kterém konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu:

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský

úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdržel žádost o posouzení návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota (dále jen „návrh územního plánu“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 30. 10. 2024 podal obecní úřad Dlouhá Lhota (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. František Kačírek, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 01751, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že s návrhem územního plánu souhlasí za podmínky reflektování a zapracování skutečností, že dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která však v rámci řešeného území žádný nový nadmístní parametr nenavrhuje.“

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly zástupcem pořizovatele zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu po společném jednání a předány zpracovateli dokumentace.

V průběhu projednávání Územního plánu Dlouhá Lhota nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Další postup probíhal podle tohoto zákona.

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno v souladu ustanovením § 96 Stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Dlouhá Lhota jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek a připomínek, a to k částem dokumentace, které se změnily po společném jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 12. 3. 2025, veřejné projednání se konalo dne 1. 4. 2025 od 18:00 hod. a možnost pro podání námitek a připomínek byla do 16. 4. 2025. Doručené připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Vyhodnocení připomínek je součástí textové části odůvodnění Územního plánu Dlouhá Lhota.

Po doručení stanovisek k připomínkám pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad jako nadřízený orgán o vydání stanoviska podle § 101 Stavebního zákona z hlediska souladu s ohledem na širší vztahy a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad posoudil návrh Územního plánu Dlouhá Lhota a zaslal své stanovisko dne 22. 10. 2025 pod čj. 144410/2025/KUSK, ve kterém konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu:

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“)

podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota (dále jen „návrh územního plánu“), podle § 101 odst. 1 stavebního zákona, kterou dne 2. 10. 2025 podal Obecní úřad Dlouhá Lhota (dále jen „pořizovatel“).

Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. František Kačírek, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 01751 který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 155 a § 156 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení podle § 101 odst. 1 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 26. 6. 2025 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje

Středočeského kraje, ve znění po 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci. Toto je nutné v návrhu územního plánu uvést a zohlednit.

Krajský úřad dále upozorňuje, že ode dne 1. 10. 2025 je účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. včetně Změny č. 8. (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změna č. 8 a 9). Toto je rovněž nutné v návrhu územního plánu uvést a zohlednit.

Dále krajský úřad upozorňuje na nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska. Návrh územního plánu, konkrétně v rámci regulativu pro plochy BV – bydlení venkovské, obsahuje tento regulativ, citujeme: „při výstavbě nesmí dojít k narušení funkčnosti melioračního systému na okolních plochách, pokud je zřízen“. Tento regulativ představuje územním plánem nevymahatelnou oblast, a tudíž i irelevantní část návrhu územního plánu. Ze samotného regulativu, ani běžné praxe není zřejmé, jakým způsobem by měl žadatel dokládat splnění souvztažného regulativu, ale rovněž, jakým způsobem by měl kontrolní orgán splnění předmětného regulativu posoudit. Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad doporučuje výše uvedený regulativ vypustit.“

Vzhledem k podstatné úpravě návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství o stanovisko z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství zaslal své stanovisko dne 26. 9. 2025 pod čj. 119071/2025/KUSK:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad (dále jen „Krajský úřad“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb. (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska pod č. j. 065516/2025/KUSK ze dne 12.

05. 2025 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Oproti předchozí fázi projednávání koncepce nedošlo vzhledem k jejímu umístění, charakteru a rozsahu k významné změně koncepce z hlediska vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona sděluje, že z pohledu ostatních zájmů hájených orgánem ochrany přírody, zejména z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, byla koncepce posouzena stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 065516/2025/KUSK ze dne 12. 05. 2025 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu územního plánu Dlouhá Lhota na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly zástupcem pořizovatele zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu po veřejném projednání a předány zpracovateli dokumentace Územního plánu Dlouhá Lhota.

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno v souladu ustanovením § 94 Stavebního zákona společné jednání, a to rozesláním oznámení nadřízenému orgánu, dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům. Oznámení bylo odesláno dne 27. 11. 2025 a společné jednání se uskutečnilo dne 15. 12. 2025 od 9:00 hod. na Obecním úřadě Dlouhá Lhota. Dále bylo svoláno v souladu s ustanovením § 96 Stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Dlouhá Lhota jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek a připomínek, a to k částem dokumentace, které se změnily po společném jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 12. 3. 2025, veřejné projednání se konalo dne 1. 4. 2025 od 18:00 hod. a možnost pro podání námitek a připomínek byla do 16. 4. 2025. Připomínky ve stanoveném termínu nebyly doručeny.

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu po opakovaném společném jednání a veřejném projednání a předány zpracovateli dokumentace k úpravě dokumentace pro vydání.

Zastupitelstvo obce vydalo Územní plán Dlouhá Lhota usnesením zastupitelstva obce č. .... dne .....

## **2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona**

### **2.1 Cíle územního plánování**

Územní plán vymezil v území zastavitelné plochy s definovanými podmínkami využití. Pro zajištění udržitelného rozvoje území bylo při zpracování Územního plánu postupováno se snahou podpořit všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, tedy pilíř ekologický, ekonomický i sociální. Vyhodnocení přístupu Územního plánu k těmto třem pilířům a jejich posilování je kostrou textové části tohoto Odůvodnění.

Územní plán řeší v souladu se zákonem celé správní území obce. Každé ploše ve správním území obce byla přidělena plocha s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou formulovány konkrétní požadavky na využití. Při vymezení těchto ploch byl brán v potaz současný stav území. Ten byl doplněn návrhy, které uspořádání území řeší v souladu s výsledným žádoucím uspořádáním. Návrhové plochy jsou vymezeny zejména tak, aby řešily a předcházely střetům v území.

Za účelem dosažení obecně prospěšného souladu byl při zpracování Územního plánu sledován společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Jeho zhodnocení je součástí odůvodnění Územního plánu.

Územní plán prochází společným jednáním s dotčenými orgány. Následně je upravován na základě stanovisek dotčených orgánů v nezbytném rozsahu. Zpracovatel kontinuálně jedná s představiteli obce pro zajištění souladu s politickou vůlí voleného zastupitelského orgánu obce. Komunikace současně probíhá i se zájemci z řad veřejnosti. Zpracovatel při formulování koncepcí a jednotlivých záměrů bere ohled na soukromé záměry v území, které jsou mu známé. Po společném jednání byl návrh Územního plánu upraven. Bylo zejména stanoveno pořadí změn v území a došlo k vypuštění některých vymezených zastavitelných ploch. V rámci společného jednání měla veřejnost možnost vyjádřit se k Územnímu plánu. Další možností bude veřejné projednání, kde bude mít veřejnost rovněž možnost uplatňovat své připomínky. Tím je zajištěna koordinace veřejných a soukromých záměrů.

Územní plán chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zhodnocení potenciálu rozvoje území je součástí odůvodnění Územního plánu.

Ochrana urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a definicí podmínek pro jejich využití. Totéž platí pro ochranu nezastavěného území. Nezastavitelné pozemky jsou vymezeny prostřednictvím podmínek využití jednotlivých ploch, které neumožňují zástavbu, nebo jí omezují na specifický typ staveb (zejména technickou a dopravní infrastrukturu).

V souladu se Stavebním zákonem Územní plán umožňuje v nezastavěném území pouze výstavbu odpovídající zemědělské činnosti.

## 2.2 Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování Územní plán naplňuje beze zbytku. Především stanovuje koncepci rozvoje území, přičemž vychází ze stávajícího stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Ty slouží jako východisko pro řešení Územního plánu.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce, požadavků obce a jejich občanů a stanovisek dotčených orgánů Územní plán posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Výsledkem zmíněného posouzení, které je v rámci jednotlivých kapitol součástí odůvodnění Územního plánu, je předkládané řešení Územního plánu.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Územní plán stanovil urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Stanovil tak podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. V plné míře byly uplatněny poznatky z oborů urbanismus, architektura, územní plánování a památková péče, jakož i z dalších oborů, a to vzhledem k multidisciplinární povaze oboru územní plánování. Stanoveny byly podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. V podrobnosti územního plánu byly stanoveny podmínky chránící architektonické a estetické hodnoty území. Jejich ochrana musí být zohledněna ve větším měřítku v podrobnější dokumentaci pro rozhodování v území.

K etapizaci Územní plán přikročil, a to s ohledem na rozsah a strukturu vymezených zastavitelných ploch, která takové členění vyžaduje.

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou dány zejména snahou zajistit heterogenní využití ploch v území, což dává lepší možnost odolávat negativním změnám v hospodářském vývoji. V území se předpokládá rozvoj hospodářských činností s diverzifikovaným zaměřením v rámci ostatních ploch s různým využitím a rozvoj ostatní výroby v rámci stávajících výrobních ploch.

Územní plán klade důraz na zajištění kompaktnosti výstavby v sídle a intenzivní využití jednotlivých ploch. Z toho důvodu je umožněno umisťovat nové stavby na stabilizovaných plochách a zahušťovat tak stávající výstavbu. Nová výstavba je ve většině případů situována tak, aby byly minimalizovány nároky na nové sítě. Pokud nově sítě vzniknou, jejich využití bude intenzivní. Tím jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Na území obce se nevyskytují plochy ani objekty, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území. Rekonstrukční zásahy jsou v rámci podmínek využití jednotlivých ploch umožněny a jsou plně v kompetenci majitelů.

Územní plán je zpracován v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky. To je zajištěno zejména souhlasným vyjádřením jednotlivých dotčených orgánů k návrhu Územního plánu, které potvrzuje soulad dokumentu s platnými právními předpisy.

Územní plán nevymezuje vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů. Při formulaci koncepce uspořádání krajiny byly využity poznatky z oborů ekologie, což vyplývá z odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.

Posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj nebylo vyžadováno.

## 2.3 Ostatní požadavky stavebního zákona

Pořizování Územního plánu bylo započato dle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Po společném jednání se proces pořízení nadále řídí podle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen Stavební zákon).

Územní plán řeší v souladu s ustanoveními § 82 Stavebního zákona celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území. V kapitole 1. textové části Územního plánu je vymezeno zastavěné území, které je graficky znázorněno ve všech výkresech Územního plánu i jeho odůvodnění. V kapitole 2. je formulována základní koncepce využití území obce, včetně stanovení hodnot (přírodních, kulturních a civilizačních), které Územní plán chrání. Definovány jsou požadavky na rozvoj obce z hlediska tří pilířů udržitelného rozvoje. V kapitole 5. byla definována urbanistická koncepce, vymezeny byly zastavitelné plochy. Plochy přestavby ani plochy územních rezerv vymezeny nebyly. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, Územní plán neřeší. Formulována byla koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny. Formulované koncepce rozvíjejí požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje a vycházejí z podkladů, jak je popsáno v ostatních částech tohoto Odůvodnění. Každá plocha ve správním území obce byla definována jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou v kapitole 6. textové části Územního plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Při vymezení těchto ploch byl brán v potaz současný stav území. Ten byl doplněn návrhy, které uspořádání území řeší v souladu se stanovenou koncepcí a ohledem na výsledné žádoucí uspořádání. Návrhové plochy jsou vymezeny zejména tak, aby řešily a předcházely střetům v území. Jednotlivé návrhové plochy nebo jejich skupiny jsou podrobně zdůvodněny v rámci odůvodnění Územního plánu. Vypracování územní studie ani regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území Územní plán nestanovil, neboť pro to nebyly shledány důvody. Dohoda o parcelaci rovněž není na žádné ploše vyžadována, protože vlastnické vztahy na jednotlivých zastavitelných plochách jsou převážně nekomplikované.

Soulad návrhu Územního plánu zejména s PÚR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů), popřípadě s výsledkem řešení rozporů, přezkoumává pořizovatel.

Územní plán je zpracován nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1 : 1 000. Grafické výstupy Územního plánu jsou vedeny v měřítku 1 : 5 000. Grafické přílohy Odůvodnění jsou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1 : 1 000, případně nad státním mapovým dílem (základní mapou) 1 : 50 000. Grafické výstupy jsou pořízeny v měřítkách 1 : 2 000, 1 : 5 000 nebo 1 : 50 000.

Územní plán je zpracován v souladu s jednotným standardem, jak je vyžadováno ve vyhlášce 501/2006 Sb., v platném znění. Dokumentace byla zpracována na základě metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“ – 3. vydání verze 1. 7. 2024.

### **3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,**

#### **3.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů**

Návrh Územního plánu byl zpracován v souladu se zvláštními předpisy. Vyhodnocení souladu jednotlivých zvláštních právních předpisů, které se týkají řešení Územního plánu, je uvedeno v následujícím textu.

##### Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Zákon stanovuje požadavky na proces hodnocení vlivů na životní prostředí, územního plánování se dotýká pouze okrajově v případě, že je součástí pořízení územního plánu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V tomto případě se podle uvedeného zákona vydává stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí (obsah a proces se ovšem řídí stavebním zákonem) a další.

V rámci projednávání zadání Územního plánu vyloučil dotčený orgán vliv Územního plánu na soustavu natura a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení Územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj se tak neprovádí.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

##### Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, které by vyžadovalo specifická opatření v oblasti nakládání s odpady. Na území obce nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

##### Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, které by mělo vazbu k ustanovením uvedeného zákona. Zákon stanovuje podmínky výkonu veterinární péče. Řešení Územního plánu nestanovuje v rámci jednotlivých koncepcí ani v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nebo vymezení zastavěného území a veřejně prospěšných staveb a opatření žádné skutečnosti, které by měly vliv na veterinární péči. Vymezen je jeden rozsáhlý zemědělský areál, jedná se však o stabilizovanou plochu se stavbami kolaudovaným pro zemědělskou výrobu. Navrhované řešení tak nemůže mít vliv veterinární péči.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Územní plán svým řešením neovlivní podstatnou měrou povrchové ani podzemní vody. Při realizaci staveb, umístovaných v rámci návrhů Územního plánu, musí být dbáno na naplňování požadavků tohoto zákona, samotné řešení Územního plánu však nepředstavuje zásah do hájených zájmů. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v rozporu s tímto zákonem. Na území obce je podle tohoto zákona vymezeno záplavové území a navržena jedna plocha pro využití zrušené plochy a znovu revitalizované plochy na rybník.

Návrh Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Na území obce se nenacházejí zvláště chráněná území ani památné stromy. Zásady obecné ochrany přírody řešení Územního plánu nenarušuje, při realizaci výstavby v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití však musí být vždy zohledněny. Tato povinnost však nevyplývá z Územního plánu. V souladu s požadavky tohoto zákona Územní plán vymezil ÚSES a stabilizuje všechny významné krajinné prvky, které se na území obce nachází.

Řešení Územního plánu je v souladu s tímto právním předpisem.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, která by umožnily umístění zdrojů významně ovlivňující kvalitu ovzduší v rozporu s uvedeným zákonem. V důsledku řešení Územního plánu lze předpokládat pouze mírný nárůst osobní dopravy spojený s realizací bytové výstavby na zastavitelných plochách. Emise plynoucí z nové bytové výstavby musí být regulovány v rámci navazujících řízení v souladu s požadavky tohoto zákona. Další vliv na ovzduší řešení Územního plánu nemá.

Návrh Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Územní plán navrhuje zábor zemědělského půdního fondu v nezbytně nutném rozsahu pro uspokojení ostatních veřejných zájmů, plynoucích z požadavku rozvoje obce (viz zákon č. 128/2001 Sb. a Stavební zákon). Zábory I. a II. třídy ochrany ZPF nejsou navrhovány.

Návrh Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Územní plán nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Územní plán respektuje pozemky určené k plnění funkce lesa, stabilizuje jejich funkci a stanovuje podmínky jejich využití v souladu s požadavky tohoto zákona.

Návrh Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), v platném znění

Řešení Územního plánu se nedotýká přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst ani území určených k jejich ochraně. Území obce leží mimo oblasti těchto zdrojů.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění

Řešení Územního plánu se nedotýká průzkumných území pro ložiskový průzkum ani jiné průzkumy dle § 4 uvedeného zákona.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Územní plán neobsahuje řešení umožňující umístění provozů, které jsou zdrojem hluku, vibrací či škodlivých látek ve smyslu tohoto zákona. Zvýšení hluku z dopravy související s obsluhou vymezených zastavitelných Územního plánu bude minimální. Zastavitelné plochy nejsou umísťovány do blízkostí zdrojů hluku ve smyslu tohoto zákona. Umísťování staveb a zařízení, pro které jsou zákonem stanoveny hygienické hlukové limity, na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití musí probíhat v souladu s tímto zákonem. Prokázání této skutečnosti je předmětem navazujících řízení (územní rozhodnutí, stavební povolení).

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Na území obce se nachází jeden objekt zvláště chráněný ve smyslu tohoto zákona (kostel sv. Františka Serafinského). Pro tento objekt byla vymezena plocha s rozdílným způsobem využití, která umožňuje realizaci památkové péče. V okolí památkově chráněného objektu Územní plán nevymezuje plochy, které by mohly mít negativní vliv na předmět ochrany.

Ostatní zájmy hájené tímto právním předpisem nejsou řešením Územního plánu dotčeny.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, které by představovaly zvýšená rizika požárů či překážky pro zabezpečení území požární technikou. Konkrétní řešení požární ochrany jednotlivých ploch a objektů bude řešeno v rámci navazujících řízení. Řešení Územního plánu stanovilo koncepci zásobování řešeného území požární vodou v souladu s tímto právním předpisem.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, která by představovala zásah do pozemních komunikací nebo ohrožení či omezení provozu na nich. Dopravní napojení nových ploch z pozemních komunikací a obsluha jednotlivých objektů ve vztahu k ochraně pozemních komunikací bude řešena v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona. Územní plán nevymezuje plochy ani koridory pro změny dopravní infrastruktury. Zastavitelné plochy pro bydlení v některých případech zasahují do ochranných pásem vymezených podle tohoto zákona. Při umístování staveb a zařízení do těchto ochranných pásem musí být postupováno v souladu s tímto právním předpisem.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, které by představovalo zásah do drážní dopravy. Plochy drážní dopravy jsou vymezeny a stabilizovány podle současného stavu, v rámci ochranných pásem vymezených podle tohoto zákona Územní plán nevymezuje žádné zastavitelné plochy, jejichž hlavním využitím by bylo umístování staveb.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

Řešení Územního plánu se nedotýká ložisek nerostných surovin ani území určených k jejich ochraně.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Řešení Územního plánu neobsahuje řešení, která by zasahovala do ploch určených pro civilní letectví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně pro bydlení v rodinných domech, případně veřejná prostranství a zeleň. Výstavba na těchto zastavitelných plochách nemůže ovlivnit letový provoz.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění

Zákon není pro území obce relevantní, ve správním území se nenachází vodní toky a plochy, na nichž je provozována vnitrozemská plavba.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

#### Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění

Územní plán neobsahuje řešení vytvářející předpoklady pro umístění a realizaci objektů a zařízení se zvýšenými nároky na spotřebu energie, které by byly rozporu s krajskou energetickou koncepcí.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Územní plán nevymezuje plochy, které by byly primárně určeny pro podnikání v energetických odvětvích. V rámci koncepce je stanovena možnost umístování drobných výroben elektrické energie na objektech v souladu s tímto zákonem. Územní plán současně umožňuje zřizování přenosové soustavy na všech plochách v řešeném území.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění

Územního plánu neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění zařízení využívající atomovou energii a ionizující záření. Opatření proti ozáření z přírodních zdrojů budou navržena v souladu s tímto právním předpisem v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona, pokud to bude účelné.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění

Územní plán v rámci uspořádání území nevymezuje samostatné plochy pro umístování objektů, pro něž by bylo nezbytné vymezit zóny havarijního plánování. Takové plochy se v území nevyskytují ani v současnosti. Požadavky na přístup složek integrovaného záchranného systému k navržené výstavbě na zastavitelných plochách budou řešeny v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona. Územní plán pro adekvátní řešení zajišťuje vhodné podmínky.

Řešení Územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Na území obce nebyly ukončeny a dosud ani zahájeny pozemkové úpravy. Ustanovení tohoto právního předpisu nemají na řešení Územního plánu vliv.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií) v platném znění

Územní plán neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění provozů využívajících nebezpečné látky v limitech stanovených pro jejich posouzení dle zákona.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

## **3.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

### **3.2.1 Souhlasná stanoviska – společné jednání**

#### **Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I**

Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. MZP/2024/210/2060 ze dne 2. 7. 2024

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce Dlouhá Lhota se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Proti návrhu územního plánu Dlouhá Lhota nemáme žádné námítky.“

#### **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství,**

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 065516/2024/KUSK ze dne 1. 7. 2024

#### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona, sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona, již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska pod č.j. 141083/2020/KUSK ze dne 07. 10. 2020 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Orgán ochrany přírody na základě kompetencí stanovených § 77a zákona sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení regionálních a nadregionálních prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nemá k předkládané koncepci připomínky.

Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Krajský úřad nemá informace o možném konfliktu koncepce s ochrannými podmínkami zvláště chráněných druhů stanovenými zákonem. Koncepce vymezuje a respektuje jev územně analytických podkladů 36b – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Konkrétně se řešeném území nachází migrační koridor č. 175 biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. V místě koncepce ani v jejím okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází prvky regionálního ani nadregionálního ÚSES, zvláště chráněná území v kategorii přírodní památka, přírodní rezervace nebo jejich ochranná pásma.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.“

#### Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu, pozemní síť těchto komunikací je stabilizovaná.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Dlouhá Lhota. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mladá Boleslav, Staroměstské náměstí 150, 293 34 Mladá Boleslav, čj. KHSSC 42687/2024 ze dne 10. 6. 2024

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Dlouhá Lhota, se sídlem Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 a 2 písm. j) zákona 258, návrh územního plánu obce Dlouhá Lhota (společné jednání), v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona 258.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S předloženým návrhem územního plánu obce Dlouhá Lhota (společné jednání) se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav, čj. HSKL-4117-2/2024-MB ze dne 30. 5. 2024

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006

Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 30. 05. 2024 na [www.dlouhalhota.cz](http://www.dlouhalhota.cz).

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

### **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje**

Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 22717/2024/OBÚ-02/1 ze dne 20. 5. 2024

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 16. 05. 2024 oznámení o společném jednání o návrhu územního plánu Dlouhá Lhota ze dne 16. 05. 2024 v souladu s ustanovením § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota dle § 50 stavebního zákona.“

### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. MMBB/58684/2024/OŽP/KaSo ze dne 12. 6. 2024

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů, nedochází k novému dotčení (do 50 m od kraje lesa ani zábořem) mimo staveb deklarovaných veřejným zájmem. OSSL tedy tímto souhlasí bez podmínek či námitek (§ 14 odst. 2 lesního zákona).“

### **3.2.2 Souhlasná stanoviska s podmínkou – společné jednání**

#### **Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**

Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 505898/2024-1322 ze dne 21. 6. 2024

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany (dále i MO), v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do grafické části ÚPD pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vymezené území Ministerstva obrany – jev 119 je v textové části ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.“

#### Vyhodnocení stanoviska

Zpracovatel doplní pod legendu koordinačního výkresu text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

### **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví**

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 47129/2024 ze dne 21. 5. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 50 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota toto stanovisko:

S návrhem ÚP Dlouhá Lhota souhlasíme za podmínky opravy druhé věty v předposledním odstavci na str. 82 odůvodnění.“

#### Vyhodnocení stanoviska

Zpracovatel na str. 82 upraví text, kde je uvedeno, že na území obce je vymezeno chráněné ložiskové území a výhradní ložisko nerostných surovin, což neodpovídá skutečnosti.

## **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství**

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 065516/2024/KUSK ze dne 1. 7. 2024

### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona, posoudil dokumentaci „Návrh územního plánu Dlouhá Lhota,“ návrh pro veřejné projednání z roku 2024 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona nesouhlasí s navrhovanými záborů ZPF.

V tabulce „Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF“ je vymezeno pro účel bydlení (bydlení venkovské a smíšené obytné venkovské) o výměře 10,25 ha. Dle údajů ČSÚ přibyli v obci Dlouhá Lhota o cca 103 obyvatel za posledních 14 let. Orgán ochrany ZPF bere v potaz, že se územní plán vytváří na dobu 15 let. Dle demografického vývoje jsou záborů na bydlení nadhodnocené.

Pro bydlení venkovské je navrhovaná minimální výměra pozemku a to 600 m<sup>2</sup> a maximální 1200 m<sup>2</sup>. Při maximální možné výměře pozemku je navrhováno cca 60 pozemků = rodinných domů (při obloženosti 3 obyvatel na 1RD by měla obec nárůst obyvatel o 180.)

Orgán ochrany ZPF považuje odůvodnění pro zařazení lokalit pro bydlení do územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) jako nedostatečné. Jedná se o poměrně rozsáhlé záborů, ke které dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána.

Dále nutno poukázat na ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Orgán ochrany ZPF požaduje, navržené plochy více etapizovat a prioritně zastavět plochy v prolukách a v zastavěném území. Po vyčerpání těchto ploch je možný další rozvoj u ploch, které navazují na zastavěné území.“

### Vyhodnocení stanoviska

Na základě stanoviska byla navržena úprava dokumentace – vypuštění některých ploch, etapizace ostatních zastavitelných ploch – a bylo požádáno o změnu stanoviska.

## **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství**

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 131347/2024/KUSK ze dne 18. 10. 2024 – změna stanoviska

### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), posoudil dokumentaci „přehodnocení stanoviska k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota,“

návrh pro veřejné projednání z roku 2024 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovanými zábory ZPF.

Plocha Z.23 výroba zemědělská a lesnická o výměře 0,85 ha v IV. třídě ochrany.

Plocha Z.15 občanská vybavenost – sport o výměře 0,70 ha v IV. třídě ochrany.

### I. Etapa

Z.2 bydlení venkovské o výměře 1,55 ha v IV. třídě ochrany.

Z.9 bydlení venkovské o výměře 0,88 ha v IV. třídě ochrany.

Z.11 smíšené obytné venkovské o výměře 0,75 ha v IV. třídě ochrany.

Z.12 smíšené obytné venkovské o výměře 0,20 ha v IV. třídě ochrany.

Z.13 smíšené obytné venkovské o výměře 0,52 ha v IV. třídě ochrany.

Z.14 smíšené obytné venkovské o výměře 1,49 ha v IV. třídě ochrany.

Z.25 zeleň sídelní ostatní o výměře 0,12 ha v IV. třídě ochrany.<sup>1</sup>

### II. Etapa

Z.4 bydlení venkovské o výměře 0,31 ha v IV. třídě ochrany.

Z.5 bydlení venkovské o výměře 0,46 ha v IV. třídě ochrany.

Z.6 bydlení venkovské o výměře 1,39 ha v IV. třídě ochrany.

Z.7 bydlení venkovské o výměře 0,35 ha v IV. třídě ochrany.

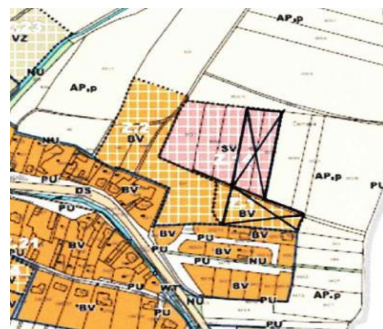
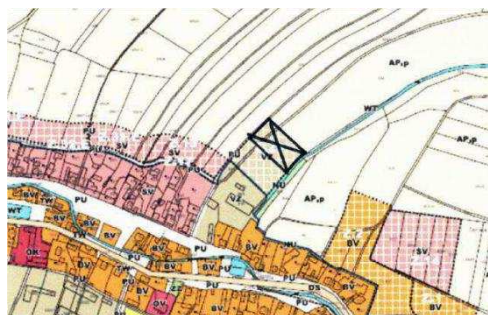
Z.8 bydlení venkovské o výměře 0,28 ha v IV. třídě ochrany.

Z.10 bydlení venkovské o výměře 1,05 ha v IV. třídě ochrany.

Z.31 smíšené obytné venkovské o výměře 1,93 ha v IV. třídě ochrany.

S podmínkou pro využití, a to až po vyčerpání 60 % výměr ploch v I. etapě.

Výměra ploch Z.14 a Z.2, Z.23 budou upřesněny ve fázi veřejného projednání. Navržené snížení ploch by mělo být totožné s výřezy zde doloženými.



Plochy Z.1, Z.3, Z.22 a Z.26 o výměře 3,52 ha budou z návrhu územního plánu vyřazeny.

Orgán ochrany ZPF souhlasil s přehodnocením svého původního vyjádření, neboť dochází k vypuštění plochy o výměře 3,52 ha. Dále byly plochy předány do I. a II. etapy podle jejich důležitosti využití.“

### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace k veřejnému projednání bude upravena na základě výše uvedeného stanoviska.

<sup>1</sup>pozn.: po veřejném projednání vypuštěna z řešení

## **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. MMBB/58684/2024/OŽP/KaSo ze dne 12. 6. 2024

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme podle ustanovení § 106 odst. 2 toto stanovisko:

- Do kapitoly 4.2.2 části Odkanalizování obce považujeme za vhodné jakožto analogii k zásobování pitnou vodou doplnit o větu: „Vzdálená zastavěná území mohou být odkanalizována individuálně, pokud by napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci vyvolalo investiční náklady neúměrné hodnotě plánované výstavby.“

### Vyhodnocení stanoviska

Zpracovatel doplní do kapitoly 4.2.2 Odkanalizování obce větu: „Vzdálená zastavěná území mohou být odkanalizována individuálně, pokud by napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci vyvolalo investiční náklady neúměrné hodnotě plánované výstavby.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vám ke kapitole 5.1 Koncepce uspořádání krajiny, bodu 15. sdělujeme, že nové komunikace umístěné mimo zastavěné území budou zřizovány tak, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny, a bude na nich využito jen přírodní materiál.“

### Vyhodnocení stanoviska

Do dokumentace bude pro plochy umístěné mimo zastavěné území a zastavitelné plochy doplněn text ohledně trasování komunikací a použitého materiálu dle výše uvedeného stanoviska.

### **3.2.3 Souhlasná stanoviska – veřejné projednání**

#### **Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,**

Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 189795/2025-1322/OÚZPHA ze dne 9. 4. 2025

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti MO, vydává ve smyslu § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.“

## **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví**

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 30252/2025 ze dne 1. 4. 2025

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 97 odst. 1 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem územního plánu Dlouhá Lhota souhlasíme bez připomínek.“

## **Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku**

Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-165611-12/OSM-2020 ze dne 15. 4. 2025

Citace: „V návaznosti na projednanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

## **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství**

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 041831/2025/KUSK ze dne 14. 4. 2025

### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona, posoudil dokumentaci „Přehodnocení stanoviska k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota,“ návrh pro veřejné projednání z roku 2025 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovanými zábory ZPF.

I. etapa: Plocha Z.23 výroba zemědělská a lesnická o výměře 0,42 ha v IV. třídě ochrany. Snížení výměry o 0,43 ha z původní výměry 0,85 ha.

Z.14 smíšené obytné venkovské o výměře 0,93 ha v IV. třídě ochrany. Snížení výměry o 0,56 ha z původních 1,49 ha.

S podmínkou pro využití, a to až po vyčerpání 60 % výměr ploch v I. etapě.

II. etapa: Z.32E veřejná prostranství všeobecná o výměře 0,14 ha v IV. třídy ochrany. Navýšení výměry o 0,09 ha z původních 0,05 ha.

Orgán ochrany ZPF souhlasí, neboť dochází k většímu snížení ploch než k navýšení.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro veřejné projednání připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.“

#### Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro veřejné projednání, pozemní síť těchto komunikací je stabilizovaná.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro veřejné projednání. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

### **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mladá Boleslav**

Staroměstské náměstí 150, 293 34 Mladá Boleslav, čj. KHSSC 48530/2025 ze dne 7. 4. 2025

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Dlouhá Lhota, se sídlem Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, návrh územního plánu Dlouhá Lhota (veřejné projednání) v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto vyjádření: S předloženým návrhem územního plánu obce Dlouhá Lhota (veřejné projednání) se souhlasí.“

### **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje**

Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 12121/2025/OBÚ-02/1 ze dne 13. 3. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 13.03.2025 oznámení veřejném projednání návrhu územního plánu Dlouhá Lhota

ze dne 12.03.2025, v souladu s ustanovením § 93 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota dle § 96 stavebního zákona.“

### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. MMBB/30316/2025/OŽP/KaSo/2 ze dne 26. 3. 2025

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „K veřejnému projednání návrhu územního plánu Dlouhá Lhota nemáme námitek či připomínek. Naše požadavky z předchozích stanovisek byly do návrhu ÚP zapracovány.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

### **3.2.4 Stanoviska doručená k návrhu vyhodnocení připomínek**

#### **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mladá Boleslav,**

Staroměstské náměstí 150, 293 34 Mladá Boleslav, čj. KHSSC 60120/2025 ze dne 3. 9. 2025

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Dlouhá Lhota, se sídlem Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota, IČO 00508942, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko: S návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota se souhlasí.“

#### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav**

Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav, čj. HSKL-7068-2/2025-MB ze dne 1. 9. 2025

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 13. 08. 2025.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. MMBB/98785/2025/OŽP/KaSo ze dne 15. 9. 2025

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „K vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota nemáme námitek či připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

### **3.2.5 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování**

#### **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad**

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 149067/2024/KUSK ze dne 12. 11. 2024

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že s návrhem územního plánu souhlasí za podmínky reflektování a zapracování skutečnosti, že dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která však v rámci řešeného území žádný nový nadmístní parametr nenavrhuje.“

### **3.2.6 Souhlasná stanoviska – opakované společné jednání**

#### **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví**

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 123963/2025 ze dne 27. 11. 2025

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 a § 103 odst. 5 stavebního zákona, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem ÚP Dlouhá Lhota souhlasíme bez připomínek.“

#### **Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku**

Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-192605-4/OSM-2025 ze dne 29. 12. 2025

Citace: „V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

## Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 162736/2025/KUSK ze dne 16. 12. 2025

### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona, posoudil dokumentaci „Opakované veřejné projednání k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota,“ návrh pro veřejné projednání z prosince 2025 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona:

Souhlasí se změnou vymezených ploch pro etapizaci.

I. etapa: Z.2, Z.4, Z.6, Z.7, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13, Z.14, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.21, Z.32, Z.23, Z.24, Z.25, Z.27, Z.28 a Z.30,

II. etapa: Z.2E, Z.5E, Z.8E, Z.9E, Z.14E a Z.31E.

Dále orgán ochrany ZPF souhlasí s drobným navýšením výměr u vymezených ploch:

Z.2 z výměry 1,55 ha na 1,56 ha,

Z.9 z výměry 0,88 ha na 0,89 ha,

Z.10 z výměry 1,05 ha na 1,12 ha,

Z.11 z výměry 0,75 ha na 0,78 ha,

Z.14 z výměry 0,93 ha na 0,95 ha.

Plocha snížení výměry je Z.30 z výměry 0,3 ha na 0,24 ha.

Orgán ochrany ZPF nedoporučuje žádné další navyšování ploch již vymezených nebo nově navrhovaných, z důvodu dostatečného množství ploch pro celkový rozvoj obce v I. a II. etapě. Nutností pro další možný rozvoj je prokázání využití dříve vymezených ploch a absenci ploch, které musí být odůvodněné nezbytností dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, „kdy může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro opakované veřejné projednání připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.“

### Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm.

f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro opakované veřejné projednání, pozemní síť těchto komunikací je stabilizovaná.“

### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Dlouhá Lhota pro opakované veřejné projednání. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav**

Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav, čj. HSKL-10420-2/2025-MB ze dne 29. 12. 2025

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne 27. 12. 2025 na [www.dlouhalhota.cz](http://www.dlouhalhota.cz). Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

### **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje**

Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 62444/2025/OBÚ-02/1 ze dne 28. 11. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 27.11.2025 oznámení o opakovaném společném jednání o návrhu územního plánu Dlouhá Lhota, v souladu s ustanovením § 93 a § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Dlouhá Lhota dle § 94 a § 103 stavebního zákona.“

### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. MMBB/144436/2025/OŽP/KaSo/2 ze dne 15. 12. 2025

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „K opakovanému společnému jednání o návrhu územního plánu Dlouhá Lhota nemáme námitek či připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění  
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění  
Citace: „OSSL se odkazuje na své vyjádření ze dne 12. 06. 2024.“

### **3.2.7 Souhlasná stanoviska s podmínkou – opakované společné jednání**

#### **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mladá Boleslav**

Staroměstské náměstí 150, 293 34 Mladá Boleslav, čj. KHSSC 87237/2025 ze dne 27. 11. 2025

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Dlouhá Lhota, se sídlem Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst.1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 a 2 písm. j) zákona 258, návrh územního plánu obce Dlouhá Lhota (společné jednání), v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko:

S předloženým návrhem územního plánu obce Dlouhá Lhota (opakované společné jednání) se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona 258 se souhlas váže na splnění této podmínky:

Pro výstavbu plochy Z.23 (VZ) – plocha zemědělské a lesnické výroby uvést jako vliv k řešení hluk z provozu areálu vzhledem k obytným objektům v blízkosti plochy Z.23 (VZ) v navazujícím projednávání záměru postupy podle stavebního zákona v souladu s požadavky obecně závazných předpisů na ochranu před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

#### Vyhodnocení stanoviska

Vymezení plochy Z.23 pro funkční využití VZ – plocha zemědělské a lesnické výroby nebylo předmětem opakovaného společného jednání a veřejného projednání. Řešení hluku bude předmětem projednávání konkrétního záměru.

## 4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### 4.1 Politika územního rozvoje

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizací č. 5 politiky územního rozvoje;
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizací č. 4 politiky územního rozvoje;
- k 19. 7. 2023 usnesením č. 542 Aktualizací č. 6 politiky územního rozvoje;
- k 7. 2. 2024 usnesením č. 89 Aktualizací č. 7 politiky územního rozvoje;
- k 1. 3. 2025 usnesením č. 64 Změnou č. 9 Politiky územního rozvoje ČR
- k 27. 8. 2025 usnesením č. 633 Změnou č. 8 Politiky územního rozvoje ČR.

Tato dokumentace tvoří Politiku územního rozvoje ČR v platném znění (dále též PÚR).

#### 4.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán byl zpracován v souladu s prioritami stanovenými v PÚR. Bylo přihlédnuto k poloze a charakteru obce, její velikosti a významu v sídelní soustavě České republiky. Při zpracování Územního plánu byly respektovány veškeré základní požadavky na uspořádání území, technickou a dopravní infrastrukturu i požadavky na krajinné prostředí venkovských oblastí, které jsou v prioritách PÚR stanoveny. Zohledněny byly priority v odstavcích 14 až 31 (včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a), přičemž některé vzhledem k charakteru priority nebylo možné či účelné aplikovat.

#### 4.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Dlouhá Lhota není součástí žádné rozvojové oblasti a osy. Z úkolů pro územní plánování nevyplývají pro Územní plán žádné požadavky.

#### 4.1.3 Specifické oblasti

Obec Dlouhá Lhota je součástí specifické oblasti SOBk9 ohrožené suchem. Stanovena jsou kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území. Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území je tak třeba přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v nezastavěném území, které v plné míře umožňují podporovat přirozený vodní režim v krajině, když připouští v jednotlivých plochách různé činnosti spojené s péčí o vodní režim.

- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů

Územní plán respektuje stávající vodní prvky v krajině a pro ty významné vymezuje samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,

Podmínky stanovené Územním plánem jsou pro tento účel vyhovující, jeho naplňování musí být zajištěno v rámci rozhodování o změnách v území.

- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,

Na území obce nebyly identifikovány plošné ani bodové zdroje znečištění. Podmínky stanovené Územním plánem umožňují při jejich případném výskytu zajistit účinné snižování a odstraňování znečištění vody.

- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),

Územní plán vymezuje stávající plochy technické infrastruktury, jejichž účelem je rozvoj a údržba vodohospodářské infrastruktury. Její zřízení současně připouští do určité míry v rámci podmínek využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití.

- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

Územní plán vymezuje pro vodní útvary specifické plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití zajišťují účinnou obranu těchto útvarů.

- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,

Územní plán nemohl být koordinován s pozemkovými úpravami, neboť tyto dosud neproběhly. Rovněž výsledky krajinného ani vodohospodářského plánování nebyly v rámci projednávání platné územně plánovací dokumentace předloženy.

- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Územní plán vymezuje samostatné plochy zeleně a stanovuje podmínky jejich využití. V rámci těchto ploch a v rámci přípustného využití některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití je žádoucí realizovat rozvoj zelené infrastruktury jak v zastavěném, tak v nezastavěném území obce.

Obec Dlouhá Lhota je součástí SOB10 – Specifické oblasti, 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. Stanoveny jsou následující úkoly pro územní plánování:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Ministerstvo průmyslu a obchodu ani Ministerstvo životního prostředí neposkytli pro zpracování Územního plánu podklady, na základě kterých by bylo možno vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Územní plán současně nevyklučuje umístování těchto zdrojů v nezastavěném území

a stanovuje dostatečné podmínky pro jejich umístování v rámci zastavěného území. Územní plán tak vyhovuje pro naplňování cílů specifické oblasti.

- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

Územní plán umožňuje umístování fotovoltaiky v zastavěném území.

- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

V plochách a koridorech dopravní ani technické infrastruktury není umístování fotovoltaiky vylučována. Plochy výroby a skladování jsou ve všech případech součástí zastavěného území, jemuž se věnuje předchozí bod.

- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Územní plán neřeší umístování fotovoltaiky na kvalitních orných půdách.

Obec Dlouhá Lhota leží ve specifické oblasti SOB11, 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. Stanoveny jsou následující úkoly pro územní plánování:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Ministerstvo průmyslu a obchodu ani Ministerstvo životního prostředí neposkytli pro zpracování Územního plánu podklady, na základě kterých by bylo možno vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Územní plán současně nevylučuje umístování těchto zdrojů v nezastavěném území.

- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

Na území obce nebyly identifikovány žádné části krajiny s vysokou technogenní zátěží.

- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory určené pro využití větrné energie. Jejich umístování je možné pouze na základě ustanovení zvláštních právních předpisů.

#### **4.1.4 Plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury**

PÚR nevymezila dopravní koridory ani koridory technické infrastruktury, které by se přímo dotýkaly ploch řešených v rámci Územního plánu Dlouhá Lhota.

#### **4.1.5 Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování**

PÚR nestanovila úkoly, které by bylo nezbytné na území obce Dlouhá Lhota konkrétně zohledňovat.

#### **4.1.6 Závěr**

Územní plán je v souladu s požadavky PÚR.

### **4.2 Územní rozvojový plán**

Územní rozvojový plán vydala vláda ČR svým usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Dle ust. § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, není do doby vydání změny, která uvede Územní rozvojový plán do souladu s požadavky podle předmětného zákona, závazná pro navazující územně plánovací dokumentace. Územní plán není z hlediska souladu s Územním rozvojovým plánem vyhodnocován.

### **4.3 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. Vydány byly formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabýly účinnosti dne 22. 2. 2012. Soulad s tímto zněním Zásad byl vyhodnocen v rámci zpracování Územního plánu.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 o vydání 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2019. Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019–123 ze dne 24. 6. 2020 zrušil vymezení plochy veřejně prospěšné stavby *D300 – plocha rozvoje letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha)* vymezené v rámci 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK o vydání 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 11. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2024 usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání 12. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 12. 4. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2024 usnesením č. 049-36/2024/ZK o vydání 14. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 15. 4. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 31. 3. 2025 usnesením č. 039-04/2025/ZK o vydání 15. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 31. 3. 2025 usnesením č. 040-04/2025/ZK o vydání 16. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025.

Výše uvedené dokumentace, vydané opatřením obecné povahy, tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění (dále též ZÚR). V následujícím textu je vyhodnocen souladu Územního plánu se ZÚR. Kurzivou jsou uváděny texty citované ze ZÚR.

#### **4.3.1 Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

*(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn zejména v koncepci uspořádání krajiny, ale i v ostatních částech Územního plánu. Vymezeny jsou prvky ÚSES, zajišťující základní kostru ekologické stability. Doplněny jsou o koncepční návrhy ploch travních porostů a návrhy liniové zeleně.

Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn zejména vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu vymezují vzhledem k dostatečným rezervám v rámci stávajících ploch v malém rozsahu. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití.

Pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel byly stabilizovány stávající plochy občanského vybavení a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení se v obci nacházejí v přiměřeném rozsahu. Současně byla věnována zvýšená pozornost stabilizaci stávajících a vymezení (resp. požadavkům na vymezení) nových veřejných prostranství s hlavním cílem zpřístupnit nemovitosti a umožnit setkávání a shromažďování obyvatel. Na nových plochách se doplňují zařízení občanské vybavenosti.

Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje byla sledována jako základní požadavek při zpracování Územního plánu. Posiluje se sídelní funkce a současně se zachovává převážně hospodářský ráz krajiny.

*(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů z PÚR. Program rozvoje Středočeského kraje na území obce Dlouhá Lhota neuplatňuje žádné záměry.

*(03) Článek zrušen.*

*(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

*Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*

Územní plán rozvíjí sídelní potenciál obce Dlouhá Lhota, která přirozeně spadáje k jednomu z hlavních center osídlení – Mladé Boleslavi. Tím podporuje polycentrickou strukturu osídlení.

*(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*

Současné výrobní plochy jsou zaměřeny zejména na primární zemědělskou výrobu a dále na drobnou výrobu a výrobní služby. Podmínky pro zmírňování negativních vlivů na obytné prostředí jsou stanoveny zejména v rámci stanovení podmínek využití jednotlivých ploch, kde je umožněna realizace příslušných opatření.

*(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití*

Územní plán navrhuje doplnit vymezené polní cesty alespoň pásy zeleně, která rovněž napomáhá snížení vodní a větrné eroze půdy. Současně v rámci stanovených podmínek využití umožňuje realizaci zeleně na většině ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

*(05) Vytvářet územní podmínky:*

a) *pro zkvalitnění a rozvoj*

- *dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*
- *dopravního propojení spádových center osídlení,*
- *systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*

Územní plán vymezil na území katastru Dlouhá Lhota plochu stabilizující stávající jednokolejnou železniční trať z Mladé Boleslavi do Staré Paky, která tvoří doplněk veřejné dopravy v obci. Současně tvoří propojení mezi spádovými centry osídlení. Zkvalitnění mezinárodních a republikových tratí se soustřeďuje na koridory mimo území obce Dlouhá Lhota.

*b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.*

Žádný z vyjmenovaných záměrů se nenachází na území obce Dlouhá Lhota. Podmínky pro realizaci staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti jsou v Územním plánu vytvořeny formulací podmínek využití ploch.

*(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Podmínky jsou v Územním plánu stanoveny v potřebném rozsahu. Je vymezena plocha technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod. Ostatní technickou infrastrukturu, zejména sítě, je možné umísťovat v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

*(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:*

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) *ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*
- c) *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; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*
- d) *ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.;*

Územní plán je postaven na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Rozmanitost kulturní krajiny je posilována zejména vymezením ÚSES a dále ploch účelových komunikací, které mohou posloužit rovněž pro rekreaci (pěší prostupnost krajiny, cyklistika atp.). Současně Územní plán vytváří plochy pro liniovou zeleň

a připouští výsadbu zeleně na plochách v nezastavěném území, čímž vytváří podmínky pro další navyšování rozmanitostí krajiny a posílení její stability.

Krajinný ráz je chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Negativní zásahy do krajinného rázu Územní plán nepůsobí a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch jim předchází. Rozvoj sídelní funkce a ostatních funkcí, které mohou narušit krajinný ráz, se soustředí do sousedství sídla a vzhledem ke geomorfologii a povaze navrhovaných ploch se zásadním způsobem v krajinném rázu projevovat nebude.

Vymezením jednotlivých rozvojových ploch na vhodných místech je zachován a citlivě doplňován výraz sídla. Stávající plochy jsou stabilizovány.

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou definovány charakteristiky, jichž má krajina dosáhnout, a to zejména formou výčtu přípustných a nepřípustných činností v krajině. Cílové charakteristiky jsou také patrné z rozmístění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek využití.

Hlavními přírodními zdroji na území obce je zemědělská půda. Ta je v převážné míře stabilizována s výjimkou návrhu zastavitelných ploch. Plochy zemědělské půdy jsou rozčleněny plochami zeleně, které mají pozitivní vliv na produktivitu půdy a omezují jak větrnou, tak vodní erozi. Plochy těžby nerostů se v obci nevyskytují, Územní plán je nevymezuje ani v návrhu. Obdobně nejsou vymezovány nové plochy pro využití obnovitelných zdrojů energie. Ty budou umístovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to nebude mít významný negativní vliv na okolí.

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:*

*a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*

Územní plán posiluje kvalitu života obyvatel vymezením přiměřeného rozvoje sídelního potenciálu obce, který je spojen s posilováním civilizačních hodnot území. Urbanistické řešení přitom vychází z historického vývoje sídla, přičemž uplatňuje současné trendy. Architektonické řešení je dotčeno pouze okrajově tak, aby byl zachován stávající charakter sídla. Veřejná prostranství se stabilizují a navrhuje se jejich rozvoj ve vazbě na nové zastavitelné plochy a současně formuluje koncepci veřejné infrastruktury. Prostupnost krajiny je vymezením ploch a stanovením koncepce dopravní infrastruktury.

*b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*

Územní plán stanovuje podmínky pro efektivní využívání zastavěného území, zejména stanovením urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury. Veřejná prostranství jsou stabilizována a ve vazbě na nové zastavitelné plochy pro bydlení i navrhována. Rekreační zázemí je zajištěno zejména stabilizací ploch rekreačních osad v blízkosti lesa a je stabilizované.

*c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

- *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině*
- *vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

Na území obce Dlouhá Lhota došlo již v dosavadním vývoji stavební činnosti na obytných plochách k maximálnímu využití zastavěného území.

Z hlediska vzájemné koordinace s rozvojem Mladé Boleslavi, která je přirozeně základní spádovou obcí, dochází ke koordinaci ve smyslu posilování sídelní funkce, která má rostoucí tendence i v Dlouhé Lhotě.

*d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*

*- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*

*- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*

*- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*

*- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*

*- ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*

*- v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*

*- v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*

*- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.*

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu jsou v Dlouhé Lhotě malé a vázané na okraj lesa. K pěší prostupnosti krajiny pak Územní plán přispívá zejména vymezením cestní sítě a jejím doplněním o plochy určené pro zřízení zeleně.

*e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

Územní plán stabilizoval výrobní plochy na území obce, v jednom případě stanovil část areálu pro změnu způsobu využití. Většina ploch je zaměřena na primární zemědělskou výrobu.

*f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);*

V Územním plánu jsou podporovány vymezení ploch zeleně podél cestní sítě. Formulované podmínky využití umožňují realizaci mimoprodukčních funkcí všech ploch lesů na území obce. Na katastru obce nicméně výrazně dominuje hospodářská krajina s převahou zemědělského využití. Doplněována je ekologicky stabilními a stabilizačními prvky. Vymezeny jsou prvky ÚSES.

*g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech.*

Územní plán připouští zřizování technické infrastruktury na všech plochách s rozdílným způsobem využití.

*a) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);*

Vymezeny jsou plochy vodní a vodohospodářské a v jejich zázemí pak zpravidla i plochy zeleně. Obecně pro podporu jakosti vod slouží zejména plochy v nezastavěném území, které nejsou primárně určeny k produkčním funkcím.

*i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*

Na území obce zasahuje stanovené záplavové území, do něž neumisťuje Územní plán žádnou novou výstavbu. Stávající stavby budou řešeny ochrannou jednotlivými opatřeními vlastníků stavby. V zázemí Dlouhé Lhoty nejsou žádné stavby, které by mohly způsobit předvídatelnými bezpečnostními hrozbami krizové situace. Ochrana území je zajišťována především stabilizováním a návrhem sítě zelených ploch v krajině.

*(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.*

Dlouhá Lhota není oblastí s oslabenou strukturou osídlení ani oblastí se slabou hospodářskou základnou. Neleží ani v okrajové části Středočeského kraje.

*(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.*

Dlouhá Lhota neleží v okrajové části Středočeského kraje.

#### **4.3.2 Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu**

Obec Dlouhá Lhota leží v rozvojové ose OSk4 Mladá Boleslav-Dolní Bousov-Jičín. Rozvojová osa je vymezena tak, že jsou do ní zahrnuty následující obce (*katastrální území*) ve správním obvodu ORP Mladá Boleslav: Dlouhá Lhota (*Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi*), Dolní Bousov (*Bechov, Dolní Bousov*), Rohatsko (*Rohatsko*), Sukorady (*Sukorady u Mladé Boleslavi*).

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- Podporovat rozvoj kooperačních vazeb měst Dolní Bousov a Sobotka (Královéhradecký kraj);
- Podmínky pro rozvoj bydlení, ekonomických aktivit a obslužných funkcí spádového centra vytvářet v Dolním Bousově;
- Zlepšit napojení Dolního Bousova na silnici I/16 (MÚK Horní Bousov) prostřednictvím silnice II/279).

Pro rozvojovou osu OSk4 ZÚR nestanovují další úkoly pro územní plánování.

### **4.3.3 Specifické oblasti**

Dle ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti nadmístního významu. ZÚR dosud nezohlednily zařazení obce do specifické oblasti SOBk9.

### **4.3.4 Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**

Kapitola zpřesňuje plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory významu krajského. Na území obce Dlouhá Lhota nejsou žádné plochy ani koridory stanoveny.

Z hlediska cyklistické dopravy Územní plán plně respektuje návrhy Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

Územní plán počítá s budoucím využitím stávající kanalizační soustavy s účinnou čistírnou odpadních vod a uspořádáním ploch v krajině, zejména vymezení ploch ochranné a izolační zeleně, zlepšuje čistotu vod na dotčených vodotečích.

Územní rezervy nebyly na území obce v rámci ZÚR vymezeny.

### **4.3.5 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

#### **Přírodní hodnoty**

ZÚR na území obce nedefinovaly konkrétní přírodní hodnoty.

Na území obce se z přírodních hodnot definovaných v ZÚR nachází skladebné části ÚSES. To Územní plán respektuje a vymezuje prvky místního (lokálního) ÚSES podle aktuální metodiky.

#### **Kulturní hodnoty**

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné kulturní hodnoty krajského významu.

#### **Civilizační hodnoty**

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné civilizační hodnoty krajského významu.

### **4.3.6 Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Území obce leží v oblasti krajiny výrazně polyfunkční(N). Pro tento krajinný typ byly formulovány následující zásady pro plánování změn a rozhodování o nich:

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;*
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).*
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce*

Realizace bodu a) v rámci správního území obce Dlouhá Lhota je zajištěna stabilizací využití ploch v nezastavěném území a vymezení ÚSES jako základní kostry ekologické stability.

Bod b) byl zohledněn při vymezování zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Zastavitelné plochy se vymezují do bezprostředního okolí sídla, aby měly co nejmenší dopad

na zemědělskou krajinu nezastavěného území. Vzhledem k malému podílu jsou všechny ekologicky stabilní plochy Územním plánem stabilizovány a chráněny.

#### **4.3.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Na území obce Dlouhá Lhota v ZÚR nejsou dle textové části evidovány žádné veřejně prospěšné stavby a opatření:

#### **4.3.8 Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

Území obce se netýkají požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

#### **4.3.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Na území obce nebyly vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

#### **4.3.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití**

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

#### **4.3.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost**

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

#### **4.3.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Žádný ze záměrů ZÚR se nedotýká území obce.

#### **4.3.13 Závěr**

Územní plán respektuje požadavky ZÚR.

## **5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Zadání územního plánu bylo zpracováno v listopadu 2020 a po jeho schválení bylo předáno zpracovateli. Jeho členění je zaměřeno na formulování jednotlivých požadavků na prověření a navrhování rozvoje jednotlivých úseků rozvoje obce.

### **5.1 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 sídlení struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

#### **5.1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch**

Pro budoucí územní plán byly prověřeny návrhy dosavadních prací, které však pozbyly platnosti díky povinnému ukončení platnosti územního plánu ke konci roku 2020. Nová koncepce přebírá uplatňované a dosud nerealizované záměry do nové koncepce územního plánu. Přitom respektuje již dosud zpracované podrobnější dokumenty pro budoucí rozvoj, stejně tak respektuje i platné dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Politiky územního rozvoje České republiky. V návrhu byly prověřeny návrhy na změnu využití území včetně využití dříve navrhovaných zastavitelných ploch.

V souladu s bodem a.1. Zadání byla zohledněna poloha obce v blízkém sousedství Mladé Boleslavi, a to důrazem na rozvoj obytné funkce. Tím je částečně ulevováno samotnému sousednímu městu (snížení tlaku na výstavbu ve městě a jeho infrastrukturu), přičemž je využíván potenciál sídla Dlouhá Lhota a je vytvořena nabídka pro část lidí, kteří vyhledávají bydlení v klidném venkovském prostředí v zázemí významných velkých center. Využita tak je i dobrá dopravní dostupnost. S ohledem na dosavadní vývoj byly vymezeny plochy pro rozvoj obytné funkce v dostatečném množství na pokrytí optimalizované potřeby.

Urbanistická koncepce zachovává stávající, tedy venkovský charakter sídla. Pro rozvoj bydlení jsou vymezovány převážně plochy s venkovským charakterem. Ostatní plochy v sídle jsou rozvíjeny v návaznosti na plochy bydlení.

Územním plánem byly vymezeny zastavitelné plochy zejména pro funkci bydlení, a to v kategorii BV a také SV. Zastavitelné plochy vymezené původní územně plánovací dokumentací byly zahrnuty do řešení Územního plánu, pokud to bylo možné s ohledem na limity využití území. V případě potřeby byly plochy s ohledem na některé další skutečnosti (urbanistické, dopravní atp.) částečně redukovány.

U zastavitelných ploch bydlení s výměrou nad 1 ha byl stanoven požadavek na výměru veřejných prostranství.

Byla územně stabilizována významná veřejná prostranství. Žádné návrhy změny způsobu využití se nedotýkají stávajících veřejných prostranství. Veřejná prostranství byla vymezena s ohledem na jejich skutečný rozsah, který se v některých dílčích případech lišil od rozsahu katastrálního. Současně koncepce stanovila, že s výjimkou specifických případů nelze vymezená veřejná prostranství rušit či omezovat.

Vodní prvek v sídlech stabilizován, k jeho posilování vzhledem k vyhovujícímu současnému rozsahu nebyly shledány důvody.

Prověřena byla potřeba rozvoje stávajících výrobních ploch. Pro možnost rozšíření výroby byla stanovena jediná nová plocha pro rozšíření opravy zemědělské techniky.

V souladu se Zadáním bylo prověřeno využití zemědělského areálu na jižním okraji sídla. V době od zpracování Zadání byla zahájena přestavba tohoto areálu. Původní využití zůstalo zachováno, Územní plán tak plochu stabilizuje a omezuje je využití pro živočišnou výrobu.

V souladu se Zadáním byly prověřeny jednotlivé záměry. Většina záměrů byla po prověření v plném nebo částečném rozsahu zapracována. Vypuštěny byly některé záměry z původní územně plánovací dokumentace, neboť nevyhovovaly nové koncepci, případně se nejevily jako vhodné z hlediska celkového uspořádání sídla. Část ploch byla vyhodnocena jako součást zastavěného území se stávajícím využitím vyhovujícím požadovanému účelu.

### **5.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

V souladu s bodem a.2. Zadání vycházela koncepce veřejné infrastruktury z priorit PÚR. Ty byly vyhodnoceny v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Územní plán prověřil dopravní závady v obci a konstatoval, že se jedná zejména o závady organizačního nebo stavebního charakteru, které jsou řešitelné v rámci stávajících ploch. Proto Územní plán v rámci svého řešení nenavrhuje plochy, které by měly za účel odstranění dopravních závad. Současně však připouští řešení dopravních závad v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán respektoval řešení všech stávajících zařízení technické i dopravní infrastruktury. Ochranná pásma byla ve většině případů respektována tak, že jsou zahrnuta do veřejných prostranství. Územní plán současně stanovil takové podmínky pro využití pro jednotlivé plochy, které umožní částí pozemků dotčených limity využití území v souladu s požadavky na jejich ochranu. Podrobnější řešení bude stanoveno v dalších fázích rozhodování v území. Stávající dopravní řešení je plně respektováno, nové plochy na něj pouze navazují.

Územní plán ve svém řešení nenavrhuje komunikace, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly využití dopravním prostředkům integrovaného záchranného sboru.

Místní a účelové komunikace byly vymezeny především na plochách veřejných prostranství, případně na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Samostatně jsou vymezeny plochy silnic a železnic. Všechny komunikace významné pro fungování obce byly samostatně vymezeny v rámci koncepce dopravní infrastruktury. Pokud to bylo vhodné, byly navrženy i nové komunikace.

Územní plán umožnil umístování dopravní a technické infrastruktury na většině ploch s rozdílným způsobem využití.

Zajištěna byla dostatečná obslužnost zastavitelných ploch vymezením směrů komunikačních propojení. Pro ty jsou v textové části stanoveny podmínky, které musí být naplněny. Vymezení ploch veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, nebylo realizováno, neboť pro to nebyl důvod. Tato prostranství budou vymežována v rámci přípustného využití daných ploch.

Územní plán respektoval řešení všechny stávající technické i dopravní infrastruktury. Ochranná pásma byla ve většině případů respektována tak, že jsou zahrnuta do veřejných prostranství. Územní plán současně stanovil takové podmínky pro využití pro jednotlivé plochy, které umožní částí pozemků dotčených limity využití území v souladu s požadavky na jejich ochranu. Podrobnější řešení bude stanoveno v dalších fázích rozhodování v území. Stávající dopravní řešení je plně respektováno, nové plochy na něj pouze navazují.

Územní plán počítá s napojením všech zastavitelných ploch na stávající technickou infrastrukturu. Výjimku umožňuje u staveb, jejichž napojení na sítě by vyvolala neúměrné náklady, tedy zejména na samostatně stojící stavby vzdálené od sítí. Na zastavitelných plochách by takové vznikat neměly, v zastavěném území se však takové individuálně nacházet mohou.

Plochy občanského vybavení byly stabilizovány a jsou dále rozvíjeny vymezením jedné zastavitelné plochy pro občanské vybavení - sport.

Byla prověřena potřeba vymezení nových ploch občanského vybavení. Z prověření vyplynulo, že plochy občanského vybavení jsou v obci dostatečné i v případě zamýšleného rozvoje. Částečný rozvoj občanského vybavení je umožněn v rámci přípustného využití jednotlivých ploch. Samostatná zastavitelná plocha je vymezena pouze pro sport.

### **5.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavitelného území na prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb**

Územní plán vychází koncepce z priorit PÚR, které jsou jednotlivě vyhodnoceny v samostatné kapitole tohoto odůvodnění. Územní plán vymezil prvky ÚSES a stanovil koncepci uspořádání krajiny. Zastavitelné plochy byly vymezeny převážně v přímé návaznosti na sídla a s důrazem na to, aby netvořily dominanty v krajině.

Územní plán stabilizoval veškeré ekologicky stabilní prvky v krajině a doplnil je návrhem nových ploch zejména ve vazbě na ÚSES.

Územní plán nevymezuje nadmístní prvky ÚSES. Lokální ÚSES byl vymezen při zohlednění původního řešení a s ohledem na návaznost na územně plánovací dokumentaci okolních obcí.

Koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze stávajícího stavu území. Produkční charakter krajiny zůstává zachován a jsou navržena opatření, která mají na úrovni územního plánu zajistit dlouhodobou udržitelnost hospodaření v území. Tato opatření současně podporují mimoprodukční funkce krajiny.

Plochy lesů byly dle katastru nemovitostí respektovány. Územní plán nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Důsledky pro PUPFL tak nemusely být vyhodnocovány. Vzdálenost 50 m od okraje lesa byla vyznačena v koordinačním výkresu.

Územní plán připouští na všech plochách nezastavěného území zřízení protierozních opatření. Místa významně ohrožená dešťovými vodami nebyla v rámci řešení Územního plánu identifikována. Téměř celé nezastavěné území je meliorováno a přebytečné dešťové vody jsou odvedeny zasakovacími kanály do vodních toků. Proto nebyla stanovena konkrétní opatření.

V odůvodnění Územního plánu je provedeno vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu v souladu s platnou legislativou.

## **5.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Územní plán nevymezil žádnou plochu ani koridor územní rezervy, neboť z průběhu řešení nevyplynula taková potřeba.

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

V souladu s bodem c) Územní plán vymezil veřejně prospěšné stavby. Jako veřejně prospěšné stavby tak bylo vymezeno šest částí místních komunikací.

Územní plán nevymezil další veřejně prospěšná opatření, neboť v průběhu řešení nebyly identifikovány zvláště odůvodněné případy.

Územní plán nevymezil veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro něž je možné uplatnit předkupní právo.

## **5.4 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**

Územní plán nevymezil plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevyžaduje. Požadavek regulačního plánu nebyl stanoven s ohledem na absenci charakteristických urbanistických a architektonických rysů obce, které by bylo nutné touto formou chránit. Územní studie nejsou vyžadovány, neboť velká část ze zastavitelných ploch to nevyžaduje. Nehrozí zde znemožnění výstavby ostatním majitelům. Současně jsou zastavitelné plochy relativně menších rozloh a nekomplikovaných tvarů, které poskytují omezené možnosti řešení. Základní charakteristiky, jako je dopravní napojení ploch, přitom dostatečně reguluje Územní plán. Dohoda o parcelaci nebyla vyžadována rovněž s ohledem na skutečnost, že každá ze zastavitelných ploch má jediného vlastníka, s výjimkou zastavitelných ploch na severu od zastavěného území. Na těch musí dojít k vybudování komunikace na úkor jednotlivých vlastníků.

## **5.5 Požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh Územního plánu byl zpracován v jediné variantě.

## **5.6 Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů**

Obsah bude dodržovat podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Územní plán je zpracován již podle metodiky „Standard vybraných částí územního plánu 3. vydání, verze 1. 7. 2024“. Obsahuje následující části:

- Textovou část a odůvodnění
- Výkresovou část v rozsahu:

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000
- Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

### **5.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj**

Vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno, a tedy ani zpracováno.

**6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

**7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vyžadováno, a tudíž ani zpracováno.

**8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Stanovisko nebylo uplatněno.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona**

### **9.1 Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 Stavebního zákona. Základem pro vymezení byla čára intravilánu. Ta byla získána z mapy zjednodušené evidence katastru nemovitostí. Součástí intravilánu nebyly žádné vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) ani pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo lesní pozemky. Do zastavěného území obce tak byl zahrnut celý intravilán. Nad rámeček intravilánu byly do zastavěného území zahrnuty plochy nově zastavěné.

Po veřejném projednání bylo zastavěné území rozšířeno o zastavitelné plochy Z.10, Z.24 a Z.29 (po veřejné projednání zrušená), neboť v rámci uplatněné námítky byly konstatovány argumenty, které nebylo možno pominout a na základě kterých musely být plochy zahrnuty do zastavěného území.

### **9.2 Základní koncepce rozvoje území obce**

Územní plán dělí kapitolu Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot na dvě podkapitoly, z nichž v první je formulována základní koncepce, a ve druhé jsou definovány konkrétní hodnoty a způsob jejich ochrany a rozvoje.

#### **9.2.1 Základní koncepce rozvoje území obce**

V rámci základní koncepce je stanoveno, že rozvoj obce bude vycházet ze stávajícího stavu, který bude nadále rozvíjen zastavitelnými plochami. K zásadním přestavbám a změnám ve využití a fungování obce nedochází. Tento požadavek vychází z vyhovujícího stávajícího stavu území, kde nebyly identifikovány žádné závažné střety ve využití území. Pro některá funkční využití jsou vymezeny návrhové plochy s rozdílným způsobem využití, u většiny funkčních využití se však rozvoj bude realizovat v rámci stabilizovaných ploch. Návrhové plochy se vymezují pouze pro taková funkční využití, jejichž rozvoj je žádoucí, stabilizované plochy pro něj nicméně neposkytují dostatečnou možnost.

Důraz je v Územním plánu kladen zejména na udržitelný rozvoj území. Požadavek je obecný a vztahuje se na všechny změny v území. Každá změna jej musí respektovat. Pokud by záměr sice odpovídal podmínkám využití dané plochy, případně i dalším požadavkům tohoto Územního plánu, ale byl v rozporu se zásadami zachování udržitelného rozvoje, nelze jej realizovat.

Vzhledem ke stávajícímu, převážně obytnému charakteru sídla, je preferován další rozvoj bydlení. Tím by mělo být zajištěno zachování příznivého obytného prostředí. S rozvojem bydlení by měla být posilována i infrastruktura obce. Vymezení nových zastavitelných ploch i další výstavba v zastavěném území by tak měly mít pozitivní vliv i na stávající výstavbu právě prostřednictvím posilování veřejné infrastruktury obce. Nárůstem počtu obyvatel v obci dojde ke zvětšení ekonomické základny, čímž se obec stane atraktivnější pro provozovatele zejména komerčního občanského vybavení. Současně je požadováno zvyšování ekologické stability krajiny, k němuž by měly vést veškeré změny v krajině, s výjimkou nezbytných staveb a využití, např. infrastrukturních staveb.

V nezastavěném území musí rozvoj směřovat k udržitelnému hospodaření, které vytvoří vhodné podmínky nejen pro produkční funkce krajiny, ale i pro její mimoprodukční využití. Současně musí být předcházeno negativním vlivům minulého i budoucího hospodaření v krajině. Důraz je tedy kladen především na předcházení těmto negativním vlivům.

Územní plán následně blíže identifikuje, jakým způsobem by měly být posilovány jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje. U ekonomického pilíře je důraz kladen na využití stávajících ploch a jejich polyfunkční využití. Obec má dostatečný potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit v rámci zastavěného území, případně vymezených zastavitelných ploch. Územní rozvoj, zaměřený přednostně na ekonomickou aktivitu, tak v současné době není považován za nezbytný. K tomu by mělo dojít až v případě, že se prokáže vyčerpání možností stávajících ploch. K tomu v rámci zpracování Územního plánu nedošlo, proto jsou vymezovány malé zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, komerční občanské vybavení nebo jiné primárně ekonomické aktivity.

Přírodní pilíř bude posilován zejména uplatňováním opatření proti škodlivým účinkům dešťových vod. Voda v krajině by měla být do budoucna zachycována. Tento požadavek vychází jak z obecných trendů, tak z konkrétní situace v obci Dlouhá Lhota. Současně je vyžadována realizace prvků ÚSES, který podle platné legislativy a metodik tvoří základní kostru ekologické stability v krajině. Územní plán jej proto vymezuje a požaduje realizaci navrhovaných prvků, čímž má být dosaženo vyšší míry ekologické stability. Aby nemohlo docházet k degradaci ekologicky stabilních prvků, byl současně formulován požadavek na zachování ekologicky stabilních ploch. Vzhledem k objektivním skutečnostem, které mohou v budoucnu nastat, připouští základní koncepce i změnu v neprospěch ekologické stability. Taková změna musí být však náležitě odůvodněna a měl by být zcela prokázán převažující veřejný zájem, který opodstatní snížení ekologické stability území. V rámci přírodního pilíře je rovněž kladen důraz na zachování produkčního rázu krajiny. Z hlediska ochrany přírody se převážně nejedná o vysoce hodnotné území, zcela dominují agrocenózy nezbytné pro zásobování potravinami a dalšími produkty zemědělství. Tuto základní funkci krajiny v obci Dlouhá Lhota Územní plán respektuje. Veškeré zásahy by tak měly vést k zachování této funkce při současném zmírnění negativních dopadů, kterou má na ekologii území, ať už v měřítku místních společenstev, nebo společenstev v širším pojetí.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje je v obci v současnosti na relativně vysoké úrovni. Jeho stav lze uspořádáním území ovlivnit jen velmi částečně, zejména vymezením míst pro shromažďování obyvatel a předcházením vzniku sociálně vyloučených lokalit. Na území obce Dlouhá Lhota vznik sociálně vyloučených lokalit vzhledem k historickému, postupnému vývoji struktury obyvatelstva nehrozí. Ani Územní plán nevytváří podmínky pro vznik takových lokalit, a to především proto, že respektuje stávající charakter obce. Územní plán se snaží zejména stabilizovat stávající charakter obce, a současně ho ve vazbě na rozvoj obytné zástavby posilovat. Pro život v obci a vzájemné soužití obyvatel obce jsou důležité zejména prvky občanského vybavení, a to jak veřejného, tak komerčního. Proto jsou veškeré tyto plochy stabilizovány a některé i nově vymezovány. Podstatná je i identifikace obyvatelstva se sídlem, v němž žijí. Proto se Územní plán snaží i při rozvoji sídelní funkce zachovávat jejich původní charakter. V obci Dlouhá Lhota byla výstavba vždy úzce spjata se zemědělstvím, přičemž charakter obytné výstavby byl venkovský. Jako celek působí sídlo relativně uspořádaně a celistvě, a to i přes faktickou rozmanitost stavebních stylů. V sídle vznikaly velké plochy výstavby, ale zástavba byla prováděna postupně a organicky. Obdobným způsobem je k posilování sídelního charakteru přistupováno i v současnosti. Vymezovány jsou především menší rozvojové plochy, které umožní postupný rozvoj sídla, aniž by daly vzniknout plochám

s charakterem výrazně odlišným od stávajícího sídla. Pro posilování sociální soudržnosti obyvatel tak Územní plán zejména stabilizuje plochy pro setkávání obyvatel, včetně občanského vybavení, a případně vymezuje i nové plochy pro sport a veřejných prostranství. Všechny tyto plochy by měly být do budoucna stabilizovány.

### **9.2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

Územní plán v rámci své podrobnosti řeší ochranu a rozvoj hodnot území obce především uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití. Obecně je pak vyžadováno, aby při naplňování těchto požadavků nedocházelo k narušování stávajících hodnot. Územní plán používá pojem „podstatný negativní vliv“, který je následně vysvětlen. Jde o takové vlivy, které by danou hodnotu poškodily nenávratně nebo dlouhodobě do té míry, že by přestala být přínosem pro obec nebo její širší okolí.

Aby mohly být tyto hodnoty chráněny, musely být identifikovány. Následuje tak výčet hodnot, které by měly být v souladu s předchozím odstavcem chráněny. Hodnoty byly identifikovány při terénním průzkumu i rešerši informací, která proběhla při zpracování doplňkových průzkumů a rozborů. Zahrnuty byly takové hodnoty, které mohou a musí být při rozhodování v území zohledněny.

Jako hodnota je definováno klidné a kvalitní obytné prostředí. To poskytuje obci její základní potenciál pro kvalitní život obyvatel obce. Pouze při zachování této hodnoty je možné dále rozvíjet obec ve smyslu základní koncepce rozvoje. Na území obce by tak neměly být umísťovány takové stavby a zařízení, které by nevratně nebo dlouhodobě zatěžovaly obytné prostředí negativními emisemi, zejména hlukovými, pachovými a prachovými. Současně by umísťované stavby a zařízení neměly být potenciálním zdrojem střetů v území.

Jako hodnotný je definován i venkovský charakter sídla, který ho odlišuje od blízkých měst a dělá z obce přitažlivou alternativu pro potenciální zájemce o bydlení, rekreaci nebo podnikání. Vnášením městského charakteru zástavby by mohlo docházet k implementaci slabých stránek městského bydlení do venkovského prostředí bez toho, aby byly současně implementovány silné stránky, jako je zejména rozvinutá infrastruktura. Základní charakteristické rysy, které je třeba v nezbytném rozsahu chránit, byly v Územním plánu identifikovány. Jedná se o rysy spojující převážnou část výstavby v obci, zejména dominantní výstavby rodinných domů a jejich zázemí. Charakteristickými rysy jsou zejména tradiční střechy. V sídle je minimum staveb pro bydlení s jinými střechami (plochými, pultovými, stanovými atp.), které v rámci zdejší zástavby působí rušivě. Charakteristický je rovněž tradiční pravoúhlý půdorys staveb, bez zkosení či oblouků. Ty se ve zdejší zástavbě neuplatňují. U historických domů zpravidla převládá výrazně obdélníkový půdorys, u novější výstavby se míra protažení obdélníku zmenšuje. Obecně však lze konstatovat, že zástavba je převážně obdélníková, což přispívá k jednotnému charakteru výstavby. Současně je zcela dominantní umísťování staveb pro bydlení na uliční čáře nebo alespoň přimknutě k veřejnému prostranství s přístupovou komunikací. Tento rys je z hlediska charakteru uličního prostoru velmi významný. Nelze jej však aplikovat beze zbytku na veškerou výstavbu. Tento požadavek nesmí být argumentem proti výstavbě v rozsáhlých zahradách stávajících nemovitostí, která přispívá k účelnému využití zastavěného území. Při hodnocení základní koncepce je nutné vycházet z účelu konkrétního ustanovení, nikoliv pouze z formalistického výkladu těchto podmínek.

Z hlediska sociální soudržnosti obyvatel jsou zásadní hodnotou obce plochy pro denní nepobytovou rekreaci. Ty umožňují setkávání a shromažďování obyvatel, jejich volnočasovou

realizaci. Jejich zachování je tak důležité proto, aby obec nesloužila pouze pro přenocování obyvatel vyjíždějících za prací, ale také pro trávení jejich volného času a tvorbu pracovních míst přímo v obci. Územní plán navrhuje plochy pro rozšíření sportu za účelem dovybavení stávajícího fotbalového hřiště.

Civilizační hodnoty jsou podstatnou součástí kvalitního obytného prostředí sídla. Jejich zachování a další rozvoj je zcela zásadní pro rozvoj obytné funkce sídla, i dalších důležitých funkcí.

Území obce je tvořeno převážně rovinatou tabulí, dílčím způsobem rozčleněnou terénními depresemi a vyvýšeninami. Vodních prvků je zde však relativně dost, a přesto je třeba je důsledně chránit. Nejvýraznějším vodním prvkem jsou pak vodní nádrže uvnitř obce a přiléhající rybník Vorlík, které představují cenný biotop zajišťující posílení biodiverzity v území. Tyto prvky jsou i s ohledem na současné problémy se suchem velmi významné a představují hodnotu v krajině.

V zastavěném území sídla se nevyskytují rozsáhlé plochy zeleně, ani částečně veřejně přístupné, částečně soukromé. Rovněž v krajině jsou výraznější plochy zeleně jen na severu katastru obce. Tyto plochy mají význam pro vodní hospodářství (zasakování srážkových vod), ekologii, rekreaci obyvatelstva a další, Proto musí být považovány za hodnotu, kterou je nutné chránit a rozvíjet i do budoucna.

Značná část nezastavěného území obce slouží pro zemědělskou výrobu. Ta umožňuje efektivní produkci potravin i dalších primárních zdrojů. Proto je důležitou součástí struktury krajiny a jako takové je třeba ji na území obce podporovat. Pro tento účel je důležité plochy zemědělské chránit a rozvíjet, zejména ve smyslu aplikace opatření proti degradaci půdy.

Jednoznačnou civilizační hodnotou sídla je jeho dobrá dopravní dostupnost. Žádná ze změn v území nesmí mít na tuto hodnotu negativní vliv. Nesmí docházet omezování dopravní dostupnosti, a to jak individuální dopravou, tak dopravou hromadnou. Veškerá dopravní infrastruktura by tak měla zůstat zachována a dále rozvíjena.

Pro rozvoj cestovního ruchu a jeho využití ve prospěch obce a její ekonomické základny je hodnotné vedení cyklotrasy přes centrum obce kolem zařízení občanského vybavení. Změny v území by neměly mít za následek odklon návštěvníků mimo centrum obce. Žádoucí je naopak jejich směřování do zastavěného území. Proto by při rozhodování o změnách v území měly být podporovány takové změny, které tento cíl naplní.

## **9.3 Urbanistická koncepce**

### **9.3.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Základem uspořádání sídla je jeho rozčlenění do ploch s rozdílným způsobem využití. Ty byly vymezovány s ohledem na hlavní stávající využití dané plochy. Žádná z vymezených ploch však není monofunkční, připouští zpravidla řadu dalších využití. To je důležité jak pro přirozený rozvoj sídla a jeho komfortní fungování, tak pro pružnost změn v území. Současně je však při vymezování těchto polyfunkčních ploch dbáno na předcházení střetům v území.

Urbanistické uspořádání sídla vychází z minulého vývoje. V obci Dlouhá Lhota se jako převládající využití ustálilo bydlení v rodinných domech, doplňované dalšími nezbytnými funkcemi. Ty zajišťují komfort bydlení i možnosti další realizace obyvatel obce, případně jejich

návštěvníků. Bydlení jako základní kostra urbanistické koncepce zůstává Územním plánem zachováno a rozvíjeno i do budoucna.

Koncepce dlouhodobého urbanistického rozvoje obce Dlouhá Lhota sleduje vytvoření plně hodnotného venkovského sídla poskytujícího kvalitní bydlení v individuálních rodinných domech, a zároveň možnosti realizace velkovýrobních i menších a drobných forem podnikání. Ty bude možné zajistit jak v rámci areálu zemědělské výroby, tak i prostřednictvím ostatních výrobních a skladovacích kapacit a služeb, a to buď na nových plochách, nebo v rámci smíšené zástavby. Současně budou na území obce zajištěny i základní potřeby občanů v rámci občanské vybavenosti.

Funkce bydlení je zajištěna téměř výhradně v rámci individuálních rodinných domů ve stávajícím smíšeném obytném území venkovského charakteru reprezentovaného převážně původními selskými dvorci, soustředěnými podél široké návsi. Ta již dnes určuje základní charakteristický architektonicky-urbanistický výraz obce.

Obytné území je dále reprezentováno novější zástavbou rodinných domů v jihozápadním sektoru obce. Tato novější zástavba, která se svou architektonicko-urbanistickou strukturou poněkud odlišuje od původní historicky utvářené selské zástavby, by se měla stát začátkem nových urbanizačních procesů, které se realizují na území obce právě v této jihozápadní a západní části obce.

Soustředěním výstavby obce převážně do této části urbanistického půdorysu sídla je obec členěna na dvě relativně odlišné, i když plně integrované části reprezentující rozdílná období svého vzniku.

Urbanistická koncepce rozvoje obce tak zachovává jak původní charakter obce, daný již zmíněným obdélníkovým půdorysem selské zástavby, soustředěný kolem návsi, tak dotváří nově strukturovaný urbanistický komplex s pevně řešenými uličními liniemi. Tento celek po své dostavbě tvoří téměř pravidelný čtvercový urbanistický půdorys, zatímco původní smíšená obytná venkovská zástavba zůstane téměř nedotčena ve svém výrazně protáhlém obdélníkovém tvaru.

Uvedená základní kompoziční odlišnost vychází nejen z dosavadního historického vývoje, ale umožňuje zřetelně diferencovat urbanistickou strukturu obce bez zbytečného prolínání a tím i bez nevhodného narušování základní tradiční urbanistické kompozice sídla.

Tuto část zástavby nový územní plán rozšiřuje o využití volných nezastavěných proluk v zastavěném území severně silnice č. III/27939 (Z.9, Z.9E a Z.10) a rozšiřuje o zástavbu smíšené obytné plochy, která umožní provozovat zde živnostenské provozovny (Z.11).

Na jihovýchodním okraji tohoto sektoru je navrženo rozšíření o plochy Z.6, Z.7 a Z.8E o rozloze 2 ha, které rozšiřují již realizovanou novou výstavbu na východ.

Cílem komplexního urbanistického řešení obce je vytvoření účelného kompaktního půdorysu sídla, v němž budou zastavitelné plochy bezprostředně navazovat na již zastavěné území sídla a vytvářet ucelené urbanizované území bez zbytečných výběžků, enkláv, popř. jiných osamocených lokalit. Tím dojde k přirozené arondaci urbanistického půdorysu obce s cílem nedrobit zábory zemědělského půdního fondu. Současně jsou zastavitelné plochy vymezovány tak, aby i dopravní napojení bylo maximálně využito a vhodně navazovalo na stávající sídlo.

Realizací výstavby na zastavitelné ploše Z.10 zde bude stavební rozvoj v tomto sektoru na delší dobu ukončen.

Pro další rozvoj obce je navrženo využít již započatý rozvoj na východní straně obdélníkové zástavby obce poblíž hřbitova, kde již v minulých dokumentech byl sledován prostor vyznačený jako Z.2, resp. Z.2E pro plochy BV a Z.14, resp. Z.14E pro plochy smíšené obytné (SV).

Urbanistická koncepce územního rozvoje obce Dlouhá Lhota řeší 9 zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu (BV) a 5 zastavitelných ploch pro rozvoj smíšených venkovských obytných ploch (SV). Tyto návrhové plochy zaměřené především na rozvoj bytové výstavby tvoří těžiště budoucího rozvoje obce. Kromě nich se však územní plán, zejména ve svých regulativech, zabývá i současně zastavěným – urbanizovaným územím s cílem zlepšit jeho architektonicko-urbanistický a estetický výraz. Přitom bude rozhodující úlohu sehrávat především obnova jednotlivých objektů současné zástavby a veřejných prostranství a zejména komunikací. Speciální pozornost bude muset být věnována areálu zemědělské výroby na obce, který, jako nevhodný pozůstatek období z druhé poloviny 20. století, se stal výraznou estetickou a životní prostředí ohrožující závadou sídla. Obnova jeho objektů a výsadba obvodové a vnitřní zeleně, jakož i řešení příjezdových komunikací, bude jedním z rozhodujících předpokladů komplexní obnovy vesnice Dlouhá Lhota jako celku.

Urbanizované území obce Dlouhá Lhota představuje významně menšinovou část správního území obce. Převažuje území nezastavěné. Z hlediska platné legislativy se urbanizace nezastavěného území může odehrávat pouze na vymezených zastavitelných plochách nebo na základě zvláštních právních předpisů, Stavebního zákona. Urbanistická koncepce však stanoví, že umístování staveb a zařízení v krajině je možné pouze v případech zcela nezbytných. Tím je chráněno nezastavěné území jako jedna z výrazných hodnot území. Primárně by stavby a zařízení měly být umístovány v zastavěném území a na zastavitelných plochách, pokud to jejich charakter umožňuje.

Zásadní pro uspořádání sídla jsou veřejná prostranství. Jejich historicky vzniklá síť tvoří základní charakter území a zajišťuje vhodným způsobem obsluhu celého území. Proto je Územní plán stabilizuje, ať již se jedná o plochy veřejných prostranství (PU), plochy veřejné zeleně ostatní (ZS) nebo plochy dopravní infrastruktury silniční (DS). Aby zůstala síť veřejných prostranství zachována ve vyhovujícím rozsahu, Územní plán předchází změnám veřejného prostranství na soukromí prostor. Tím není dotčeno vlastnictví pozemku, podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, není soukromé vlastnictví veřejného prostoru na překážku. Na plochách, vymezených jako veřejné, je pouze nepřípustné znemožňovat veřejné užívání. Vzhledem k tomu, že však v minulosti došlo k dílčím záborům veřejných prostranství, ať již po domluvě s představiteli obce nebo v dobré víře, nechává Územní plán možnost některé tyto nesrovnalosti napravit. Jde o případy, kdy je dlouhodobě užíván pozemek ve vlastnictví obce, který je v Územním plánu vyznačen jako jedno z veřejných prostranství, soukromou osobou. Pokud taková situace nebrání v naplňování funkce zbytku veřejného prostranství, není důvod bránit dalšímu soukromému užívání dané části pozemku. Proto je v Územním plánu formulována výjimka, která částečnou „privatizaci“ veřejného prostoru připouští. Musí se však jednat o výjimečné, opodstatněné případy. Vždy musí být přihlédnuto k tomu, aby dané veřejné prostranství mohlo nadále sloužit svému účelu. Zohledněny musí být i možné budoucí nároky území.

Pro urbanismus sídla je další klíčovou složkou občanské vybavení. To společně s veřejnými prostranstvími tvoří v sídle určitá přirozená centra. Ty nejdůležitější Územní plán přímo stabilizoval vymezením samostatných ploch s rozdílným využitím, jejichž hlavním využitím je právě občanské vybavení různého druhu. Občanské vybavení je však dle

podmínek využití možno zřizovat i v rámci přípustného využití ostatních ploch. Žádoucí je zejména zřizované občanské vybavení, které bude sloužit obyvatelům obce. Při rozhodování o změnách v území by mělo být občanské vybavení podporováno, nesmí však mít významný negativní vliv na obytné prostředí, které tvoří hlavní kostru urbanismu sídla. Územní plán navrhuje rozšíření ploch pro sport, konkrétně fotbalového hřiště.

Plochy výroby zemědělské a lesnické byly vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití tam, kde významným způsobem převládají. Jedná se o jižní okraj sídla Dlouhé Lhoty. Jedná se o plochy vytvářející ekonomickou základu obce a měly by pro tento účel zůstat zachovány. Tyto plochy dlouhodobě neprodukují již významnější střety v území, což musí být akcentováno i při jejich dalším rozvoji. V menší míře je výroba možná i na některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, tam ale vždy musí být brán zřetel na hlavní využití plochy a na skutečnost, zda toto hlavní využití nebude ve zbytku ploch ohrožena nebo významně negativně ovlivněno. Podstatné je vždy předcházet možným střetům v území.

V rámci urbanistické koncepce je jednoznačně stanoveno, že územní rozvoj je přípustný pouze v sídle Dlouhá Lhota. Na území obce se dále nachází několik samot. Ve vazbě na tyto samoty by neměly vznikat nové zastavitelné plochy. Plochy samot jsou považovány za stabilizované, jejich rozvoj do budoucna je možný pouze v rámci stávajícího zastavěného území, které pro ně bylo vymezeno.

Při formulování urbanistické koncepce byly současně stanoveny hodnoty, které je nutné chránit. Do značné míry vycházejí z výše popsaných skutečností. Akcentována jsou zejména veřejná prostranství, která mohou mít funkci jak komunikační, tak shromažďovací či rekreační. Jako hodnota je vnímáno také sportoviště a kompaktní charakter sídla, který umožňuje dobrou docházkovou vzdálenost do centra sídla pro všechny obyvatele. Chráněn musí být i veřejný charakter rozlehlé návsi. Případným zastavěním nebo zprivatizováním návěsních prostranství by došlo k nenávratnému poškození jedinečného charakteru sídla.

Nezastavěné území obce je samo o sobě hodnotou, kterou je třeba chránit. V souladu s ustanoveními některých zvláštních právních předpisů (Stavebního zákona) je však v nezastavěném území možno umisťovat některé stavby. Územní plán však tuto možnost s ohledem na hodnoty nezastavěného území omezuje obecně pouze na situace, kdy je umístění těchto staveb v zastavěném území nevyhnutelné nebo pouze obtížně nahraditelné. Kromě toho některé ze staveb vylučuje na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití úplně.

### **9.3.2 Zeleň**

Územní plán vymezil v sídle lokality, na nichž se nachází (nebo by měla nacházet) zeleň podstatná pro celkové uspořádání sídla. Jedná se zejména o zeleň na plochách zeleně sídelní ostatní (ZS). Tato zeleň je podstatná pro celkové uspořádání sídla. Částečně má funkci rekreační (zejména na plochách VZ), částečně funkci izolační. Tato zeleň by měla být nadále udržována a rozvíjena. Kromě vyjmenovaných funkcí by měla nést rovněž významnou funkci estetickou, k čemuž je nutno přihlížet. Na lokalitách, dotčených systémem zeleně sídelní ostatní, musí být při rozhodování o změnách v území brána v potaz nutnost zachovat a dále rozvíjet tuto zeleň.

### 9.3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V úvodu kapitoly je stanoveno, že se urbanistická koncepce realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v Územním plánu. To vyplývá z logiky věci, kdy Územní plán stanovuje konkrétní podmínky využití daných ploch, přičemž obecná koncepce je realizována v daném území a musí tyto podmínky respektovat. V rámci koncepce je vymezena například zeleň sídelní ostatní, cestní síť a další důležité prvky v území, u nichž není rozhodující přesné plošné umístění, ale účel, pro nějž jsou tyto koncepční prvky zřizovány. Z hlediska územního plánu tak není často podstatné, kudy přesně dané komunikace povede, rozhodující však je, aby splnila všechny účely, pro něž byla zřízena (tj. zpřístupnila všechny pozemky). Prvky koncepce jsou tak zakresleny nad vymezenými plochami a jejich realizace probíhá zpravidla v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Zřizovaný koncepční prvek pak musí splnit podmínky, které jsou pro danou plochu stanoveny. Požadavky na realizaci koncepce jsou stanoveny v rámci příslušných kapitol Územního plánu. To musí být zohledněno v rámci rozhodování o změnách v území. U stávajících koncepčních prvků je zpravidla požadováno jejich zachování, nebo alespoň zajištění splnění účelu, pro který jsou vymezeny. U navrhovaných koncepčních prvků jsou pak zpravidla stanoveny konkrétní podmínky, které musí být dodrženy. Vyznačení koncepčních prvků ve výkrese může znázorňovat jejich vyžadovanou polohu, nebo polohu pouze ilustrační. Tato skutečnost je uvedena v textu.

Samostatně vymežovány jsou pouze plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití je důležité pro uspořádání sídla. Značná část staveb, zařízení a činností tak bude zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch. Pokud je to z hlediska celkového uspořádání obce podstatné, mohou být tyto stavby a zařízení na dané ploše uvedeny v rámci koncepce (např. dětské hřiště na veřejném prostranství, komunikace na ploše zemědělské atp.). Vymezovat pro ně samostatnou plochu by však nedávalo smysl, neboť, například, není rozhodující, ve které konkrétní části návsi bude dětské hřiště situováno. Plochy s rozdílným způsobem využití se tak vymezují jako polyfunkční, což vyplývá i z požadavků platné legislativy. Plochy bydlení tak umožňují zřizování nejen rodinných domů, což je hlavním využitím dané plochy, ale i umístování stodol, kůlen, bazénů nebo občanského vybavení. Bez polyfunkčních ploch by byl Územní plán velmi rigidní a podléhal by velmi často potřebám změny.

Plochy s rozdílným způsobem využití dělí Územní plán na stabilizované (tj. stav) a navrhované (tj. návrh). Plochy návrhu mění stávající využití plochy na využití jiné. Plochy stavu zpravidla zachycují stávající hlavní využití dané plochy. Pro plochy stavu i návrhu jsou uplatňovány stejné podmínky využití. Z toho vyplývá, že se tyto plochy ve svém využití neliší. Umístování staveb v souladu s těmito podmínkami využití je možné na obou typech ploch. Rozdělení má smysl zejména pro orientaci při projednávání, kdy je upozorněno na ty plochy, kde dochází ke změně stávajícího stavu na stav nový. Je-li pro některou ze zastavitelných ploch potřeba vymežit nějakou specifickou podmínku, je v rámci podmínek využití dané plochy tato podmínka specificky uvedena.

Ve stavu nebo návrhu, případně obojí, bylo v urbanizovaném území (tj. zejména v zastavěném území a zastavitelných plochách) vymezeno 28 ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy v danou chvíli plně pokrývají potřeby obce.

### **9.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, včetně podrobného zdůvodnění jejich vymezení**

Územní plán stabilizuje využití většiny ploch na území obce. Vymezeno je zastavěné území, které se kromě dvou zastavitelných ploch v zastavěném území stabilizuje. Ačkoliv plochy leží uvnitř zastavěného území, nejedná se o plochy přestavby, neboť tyto plochy neodpovídají svým charakterem definici ploch přestavby uplatněné ve Stavebním zákoně. Označovány jsou tedy jako zastavitelné plochy. Ostatní zastavitelné plochy jsou situovány mimo zastavěné území. Zastavitelné plochy je nutné v souladu se Stavebním zákonem brát jako plochy, které budou po změně využití zařazeny do zastavěného území. Nemusí se nutně jednat o plochy, na nichž je povoleno umisťování staveb. Do zastavěného území se zahrnují i veřejná prostranství, jejichž hlavní využití umisťování budov neumožňuje. Proto jsou navrhovaná veřejná prostranství v přímé vazbě na zastavěné území zahrnována do zastavitelných ploch.

Zastavitelných ploch bylo vymezeno celkem 32. Po společném jednání byly 4 zastavitelné plochy z návrhu vypuštěny (Z.1, Z.3, Z.22 a Z.26), po veřejném projednání pak byla vypuštěna plocha Z.29. V následujícím textu je vymezení jednotlivých zastavitelných ploch odůvodněno.

#### **Zastavitelné plochy venkovského bydlení**

Územní plán vymezuje celkem 10 ploch pro bydlení venkovské. Většinou se jedná o menší plochy, které vyplňují stavební proluky nebo jsou pozůstatkem dříve vymezených a částečně již realizovaných zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy s výměrou přes 1 ha jsou jen tři (Z.2, Z.6 a Z.10). Plochy označené písmenem „E“ za pořadovým číslem představují výstavbu ve II. etapě. Etapizace byla stanovena návrhem Územního plánu a následně přepracována na základě výsledků společného a poté i veřejného projednání. Některé plochy byly za účelem etapizace rozděleny.

**Zastavitelná plocha Z.2 a Z.2E** doplňuje tvar sídla do logického uzavřeného celku. Zastavitelná plocha Z.2 byla součástí plochy, která byla již v rámci dřívějších územně plánovacích dokumentů rozdělena na dvě části díky požadavkům vlastníků pozemku. První část již byla realizována. Teď přichází do návrhu druhá část pozemku v rozsahu 1,55 ha, která více zasahuje do okolní krajiny. Tvar ploch Z.2 a Z.2E umožňuje vytvořit nový okruh obytné zástavby s uplatněním možnosti jisté nepravidelnosti a rozptýlenosti staveb vzdálených od průjezdné dopravy v obci. Zastavitelná plocha byla rozdělena na dvě části etapizací, když realizace výstavby na jedné části plochy podmiňuje realizaci výstavby na části druhé (označené písmenem E)

Lokalita je na pozemcích horší kvality (IV. BPEJ) a také z hlediska krajinného rázu na méně hodnotných plochách. Na druhé straně je vzdálenější od negativních vlivů z areálu zemědělské živočišné výroby. Oproti dříve zpracovaným územně plánovacím dokumentacím byla do této nově připravené zástavbové části obce, připojena ještě plocha Z.14 (SV), která areál zaceluje ze severní strany. Tím se také vyhovuje pokynu zadání, aby se plochy vymezovaly tak, aby se neplýtvalo půdou. Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu vyřešila první etapa výstavby dnes již zastavěná část na kterou se budou vymezované plochy připojovat.

I na těchto plochách platí pravidlo věnovat 5 % z celkové výměry na posílení veřejných prostranství nad veřejnými prostranstvími věnované pro komunikaci napojující tuto lokalitu.

**Zastavitelné plochy Z.4 a Z.5E** s rozlohou 0,31 ha a 0,46 ha využívají proluky v zastavěném území na jihovýchodním okraji obce a doplňují tak započatou řadu stávající zástavby směrem ke sportovnímu hřišti. Plochy využívají dříve realizované prvky dopravní a technické infrastruktury.

Jejich rozloha, díky dřívější parcelaci, umožňuje umístit na každé ploše maximálně 2 rodinné domy, neboť spojení s místní komunikací musí být řešeno přístupovou cestou po těchto parcelách. Celé jejich řešení se týká pozemků na IV. BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.6** o rozloze 1,39 ha je vymezena jako pokračování nové obytné zástavby na západním okraji obce. Plocha je připravena k okamžité zástavbě, má vypracovanou technickou dokumentaci označenou jako „studie stavby“. Výstavba na ní již byla započata jedním rodinným domem. Přístup na plochu navazuje na dopravní síť vybudovanou v rámci areálu dřívější obytné zástavby včetně i technické infrastruktury. Nevýhodou této studie je, že není řešen dopravní přístup do středu obce to znamená, že se v ní počítá pouze s objezdem po západním obvodu stávající zástavby.

Zmíněná studie byla pořízena vlastníkem této plochy a byla zapůjčena zpracovatelům územního plánu. Územní plán navrhuje vytvořit podmínky pro realizaci bližšího dopravního napojení na centrum obce. Také zde je půda hodnocena v třídě IV. BPEJ.

Pro vytvoření podmínek obytného prostředí je navržena větší péče o obytné prostředí, a to vytvořením alespoň 5 % z celkové výměry zastavitelné plochy veřejného prostranství. Do tohoto podílu lze započítat z veřejných prostranství pro komunikace zpřístupňující rodinný dům pouze tu část, která je nad rámec minimálního legislativního požadavku na komunikaci.

**Zastavitelná plocha Z.7** o celkové rozloze 0,35 ha je umístěna mezi zastavitelnou plochu Z.6 a zastavěné území na jihozápadním okraji obce. Plocha využívá zbylé území pro budoucí stavby. Pro její využití je nezbytné dopravní propojení na centrální část obce, které je vedeno přes plochy, které jsou v držení České republiky. Jeho realizace by mohla umožnit i propojení zastavitelné plochy Z.6 na přístup do centra touto kratší cestou. Pokud ne normální komunikací, tak alespoň pěší nebo cyklistickou cestou. Plocha je rovněž situována na bonitách ve IV. třídě.

**Zastavitelná plocha Z.8E** o celkové rozloze 0,28 ha vznikla severně od zastavitelné plochy Z.6. Komunikace mezi těmito dvěma plochami zajišťuje prostup do volné krajiny. Jde o malou zastavitelnou plochu pro bydlení, která v druhé etapě doplní výstavbu na ploše Z.6. Vytváří prostor zhruba pro 3 rodinné domy. Plocha bude využívat dopravní a technickou infrastrukturu vytvořenou pro plochu Z.6. Z hlediska ochrany půdního fondu se jedná o pozemky zařazené do IV. třídy BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.9 a Z.9E** se souhrnnou rozlohou 0,89 ha zbývá po vymezení plochy smíšené obytné na západním okraji obce (Z.11). Jde o celkové využití plochy, která bude obestavěna na základě vyústění místní přístupové komunikace. Územní plán zde plánuje pouze hlavní přístup na pozemek. Plocha je umístěna na IV. třídě BPEJ a bude vyžadovat vytvoření vzájemných podmínek pro soužití ploch BV a SV. Zastavitelná plocha byla rozdělena

na dvě části etapizací, když realizace výstavby na jedné části plochy podmiňuje realizaci výstavby na části druhé (označené písmenem E)

**Zastavitelná plocha Z.10** je vymezena o celkové rozloze 1,12 ha.

Územní plán navrhuje využít proluku vytvořenou mezi zastavěnými plochami v současně zastavěném území. Plocha je částečně využita pro vedení elektrické energie VN a jeho ochranným pásmem. Územní plán nenavrhuje její snášení a uložení do kabelu. Podmínkám území bude věnována pozornost při zpracování územní dokumentace pro využití tohoto území. Zastavitelná plocha podléhá také ustanovení územního plánu počítat s 5 % území z celkové rozlohy pro veřejné prostranství, do kterého se nezapočítává veřejné prostranství určené pro místní komunikaci.

### **Zastavitelné plochy smíšené obytné**

**Zastavitelná plocha Z.11** o celkové ploše 0,76 ha je umístěna na západním okraji zastavěného území a je určena pro kombinaci živnostenského podnikání a bydlení. V současné době se předpokládá, že na území vznikne jedna stavba pro bydlení a jedna stavba pro živnostenský provoz výrazně vzdálená od sousední navrhované zástavby pro rodinné domy (BV). Zastavitelná plocha Z.11 byla obsažena již v dříve územním plánem a její potřeba byla prověřena i pro nový územní plán.

Severně od této plochy došlo k vymezení ochranné části pozemku lemující břeh rybníka Vorlík, vymezením plochy (Z.25) zeleně sídelní (ZS). Tato plocha je součástí dalších ploch lemujících rybník až k zastavěnému území obce. Dopravní napojení je řešeno odbočením místní komunikace ze silnice III/27939. Plocha leží na pozemcích označeným jako IV. třída ochrany BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.12** o rozloze 0,20 ha leží na severozápadní hranici zastavěného území. Výhledově se plocha může stát součástí celého pásu ploch smíšeného obytného charakteru vymezeného na severním okraji zastavěného území. Parcela je již v současné době připravována pro další stavební využití. Podmínkou je vybudování části komunikace v požadovaných rozměrech pro napojení rodinných domů, která se stane součástí napojení zástavby v II. etapě. Parcela leží také na pozemcích zařazených do IV. třídy BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.13** s rozlohu 0,52 ha leží na severovýchodní části navrženého pásu zástavby na severní části obce. Zastavitelná plocha je vymezena jako částečná součást dlouhého pásu navrženého k zástavbě. Je vymezena poblíž mechanizačního střediska zemědělského závodu a platí pro ni stejná pravidla jako u plochy Z.12.

Musí k ní být vybudována přístupová komunikace v rozsahu napojení pro rodinné domy, která je podmínkou jejího zastavění. Tato komunikace se stane součástí místní komunikace navrhované k výstavbě. Tato plocha je již v současné době v přípravě na brzkou zástavbu.

**Zastavitelná plocha Z.14 a Z.14E** o souhrnné rozloze 0,95 ha je určena jako plocha smíšená obytná. Leží na druhém konci východní zastavěného území obce. Tato plocha byla již koncepčně založena již v předchozím územním plánu a jeho změnách. Jde o plochu, kde lze založit zemědělské usedlosti, případně i další usedlosti živnostenského charakteru i s jinou výrobní nebo zpracovatelskou náplní. Plocha je také umístěna na okraji obce v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. Východní část území určená pro zastavitelné plochy je rozlohou v podstatě druhou největší zastavitelnou plochou v obci. Její jižní část je už z velké části zastavěna a její severní pokračování se připravuje. Stejně jako západní část jsou i zde

určeny plochy pro rozvoj smíšené zástavby. Zastavitelná plocha byla rozdělena na dvě části etapizací, když realizace výstavby na jedné části plochy podmiňuje realizaci výstavby na části druhé (označené písmenem E)

U zastavitelných ploch s výměrou nad 1,0 ha musí být respektován zákonný požadavek, aby byla vymezena veřejná prostranství v celkovém rozsahu 5 % z celkové výměry zastavitelné plochy. U ploch, rozdělených etapizací na dvě části (Z.2 a Z.2E, Z.9 a Z.9E, Z.14 a Z.14E), se za výměru zastavitelné plochy považuje součet výměr obou etap. Do tohoto podílu lze z veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, započítat pouze tu část, která je nad rámec minimálního požadavku na velikost jižní části komunikace.

**Zastavitelná plocha Z.15** o rozloze 0,70 ha je situována v návaznosti na stávající hřiště jižním směrem. Plocha je určena pro rozšíření hřiště pro sporty s nižší potřebou území a pro doplnění vybavenosti spočívající v šatnách, sociálních zařízeních, skladem sportovních potřeb, strojů apod. Její rozsah je omezen vedením elektrické energie VN a zřízením místní komunikace.

Plocha je umístěna východně od objektů zemědělské farmy a po její hranici je navržena přístupová komunikace. Plocha není zemědělským půdním fondem.

**Zastavitelná plocha Z.31E** vychází ze starší územně plánovací dokumentace. Tvoří souvislý pás podél severní hranice sídla. Zájem o zástavbu v druhé řadě byl zohledněn již v předchozích územně plánovacích dokumentech, ale v čase se projevil jen na plochách okrajových, tedy jak na východní straně, tak i na západní straně navrhovaného pásu nové zástavby. Problémem je zejména nutnost zpřístupnění novou komunikací, která by musela jednotlivé plochy zpřístupnit. Proto byl celý tento pás, s výjimkou krajních parcel, zařazen do druhé etapy a jeho výstavba je podmíněna realizací veřejného prostranství s místní komunikací na zastavitelné ploše Z.32.

### **Zastavitelné plochy veřejných prostranství**

**Zastavitelná plocha Z.16** je vymezena pro dopravní napojení plochy Z.12 (SV) ze západu (0,10 ha). Plocha Z.12 je součástí pásu zastavitelných ploch smíšených obytných na severním okraji sídla, jejichž využití je však z větší části podmíněna etapizací podmiňující bytovou výstavbu realizací veřejného prostranství s komunikací (Z.31E – SV a Z.32 – PU).

**Zastavitelná plocha Z.17** je vymezena pro dopravní napojení plochy Z.13 (SV) z východu (0,19 ha). Plocha Z.13 je součástí pásu zastavitelných ploch smíšených obytných na severním okraji sídla.

**Zastavitelná plocha Z.18** je vymezena pro dopravní napojení plochy Z.6 a Z.7 v centru obce (0,07 ha) a zajištění průjezdu přes ně na zastavitelnou plochu Z.19 a navazující místní komunikaci.

**Zastavitelná plocha Z.19** je vymezena jako prostup do volné krajiny u plochy Z.6 (0,06 ha) a zajištění průjezdu přes ně na zastavitelnou plochu Z.18 a navazující silnici.

**Zastavitelná plocha Z.20** je vymezena pro rozšíření veřejného prostranství u zastavitelné plochy Z.5E (0,02 ha)

**Zastavitelná plocha Z.21** je vymezena pro rozšíření veřejného prostranství u zastavitelné plochy Z.4 (0,02 ha)

Plocha leží na pozemcích zařazených do IV. třídy BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.23** je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou a navazuje na stávající areál pro mechanizační opravy a uložení zemědělské techniky. Návrh rozšíření areálu o technické zázemí vychází z potřeby změny výrobního zaměření hlavní zemědělského areálu v centru obce. Podmínkou tohoto rozšíření je zkapacitnění přístupové komunikace, která současně znamená nový dopravní přístup na plochu SV (Z.13) a následně i na plochy zařazené do II. etapy realizace navrhovaných ploch Z.32 pro dopravní obsluhu. Návrh dopravního přístupu je zařazen do veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Plocha leží na pozemcích zařazených do IV. třídy BPEJ.

**Zastavitelná plocha Z.32** tvoří veřejné prostranství, jehož součástí má být místní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů na zastavitelné ploše Z.31E. Komunikace musí být realizována v celém rozsahu dříve, než bude zahájena realizace bytové výstavby na zastavitelné ploše Z.31E. Současně tato plocha poslouží ke zokruhování technické infrastruktury (vodovodu a kanalizace)

### **Zastavitelné plochy zeleně**

**Zastavitelné plochy Z.24 a Z.25**, které jsou vymezeny pro rozšíření zeleně ve vazbě na zeď kolem rybníka „Vorlík“, umožňují vytvořit větší odstup zastavitelných ploch od plochy rybníka. Bude tak minimalizován vzájemný negativní vliv a zajištěn plynulý přechod mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím.

**Zastavitelná plocha Z.27** tvoří pás zeleně podél přístupové komunikace na zastavitelnou plochu Z.9. Jejím účelem je zejména lepší zapojení plochy do krajiny a odclonění místní komunikace od negativních vlivů okolní zemědělské krajiny.

**Zastavitelná plocha Z.28** je vymezena za účelem změny dopravního řešení. Stávající komunikace musí být řešena v souvislosti se zastavitelnou plochou Z.9 a Z.9E. Nelze vedle sebe ponechat dva bezprostředně sousedící výstupy na silnici.

**Zastavitelná plocha Z.30** je tvořena prolukou mezi zastavitelnou plochou Z.10 a stávající zástavbou. Jde o pozemek obtížně dopravně přístupný, a tudíž i obtížně zastavitelný. Jeho funkční využití bylo zvoleno jako ZZ zeď – zahrady a sady.

## **9.4 Koncepte veřejné infrastruktury**

### **9.4.1 Dopravní infrastruktura**

Obcí Dlouhá Lhota prochází silnice III. třídy, a to konkrétně silnice III/27939. Tato silnice zajišťuje jak propojení obce s jejím širším zázemím, tak základní dopravní kostru pro obsluhu zastavěných území obce.

Silniční infrastruktura v obci je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Součástí dopravní infrastruktury je pak i železniční trať č. 064 Mladá Boleslav – Dolní Bousov – Lomnice nad Popelkou, která se však na dopravní obslužnosti obce málo podílí. Trať je navíc vedena relativně daleko (mimo docházkovou vzdálenost) od sídla.

Koncepce dopravního řešení vychází ze stávajícího uspořádání silnic. Pro ty se samostatně vymezují plochy dopravní infrastruktury – silniční, na nichž budou zajišťovány funkce spojené se silničním provozem. Odstranění dílčích dopravních závad se předpokládá v rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční. V případě, že nebude možné parametry silnic

upravit v rámci těchto ploch, je možné úpravy provést v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatně je nutné vymezit návrhové plochy pouze pro významné úpravy, které mají dopad na celkové uspořádání území. Ostatní komunikace, zejména místní a účelové, jsou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Jednotlivé místní a účelové komunikace, pokud jsou pro uspořádání území podstatné, jsou vymezovány v rámci urbanistické koncepce. Tyto komunikace by měly do budoucna zůstat zachovány, mohou však být ve svém vedení upravovány tak, aby lépe vyhověly potřebám území. Jejich vedení je zobrazeno v grafické příloze Územního plánu schematicky, přesné vedení bude určeno na základě podrobnější dokumentace. Tyto komunikace však musejí splnit koncepční požadavky stanovené v rámci Územního plánu. Další komunikace je pak v případě potřeby možné zřizovat v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Taková komunikace ovšem nesmí významným způsobem narušit hlavní využití okolních ploch.

Koncepce dopravní infrastruktury Územního plánu nerozlišuje mezi místními a účelovými komunikacemi. Toto rozlišení není z hlediska celkového uspořádání území v měřítku územního plánu podstatné. Zařazení do příslušné kategorie je věcí podrobnější projektové dokumentace. U stávajících komunikací není v možnostech územního plánu rozlišit, o jakou kategorii komunikace se dle zákona o pozemních komunikacích jedná.

## **Železnice**

Na území obce Dlouhá Lhota se nachází celostátní železniční trať č. 064 Mladá Boleslav – Dolní Bousov – Lomnice nad Popelkou. Pro tuto železniční trať je v Územním plánu vymezena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. V rámci relativně široce vymezené plochy budou zajištěny veškeré funkce, spojené s provozem této dráhy, a to včetně nádražních budov a dalších budov souvisejících s provozem železnice.

Územní plán řeší rovněž křížení železniční tratě s ostatními pozemními komunikacemi. Ta je možné v rámci přípustného využití upravovat, případně relokovat. Konkrétní umístění těchto křížení není vzhledem k poloze železnice a charakteru cestní sítě určující pro celkové uspořádání obce. Proto nejsou tato křížení přesněji specifikována.

## **Silnice**

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) se vymezují pro silniční infrastrukturu, tedy pro stávající silnice na území obce. Všechny tyto plochy se stabilizují. Vymezovány jsou zpravidla v souladu s parcelami katastru nemovitostí, které jsou pro silnici určeny. Na stávajících komunikacích se vyskytují i dopravní závady, které jsou však pod rozlišovací schopností Územního plánu, který se vydává v měřítku 1: 5 000. Drobné úpravy, které nemají vliv na celkové uspořádání v území, je však přípustné provádět i v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Taková úprava není v rozporu s Územním plánem, i když vybočí z plochy DS. V případě větších zásahů do území, které by si úprava vyžádala, je nutné provést změnu Územního plánu a vymezit pro danou úpravu příslušnou návrhovou plochu či koridor. To je však možné až na základě podrobnějšího podkladu, který nové vedení silnice specifikuje.

V rámci zpracování Územního plánu nebyly definovány takové závady, které by navozovaly potřebu změny územního uspořádání. Územní plán tak nenavrhuje nové plochy

dopravní infrastruktury – silniční ani dopravní koridory pro umístování staveb silniční infrastruktury.

### **Místní a účelové komunikace**

Místní a účelové komunikace jsou umístovány především v rámci přípustného využití ploch veřejných prostranství (PU), ale i dalších ploch s rozdílným způsobem využití. V Územním plánu nejsou vyznačeny všechny místní a účelové komunikace v území – v rámci koncepce dopravní infrastruktury se vyznačují pouze komunikace významné pro celkové uspořádání území. Jedná se o komunikace důležité pro zpřístupnění stávajících nemovitostí, případně navrhovaných zastavitelných ploch. Tyto komunikace jsou vyznačeny linií, která představuje směr propojení. Nejedná se tedy o přesné zaměření nebo konkrétní návrh vedení komunikace. To umožňuje úpravy vedení komunikace na základě konkrétních potřeb v území, změn podmínek nebo podrobnějších dokumentací. Vyznačení těchto komunikací v rámci koncepce nepřipouští zrušení těchto komunikací. Jejich základní funkce musí zůstat zachována.

Územní plán nerozlišuje komunikace místní a komunikace účelové. U stávajících komunikací je zařazení komunikace závislé na právních náležitostech, nově zřizované komunikace budou zařazeny do konkrétní kategorie podle svého budoucího využití v souladu s platnou legislativou.

Navrhované komunikace, zejména v nezastavěném území, představují základní páteř komunikační sítě. Předpokládá se, že další cesty budou pro potřeby obsluhy jednotlivých nemovitostí nebo jejich skupin zřizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V zastavěném území, resp. na zastavitelných plochách platí tato zásada analogicky. Vymezena je základní kostra, další komunikace mohou být zřizovány v rámci přípustného využití. Tyto komunikace, včetně veřejného prostranství v příslušné šíři, budou zřízena v rámci přípustného využití ploch BV. Jejich vedení může být od zákresu v Územním plánu značně odlišné, důležité je pouze zachování základních požadavků stanovených v textové části Územního plánu.

Pro zlepšení průchodnosti krajiny a zvýšení jejích ekosystémových kvalit vyžaduje Územní plán zřizování alespoň jednostranné doprovodné zeleně podél navrhovaných komunikací v nezastavěném území. Tím Územní plán doplňuje celkový ráz krajiny o liniovou zeleň, která byla v minulosti do značné míry vymýcena, čímž došlo k významnému ochuzení vizuálních a ekologických kvalit krajiny.

Pro základní dopravní funkce jsou územním plánem navrženy plochy, které jsou nezbytné, aby mohlo být dodrženo využití pro navržené funkce, Tyto komunikace byly zařazeny jako veřejně prospěšné stavby.

- VD.5 místní komunikace na zastavitelné ploše Z.16, která zpřístupní pozemky pro smíšenou obytnou zástavbu na ploše Z.12. Místní komunikace bude mít šíři nejméně 8 m a bude zhotovena současně využitím plochy Z.12. Tato plocha byla zařazena do první etapy zástavby.
- VD.2 místní komunikace na zastavitelné ploše Z.13, která zpřístupní pozemky pro smíšenou obytnou zástavbu na opačné straně výše uvedené plochy tedy zastavitelnou plochu Z.13. Místní komunikace umožní přístup od návěsní komunikace a bude současně sloužit pro přístup k zastavitelné ploše Z.23 – plocha výroby zemědělské a lesnické. Plocha dopravy musí být stanovena a realizována spolu se započítím

výstavby na ploše s rozdílným způsobem využití, které byly zařazeny do I. etapy zástavby.

- VD.3 místní komunikace na zastavitelné ploše Z.18, která zpřístupní vymezenou zastavitelnou plochu Z.7. Význam této komunikace spočívá také v zapojení nové obytné zástavby a její zpřístupnění do centrální části Dlouhé Lhoty a k objektů občanské vybavenosti. Tím dochází také zapojení nových obyvatel do celkového společenského využití dostupné také pěším způsobem. Plocha je zčásti ve vlastnictví České republiky, a proto je zařazena do veřejně prospěšných staveb. Její šíře bude mít 8 m s tím, že bude obsahovat i technické sítě.
- VD.4 místní komunikace na zastavitelné ploše Z.19 je vymezena pro zajištění prostupu ze sídla do volné krajiny. Aby nedošlo k případnému zastavení, zařadil Územní plán tento postup do veřejně prospěšných staveb. Jeho výměra má parametry nejméně 8 m. Současně slouží také jako přístup pro napojení obytných staveb označených jako Z.8E.
- VD.1 dopravní plocha na pozemku 665/13 je v územně plánovací dokumentaci vedena jako dopravní plocha sloužící k napojení zastavitelných ploch Z.2, Z.2E, Z.14 a Z.14E a také reprezentovaná při první etapě zástavby ploch BV na východním okraji obce. Nová zástavba ploch BV a SV navazuje v dopravní obsluze na tuto plochu. Pro případné řešení této záležitosti je zařazena tato plocha do veřejně prospěšných staveb.
- VD.6 místní komunikace napojující pozemek Z.31E určený pro zastavitelnou plochu Z.31E na severním okraji zastavěného území obce. Jde o území v šířce nejméně 8 m tvořící přístup k plochám smíšených obytných venkovských.

Územní plán současně stabilizuje čtyři účelové komunikace:

- **uk.1** zajišťuje přístup z východní části obce přes pozemky v severovýchodní části katastru. Po této komunikaci je vedena trasa cyklostezky 8148 spojující Dlouhou Lhotu s Dolním Bousovem. Účelová komunikace zajišťuje dostupnost východní části katastru, která vede krajinou relativně zajímavou, přes lesy, kolem hájovny vstupuje do sousedního katastru. Pokud je vedena zemědělským územím doporučuje územní plán alespoň jednostrannou výsadbou zeleně.
- **uk.2** vede jižním směrem zemědělskou krajinou, která na jedné straně končí v areálu zemědělské výroby a na druhé straně pokračuje až k silnici č. 280. Konec této komunikace je již za hranicí katastru. Územní plán stabilizuje tuto účelovou komunikaci, protože umožňuje přístup jižní poměrně rozsáhlé části zemědělské půdy. Tím, že končí v areálu zemědělské výroby, má význam zejména pro obsluhu zemědělských pozemků.
- **uk.3** zajišťuje postup severní části zemědělské půdy. Odbočuje v západní části zastavěného území a umožňuje přístup až k lesní části katastrálního území. Z tohoto důvodu je velmi potřebná a v územním plánu je považována za důležitou ve vztahu dostupnosti k lesu.
- **uk.4** účelová komunikace obsluhuje západní část katastru obce a slouží také pro obsluhu malé rekreační oblasti na severozápadní části katastru a lesa nad ní situovaném. Komunikace končí na silnici III/27939 mimo katastr Dlouhé Lhoty.

Vymezené účelové komunikace jsou pro základní prostupnost krajiny stabilizovány a mohou být i využity pro místní cyklotrasy v rámci možnosti krátkodobé cyklistické rehabilitace.

## **Pěší a cyklistické trasy**

Pěší trasy bývají svým významem i plošným rozsahem zpravidla pod rozlišením územního plánu, který se zpracovává v měřítku 1 : 5 000. Vyznačovány jsou tak pouze takové pěší trasy, která mají zásadní význam v celkovém uspořádání sídla a jejich zrušení nebo nezřízení by bylo významným negativním zásahem do tohoto uspořádání. Přes území Dlouhé Lhoty vede cyklotrasa Mladá Boleslav – Kolomuty č. 8148.

Územní plán nenavrhuje změny způsobu využití, které by vedení této cyklotrasy znemožnily, předpokládá tak její stabilizaci. K této trase neexistuje v současné době alternativa v podobě účelových komunikací, s jejichž pomocí by se cyklotrasa vyhnula silnici III. třídy. Silnice nicméně nejsou nadměrně frekventované. Cyklotrasy provádí návštěvníky přes centra sídla, kolem občanského vybavení a několika atraktivních staveb. To je velmi žádoucí stav, který obci i návštěvníkům přináší výhody. Proto Územní plán počítá s jeho zachováním. Současně však Územní plán připouští vybudování samostatné cyklostezky, a to v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i v okolí sídla.

V případě požadavků či potřeb mohou být cyklotrasy či cyklostezky zřizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, v důsledku jejich zřízení však nesmí docházet k významné fragmentaci krajiny a vzniku obtížně obhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy.

## **Doprava v klidu**

Koncepce dopravy v klidu vychází z legislativně zakotveného předpokladu, že rezidenti budou dopravu v klidu řešit odstavováním vozidel na vlastním pozemku.

Přesto je vhodné na území obce a zejména ve vztahu k novým lokalitám bydlení vhodné podpořit zřizování odstavných ploch a parkovacích stání. K tomu mají sloužit zejména plochy veřejných prostranství (PU), případně plochy silniční infrastruktury. Současně však mohou být parkoviště zřizována i na veřejných prostranstvích zřízených v rámci přípustného využití ploch BH, BV a SV.

Garáže mohou být v obci vymežovány rovněž v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití. Zřizovány by však měly být výhradně pro potřeby dané plochy. Tímto ustanovením Územní plán předchází vzniku samostatných parkovacích domů pro širokou veřejnost, jakkoliv je vznik takových staveb v obci nepravděpodobný. Samostatně se plochy garáží na území obce nevymezují.

## **Přehled navržených pozemních komunikací**

V kapitole je uveden přehledný výčet navrhovaných komunikací. Jejich podrobný popis, respektive odůvodnění jejich potřeby, je součástí předcházejícího textu.

### **9.4.2 Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura je v obci zastoupena zejména sítěmi, které nemají samostatné plošné nároky. Zřizují se zpravidla v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pro jejich realizaci postačí zřízení věcného břemene. Stávající sítě jsou zakresleny podle dostupných podkladů. Jejich vedení je možné upravovat odlišně od zákresu ve výkresu koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny, musí však nadále obsluhovat dané území. Obdobně u zakreslených návrhů se nejedná o přesné umístění budoucích sítí. Zákresy specifikují prostory, v nichž mají být sítě zřízeny. Přesné umístění pak

bude upraveno na základě podrobnější dokumentace, která vyhodnotí specifické požadavky v území.

## **Energetika**

Přes správní území obce neprochází žádné vedení přenosové soustavy (VVN). V obci je zřízeno distribuční vedení vysokého napětí 22 kV, které je uspořádáno do sítě, z níž je dále zásobováno sídlo Dlouhá Lhota. Jednotlivé úseky jsou na území obce zakončeny transformačními stanicemi 22/0,4 kV. Zásobování elektrickou energií je v obci v současnosti bezproblémové. Pro budoucí rozvoj může být žádoucí posílení některých strojů transformačních stanic, pokrytí spotřeby však bude zajištěno bez obtíží. Z uvedených důvodů koncepce rozvoje vychází ze stávající stabilizované situace. Z hlediska uspořádání území je nevhodné volné vrchní vedení některých vodičů, nepředstavuje nicméně významnou překážku pro budoucí rozvoj obce. Územní plán tak pouze dává možnost, aby na vedení vysokého napětí byly prováděny změny v rámci přípustného využití, sám žádné konkrétní změny nevyžaduje.

Obdobně Územní plán nevyžaduje zřízení nových trafostanic, ale dává možnost jejich umístění na vhodných plochách. Trafostanice by měly být přístupné z veřejného prostoru kvůli údržbě, proto Územní plán jmenovitě uvádí veřejná prostranství.

Výroba elektrické energie se samostatnými územními nároky se na území obce nepřipouští, neboť by mohla mít negativní vliv na kvalitní obytné prostředí. V současné době se na území obce takové výroby nenacházejí. Vymezování nových ploch vzhledem k velikosti a potenciálům obce není racionální. Zdroje bez samostatných územních nároků, tedy takové, které jsou umístovány na stavby zřízené v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití, vyloučeny nejsou, neboť nepředstavují riziko vzniku střetů z hlediska uspořádání území.

V obci jsou zavedeny spojové kabely. Území je pokryto službami všech tří mobilních operátorů. V oblasti spojů je tak obec saturována. Vymezování samostatných návrhových ploch technické infrastruktury pro komunikační zařízení tak není účelné. Většina sítí bude vedena zemními kabely a zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně mohou být zřizovány i další prvky technické infrastruktury, jako je veřejné osvětlení, rozhlas atp. Pro tuto infrastrukturu není účelné vymezovat samostatné plochy. Z hlediska Územního plánu není nutné zasahovat do jejich budoucího uspořádání, postačí aplikace obecných právních předpisů a norem.

Zásobování teplem je v obci založeno na individuálních topeništích. Tento systém je pro sídlo dané velikosti vyhovující, proto ho Územní plán stabilizuje. Nelze nicméně vyloučit, že by v budoucnu mohlo být uvažováno technické řešení, které by zajistilo hromadné zásobování teplem s pozitivním efektem na čistotu ovzduší a prašnost. Proto Územní plán ponechává možnost pro zřízení takového zdroje. Jedná se o technickou infrastrukturu, která je přípustná na většině ploch s rozdílným způsobem využití, je-li zřizována pro potřeby obce. Při jejím umístování je však třeba dbát na to, aby dopad na obytné prostředí byl pozitivní.

V obci není zaveden plyn. Územní plán nepředpokládá, že by k plynofikaci v budoucnu došlo a nevymezuje pro ni žádné specifické plochy s rozdílným způsobem využití. Současně je však brán zřetel na nízkoemisní charakter plynových zdrojů, a tak Územní plán zřizování plynofikačních vedení připouští. V takovém případě však nelze dopustit výstavbu zařízení, která by měla negativní dopad na celkové uspořádání obce. Proto se nepřipouští významnější

stavby, všechna zařízení na území obce mohou být umístována jen v případě, že budou sloužit pro potřeby obce, nikoliv pro tranzit nebo další úpravy a zpracování.

## **Vodní hospodářství**

### Vodohospodářská ochrana území

Územní plán zakládá koncepci vodohospodářské ochrany území na zadržování vody v krajině. Požadavky na hospodaření s dešťovou vodou jsou popsány v prvním odstavci právě s důrazem na zadržení a vsakování vod. Současně však musí být brán v potaz i omezený retenční potenciál zejména zastavěného území, proto se okrajově připouští o odvádění srážkových vod.

Územní plán zohlednil přítomnost Petkovského potoka na území obce. Jedná se o vodoteč sloužící pro odvod dešťových vod, které nepojme okolní zemědělská půda. Tok je veden v korytě doplněném doprovodnou zelení, která tvoří mez v rozlehlém zemědělském lánu. V části je tok přerušen zatrubněním, zde doprovodná zeleň chybí.

Problém vodní eroze není na území obce Dlouhá Lhota v porovnání s jinými obcemi zvláště závažný. Je to zejména důsledkem morfologického uspořádání krajiny. V rámci zpracování Územního plánu nebyly identifikovány plochy, které by byly extrémně ohroženy půdní erozí a vyžadovaly tak vymezení samostatných ploch pro předcházení negativních vlivů srážkových vod na kvalitu zemědělského půdního fondu. S ohledem na tyto skutečnosti Územní plán nevymezil konkrétní plochy pro ochranu před půdní erozí, umožňuje však realizaci opatření proti těmto vlivům prakticky všude v rámci nezastavěného území. Současně Územní plán v rámci koncepce vyžaduje zachování zatravněných ploch a předchází jejich přeměně na ornou půdu. Zatravněné plochy byly vymezeny podle skutečného stavu na půdách silně a středně ohrožených půdní erozí.

Územní plán nevymezuje v nezastavěném území novou plochu pro zakládání nových vodních nádrží. To je nicméně přípustné na většině ploch v nezastavěném území. V rámci koncepce je konstatováno, že zřizování takových nádrží je žádoucí, pokud je jeho účelem zadržování vody v krajině. Při rozhodování o umístění takové stavby však musí být bráno v potaz hlavní využití dané plochy.

### Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobena z místního vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Mladá Boleslav. Na této skutečnosti je postavena koncepce zásobování pitnou vodou. Na území obce se však nachází několik izolovaných zastavěných území, u nichž by napojení na vodovod nebylo z hlediska ekonomického racionální. V těchto případech Územní plán připouští individuální zásobování. V ostatních případech je připojení na vodovod vyžadováno, a to s ohledem na šetrný přístup k podzemním vodám na území obce i na udržitelnost technické infrastruktury, která zejména v suchých obdobích může být zcela rozhodující pro další fungování obce.

Z hlediska zdroje vody pro vodovod není pro Územní plán podstatné, zda bude vodovod zásobován z lokálních či externích zdrojů. Proto Územní plán připouští i připojení na jinou vodovodní síť, přičemž konstatuje, že takové připojení nepředstavuje změnu koncepce a nevyžaduje tak změnu Územního plánu. V přípustném využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je technická infrastruktura tohoto ražení vždy zahrnuta. Tím je zachována variabilita, aniž by docházelo k ohrožení koncepce.

V zájmu zachování stávajícího uspořádání obce a bezkonfliktního fungování vodovodní sítě vymezuje Územní plán v rámci koncepce technické infrastruktury linie vodovodu a vyžaduje jejich zachování. Pripouští přitom ale v jednotlivých odůvodněných případech jejich přeložení. Při přeložení však musí být dbáno na zachování funkčnosti celého systému. Tato koncepce byla zvolena, aby byla zachována funkčnost vodovodního systému, nemohlo dojít k jeho narušení nebo zrušení, a současně aby zůstala zachována flexibilita při řešení dílčích technických či provozních problémů.

Obdobně Územní plán přistupuje i k návrhům vodovodních řadů v rámci zastavitelných ploch. Ty zakresluje, aby vyjádřil potřebu jejich zřízení, jejich konkrétní vedení však nechává otevřené. Důležité je v tomto případě naplnění účelu, pro něž byly tyto sítě vymezeny, tedy zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou a případné zokruhování vodovodní sítě.

Pro vodovodní řady není nutné vymezovat samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, zřizují se v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Zřizovány by však měly být na veřejně přístupných plochách, aby nevznikaly problémy při nezbytných údržbových zásazích.

Provozovatel skupinového vodovodu Mladá Boleslav upozorňuje na situaci, že v období zvýšených odběrů pitné vody v obcích na východ od Mladé Boleslavi dochází k velkým poklesům tlaku ve vodovodním systému. Pro nové zastavitelné plochy bude nutno prověřit kapacitní a tlakové poměry ve vodovodu a reagovat na to před zahájením staveb a řešit tuto situaci. Současně provozovatel upozorňuje, že nebude navržená opatření investovat a platit.

Podle sdělení organizace Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav a. s. Čechova 1151 byl celkový objem spotřeby pitné vody v Dlouhé Lhotě v r. 2022 14 933 m<sup>3</sup>/rok a v r. 2023 14867 m<sup>3</sup>/rok. Celková spotřeba vody v obou rocích obsahuje 41m<sup>3</sup>/den. Dle vyjádření této organizace je nutno počítat se zokruhováním vodovodu při realizaci zastavitelné plochy Z.31E. Tento požadavek Územní plán zohlednil ve své koncepci.

Tyto údaje odpovídají počtu obyvatel 478 a všem současným odběratelům pitné vody v Dlouhé Lhotě.

V současné době již bydlí v Dlouhé Lhotě 491 obyvatel, tj. o 13 více, takže by celoroční spotřeba stoupla o 533 m<sup>3</sup> na 15 400 m<sup>3</sup>/rok. Počet obyvatel by mohl vzrůst do r. 2045 na 650. Tomu by odpovídal nárůst spotřeby pitné vody, který odpovídá přírůstku počtu obyvatel o 159. To znamená nárůst roční spotřeby pitné vody o 5 724 m<sup>3</sup> (159 x 35 m<sup>3</sup> + 1 m<sup>3</sup>).

Pro nové plochy, které jsou navrženy v novém plánu pro sport, kde lze předpokládat kropení zelené plochy by tento nárůst vzrostl o dalších 1 000 m<sup>3</sup> ročně.

Celková rekapitulace nárůstu spotřeby pitné vody oproti dosavadním výsledkům v r. 2023 vzrostl následovně:

Celková spotřeba pitné vody v roce 2024 by činila 15 400 m<sup>3</sup>, tj. 42 m<sup>3</sup>/den

Celková spotřeba pitné vody, pro růst obyvatel do roku 2045 o 159 osob by se zvýšila o 5 724 m<sup>3</sup> za rok (159 x 35 + 1), tak, že celkový roční odběr by představoval 21 124 m<sup>3</sup>/rok.

Pro novou plochu rozšiřující plochu stávajícího hřiště by bylo odhadem určena spotřeba kolem 1 000 m<sup>3</sup>/rok. Tak, že výsledná hodnota roční spotřeby pitné vody by činila 22 124 m<sup>3</sup>/rok. Výsledný návrh by představoval potřebu 60 m<sup>3</sup>/den. Pro budoucí výhled růstu počtu

obyvatel se bude postupně zajišťovat růst denní spotřeby pitné vody o 18 m<sup>3</sup>/den větší, než je současná potřeba 42 m<sup>3</sup>/den, tedy cca 60 m<sup>3</sup>/den.

Na základě výsledků veřejného projednání byl doplněn požadavek na zokruhování vodovodu přes zastavitelné plochy Z.6 a Z.7 a přes zastavitelnou plochu Z.31E.

#### Odkanalizování obce

V obci je zřízena splašková kanalizace. Je postavena na bázi odvodů přečištěné vody do Petkovského potoka s kapacitou 800 ekvivalentních obyvatel. Takto vybudovaná kapacita čistírny vyhoví i budoucímu rozvoji obytné zástavby i dalším investicím. Na základě výsledků veřejného projednání byl doplněn požadavek na zokruhování kanalizace přes zastavitelné plochy Z.6 a Z.7 a přes zastavitelnou plochu Z.31E

#### Zásobování požární vodou

Na území obce se nachází požární nádrž v prostoru návsi Dlouhé Lhoty. Mezi další zdroje patří pak dvě další vodní nádrže. Územní plán předpokládá využití těchto zdrojů pro hasební vodu. Na území obce se však nacházejí zastavěná území, potažmo zastavěné plochy, pro něž je dojezdová vzdálenost tohoto zdroje příliš vysoká. Proto Územní plán připouští i zřizování dalších vodních nádrží na území obce. Ty budou zřizovány v rámci přípustného využití dané plochy, ať již jako technická infrastruktura v případě podzemních nádrží, nebo jako vodní nádrž. V případě některých zastavěných území může pro zásobování posloužit i vodní plocha mimo správní území obce Dlouhé Lhoty.

#### **Nakládání s odpady**

V obci se nenachází žádná legální skládka odpadů ani jiné zařízení na zpracování odpadu. Vzhledem k rozsahu a dalšímu předpokládanému rozvoji sídla Dlouhá Lhota nevymezil Územní plán žádnou návrhovou plochu pro nakládání s odpady. Územní plán nepřipouští nakládání s odpady, které by podle zákona č. 185/2001 Sb. vyžadovalo zvláštní povolení. S ohledem na převážně obytný charakter sídla není taková plocha na území obce vhodná.

Umísťování nádob pro sběr separovaného odpadu se předpokládá na veřejných prostranstvích a dalších veřejně přístupných plochách. Budovány pro ně mohou být zpevněné plochy. Řešení nakládání s biologicky rozložitelným odpadem bude přednostně individuální zpracováním na vlastním pozemku. Zřizování plochy pro sběr biologicky rozložitelného odpadu není vyloučeno. Není však žádoucí, aby na území obce byl svážen biologický odpad z okolí. S ohledem na převážně rezidenční charakter sídel je také kladen důraz na to, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování obytného prostředí.

#### **9.4.3 Občanské vybavení**

V obci je zastoupena široká škála občanského vybavení. Z toho vychází i koncepce občanského vybavení zpracovaná v Územním plánu. Ta především stabilizuje stávající plochy občanského vybavení, a to s ohledem na jejich význam pro stávající i budoucí fungování obce. Vymezené plochy slouží pro mateřské školství, sport, duchovní činnosti, administrativu (obecní úřad, poštu a pro komerční aktivity). Všechny tyto plochy zvyšují civilizační hodnoty obce a zajišťují kvalitní obytné prostředí. Proto Územní plán nastavuje koncepci veřejné infrastruktury tak, aby v maximální možné míře hájil budoucí provoz tohoto občanského vybavení. S ohledem na to je v textu proveden výčet občanského vybavení, jehož stabilizace má být vždy brána v potaz při povolování změn v území.

Kromě samostatných ploch pro občanské vybavení Územní plán také vymezuje plochy, na nichž je hlavní využití rozdílné, nicméně zřizování občanského vybavení se připouští. To umožňuje zřizování drobných živnostenských provozů v zázemí obytných nebo výrobních objektů. Tyto živnostenské aktivity musí být posuzovány individuálně tak, aby nezpůsobovaly střety v území a nepřekračovaly stanovené, zejména hygienické limity. Nejsilněji je občanské vybavení na ostatní plochách s rozdílným způsobem využití zastoupeno na plochách smíšených obytných venkovských (SV), kde se předpokládá přímý prodej produktů.

Územní plán vytváří podmínky pro zachování stávajícího občanského vybavení. To zvyšuje civilizační hodnoty sídla a přispívá ke kvalitnímu obytnému prostředí, jehož posilování je součástí základní koncepce rozvoje. Proto Územní plán akcentuje umístování dalšího občanského vybavení na plochách s rozdílným způsobem využití. Vymezování nových ploch, jejichž hlavním využitím by bylo zřizování občanského vybavení, není vzhledem k velikosti obce a relativně vysoké míře saturace občanským vybavením nezbytné. Územní plán navrhuje pouze jednu novou plochu pro rozšíření stávající občanské vybavenosti, konkrétně pro sport. Jejím účelem je rozšíření možnosti sportovního vyžití občanů obce. Snahou je koncentrovat sportovní aktivity na jednom místě, aby vzniklo, resp. bylo posíleno přirozené centrum sportovních aktivit v obci.

#### **9.4.4 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství představují z hlediska uspořádání území obce velice významný prvek. Jedná se v podstatě o základní kostru sídla, kolem níž následně vyrůstá zástavba a ostatní funkce. Veřejná prostranství mají funkci komunikační, shromažďovací, rekreační, ekologickou, vodohospodářskou, civilizační (ukládání sítí) a další. Proto Územní plán důsledně vyžaduje zachování stávajících veřejných prostranství. Jedná se jak o centrální prostranství s především okrasnou a shromažďovací funkcí, tak o uliční prostory s funkcí především komunikační. V sídle jsou významná veřejná prostranství představována zejména návší. Tyto plochy jsou historicky ustálené a jejich zachování do budoucna je veřejným zájmem. Tvoří centrální uzel, kde se setkávají lidé a koncentrují důležitá zařízení a události.

Veřejná prostranství všeobecná je možné rozdělit na prostory, po kterých jsou vedeny dopravní přístupy k domům v zastavěném území i zastavitelných plochách a na prostoru sloužícím ke shromažďování, zeleně apod. Tyto se týkají převážně zastavěného území a zastavitelných ploch. Druhá skupina se týká veřejných prostranství v nezastavěných plochách v katastru.

Nově vymezeny jsou plochy veřejných prostranství tam, kde je potřeba zajistit přístup na zastavitelné plochy pro bydlení v souladu s požadavky prováděcích vyhlášek Stavebního zákona, případně tam, kde účelové komunikace vystupují ze sídla do krajiny. Dále se předpokládá zřizování dalších veřejných prostranství v rámci přípustného využití ostatních ploch. Tento přístup byl zvolen u všech zastavitelných ploch pro bydlení, neboť v rámci územního plánu není vhodné předurčovat jejich konkrétní prostorové řešení vymezení plochy veřejných prostranství. Proto Územní plán v rámci koncepce dopravní infrastruktury stanovil podmínky pro vymezení místních komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů na těchto zastavitelných plochách. Tyto komunikace budou součástí veřejných prostranství, jejichž minimální parametry jsou rovněž definovány. Tak je efektivně a pružně zajištěno vymezení veřejných prostranství, která jsou nezbytným předpokladem pro dobré fungování rozsáhlejších zastavitelných ploch pro bydlení. Současně Územní plán stanovuje i požadavek na vymezení dalších veřejných prostranství, přičemž respektuje požadavky prováděcích

právních předpisů Stavebního zákona a částečně je zpřísňuje. Vzhledem k venkovskému charakteru je uplatněn požadavek na 5% podíl veřejných prostranství pro zastavitelné plochy nad 1 ha. Např. pro obytné plochy venkovské a plochy smíšené venkovské s výměrou 2 ha je tak nutno zřídit 1 000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství.

## **9.5 Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného, historicky daného stavu krajiny v obci Dlouhá Lhota. V potaz přitom bere cílové charakteristiky krajiny, stanovené v zásadách územního rozvoje ZÚR, kde je krajina obce Dlouhá Lhota charakterizována jako krajinný typ N – krajina relativně vyvážená. Pro tento krajinný typ jsou v ZÚR stanoveny tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

### **9.5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

V krajině obce Dlouhá Lhota se uplatňují jako hodnotné prvky lesní a travní porosty, vodní toky a plochy, polní cesty, meze a remízky a jiná liniová zeleň. Tyto prvky působí po všech stránkách pozitivně na okolní krajinu, proto Územní plán vyžaduje jejich ochranu. Tyto prvky proto zakresluje i v rámci koncepce uspořádání krajiny (popřípadě v rámci ostatních koncepcí), aby vyjádřil jejich význam.

V nezastavěném území připouští Územní plán a zejména Stavební zákon umístování některých staveb a zařízení. V koncepci uspořádání krajiny Územního plánu jsou tomuto umístování nastaveny určité mantinely, aby nedocházelo ke zneužívání ustanovení Stavebního zákona pro nadměrné zastavování volné krajiny. Základním principem je výjimečná potřeba takové stavby, která musí být doložena. Pokud je možné umístit stavbu účelně v zastavěném území nebo na zastavitelné ploše, musí být tato varianta preferována. Současně Územní plán nechce připustit umístování velkých staveb, které by mohly mít významný vliv na uspořádání území nebo na kvalitu přírodního prostředí, kterou lze považovat za převažující veřejný zájem. Pokud tedy bude předložen záměr, kterého se daný zákon týká, je nutné pro něj zpracovat změnu Územního plánu, která posoudí, zda jeho umístění nebude mít významný negativní dopad na celkové uspořádání území obce (např. z hlediska krajinného rázu, dopravního zatížení, vzájemných střetů různých funkcí v území atp.).

Koncepce uspořádání krajiny je založena na čtyřech základních principech:

- posílení ekologické stability území;
- podpoření přirozené retence vody v krajině;
- omezení eroze půdy;
- zajištění dostatečné prostupnosti krajiny.

Těmito principům by měly odpovídat všechny záměry na změnu využití krajiny. Je zřejmé, že ne všechny záměry mohou naplnit všechny principy, nicméně naplnění alespoň jednoho z těchto principů musí být u každého ze záměrů prokázáno, aby byla krajina postupně posouvána směrem ke stanoveným cílovým charakteristikám.

## **Posílení ekologické stability území**

Ekologická stabilita v území je díky nižšímu zastoupení ekologicky stabilních ploch (LU, NU, ZK) na relativně špatné úrovni, což svědčí o značném narušení přírodních struktur. V takových krajinách musí být základní ekologické funkce intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy. Z toho důvodu je potřeba důsledně stabilizovat ekologicky stabilní části krajiny a nepřipustit jejich přeměnu na ekologicky labilní části krajiny (zejména ornou půdu). Změny v nezastavěném území by měly být prováděny především ve prospěch ekologicky stabilnějších společenství. To vyplývá z potřeby dlouhodobě udržitelného rozvoje území. Opatření, která ekologickou stabilitu snižují, mají negativní dopad na hodnoty území, které je ve veřejném zájmu nutné chránit (např. odolnost vůči negativním účinkům zrychleného odnosu půdních částic, biodiverzita krajiny atp.). Jako základ ekologické stability definuje zákon č. 114/1992 Sb., v platném znění, ÚSES.

Vymezení ÚSES v Územním plánu vychází ze starší územně plánovací dokumentace obce a okresního generelu ÚSES. ÚSES je součástí koncepce, která může být v podrobnějším projektu ve svém konkrétním vedení upravena. Základními skladebními jednotkami ÚSES jsou biocentra a biokoridory. Nefunkční prvky ÚSES, které nespĺňují minimální funkční parametry dle platné metodiky vymezení ÚSES, Územní plán navrhuje jako veřejně prospěšná opatření. Základní prvky ÚSES byly v koncepci doplněny o relativně stabilní významné segmenty krajiny s pozitivním vlivem na své okolí, zejména v podobě stávající a navrhované liniové zeleně. Za účelem zvýšení ekologické stability krajiny Územní plán navrhuje zřízení dalších prvků liniové zeleně také podél komunikací a na rozsáhlých blocích orné půdy, kde doprovodná zeleň chybí nebo je její zastoupení či stav (a případně obojí) nevyhovující.

Územní plán připouští i změny ve využití území, kdy záměr vede ke snížení celkové ekologické stability. V takovém případě je však jednoznačně nutné prokázat převažující veřejný zájem na realizaci takového záměru. Jednat se bude zejména o zřizování prvků technické infrastruktury, zejména jejich sítí. Snižování ekologické stability by však mělo být zcela výjimečné a v ideálním případě nahrazené patřičným kompenzačním opatřením. Nezbytné záměry by však přednostně měly být realizovány na málo ekologicky stabilních plochách a ve svém důsledku by měly vést ke zvyšování ekologické stability. To je žádoucí na celém území obce, proto Územní plán umožňuje a v rámci koncepce podporuje zřizování prvků či nové využití, které ekologickou stabilitu krajiny jako celku podpoří.

## **Podpoření retence vody v krajině**

Územní plán v krajině podpořil retenci vody v krajině stabilizací ploch, které retenci vody v území podporují. Jedná se zejména o plochy krajinné zeleně a plochy lesní, ale i o zatravněná území, která jsou zpravidla součástí ploch zemědělských. V rámci těchto ploch i všech dalších ploch v nezastavěném území je pak možné zřizovat další protierozní opatření, ačkoliv s ohledem na zachování produkčního rázu krajiny by tato opatření neměla ohrožovat zemědělskou produkci. Retenci vody v krajině Územní plán dále podpořil návrhem výsadby liniové zeleně, čímž posílil infiltraci srážkových vod a části povrchových vod do horninového prostředí. Požadavkem Územního plánu je také doplňování liniové zeleně o protierozní opatření, zejména meze, které by měly zkrátit celkovou nepřerušovanou délku odtokových linií a tím snížit erozní ohroženost zemědělské půdy. Velmi pozitivně přirozenou retenci vody v krajině posílí realizace prvků ÚSES na rozsáhlých plochách orné půdy.

## Omezení eroze půdy

Územní plán navrhnul taková opatření na zemědělské půdě, aby omezil ohrožení zemědělské půdy erozí v důsledku překračováním přípustné míry jejího erozního ohrožení. V řešeném území byla identifikována půda ohrožená vodní erozí na základě podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy.

Eroze musí být dále omezována opatřeními organizačního, agrotechnického anebo biotechnického charakteru, případně jejich kombinací. Tato opatření jsou však mimo měřítko územního plánu. Realizace těchto opatření v rozsahu dostatečném pro snížení erozní činnosti pod přípustnou mez by však měla být podmínkou pro rozhodování o změnách v dané ploše. Územní plán pro realizaci protierozních opatření vytváří optimální podmínky stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## Zajištění dostatečné prostupnosti krajiny

Územní plán stabilizuje prostupnost krajiny pro její zemědělské využívání, pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů a pro migraci volně žijících živočichů. Jednoznačně vymezuje stávající cesty a navrhuje komunikace v nezastavěném území, které doplní základní kostru fyzické prostupnosti krajiny. Předpokládá se, že na tuto kostru budou navazovat další větve, zřízené pro zpřístupnění jednotlivých vlastnických pozemků. Realizace cest v krajině je přípustná na všech plochách s rozdílným způsobem využití. Současně Územní plán vyžaduje doplnění alespoň jednostranného stromového doprovodu cest. Ten má za cíl jak zdržení vody v krajině, rozšíření biotopů pro širokou škálu rostlin a živočichů i poskytnutí stínu pro cestu.

### 9.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny se realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v Územním plánu. Prvky koncepce jsou tak zakresleny nad vymezenými plochami a jejich realizace probíhá zpravidla v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Zřizovaný koncepční prvek pak musí splnit podmínky, které jsou pro danou plochu stanoveny. Požadavky na realizaci koncepce jsou stanoveny v rámci příslušných kapitol Územního plánu. To musí být zohledněno v rámci rozhodování o změnách v území. U stávajících koncepčních prvků, které Územní plán zakreslením do koncepce stabilizuje, je zpravidla požadováno jejich zachování, nebo alespoň zajištění splnění účelu, pro který jsou vymezeny. U navrhovaných koncepčních prvků jsou pak zpravidla stanoveny konkrétní podmínky, které musí být dodrženy. Vyznačení koncepčních prvků ve výkresu může znázorňovat jejich vyžadovanou polohu, nebo polohu pouze ilustrační. Tato skutečnost je uvedena v textu.

Samostatně vymezovány jsou pouze plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití je důležité pro uspořádání krajiny. Některé stavby, zařízení a opatření budou realizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch. Pokud je to z hlediska koncepce podstatné, mohou být tyto stavby a zařízení na dané ploše uvedeny v rámci koncepce (např. účelové komunikace na plochách veřejných prostranství, zeleň, potažmo ÚSES na plochách zemědělských atp.). Polyfunkčnost ploch vyplývá i z požadavků platné legislativy.

Plochy s rozdílným způsobem využití dělí Územní plán na stabilizované (tj. stav) a navrhované (tj. návrh). Plochy návrhu mění stávající využití plochy na využití jiné. Plochy stavu zpravidla zachycují stávající hlavní využití dané plochy. Pro plochy stavu i návrhu jsou uplatňovány stejné podmínky využití. Z toho vyplývá, že se tyto plochy ve svém využití neliší.

Rozhodování o změnách v území je v souladu s těmito podmínkami využití možné na obou typech ploch. Rozdělení ploch na stabilizované a navrhované má smysl zejména pro orientaci při projednávání, kdy je upozorněno na ty plochy, kde dochází ke změně stávajícího stavu na stav nový.

### 9.5.3 Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje ÚSES lokální úrovně. Při vymezování ploch a koridorů ÚSES vycházel Územní plán starší územně plánovací dokumentace obce, aby zachoval kontinuitu rozhodování, a z okresního generelu ÚSES, resp. z jejich průmětu do územně analytických podkladů. Plochy a koridory vymezené v rámci těchto dvou dokumentací převážně vyhovovaly uspořádání území obce z hlediska Územního plánu. Územní plán tak přistoupil pouze k upřesnění prvků ÚSES nad aktuální katastrální mapou. Přitom dbal na zajištění návaznosti na vymezené prvky ÚSES na území sousedních obcí. S ohledem na širší vztahy nebylo nutné upravovat vedení jednotlivých koridorů ani polohu center, dílčím způsobem bylo upraveno vedení hranic, aby na sebe vzájemně navazovaly. Hranice byly upraveny rovněž tak, aby v maximální možné míře odpovídaly katastru nemovitostí, což usnadňuje následné rozhodování o změnách v území a obecně orientaci v Územním plánu. ÚSES tak byl vymezen jako koncepce Územního plánu, která bude realizována v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanovil podmínky využití pro prvky ÚSES. Současně uvedl, že tyto podmínky využití zpřesňují podmínky stanovené pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jsou mu *de facto* nadřazeny. To je třeba zohledňovat při rozhodování o změnách v území. Podmínky byly stanoveny zvlášť pro biokoridory a zvlášť pro biocentra a vycházejí z odborných úsekových podkladů, zejména z generelu ÚSES okresu Mladá Boleslav. Plán ÚSES obec s rozšířenou působností Mladá Boleslav dosud nemá zpracovaný.

Prvky regionálního a nadregionálního ÚSES nejsou v řešeném území vymezeny. Při určování funkčnosti prvků ÚSES vychází Územní plán ze skutečnosti, zda je dotčené území v současné době tvořeno převážně ekologicky stabilními společenstvími, která je třeba pouze stabilizovat a dále rozvíjet, nebo společenstvími nestabilními, která je třeba zcela nahradit společenstvími novými. Prvky ÚSES dělí Územní plán na lokální biocentra (LBC) a lokální biokoridory (LBK). Na plochách prvků ÚSES nelze připustit změny, které by znamenaly výrazné a dlouhodobé snížení stupně jejich ekologické stability. To by totiž bylo v rozporu s hlavními cíli ÚSES, kterými jsou zejména vytvoření sítě relativně ekologicky stabilních území, ovlivňujících příznivě okolní ekologicky méně stabilní krajinu, zachování či znovuoobnovení přirozeného genofondu krajiny a zachování či podpoření rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev (biodiverzity).

Územní plán klade rovněž důraz na polyfunkční charakter prvků ÚSES. Ten musí být brán na zřetel při zřizování těchto prvků. Účelem ÚSES totiž není pouze založení stanovišť a umožnění migrace fauny a flóry, ale celkové přispění k ekologické stabilitě krajiny. ÚSES tak musí být, i v souladu s koncepcí veřejné infrastruktury, polyfunkční a zajišťovat například ochranu území před negativními vlivy srážkových vod. V souladu s 3. vydáním (2024) metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“ uvádíme ÚSES v kategoriích „stav“ a „návrh“.

Skladebné části ÚSES jsou uvedeny v následujícím tabulkovém přehledu. Jejich označení vychází z okresního generelu ÚSES a ze starší územně plánovací dokumentace.

### Vymezená lokální biocentra, biokoridory a interakční prvky

Označení	Název	Funkčnost na k. ú.
<b>Lokální biokoridory</b>		
LBK 153	Klenice	stav
LBK 158	Svobodínská cesta	stav
LBK 186	Křešovský potok	stav
<b>Lokální biocentra</b>		
LBC 182	Za hájovnou	stav

#### 9.5.4 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny pro člověka, faunu i floru zajišťuje Územní plán vymezením veřejných prostranství v krajině, jejichž součástí jsou cesty. Při návrhu cestní sítě byl kladen důraz zejména na celkové zvýšení prostupnosti krajiny, umožnění obsluhy zemědělských pozemků a umožnění objezdu zastavěných částí sídel. Přitom Územní plán vycházel ze snahy částečně obnovit původní cestní síť a využít pro tento účel vymezené parcely katastru nemovitostí. Koncepte dopravní infrastruktury vyznačuje pouze významné komunikace. Kromě navržených cest mohou být v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití budovány další cesty, zejména za účelem zpřístupnění jednotlivých vlastnických pozemků. Nové cesty budou doplňovat vymezenou páteřní síť. Současně v rámci tohoto přípustného využití mohou být upravovány stávající cesty, pokud taková potřeba vyplývá z nových podmínek v území.

Biologická prostupnost krajiny je zajištěna zejména realizací prvků ÚSES. Ty zajišťují základ ekologické stability v krajině a tím i možnost migrace. V krajině je v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití možné zakládat i další plochy zeleně.

Krajina je ve správním území čistě venkovská, převážně zemědělská, v níž jsou výrazné fragmentující linie nežádoucí. Obecně je z hlediska prostupnosti krajiny nežádoucí zřizování staveb, které způsobují nežádoucí fragmentaci krajiny. Ty jsou s ohledem na stávající stav krajiny z hlediska koncepce uspořádání krajiny přípustné pouze ve výjimečných případech, pokud tak stanoví Územní plán.

#### 9.5.5 Protierozní opatření

Při zajišťování protierozní ochrany je nutné s ohledem na produkční charakter krajiny vycházet z měkkých opatření, která významným způsobem neomezí hospodářský potenciál krajiny. Jednat se má zejména o organizační opatření, např. změnu osevních postupů, změnu způsobu obdělávání pozemků a oprava stávajících vodohospodářských opatření v krajině. Tato opatření jsou však mimo měřítko Územního plánu. Územní plán stanovuje pouze taková opatření, která mají přímý územní průmět a jsou v daném místě z hlediska protierozních účinků nezbytná, tedy zejména navrhuje plochy k zatravnění a liniovou zeleň v krajině.

Protierozní opatření jsou současně přípustná na všech plochách nezastavěného území. Jejich případná realizace závisí na skutečných potřebách území.

#### 9.5.6 Ochrana před povodněmi

Na území obce Dlouhá Lhota zasahuje pouze velice okrajově záplavové území říčky Klenice. Jedná se o limity využití ze zákona, na jejichž vymezení nemá Územní plán vliv. Tento

limit je respektován, v dotčeném území nejsou navrhovány žádné plochy, na nichž by bylo možné umisťovat stavby pro bydlení, rekreaci nebo výrobu. Samostatné plochy pro ochranu před povodněmi nebylo nutné vymezovat. Opatření proti povodním je nadto možné realizovat na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

### **9.5.7 Rekreace**

Území obce Dlouhá Lhota je tvořeno převážně rozsáhlými plochami zemědělských honů. Pouze v severní části obce je krajina místy doplňována lesními a ekologicky stabilnějšími a esteticky hodnotnými porosty. Intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina s absencí krajinné zeleně nedává prostor pro vznik pobytové rekreace. Sídlo Dlouhá Lhota poskytuje příznivé podmínky pro rekreaci v rámci historických obytných objektů. Tyto objekty se vymezují jako plochy pro bydlení či smíšené obytné, v nichž je možné rekreaci bez omezení provozovat. Pro pobytovou, individuální rodinnou rekreaci je tak vymezena pouze jedna rozsahem nepatrná plocha (plochy RI) na samotě u lesa, která je v současné době stabilizována.

Z hlediska nepobytové (denní) rekreace je Dlouhá Lhota relativně dobře vybaveno. Jsou zřízeny sportovní plochy i veřejná prostranství včetně potřebného mobiliáře. Nové plochy specificky zaměřené na nepobytovou rekreaci se samostatně nevymezují, její realizace se očekává v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území se počítá s nepobytovou rekreací na všech plochách, a to především ve smyslu užívání a zřizování cest pro turistiku, cykloturistiku a další pohyb v krajině. Za tímto účelem je žádoucí i umisťování mobiliáře v krajině a vysazování zeleně, zejména interakčních prvků. Nežádoucí je pak zřizování staveb, byť by jejich účelem byla podpora cestovního ruchu.

Přes území obce prochází cyklotrasa, která podporuje rekreační potenciál území. Územní plán nenavrhuje nové cyklotrasy ani cyklostezky, připouští však jejich zřizování v rámci přípustného využití některých ploch. Při umisťování těchto staveb je však nutno dbát na to, aby nenarušily zásadním způsobem hlavní využití plochy. To by mohlo nastat například v situaci, kdy by stavbou nové cyklostezky vznikla „zbytková“, těžko obhospodařovatelná enkláva zemědělské půdy.

V rámci zastavěného území je možné nepobytovou rekreaci realizovat v rámci veřejně přístupných ploch. To je dáno už jejich charakterem.

### **9.5.8 Dobývání nerostů**

Plochy pro dobývání nerostů se na území obce nevymezují. Proto Územní plán nevymezil žádné plochy těžby nerostů, území bude nadále využíváno pro svůj stávající účel, tedy zejména jako zemědělská půda.

### **9.5.9 Vymezení ploch změn v nezastavěném území a stanovení podmínek pro jejich využití**

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině.

## **9.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu s požadavky Stavebního zákona byly pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití. Při jejich formulaci byl brán ohled na specifické

podmínky v území, prioritní byla snaha zajistit uspořádání řešeného území s minimalizací střetů při zachování multifunkčního využití. Majitelům a uživatelům pozemků do budoucna poskytuje jistoty z hlediska využití území při zachování nezbytné míry flexibility pro rozhodování v území. Tam, kde to charakter plochy umožnil, Územní plán připouští výstavbu dopravní infrastruktury, a to i s ohledem na případné úpravy stávajících komunikací. V případě potřeby je možné i vymezování komunikací nových, a to především na základě provedených komplexních pozemkových úprav. Obdobně Územní plán připouští, případně podmíněně připouští i sítě technické infrastruktury, pro něž zpravidla plochy samostatně nevymezuje.

Podmínky pro využití území byly formulovány s ohledem na specifické vlastnosti území. Jsou stanoveny tak, aby umožňovaly multifunkční využití území a současně předcházely v co možná největší míře funkčním střetům. Podmínky využití vycházejí ze stávajícího stavu území a z jeho charakteristik. Jedná se o venkovskou obec s převážně historickou, zemědělskou zástavbou. V původní zástavbě je typické prolínání funkcí obytné a zemědělské. Později byla výrobní činnost soustředěna především do výrobního areálu na severu sídla. Novější výstavba v obou sídlech má již čistě obytný charakter.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny konkrétní podmínky využití. Pro všechny plochy bylo stanoveno hlavní využití, které formuluje převažující žádoucí využití dané plochy. Veškeré další využití může být povolováno pouze s ohledem na možnost realizace hlavního využití na podstatné části dané plochy. Dále je formulováno přípustné využití, které rozšiřuje a doplňuje hlavní využití. Je-li u přípustného využití uvedeno, že se zřizuje v zázemí hlavní stavby, nelze pro takové využití vymezit samostatný pozemek (tj. takové přípustné využití nemůže být na žádném samostatném pozemku využitím hlavním). V ostatních případech může na konkrétním pozemku být takové využití využitím hlavním, nicméně musí být zachována zásada, že většina plochy s rozdílným způsobem využití je využívána dominantně pro stanovené hlavní využití. Tam, kde to bylo žádoucí, formuloval Územní plán podmíněně přípustné využití, tedy takové využití, pro jehož povolení je nezbytné splnit formulované podmínky. Tyto podmínky jsou v textu definovány. Obecně platné podmínky, které se vztahují na hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, vyplývají z obecně závazných právních předpisů (limity využití území). Tyto podmínky Územní plán neuvádí, neboť nepodléhají schválení zastupitelstva obce a mohou se v čase měnit bez vazby na Územní plán. Bylo-li to účelné, formuloval Územní plán také nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání, které v měřítku územního plánu upravují zásady pro umístění staveb a využívání pozemků v dané ploše. Za nepřípustné se považuje každé využití, které není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, nebo nespĺňuje podmínky prostorového uspořádání. Stavby, zařízení a činnosti, uvedené v rámci nepřípustného využití, vylučují vždy určitou část hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Stavbu, zařízení nebo činnost, uvedenou v nepřípustném využití, tak nelze v území povolit, přestože by jinak splňovala podmínky využití dané plochy.

V rámci podmínek využití jednotlivých ploch se některé podmínky opakují vícekrát. Tyto podmínky mají zpravidla obecnou platnost a svým charakterem jsou vhodné pro většinu ploch. Jedná se zejména o následující podmínky:

#### Přípustné využití

- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;

Toto využití je nezbytné pro obsluhu prakticky všech ploch v území. Komunikace mohou být zřizovány pro potřeby dané plochy, nelze ale vyloučit ani zřízení komunikace, která

pro danou plochu nebude mít přímý význam, bude však nezbytná z hlediska celkového uspořádání území. Současně mohou být tímto způsobem odstraňovány dopravní závady na stávajících komunikacích, které jsou vymezeny buď na samostatné ploše, nebo zpravidla na ploše veřejného prostranství. Pokud odstranění závady není možné v rámci stávající plochy, může tak být provedeno i na úkor plochy jiné, aniž by bylo nutné měnit Územní plán. Při zřizování nových komunikací je na posouzení stavebního úřadu, zda nedojde k závažnému zásahu do uspořádání území. Pokud by k němu mohlo dojít, musí být taková úprava prověřena v rámci změny Územního plánu.

- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;

Dané využití je přípustné na všech relevantních plochách, neboť se jedná o jednu z priorit z hlediska fungování území. Tyto stavby a opatření jsou veřejným zájmem a jejich zřizování je tedy žádoucí. Při umisťování těchto staveb a opatření musí být však brán zřetel na hlavní využití, které by nemělo být významným způsobem omezeno.

- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;

Umisťování technické infrastruktury je podstatné pro využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Vedení sítí přes jednotlivé plochy by mělo být omezováno pouze ve zcela jedinečných a zvláště odůvodněných případech, už s ohledem na to, že v zemi uložené sítě zpravidla neznamenají významné omezení hlavního využití plochy. Současně však není žádoucí připustit možnost výstavby jakékoliv technické infrastruktury kdekoliv na území obce, aniž by to mělo přínos pro samotnou obec. Stavby technické infrastruktury nadmístního významu navíc zpravidla větší měrou ztěžují využití dotčeného pozemku pro stanovený účel. Proto je přípustné využití omezeno na potřeby území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití

Toto podmíněně přípustné využití je doplňkem dříve popsaného přípustného využití. Umožňuje za specifických podmínek umisťování nadmístní infrastruktury. K danému využití je vždy připojena podmínka, za níž je možné technickou infrastrukturu umisťovat. Podmínka je vždy specifická podle konkrétního typu plochy. Toto využití umožňuje umisťování technické infrastruktury i v případě, že nebude využívána přímo pro potřeby obce nebo dané plochy. Jedná se zejména o tranzitní vedení sítí technické infrastruktury. V případě, že by požadovaná technická infrastruktura nespĺňovala stanovenou podmínku, je nutné prověřit záměr v rámci procesu pořízení změny Územního plánu.

### **9.6.1 B – bydlení**

#### **BV – bydlení venkovské**

Územní plán připouští relativně pestrou škálu využití pozemků v plochách bydlení v rodinných domech venkovských, avšak s důrazem na zachování kvality obytného prostředí. Současně je možné na ploše umisťovat občanské vybavení, což umožňuje doplnění této infrastruktury v rozsahu žádoucím pro obec. Na ploše je možné zřizovat stavby a zařízení určené jako zázemí objektu pro bydlení. Jedná se o stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustné jsou tak např. stavby garáží, nikoliv však garážových domů pro veřejnost, ale pouze pro uživatele nemovitosti, v jejímž zázemí garáž vzniká. Kromě staveb a zařízení se v zázemí rodinných domů připouští i zahrady, vodní plochy a další využití, přímo spojené s užíváním rodinného domu.

V případě komerčního občanského vybavení jsou stanoveny konkrétní podmínky přípustnosti, které mají zajišťovat maloplošný rozsah komerční činnosti v rámci obytné stavby nebo i v samostatně stojícím objektu s omezenou rozlohou. Omezení bylo stanoveno na 30 % zpevněných ploch daného stavebního pozemku. Při možnosti 60% zastavění tak bude možné na parcele o výměře 1 000 m<sup>2</sup> možné umístit stavbu o výměře 180 m<sup>2</sup> pro občanské vybavení, což je rozloha plně dostačující drobné lokální provozovně (kadeřnictví, maloobchod, opravna atp.). Komerční občanská vybavenost přitom nebude zaujímat na pozemku dominantní postavení, vyžaduje se využití zbytku pozemku pro hlavní využití. Těmito podmínkami je zajištěno, že v místech vysoké koncentrace rezidentního bydlení nebudou vznikat regionálně významné provozy, které by významným způsobem zatěžovaly své okolí, ať už přímo, nebo nepřímo.

Ohled je brán i na venkovský charakter výstavby, proto se připouští kromě okrasných i produkční zahrady, za splnění podmínek i drobná chovatelská činnost. V obytné zástavbě však nelze připustit komerční chovy, neboť by přímo i nepřímo významným způsobem zvyšovaly riziko vzniku střetů v území. Proto je chov omezen výhradně na vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

V rámci nepřipustného využití Územní plán zamezuje umísťování staveb a zařízení, které by výrazným způsobem omezily hlavní využití v rámci plochy jako celku. U plochy BV musí být vždy brán zřetel především na určení plochy pro bydlení. Realizace přípustného a podmíněně přípustného využití musí toto zohledňovat.

Z hlediska prostorového uspořádání Územní plán zpřísňuje oproti platné legislativě podmínky pro podíl nezpevněných ploch u nové výstavby. Pokud je toto vyřešeno jiným způsobem, je možné v souladu se jmenovanou vyhláškou zastavět i větší část pozemku. Tomu Územní plán předchází a nezastavitelnost části pozemku vyžaduje ve všech případech. To je činěno s ohledem na typickou venkovskou, mírně rozvolněnou zástavbu, doplněnou rozsáhlými zahradami.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění obce. Nové vertikální dominanty nejsou žádoucí. Výškové hladiny jsou dány maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím bez nadezdívky. Přípustné tak jsou i jednopodlažní domy s půdní nadezdívkou a obytným podkrovím. Termín půdní nadezdívka je definován v úvodu Územního plánu.

S ohledem na stávající charakter zástavby rodinných domů v obci, které mají zpravidla výšku maximálně dvou nadzemních podlaží s nízkou půdní nadezdívkou a podkrovím, a který je nutno považovat za hodnotu území, byl v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven požadavek na přizpůsobení výstavby stávajícímu charakteru sídla. V rámci podmínek jsou užity pojmy „půdní nadezdívka“ a „podkroví“, které jsou definovány v úvodu Územního plánu. Pojmem podkroví se míní jakýkoliv využitelný prostor pod krov. Nejde tedy nutně o obytné podkroví, podkrovím se rozumí i užitková půda. Je-li tedy zmiňováno podkroví, jedná se v podstatě o jakoukoliv střechu, která není střechou rovnou. Definován je i požadavek na realizaci výstavby samostatně stojícími domy, případně dvojdomy, což je určující z hlediska urbanistického uspořádání stávající zástavby. Požadavek na zachování funkčnosti melioračního systému vychází ze zájmů ochrany zemědělského půdního fondu, na jehož úkor bude většina nové výstavby realizována.

Specificky pro zastavitelné plochy Z.6 a Z.7 je formulován požadavek na zajištění prostoru pro dopravní a technické propojení zastavitelných ploch Z.18 a Z.19. Toto propojení zásadním způsobem zformuje prostorové uspořádání zastavitelných ploch a je zcela nezbytné pro vhodné zapojení těchto ploch do stávající struktury sídla. Vyjádřen je požadavek na průjezdnost zřízené komunikace, aby nenastala situace, kdy by nová bytová zástavba na zastavitelné ploše Z.7 nadměrným způsobem zatěžovala stávající bytovou zástavbu podél místních komunikací, na něž je napojena zastavitelná plocha Z.19. Ve trase komunikace povede rovněž technická infrastruktura, která je v souladu s koncepcí podmínkou výstavby na obou zastavitelných plochách.

## **BH – bydlení v bytových domech**

Jako plochy bydlení v bytových domech jsou vymezeny pozemky stávajících bytových domů. Územní plán nepředpokládá další rozšiřování výstavby bytových domů, neboť tento způsob bydlení neodpovídá venkovskému charakteru obce. Při relativně (v porovnání s městským prostředím) omezeném občanském vybavení v sídle (zejména z hlediska kulturního využití) a současně při absenci možnosti seberealizace na vlastním pozemku spojují v sobě bytové domy na vesnici nevýhody obojího – města i vesnice.

Na plochách bydlení v bytových domech se dále připouští doplňkové stavby, které tvoří zázemí bytového domu nebo rozšiřují alespoň dílčím způsobem možnosti seberealizace obyvatel bytového domu. U veřejného občanského vybavení by se mělo jednat o využití parterů bez významných negativních vlivů na hlavní využití. Pro zajištění funkcí nezbytných pro hlavní využití jsou přípustné doplňkové stavby, které jsou definovány neuzavřeným výčtem. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné využití jsou definovány nástavby a přístavby (definované Stavebním zákonem). Rozšiřování nebo navyšování stávajících domů je nevhodné z hlediska celkového vzhledu sídla. Vzhledem k původně zemědělskému, venkovskému charakteru obce je bytový dům v podstatě anorganickou součástí zástavby. Vzhledem k jejich relativně umírněnému měřítku, architektonickému ztvárnění a dlouhodobé koexistenci přesto došlo k poměrně vhodnému zapojení těchto staveb do celkového organismu sídla. Pokud by však docházelo k navyšování nebo rozšiřování objektu, vedlo by to s vysokou pravděpodobností k narušení křehké harmonie dvou odlišných urbanistických charakterů, které se v obci uplatňují (venkovský/městský charakter). Proto Územní plán nástavby ani přístavby nepovoluje, v případě nových staveb (tj. náhrady stávajících staveb) pak připouští maximálně dodržení stávajících objemů. Jedinou výjimku povoluje Územní plán u stavby bytového domu, který je v současné době opatřen plochou střechou. Toto ztvárnění působí ve venkovské zástavbě nepatřičně, proto Územní plán připouští zřízení sedlové střechy. Toho by však mohlo být zneužito k výraznému navýšení objektu a tím i ke zhoršení jeho začlenění do okolní zástavby. Proto Územní plán přistoupil k omezení maximální výšky, k čemuž použil referenční objekt s obdobnou hmotou, tj. nedalekou základní školou. Pokud by jako referenční objekt pro maximální výšku byl použit sousední bytový dům, byl by sklon nové střechy minimální. Zatímco sousední objekt má dvě nadzemní podlaží, předmětný bytový dům s plochou střechou má nadzemní podlaží tři. Obdobné uspořádání má právě nedaleká škola, proto byla vybrána jako referenční objekt.

## **9.6.2 R – rekreace**

### **RI – rekreace individuální**

Hlavním využitím dané plochy je individuální pobytová rekreace. Předpokládá se zejména zřizování chat a víkendových domů, splňujících podmínky staveb pro rekreaci stanovených v platné legislativě.

Stanovené přípustné využití umožňuje zejména vytvoření zázemí pro plochy rekreace. Umožněny jsou tak doplňkové stavby, které definuje platná legislativa, klubová zařízení a sportoviště, která mají sloužit jako zázemí pro rekreanty a místo pro jejich případné setkávání. Přípustná je i související infrastruktura, včetně infrastruktury dopravní. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura). Na ploše jsou v zájmu posílení civilizačních hodnot obce připuštěna i veřejná prostranství.

S ohledem na požadovaný rekreační charakter Územní plán požaduje ponechání alespoň poloviny vymezené plochy pro zahradu či jiné nezpevněné povrchy.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění staveb podél trati. Výškové hladiny jsou dány maximálním jedním nadzemním podlažím s podkrovím.

## **9.6.3 O – občanské vybavení**

### **OV – Občanské vybavení veřejné**

Plocha je vymežována pro občanské vybavení určené primárně pro potřeby občanů obce. V takto vymezených plochách by měly být poskytovány veřejné služby převážně nekomerčního charakteru. V tomto duchu byly vymezeny všechny stávající plochy, které takové definici odpovídají.

Připouští se vedlejší stavby, které umožňují bezproblémové využívání občanského vybavení. Aby bylo umožněno využití ostatních prostor, připouští se i drobné komerční vybavení, které vhodným způsobem doplní hlavní využití objektu i případné byty. Jako vhodné doplnění uvedených funkcí jsou připuštěna dětská hřiště a malá sportoviště (tenis, volejbal atp.) a další funkce veřejného prostranství. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné jsou definovány takové stavby a zařízení, které by narušovaly hlavní využití. Tím je zdůrazněno, že plocha má být primárně využívána pro občanské vybavení a veškeré ostatní funkce se tomuto využití musí podřídít.

Podmínky prostorového uspořádání byly s ohledem na konkrétní vymezené plochy formulovány pouze v rozsahu omezení výšky staveb dvěma nadzemními podlažními bez půdní nadezdívky.

### **OK – Občanské vybavení komerční**

Plochy se vymezují pro zajištění obsluhy území službami komerčních subjektů.

Přípustné jsou vedlejší stavby, které slouží jako zázemí k objektu hlavního využití a jsou potřebné pro zajištění jeho fungování. Přípustné je i zřizování veřejných prostranství, která budou sloužit především jako zázemí komerčních zařízení. To platí i pro drobná

sportoviště a dětská hřiště. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné jsou definovány takové stavby a zařízení, které by narušovaly hlavní využití. Tím je zdůrazněno, že plocha má být primárně využívána pro občanské vybavení a veškeré ostatní funkce se tomuto využití musí podřídít.

### **OS – Občanské vybavení – sport**

Plochy slouží především pro zajištění sportovního vyžití obyvatel obce a jejich návštěvníků. K tomu účelu mohou být zřizována hřiště a jiná sportoviště, včetně nezbytného zázemí pro setkávání sportovců či návštěvníků a zajišťování sportovních akcí. Doplňkově k hlavnímu využití jsou pak připuštěna drobná komerční zařízení, která mají sloužit především návštěvníkům sportovních zařízení. Vzhledem k veřejné povaze daných ploch je možné zřizovat i veřejná prostranství a veřejnou zeleň. Pro účely přístupu nebo úprav stávajících komunikací se připouští zřizování místních komunikací, pro potřeby návštěvníků dané plochy je možno zřídit i parkoviště. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura a zázemí sportovišť).

Omezena byla maximální výška přípustných staveb, a to na jedno nadzemní podlaží s půdní nadezdívkou. Jednat se bude pouze o drobné stavby, hlavním využitím předmětné plochy stále zůstávají sportoviště.

### **OH – Občanské vybavení hřbitovy**

Plocha je určena monofunkčně pro veřejná a vyhrazená pohřebiště. Veškeré přípustné činnosti mají vztah výhradně k hlavnímu využití a slouží jako jeho podpora. Nepřípustné je vše, co by hlavní využití narušilo nebo snížilo jeho důstojnost.

#### **9.6.4 P – veřejná prostranství**

### **PU – veřejná prostranství všeobecná**

Podmínky využití ploch veřejných prostranství jsou stanoveny tak, aby mohla plnit všechny své účely, tedy zejména dopravní, shromažďovací a sídlovou. Připuštěny nebyly takové stavby a využití, které by tyto funkce narušovaly nebo omezovaly veřejný charakter místa. Připuštěním drobných prvků komerční občanské vybavenosti je umožněno například provozování trhů. Dále jsou připuštěny stavby a zařízení, které podporují dopravní a shromažďovací funkci prostranství. Podmíněně přípustné jsou stavby, které mají přímý vztah k veřejnému prostranství, svým rozsahem by však mohly v určitých situacích ohrozit veřejné užívání plochy. Připuštěna jsou tak například sportoviště, nesmí se však jednat o uzavřené sportovní areály. Pro ty je nutné vymezit samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Podmíněně přípustná je i částečná privatizace veřejného prostranství, ovšem pouze v případech, kdy lze tuto privatizaci považovat za vydrženou. Dochází tak k nápravě historických nepřesností. V případě zájmu pak může být část veřejného prostranství užívána i nadále jako soukromý prostor. Nepřípustné jsou však veškeré další stavby, které by narušily veřejný charakter daného prostranství. Tím by bylo významným způsobem narušeno hlavní využití, což by mělo negativní dopady na celkové uspořádání sídla.

### **9.6.5 Plochy zeleně**

#### **ZS – Zeleň sídelní ostatní**

Podmínky využití jsou obdobné jako u veřejných prostranství, menší důraz je však kladen na dopravní funkci, větší naopak na funkci sídlotvornou. Jedná se o plochy, kde bude převažovat parkově upravené veřejné prostranství. Dopravní funkce bude minimalizována.

#### **ZZ – Zeleň – zahradní a sadová**

Zezeň zahrady a sady se samostatně vymezuje, pouze pokud se jedná o významný prvek v utváření sídla. V ostatních případech bývá součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Na ploše se připouští zřizování staveb, které jsou nezbytné nebo účelné pro využívání zahrad. Respektováno je i užitkové pojetí zahrad. Přípustné je na pozemku zahrady i umístění rekreačního objektu, pokud jeho zastavěná plocha nepřesáhne 25 m<sup>2</sup> a jeho zřízení neomezí výrazným způsobem hlavní využití. Maximální výměra 25 m<sup>2</sup> byla stanovena s ohledem na Stavební zákon, který umožňuje obdobnou stavbu umísťovat na pozemku bez ohlášení nebo stavebního povolení. Na ploše není možné umísťovat větší množství takovýchto objektů, aby nedocházelo ke vzniku nežádoucích zahrádkářských kolonií. Stanoven byl proto i maximální podíl zpevněných ploch (ploch neumožňujících vsakování dešťových vod). Tím Územní plán předchází nadměrnému zastavování zahrad přípustnými a podmíněně přípustnými stavbami. V rámci podmínek prostorového uspořádání je stanoveno maximálně 20% zastavění pozemku. Tímto opatřením je chráněna převažující funkce plochy pro zezeň, současně je však stále umožněno umísťování přípustných staveb, např. zpevnění komunikací, zahradní bazény, kůlny, stodoly atp.

### **9.6.6 S – smíšené obytné**

#### **SV –smíšené obytné venkovské**

Podmínky využití této plochy umožňují zachování venkovského charakteru výstavby, včetně samozásobitelské a drobné výrobní funkce.

Na ploše se předpokládá vyšší podíl podnikatelských aktivit komerčního charakteru, případně zřizování veřejného občanského vybavení. To odpovídá měnícímu se charakteru venkova, kdy je původní převážně zemědělská funkce nahrazována funkcemi jinými.

Podnikatelské aktivity komerčního charakteru je možné provozovat i v samostatných objektech, ovšem pouze v zázemí rodinného domu, které tradičně tvořily kůlny, chlévy a stodoly. Nežádoucí je tak vznik samostatných výrobních areálů v rámci ploch SV, které by nebyly propojeny s bydlením majitele. Jejich vznik by mohl vést ke konfliktu s okolní obytnou funkcí. Pro zajištění funkcí nezbytných pro hlavní využití jsou přípustné doplňkové stavby, které jsou definovány neuzavřeným výčtem. Přípuštěny jsou zahrady okrasné i produkční, které jsou nedílnou součástí drobné venkovské zemědělské zástavby. Na plochách SV se rovněž připouští stavby pro rodinnou rekreaci, což vychází především z dlouholeté tradice chalupaření na české vesnici. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Na plochách SV je podmíněně přípustná i chovatelská činnost. To je dáno tradičním venkovským založením této výstavby, kde jsou drobná domácí hospodářství tradičním doplňkem obytné funkce. Aby však nedocházelo k významným kolizím, je chovatelská činnost omezena na míru obvyklou ve venkovském prostředí. Přesnější definice je vzhledem k

různorodým vztahům jednotlivých ploch na okolní prostředí nemožná. Je tak na posouzení příslušných orgánů, zda zamýšlené využití ještě odpovídá tradičnímu venkovskému prostředí, nebo už jej překračuje. Předpokládá se, že zemědělská činnost bude spíše samozásobitelská, případně s lokálním významem. S ohledem na velikost pozemku a jeho kontext ve vztahu k okolnímu prostředí je tak nutno posoudit, jak velký chov je ještě možno povolit.

Z hlediska prostorového uspořádání Územní plán zpřísňuje oproti platné legislativě podmínky pro podíl nezpevněných ploch u nové výstavby se váže na nezastavitelnost části plochy na zadržování dešťových vod. Pokud je toto vyřešeno jiným způsobem, je možné v souladu se jmenovanou vyhláškou zastavět i větší část pozemku. Tomu Územní plán předchází a nezastavitelnost části pozemku vyžaduje ve všech případech. To je činěno s ohledem na typickou venkovskou, mírně rozvolněnou zástavbu, doplněnou rozsáhlými zahradami.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění obce. Nové vertikální dominanty nejsou žádoucí. Výškové hladiny jsou dány maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím bez nadezdívky. Přípustné tak jsou i jednopodlažní domy s půdní nadezdívkou a obytným podkrovím.

S ohledem na stávající charakter zástavby rodinných domů v obci, které mají zpravidla výšku maximálně dvou nadzemních podlaží s podkrovím bez půdní nadezdívky, a který je nutno považovat za hodnotu území, byl v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven požadavek na přizpůsobení výstavby stávajícímu charakteru sídla. Definován je i požadavek na realizaci výstavby samostatně stojícími domy, případně dvojdomy, což je určující z hlediska urbanistického uspořádání stávající zástavby. Shodně s plochami BV byly formulovány poměry zastavitelnosti pozemku.

### **9.6.7 D – dopravní infrastruktura**

#### **DD – Doprava drážní**

Plochy DD se vymezují pro dráhu a s ní související stavby a zařízení. Vymezovány jsou, aby zajistily bezproblémový provoz na železnici.

Jako přípustná jsou uvedena taková využití, která buď slouží jako zázemí k hlavnímu využití, nebo se jedná o využití, která se s železnicí kříží. Jedná se zejména o komunikace, případně technickou infrastrukturu, která dráhu kříží. Současně je ale třeba počítat i se zelení, která vedle tělesa železnice tvoří podstatnou část vymezené plochy. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

V rámci podmínek prostorového uspořádání je uplatněn požadavek na umístování staveb v souladu s požadavky bezpečnosti provozu na železniční dráze. Uplatněn je i požadavek na komunikace zřizované v rámci plochy. U silnic se vyžaduje minimální délka křížení, souběh v rámci dané plochy se nepřipouští. U účelových komunikací je souběh přípustný, neboť podél dráhy může vést účelová komunikace. Ta by však neměla zvyšovat riziko střetů, tedy zejména neúmyslného vjetí do železniční dráhy. Cesta tak může být vedena např. pod železničním náspem nebo být oddělena od železnice fyzickou překážkou.

## **DS – Doprava silniční**

Plochy silnic se vymezují pod silnicemi. Slouží pro zajištění dopravy, a to jak tranzitní, tak místní.

Na ploše mohou být zajišťovány i funkce související s bezpečností a plynulostí silničního provozu, včetně zřizování chodníků a případně i odstavných ploch a zastavovacích pásů autobusů, neboť vymezování samostatných ploch pro tyto funkce není účelné a náleží do podrobnější dokumentace. Pokud to bude nezbytné, je možné ke zlepšení podmínek pro silniční provoz využít i některé z ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, na nichž je toto připuštěno. Není tedy nutné pro dílčí úpravy silniční sítě měnit využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, postačí vypracování podrobnější dokumentace. Plochy silniční budou využívány i pro zajištění vedení technické infrastruktury, pokud to jejich charakter umožní, a pro zřizování doprovodné zeleně cest.

### **9.6.8 T – technická infrastruktura**

#### **TW – Vodní hospodářství**

Plochy vodního hospodářství se vymezují pro významné stavby a zařízení technické infrastruktury pro zajišťování zásobování obce vodou a nakládání s odpadními vodami. Většina staveb a zařízení technické infrastruktury bude zřizována v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ostatních ploch. Na plochách inženýrských sítí je technická infrastruktura prioritní a veškeré další funkce se jí musí podřídít. Přípustné je pouze využití, které je nezbytné pro provoz technické infrastruktury a její zapojení do sídla.

### **9.6.9 V – Výroba a skladování**

#### **VZ – Výroba zemědělská a lesnická**

Hlavní využití připouští umístování staveb a zařízení nezbytných zemědělskou výrobu. Při povolování staveb na této ploše musí být brán zřetel i na vliv záměru na okolní plochy s rozdílným způsobem využití.

Jako přípustné umožňuje Územní plán zřizování dalších objektů souvisejících se zemědělskou výrobou. Zejména tak umožňuje pro přímý prodej svých produktů zřizování staveb drobného komerčního vybavení, tedy zejména maloobchodních zařízení. Současně pak připouští i objekty administrativy s ohledem na nutnost zajistit chod plochy zemědělské výroby. Objekty administrativy by měly primárně sloužit rovněž zemědělské výrobě, tento požadavek však není v Územním plánu přímo uplatněn. Vazba na provoz zemědělského areálu je naopak vyžadována u ubytovacích služeb. Požadavek této vazby vyplývá ze snahy předejít zřizování ubytoven pro zaměstnance podniků mimo území obce, které je v tomto regionu poměrně častým jevem, který způsobuje četné konflikty v občanském soužití. Přípustné jsou dále i stavby pro tzv. přidruženou zemědělskou výrobu, vodní plochy a plochy zeleně, žádoucí je zejména zeleň izolační po obvodu výrobní plochy.

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je stanovena maximální výška staveb, aby nedocházelo ke vzniku nežádoucích dominant. Připouští se stavby do 15 metrů, což vyhoví pro výšku většiny typických zemědělských objektů. Vzhledem k povaze zemědělské výroby a s ohledem na umístění plochy vůči sídlu není připuštěna výjimka pro specifické zemědělské stavby a zařízení, jako jsou například sila. Předpokládá se výhradně umístování stájí, skladovacích objektů a dalších staveb bez výrazných výškových nároků.

## **9.6.10 W – vodní a vodohospodářské**

### **WT – Vodní a vodních toků**

Hlavní využití (vodní nádrže a toky včetně břehových porostů) je doplněno přípustným využitím, které umožňuje zbudovat zázemí pro provoz zejména vodních ploch. Plochy vodní a vodohospodářské často zahrnují nejenom samotnou vodní plochu, ale i plochy břehů. Proto je přípustné i využívání těchto břehových částí, a to převážně pro zeleň, nepobytovou rekreaci nebo pozemní komunikace. Tím je umožněno plnohodnotné využívání vodních ploch a toků). Nepřípustné jsou takové stavby a zařízení, které by negativně ovlivňovaly hlavní využití. Do toho spadá i oplocování pozemků, neboť tyto plochy musí zůstat přístupné jak pro veřejnost, tak pro zvěř, aby tyto plochy mohly plnit svou funkci. Např. zbudování zábradlí kolem vodní plochy to však nebrání.

## **9.6.11 A – zemědělské**

### **AP orná půda**

Plochy AP.p jsou vymezeny zejména pro plochy orné půdy, ale i pro extenzivní zemědělskou činnost, kterou představují pastviny a trvalé travní porosty. Vzhledem k možným potřebám obce Územní plán připouští i některá další využití, zejména protierozní, turistické, vodohospodářské, ekostabilizační nebo infrastrukturní povahy.

Podmíněně přípustné jsou stavby dopravní infrastruktury nad rámec přípustného využití, a to v případě, že se jedná o odstranění stávajících dopravních závad. To umožňuje provádět údržbu a odstraňování závad bez nutnosti změn Územního plánu. Umísťování technické infrastruktury nad rámec přípustného využití je na orné půdě rovněž možné, ale pouze v případě, že nebude mít negativní vliv na vyjmenované aspekty. Tím je zabráněno umísťování nepřiměřených infrastrukturních staveb. Ty mohou být umísťovány pouze na základě posouzení územně plánovací dokumentací. Naopak je takto umožněno umísťování takových infrastrukturních staveb, které jsou nezbytné a výrazným způsobem do krajiny nezasahují, jako například kabelová vedení sítí technické infrastruktury, případně i nadzemní vedení vysokého napětí. Úpravy vodních toků jsou připuštěny s touto podmínkou, že nesmí způsobovat zrychlení odtoku vody z krajiny. Důvodem je zejména protipovodňová ochrana, ale i zlepšení kvality podzemních vod. Obecně nepřípustné je snižování ekologické stability krajiny, které je možné způsobit rušením prvků roztroušené zeleně. Přípustné je rovněž využití částí ploch pro nepobytovou turistiku, pro niž mohou být zřizována zařízení, případně výjimečně i stavby (např. rozhledny a vyhlídkové věže). Podmínkou však je, že se nebude jednat o stavby s pobytovými místnostmi.

Jako nepřípustné využití jsou stanoveny činnosti, které by dále snižovaly ekologickou stabilitu krajiny a způsobovaly zhoršování půdních poměrů, zejména půdní eroze.

### **AL Trvané travní porosty**

Plochy AP.t jsou vymezeny zejména pro extenzivní zemědělskou činnost, kterou představují pastviny a trvalé travní porosty. Ostatní využití je obdobné jako u ploch AP.p.

## 9.6.12 L – lesní

### LU – Lesní všeobecné

Plochy lesní jsou vymezeny v souladu s katastrálním druhem pozemku (lesní pozemek). Podmínky pro využití lesních ploch jsou stanoveny tak, aby byla zajištěna maximální ochrana lesa před rušivými vlivy. S výjimkou sítí technické infrastruktury Územní plán na těchto plochách připouští pouze stavby a využití, které mají vazbu na produkční i mimoprodukční funkce lesa.

Umisťovat stavby a zařízení, která nemají s hlavním využitím přímou vazbu, je možné pouze v případě dopravní a technické infrastruktury a zařízení pro pěší turistiku. Tímto opatřením je umožněn rozvoj infrastruktury důležité pro obec i jejího rekreačního potenciálu. Nepřípustná jsou pak všechna ostatní využití, která by svým charakterem významně narušila produkční nebo mimoprodukční funkce lesa. Výskyt staveb v lese je tak omezován na nezbytné minimum.

## 9.6.13 N – přírodní

### NU – Přírodní všeobecná

Plochy krajinné zeleně se zřizují na nelesních pozemcích, převážně pro vzrostlou zeleň stromového charakteru. Tyto plochy mají důležitou ekostabilizační, protierozní, estetickou a vodohospodářskou funkci a je důležité je v krajině zachovat a v rámci možností zřizovat, případně rozšiřovat. Z ostatních využití se umožňuje umisťování staveb přímo související s údržbou těchto ploch. Půjde především o krmelce a posedy. Plochy mají plnit ve většině případů i protierozní funkci, proto se připouští stavby a opatření proti škodlivým účinkům přívalových vod. Vodní toky a plochy jsou rovněž přípustné, neboť mohou být součástí ploch vzrostlé zeleně. Ta tak může tvořit břehové porosty menších vodních toků a vodních ploch. Přípustné musí být i komunikace, aby byla zajištěna fyzická prostupnost krajiny, a sítě technické infrastruktury, například vodovodní nebo elektrické vedení. S ohledem na rekreační potenciál jsou podmíněně připuštěny dočasné stavby pro turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.). Pouze výjimečně lze připouštět takové funkce, které by mohly významným způsobem narušit hlavní využití s jeho půdoochrannou a ekologickou funkcí. Součástí půdoochranné funkce je i zadržování vody v krajině a s ním spojené zpomalování odtoku. Proto jsou vyloučeny úpravy vodních toků, které by měly opačnou funkci.

## 9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

### Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vyznačil 6 veřejně prospěšných staveb. Z řešení Územního plánu vyplynula potřeba zařídit všechny prostupy na veřejnou dopravní síť k vymezeným zastavitelným plochám. Pozemky určené k zajištění prostupů na vymezené zastavitelné plochy jsou v současné době buď plně nebo z části ve vlastnictví soukromých osob. Aby mohlo dojít k realizaci, která je nezbytná pro vhodné uspořádání území obce, byly zařazeny mezi

veřejně prospěšné stavby. Důvod vymezení jednotlivých veřejných prostranství je popsán v rámci odůvodnění urbanistické koncepce.

### **Veřejně prospěšná opatření**

V souladu s ustanovením odst. 1 písm. a) § 170 Stavebního zákona je veřejně prospěšným opatřením založení prvků ÚSES. Do veřejně prospěšných opatření tak Územní plán zahrnul všechny části ÚSES do stavu. Ty vymezil Územní plán v rámci koncepce uspořádání krajiny a není je nutno zahrnovat do veřejně prospěšných opatření.

### **Plochy pro asanaci**

Územní plán nevymezil žádné plochy pro asanaci. Z řešení Územního plánu nevyplývá taková potřeba.

### **Vyhodnocení požadavků civilní ochrany obyvatelstva**

#### Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Na území obce Dlouhá Lhota se vyskytují tři požární nádrže, u nichž riziko vzniku průlomové vlny nehrozí, a tři malé vodní nádrže na dvou tocích. Tyto nádrže leží pod sídlem, průlomová vlna by se projevila v nezastavěné krajině a nezpůsobila by větší škody. Proto územní plán nevymezuje zvláštní plochy a opatření na ochranu území.

Vymezeno je jedno záplavové území, které se však nedotýká zastavěného území. Rozliv do krajiny by nezpůsobil větší škody. Proto územní plán nevymezuje zvláštní plochy a opatření na ochranu území.

#### Zóny havarijního plánování

Na území obce ani v její blízkosti se nevyskytují zařízení, která by vyvolávala potřebu havarijního plánování.

#### Úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Obec nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit především domovními sklepy, případně sklepy veřejných budov. Kapacitnější úkryty, které mohou sloužit i návštěvníkům a zaměstnancům občanské vybavenosti i části obyvatelstva, je možné provizorně zřídit v následujících budovách:

- v budově obecního úřadu a pošty;
- v budově pohostinství.

#### Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Jako vhodné objekty se navrhuje:

- objekt penzionu U Lochmanů;
- objekt obecního úřadu a pošty;
- objekt pohostinství.

Jmenované kapacity jsou dostatečné pro ohrožené obyvatelstvo obce. Územní plán nepředpokládá, že by došlo k ohrožení veškerého obyvatelstva v časovém souběhu. V opačném případě bude evakuace koordinována s většími obcemi v okolí, včetně Mladé Boleslavi.

### Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Místa pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci jsou určeny:

- objekt obecního úřadu a pošty;
- objekt pohostinství.

### Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

Vhodné plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy se v obci nevyskytují. Na území obce nelze takovou plochu vymezit, nebezpečné látky tak budou v případě ohrožení vyváženy na skládku v Mladé Boleslavi – Michalovcích (dojezdová vzdálenost cca 17 km).

### Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události.

Tyto plochy se vymezují na severovýchodním okraji sídla zpevněné ploše mechanizačních dílen.

### Plochy pro potřeby ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky, plochy pro potřeby ochrany před jejich vlivy se tedy nevymezují.

### Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Při rozsáhlejší znehodnocení zdrojů místního vodovodu je možné dočasně využít místních zdrojů. Při jejich kontaminaci bude nutné zajistit zásobování pitnou vodou cisternami.

Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií musí být zajištěno mobilním generátorem a ve spolupráci s okolními obcemi.

## **9.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Ke stanovení kompenzačních opatření v rámci Územního plánu nedochází, neboť dotčený orgán vyloučil vliv koncepce Územního plánu na prvky systému NATURA 2000. Ty nejsou na území obce ani v její blízkosti vymezeny.

## **9.9 Stanovení pořadí provádění změn v území**

Na základě výsledku společného jednání byla podle pokynů provedena především provedena etapizace využití navrhovaných zastavitelných ploch bydlení venkovské a ploch smíšené obytné venkovské. V návrhu těchto ploch byla vymezena větší jejich část, neboť bylo přihlédnuto k různým překážkám pro jejich okamžité využití, a proto účastníky společného jednání bylo doporučeno provést jejich etapizaci.

Zastavitelné plochy navrhované územním plánem byly rozděleny do 3 skupin:

- plochy zastavitelné v I. etapě
- plochy zastavitelné ve II. etapě
- plochy zastavitelné bez určení pořadí

Plochy zastavitelné v I. etapě zahrnují plochy, které umožňují okamžitou přípravu pro získání dokumentace k zahájení jejich zástavby. Do této kategorie jsou zařazeny plochy Z.2,

Z.4, Z.6, Z.7, Z.9 a Z.10 pro bydlení venkovské a pro bydlení smíšené obytné venkovské, které zahrnuje plochy Z.11, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15. Celkem je tak v 1. etapě určeno pro bytovou výstavbu 6,82 ha. Dalších 1,12 ha je určeno pro ostatní účely (výroba, občanské vybavení).

Plochy zastavitelné ve II. etapě. Do této skupiny jsou zařazeny plochy, které potřebují ještě dořešit v průběhu zastavění nebo nejsou nezbytné pro zařazení do I. etapy. Do této skupiny byly zařazeny plochy Z.2E, Z.5E, Z.8E, Z.9E, Z.14E a Z.31E s výměrou celkem 3,92 ha.

Do III. skupiny jsou zařazeny návrhové plochy, které nemají určeno pořadí. Jedná se o drobné plochy, které je vhodné doplnit do struktury obce a jsou označeny Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.24, Z.25, Z.27, Z.28, Z.30, Z.32 o celkové rozloze 1,49 ha. Tyto plochy zahrnují plochy veřejných prostranství, zeleně sídelní ostatní a zeleň zahradní a sadová. Jde o strukturu, která je vhodná pro zlepšení obytného prostředí a pro zajištění přístupu na zastavitelné plochy. Jejich založení je v rámci zastavěného území i zastavitelných ploch potřebné, a proto nebylo účelné.

Stanovení pořadí změn v území vychází z pokynů dotčených orgánů a připomínek účastníků řízení. Výsledná etapizace vyplynula z procesu projednání návrhu Územního plánu. Etapizace je vedena snahou o efektivní využívání půdního fondu a zajištění plynulosti výstavby s ohledem na objektivní vlastnosti ploch. Pro jednotlivé zastavitelné plochy v druhé etapě byla stanovena jako podmínka zahájení výstavby realizace výstavby na alespoň 60 % konkrétní zastavitelné plochy zařazené do I. etapy. Tím bude zajištěno, že zemědělský půdní fond nebude zbytečně fragmentován a jeho zábor plochami ve II. etapě započne až ve chvíli, kdy se výstavba na určených plochách zařazených v I. etapě přesáhne 60 % ze souhrnné výměry těchto ploch. Je-li tedy zastavitelná plocha Z.14E podmíněna 60% využitím zastavitelných ploch Z.2 (1,10 ha) a Z.14 (0,42 ha), pak je tato podmínka naplněna např. již úplným využitím zastavitelné plochy Z.2 (72% ze souhrnného rozsahu ploch Z.2 a Z.14). Skutečnost, že by v takovém případě výstavba na zastavitelné ploše Z.14 dosud nebyla zahájena, neomezuje možnost výstavby ve druhé etapě.

## **9.10 Další skutečnosti, které územní plán obsahuje pouze v případě, je-li to účelné**

Územní studie, regulační plán ani dohoda o parcelaci nebyly Územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území stanoveny, a to s ohledem na nekomplikovanou strukturu zastavitelných ploch a jejich relativně nevelký rozsah. V rámci zpracování Územního plánu nebyly identifikovány záměry, pro něž by bylo nutné stanovit územní rezervu do doby bližšího prověření. Na území obce se také nenacházejí stavby ani urbanistické celky natolik hodnotné, aby bylo nutné podmínit jejich úpravy realizací projektu od autorizovaného architekta.

## **9.11 Limity využití území**

Pro rozhodování o změnách v území jsou kromě podmínek stanovených v Územním plánu dále podstatné obecně závazné právní předpisy a z nich vyplývající limity využití území. Územní plán je ve svém řešení zohlednil, zohledněny musí být i v dalších fázích rozhodování. Za limity využití území se v souladu s níže uvedenými zákony považuje ochrana daných nebo získaných vlastností řešeného území, jejíž územní průmět zasahuje do administrativního území obce.

## Limity využití území

- V souladu se zákonem ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů:
  - významné krajinné prvky ze zákona;
  - vymezené prvky územního systému ekologické stability;
- V souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů:
  - u vodního toku (Klenice) právo správce užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku v šířce nejvýše do 8 m od břehové čáry;
  - u drobných vodních toků právo správce užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku v šířce nejvýše do 6 m od břehové čáry.
- V souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů:
  - ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok je dáno světlostí do průměru 500 mm včetně a je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu od kraje profilu;
  - ochranné pásmo vodovodního objektu
  - ochranné pásmo vodního zdroje
- V souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa, v nichž může stavební úřad nebo jiný orgán státní správy rozhodovat jen se souhlasem orgánu státní správy lesů.
- V souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ochranná pásma pozemních komunikací (§ 30), vymezená mimo souvisle zastavěné území svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo osy přílehlého jízdního pásu silnic III. třídy.
- V souladu se zákonem 266/1994 Sb., o drahách, ochranné pásmo regionální a celostátní železnice v šíři 60 metrů od osy krajní koleje.
- V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. (resp. 222/1994 Sb. u ochranných pásem stanovených dle tohoto právního předpisu), o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích jsou stanovena ochranná pásma:
  - ve vzdálenosti 7 m od vedení 22 kV bez izolace, a to po obou stranách vedení od krajního vodiče;
  - ve vzdálenosti 1 m od zařízení telekomunikační sítě po obou stranách vedení;
  - ve vzdálenosti 1 m od kabelového vedení do napětí 110 kV včetně po obou stranách krajního kabelu
  - u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m (resp. 20 m) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech;
  - u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m (resp. 20 m) od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.
- V souladu se zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících předpisů:

- ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení v šíři 1,5 m po stranách krajního vedení;
- ochranné pásmo radiokomunikačních objektů;
- horizontální ochranné pásmo rádiového směrového spoje.

### **Zvláštní zájmy ministerstva obrany**

- V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, na celém území obce zájmové území Ministerstva obrany – objektu důležitého pro obranu státu, v němž lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## **10. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona)**

V souladu s požadavky Zadání nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováváno.

## **11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou v ZÚR řešeny.

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

### **12.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Současný urbanistický a architektonický výraz Dlouhé Lhoty je odrazem jejího historického vývoje a nese s sebou veškeré znaky rozhodujících období, kterými sídlo prošlo.

Obec byla založena ulicovým způsobem, přičemž páteř tvoří dvě silnice: silnice III. třídy 27939 a místní komunikace vedená souběžně s touto silnicí cca 800 m. Obě komunikace jsou v podstatě jednoznačně obestavěny. Plocha mezi oběma komunikacemi vytváří jakýsi návesní prostor, který je zastavěn jen zčásti, a to zejména zařízeními občanské vybavenosti a jen z menší části obytnými objekty. Toto veřejné prostranství, v němž jsou situovány i vodní plochy a zeleň je významným fenoménem určujícím příznivé obytné prostředí. Také je až na malé výjimky jediným nezastavěným územím v intravilánu obce. Jeho význam, s ohledem na nastalé skutečnosti, tj. vetknutí velkého zemědělského areálu živočišné výroby do organismu sídla, je nezpochybnitelný a urbanistická koncepce všech předcházejících územně plánovacích dokumentací ho chrání před případnou intenzivnější zástavbou. Proto byly pro novou výstavbu bytů formou rodinných domů příměstského charakteru vymezeny plochy v jihozápadním sektoru obce, které jsou již z velké části využity.

Dosavadní systém zastavění, který probíhal do zpracování současného územního plánu, vytvořil v zastavěném území proluky, které jsou ovlivněny především technickými podmínkami. Jedná se o průběhy vysokého napětí elektrické energie 22 kW a jejich ochranná pásma, která probíhají napříč současnou zástavbou. Územní plán je sice zahrnul do návrhu zástavby, ale jejich využití proběhne, až se technická záležitost vyřeší. Jedná se o plochy označené jako Z.8E a Z.10. Třetí proluka je dosud nezastavěná mezi hřištěm a jeho jihozápadní nezastavěnou plochou podél místní komunikace. Uvedené tři plochy představují dohromady kapacitu pro cca 10 rodinných domů.

Značnou část zastavěného území tvoří plochy bydlení venkovského. Ty jsou využívány poměrně intenzivně. Zástavba je relativně zahuštěná, ale vyskytují se zde proluky, které by bylo možné využít pro významnější rozvoj sídla. Vnitřní uspořádání výstavby připouští umístění jednotlivých objektů v zahradách stávající staveb pro bydlení, jedná se však o čistě individuální potenciální výstavbu, kterou nelze anticipovat ani navrhovat. V zastavěném území je rovněž plocha na západním okraji obce, která je dosud nezastavěná. Na této ploše je

vhodné umístit novou bytovou výstavbu, která se s ohledem na výhodnou polohu plochy optimálně zapojí do urbanistické struktury sídla. Plocha je však omezená vedením VN elektrické energie a tím působí velkou ztrátu území.

Výrobní plochy disponují značnými vnitřními kapacitami pro budoucí rozvoj, tvořené zejména možnostmi přestavby stávajících devastovaných objektů, případně volnými plochami. Stávající plochy lze pro daný účel využít účelněji.

Plochy veřejných prostranství v obci jsou přiměřené svému účelu, rozmístěny jsou vhodně a plní svou funkci.

Plochy občanského vybavení v Dlouhé Lhotě jsou v současné době beze zbytku účelně využity. S ohledem na jejich kapacitu, převyšující běžný standard pro obce dané velikosti, nebyla shledána potřeba pro rozvoj ploch občanského vybavení. Budoucí potřeby pokryjí pouze sportovní plocha o rozloze 0,7 ha navržená pro další rozšíření sportovní plochy.

## **12.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vychází zejména z demografické prognózy, stavu domovního fondu, objektivních předpokladů obce pro rozvoj a z urbanistické koncepce, která je založena na rozvoji sídelní funkce.

Prognóza potřeby nových bytů vychází z aktuálních trendů ve společnosti, zejména zvyšování standardů bydlení, minimalizace dvougeneračního využívání objektů a tlaku na rekreační využití některých, zejména historických objektů. Zohledněn byl požadavek dalšího rozvoje počtu obyvatelstva s ohledem na zachování stávajících civilizačních hodnot sídla a jejich další rozvoj.

### **12.2.1 Předpoklady rozvoje obce**

Předpoklady pro rozvoj obce jsou dány jak jeho výhodnou polohou, tak dobrou úrovní veřejné infrastruktury. Společně s dobrou dopravní dostupností vyšších center osídlení (potažmo sídel nadregionálního významu – Mladá Boleslav) tvoří tyto skutečnosti ideální předpoklady pro rozvoj obce zejména pro bydlení.

Kostra komunikační sítě obce je tvořena silnicí III. třídy. Ta propojuje sídla s Dolním Bousovem, jako významným regionálním centrem, a s dalšími sídly v okolí. V širším kontextu jsou pak prostřednictvím silnice I/16 dostupná další významná centra (Mělník, Mladá Boleslav, Praha). Z rozmístění silniční sítě vyplývá pro Dlouhou Lhotu velmi dobrá dopravní dostupnost při zachování klidného obytného prostředí. Komunikace vedoucí přes sídla mají relativně klidový charakter, současně však zajišťují dobrou dostupnost významných dopravních tepen.

Předpoklady pro rozvoj obce jsou dále dány relativně dobrou úrovní veřejné infrastruktury. V sídle je zbudován vodovod, splašková kanalizace, obecní rozhlas a veřejné osvětlení. Dostupnost služeb mobilních operátorů je na vysoké úrovni. V obci je pošta, hostinec se sálem, mateřská škola a ubytovací zařízení

S ohledem na výše zmíněné aspekty a při srovnání s progresivním nárůstem počtu obyvatel lze konstatovat, že obec Dlouhá Lhota má potenciál pro plynulý nárůst počtu obyvatel.

### 12.2.2 Vývoj počtu obyvatel

Obyvatelstvo obce Dlouhá Lhota se dlouhodobě (v letech 1869 až 2001) drželo na počtu mírně přesahujícím 300 obyvatel. To je poměrně příznivý jev, ve většině obcí obdobné populační velikosti počet obyvatel ubývá. Od roku 2001 obyvatel postupně přibývá, v posledních letech i díky ubytovně. Tím se počet obyvatel přiblížil až skoro k 500. Příznivý vývoj je zjevný i z rostoucího podílu obce na celkovém počtu obyvatel v okrese. Ani v období první světové války se podíl obyvatel na celookresním úhrnu podstatněji nesnížil. Od roku 1961 tento podíl obyvatel v podstatě stagnuje, a tudíž se nesnižuje relativní význam obce. Podíl na tom ovšem má i ubytovna pro cca 50 osob.

V období 1991 až 2023 je sledována přirozená a mechanická měna obyvatelstva v obci celkem, tj. počet narozených, zemřelých, přistěhovalých a vystěhovalých. Přirozená měna má již od roku 2006 do roku 2021 kladné saldo +41 narozených. Saldo mezi přistěhovalými a vystěhovalými je od roku 2006 plusové +83 osob. Na vývoj celkového počtu obyvatel má rozhodující význam migrace obyvatelstva. Obrat migrace, tj. úhrn přistěhovalých a vystěhovalých v období 2001 a 2021 činil 911 osob, obrat přirozené měny jen 97 osob. Celá administrativní obec Dlouhá Lhota má většinou kladné migrační saldo, pouze v období 1991 až 1996 byl zaznamenán menší migrační úbytek. Velké objemy migrujících, a to jak přistěhovalých, tak vystěhovalých jsou dány existencí ubytovny, kde dochází k častější obměně obyvatel.

#### Vývoj počtu obyvatel v období 1869 až 2022

Rok	Obec Dlouhá Lhota	Okres Mladá Boleslav celkem	Podíl obce Dlouhá Lhota na okrese ML. Boleslav v %
1869	404	91 222	0,44
1880	459	99 390	0,46
1890	402	103 102	0,39
1900	374	108 307	0,34
1910	474	117 254	0,40
1921	436	117 083	0,37
1930	421	121 900	0,34
1950	342	100 853	0,34
1961	327	107 543	0,30
1970	326	106 504	0,31
1980	324	114 128	0,28
1991	305	111 964	0,27
2001	311	113241	0,27
2005	329	115 379	0,29
2010	378	122 816	0,31
2011	392	123 659	0,32
2021	450	110 917	0,41
2022	478	-	-
2024	491	-	-

### Pohyb obyvatelstva v období 1991 až 2023 v obci Dlouhá Lhota

Období, rok	Přirozená měna			Stěhování			Přírůstek (úbytek) celkem	
	narození	zemřeli	saldo	přistěhovalí	vystěhovalí	saldo	abs.	na 1 000 obyv./rok
1991 až 1995	25	21	4	46	25	21	25	15,78
1996 až 2000	9	13	-4	24	35	-11	-15	-9,4
2001 až 2005	9	23	-14	108	76	32	18	11,5
2006 až 2010	26	9	17	258	226	32	49	23,3
2011 až 2015	23	16	7	38	36	2	9	-
2016 až 2020	31	14	17	100	61	49	66	-
2021 v2023	15	15	0	64	22	42	42	-
Celkem 1991 až 2023	138	111	23	638	481	167	191	-

V souvislosti s růstem počtu obyvatel se mění i věková skladba obyvatelstva. Je to patné i z údajů výše uvedené tabulky. V obci jako celku roste podíl obyvatelstva v produktivním věku, ale mezi rokem 2001 a rokem 2021 se zhoršil index vitality, především v důsledku poklesu podílu dětské složky obyvatelstva. Je to svým způsobem důsledek vlivu obyvatel z ubytovny, kde je méně dětí a zvyšuje se tak podíl osob v produktivním věku na úkor dětské složky obyvatelstva a obyvatel v postproduktivním věku.

V posledním sledovaném desetiletí se ukazuje, že vliv ubytované díky i jiným podmínkám se výrazně snížil a že čísla vypovídají více o skutečné potřebě výstavby bytů.

### Ekonomicky aktivní obyvatelstvo a jeho skladba v roce 2001, 2011 a 2021

Obec část obce	Rok	Ekonomicky aktivní		Skladba ekonomicky aktivních v %			Podíl EA vyjždějících z obce za prací v % z EA
		abs.	v % počtu obyvatel (ekonomická aktivita)	zemědělství a lesnictví	průmysl a stavebnictví	ostatní odvětví	
Obec celkem	2001	296	53,0	9,4	49,0	41,6	73,3
	2011	208	53,1	3,5	55,8	40,7	41,8
	2021	238	62,1	3,4	50,4	46,0	-

V ekonomické základně došlo k významnému nárůstu především v důsledku podnikání fyzických osob, které není centrálně sledované.

Ekonomická aktivita v obci se mezi rokem 2001 a 2021 se nezměnila a je na úrovni nepříliš odlišné od podobných obcí. Ve skladbě ekonomicky aktivního obyvatelstva se výrazně uplatňuje především vedle služeb (terciární sféry) i zaměstnanost v průmyslu a stavebnictví. Mezi lety 2001 a 2011 došlo k nárůstu počtu ekonomicky aktivních jen v průmyslu a stavebnictví, v terciární sféře se podíl ekonomicky aktivních snížil. Došlo, tak jako ve všech obcích, k výraznému poklesu ekonomicky aktivních obyvatel v zemědělství.

V období mezi lety 2011 a 2021 došlo k posílení zaměstnaných v ostatních odvětvích oproti poklesu podílu zaměstnaných v průmyslu.

### 12.2.3 Domovní a bytový fond a bydlení

V obci Dlouhá Lhota bylo v roce 2011 celkem 132 domů. Jedná se v naprosté většině o rodinné domy. Z celkového počtu domů je ale cca 23 neobydlených, sloužících většinou rekreaci, či občasnému pobytu.

### Domovní a bytový fond

Rok	Domy			Byty		Počet obyvatel na 1 obydlený byt
	celkem	rodinné	neobydlené	celkem	obydlené	
2001	104	-	23	128	103	3,02
2011	132	128	-	-	132	3,37
2021	150	119	31	-	154	2,92

V posledních letech se postavilo poměrně dost rodinných domů převážně s jedním bytem. Došlo tedy k významnějšímu rozvoji bydlení cenových domácností v bytě rodinných domů. V případě obce Dlouhá Lhota lze s ohledem na charakter výstavby data generalizovat tak, že jeden nový byt se rovná jednomu rodinnému domu.

Před sledovaným obdobím, v letech 1997 až 2000, byly postaveny čtyři byty, od roku 2021 do konce roku 2022 pak další čtyři.

#### Pořízení bytů v jednotlivých letech na území Dlouhé Lhoty

Rok	Počet bytů	Rok	Počet bytů
2001	2	2013	3
2002	3	2014	-
2003	2	2015	2
2004	-	2016	1
2005	2	2017	6
2006	1	2018	3
2007	3	2019	5
2008	3	2020	2
2009	5	2021	-
2010	2	2022	4
2011	1	2023	3
2012	2		

V případě Dlouhé Lhoty byla pro potřeby stanovení dalšího počtu obyvatel a návrhu bytové výstavby provedena korekce, jejíž podstata spočívá v tom, že do návrhu vývoje počtu obyvatel a odpovídající výstavby bytů (rodinných domů) nebyl započten počet obyvatel v ubytovně. Tito obyvatelé byli sice sčítáni ve sčítání lidu, domů a bytů 2021, jsou vedení i v průběžné evidenci obyvatelstva a je sledován i jejich počet narozených, zemřelých a zejména pak počet přistěhovalých a vystěhovalých, do výpočtu potřeby výstavby bytů a návrhu ploch pro tuto bytovou výstavbu nejsou zahrnuti, protože jejich pobyt v obci je dočasný a do úvah o bytové výstavbě by nebylo správné je zahrnovat. Kategorie přechodně ubytovaného obyvatelstva nebyla ve sčítání lidu 2011 sledována. Proto byl počet těchto obyvatel odhadnut po konzultaci se zástupci obce na 80 osob a o tuto částku byl snížen počet obyvatelstva pro stanovení potřeb bytové výstavby a úměrně tomu byl upraven i počet bytů. V tabulce dosavadního a předpokládaného vývoje počtu obyvatel, bytové výstavby a úrovně bydlení jsou tyto upravené údaje uvedeny v závorce. Upraven byl i údaj o odpadu bytů v období 2001 až 2011. Obdobně jsou upraveny příslušné údaje v navazujících následných tabulkách.

Pro potřeby některých odborných úseků (zejména vodní hospodářství, energetika) by měly do jejich úvah vstupovat vyšší údaje o počtech obyvatel, tj. včetně obyvatel v ubytovně.

### Vývoj počtu obyvatelstva a jeho predikce

Rok	Počet obyvatel
1961	327
1970	326
1980	324
1991	305
2001	311
2011	392
2021	492
Návrh	
2035	550
2045	650

Úvaha o bytové výstavbě ve výhledu je podmíněna řadou těžko odhadnutelných parametrů, zejména průměrné velikosti cenové domácnosti, odpadu bytů a podílu cenových domácností, resp. hospodařících domácností bez vlastního bytu (% soužití). Vychází se z těchto předpokladů:

- průměrný počet členů domácností dosáhl již velmi nízké úrovně. Jeho další výraznější snižování se nezdá pravděpodobné. V důsledku oživení výstavby rodinných domů a příchodu mladších rodin s dětmi se může průměrný počet členů domácnosti snižovat jen mírně;
- podíl domácností bez vlastního bytu se při nízké výchozí úrovni v roce 2011 bude snižovat a v roce 2040 by se dostal na úroveň chtěného soužití;
- bytová výstavba je navrhována zhruba na úrovni posledních dvou desetiletí to znamená období 2025 až 2035, s prognózou na období 2036 až 2045;
- odpad bytů zůstane zhruba na dosavadní úrovni celého předchozího sledovaného období od roku 1961 a bude poněkud vyšší.

#### 12.2.4 Stanovení potřeby bytové výstavby v obci využitím údajů o počtu obyvatel, počtu postavených bytů a z toho vyplývající kvantitativní úrovni bydlení

Návrh bytové výstavby je proveden na základě analýzy tendencí vývoje obyvatel, cenových domácností, bytů a úrovně bydlení. Hodnoceno je dlouhé období od roku 1961, aby se poznaly případné zákonitosti vývoje. Výsledkem je pak úvaha, ve které je dosavadní vývoj prodloužen až do roku 2045.

Bytová výstavba proběhla až v posledních dvou desetiletích výrazným růstem. Odpovídala tak předpokladům, které byly uvedeny v předchozích územně plánovacích dokumentacích (změna dřívějšího plánu č. 2). Specifické podmínky území Dlouhé Lhoty je, více méně kromě skutečných údajů o vývoji obci, v tom že se trochu změnilo sčítání a do počtu trvalých obyvatel se započítal i stav ubytovaných v ubytovně. Proto výhledový počet o nárocích na výstavbu je nutné počítat přes výstavbu nových bytů. Jak bylo dříve uvedeno v posledních dvou desetiletích (2001 až 2021) se stavělo v průměru každým rokem 2,4 bytů za rok. Z toho vyplývá charakteristika podmínek pro výstavbu. Z hodnocení této tendence vyplývá, že vzhledem k potenciálu je dobré počítat se stejnou intenzitou výstavby v dalším rozvoji.

Stanovení potřeby pozemku na budoucí výstavbu bytů vychází z dosud realizované zástavby v minulých 20 letech. Statistické údaje vykazují následující hodnoty:

- v období 2001 až 2010 postaveno 23 bytů
- v období 2011 až 2020 postaveno 25 bytů
- v období 2021 až 2023 postaveno 7 bytů

Z této historie vychází prognóza na příští období 20 let 2025 až 2035 a 2036 až 2045, která odpovídá minulému rozvoji. Úvahu podporuje úvaha o dobrých podmínkách obytného prostředí rozvojové tendence průmyslové zóny v Mladé Boleslavi. Počítá se tedy s výstavbou 25 bytů v období 2025 až 2035 a 25 bytů v období 2036 až 2045.

K dispozici jsou navrženy plochy v rozsahu 6,82 ha v I. etapě výstavby obytných ploch.

Podle dosavadních zkušeností můžeme předpokládat, že průměrná velikost pozemku bude 1 000 m<sup>2</sup> a na základě zkušeností vyplývá, že zhruba 20 % výměry vymezených ploch případně na veřejná prostranství a komunikace, technickou infrastrukturu, parky. Vymezené zastavitelné plochy na bydlení venkovské (BV) a bydlení smíšené obytné venkovské (SV) tak umožní vznik 55 parcel, na nichž lze předpokládat výstavbu 55 rodinných domů (bytových jednotek).

Takto vymezené plochy zařazené do I. etapy výstavby by zajistily výstavbu bydlení až do roku 2045. Dle výkladu Ministerstva pro místní rozvoj se k vypočtené hodnotě může přidat rezerva až 20 %. V případě Dlouhé Lhoty tato rezerva činí 10 %.

. Pro následné období, resp. po zajištění plynulosti výstavby v případě, že by některé ze zastavitelných ploch zůstaly nedostupné, jsou vymezeny zastavitelné plochy ve II. etapě. Těch je vymezeno celkem 6 se souhrnnou výměrou 3,92 ha.

### **13. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Územní plán v souladu se schváleným zadáním neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

### **14.1 Základní údaje**

#### **14.1.1 Základní údaje**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon č. 334/1992 Sb. v části III., § 4, bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí ZPF, bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnutnější plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce. V následujícím textu a v přiložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto důsledně postupováno dle výše citovaných předpisů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF bylo vypracováno Společné metodické doporučení MMR a MŽP (srpen 2013) k Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v Územním plánu. Pro účely ochrany ZPF byly zavedeny třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

#### **14.1.2 Metodika a postup vyhodnocení**

Každá z ploch změn byla zařazena do jedné z následujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití: plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství a plochy zeleně.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci, v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

Hodnocení každé lokality bylo provedeno celkovým záborem, záborem zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany ZPF.

### **14.2 Souhrnné vyhodnocení**

#### **14.2.1 Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy**

Požadavky řešení Územního plánu na trvalé odnětí ZPF jsou obsaženy v souhrnné tabulce níže v textu. Celkem jsou na území obce Dlouhá Lhota navrženy zastavitelné plochy o celkové rozloze 13,29 ha (9,37 ha v I. etapě, 3,92 ha ve II. etapě a 1,31 ha bez stanoveného pořadí). Z tohoto rozsahu je 1,31 ha lokalizováno na ostatních plochách. Navrhované záměry Územního plánu si tak vyžádají zábor 11,98 ha zemědělského půdního fondu (8,06 ha v I. etapě, resp. bez určení pořadí, a 3,92 ha ve II. etapě) –1,46 ha v zastavěném území a 11,52 ha mimo zastavěné území.

Veškeré zábory zemědělského půdního fondu, s výjimkou 0,02 ha trvalých travních porostů zabraných ve II. etapě, jsou činěny na úkor orné půdy. Z hlediska kvality zabíraných půd připadá veškerý zábor zemědělského půdního fondu na půdy IV. třídy ochrany.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílejí v Dlouhé Lhotě v I. etapě nejvíce plochy bydlení venkovského (4,85 ha) a smíšené obytné venkovské (1,97 ha), zbytek připadá na výrobu zemědělskou a lesnickou (0,42 ha). Ve II. etapě je pro plochy bydlení venkovského určeno 1,51 ha zemědělského půdního fondu, pro plochy smíšené obytné venkovské 2,41 ha. Bez stanoveného pořadí je zemědělský půdní fond zabírán pro zeleň sídelní ostatní (0,28 ha), zeleň zahradní a sadovou (0,24 ha) a veřejná prostranství všeobecná (0,30 ha).

#### **14.2.2 Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Na území obce Dlouhá Lhota byly realizovány plošné investice do půdy (odvodnění) o celkové výměře 328 ha. Z tohoto rozsahu se 8,45 ha nachází na zastavitelných plochách vymezeným Územním plánem (4,86 ha v I. etapě, resp. bez etapizace, a 3,59 ha ve II. etapě). V obci byly realizovány liniové investice o délce 3,5 km, z toho 99 m prochází přes plochy Z.6 a Z.7.

#### **14.2.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Na území obce Dlouhá Lhota se nachází areál zemědělské prvovýroby na jižním okraji sídla. Zemědělská prvovýroba zde dále probíhá v menším areálu na severovýchodě sídla a v drobném rozsahu na některých plochách smíšených obytných venkovských. Územní plán navrhuje rozšíření menšího areálu severovýchodním směrem. Rozvojovými záměry územního plánu nedojde k narušení objektů zemědělské výroby.

#### **14.2.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

Pro řešené území nebyly dosud zpracovány komplexní pozemkové úpravy. S ohledem na skutečnost, že územní plán bude do doby zahájení prací na pozemkových úpravách schválen, lze však předpokládat, že bude možno projekt pozemkových úprav budoucímu uspořádání obce přizpůsobit.

Územní systém ekologické stability je v územním plánu vymezen a je vyznačen v Hlavním výkresu v měřítku 1 : 5 000. Rovněž je vyznačen v Koordinačním výkresu.

#### **14.2.5 Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce**

Hranice správního území obce je vyznačena ve všech výkresech grafické části územního plánu i jeho odůvodnění.

Hranice zastavěného území obce je vyznačena ve všech výkresech územního plánu i jeho odůvodnění.

### **14.3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek**

Na území obce Dlouhá Lhota se nacházejí 3 BPEJ, dotčené plánovanou výstavbou. BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. Prvá číslice pětímístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, tj. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek v České republice. Čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ se dá podle zvláštních tabulek odvodit produkční potenciál hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomický efekt obdělávání příslušných půd. Taktéž lze podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a

půdy ze dne 12. 6. 1996 čj. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odvodit tzv. třídu ochrany.

Obec Dlouhá Lhota leží na území klimatického regionu č. 3 (teplý, mírně vlhký, s průměrnou roční teplotou (7) 8 až 9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 550 až 650 mm, resp. 700 mm) V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinuly 3 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny rozvojovými záměry:

HPJ 21 Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

HPJ 23 Regozemě arenické a kambizemě arenické, v obou případech i slabě oglejené na zahliněných píscích a štěrkopíscích nebo terasách, ležících na nepropustném podloží jílu, slínů, flyše i tercierních jílu, vodní režim je značně kolísavý, a to vždy v závislosti na hloubce nepropustné vrstvy a mocnosti překryvu.

HPJ 53 Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciaru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené.

## 14.4 Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č.13/1994 Sb.)

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru s rekultivací na ZPF	Informace o existenci			Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. G) vyhlášky č. 271/2019
			I.	II.	III.	IV.	V.		závlah	odvodnění	staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	
<b>I, ETAPA A BEZ ETAPIZACE</b>												
<b>Bydlení venkovské</b>												
Z.2	1,10	1,10	-	-	-	1,10	-	-	-	1,04	-	-
Z.4	0,31	0,31	-	-	-	0,31	-	-	-	0,31	-	-
Z.6	1,39	1,39	-	-	-	1,39	-	-	-	1,39	-	-
Z.7	0,35	0,35	-	-	-	0,35	-	-	-	0,35	-	-
Z.9	0,58	0,58	-	-	-	0,58	-	-	-	-	-	-
Z.10	1,12	1,12	-	-	-	1,12	-	-	-	-	-	-
<b>celkem</b>	<b>4,85</b>	<b>4,85</b>	-	-	-	<b>4,85</b>	-	-	-	<b>3,09</b>	-	-
<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>												
Z.11	0,78	0,78	-	-	-	0,78	-	-	-	-	-	-
Z.12	0,20	0,20	-	-	-	0,2	-	-	-	0,2	-	-
Z.13	0,52	0,52	-	-	-	0,52	-	-	-	0,52	-	-
Z.14	0,47	0,47	-	-	-	0,47	-	-	-	0,47	-	-
<b>celkem</b>	<b>1,97</b>	<b>1,97</b>	-	-	-	<b>1,97</b>	-	-	-	<b>1,19</b>	-	-
<b>Občanské vybavení – sport</b>												
Z.15	0,70	-	Ostatní půdy									
<b>celkem</b>	<b>0,70</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Veřejná prostranství všeobecná</b>												
Z.16	0,10	0,01	-	-	-	0,01	-	-	-	0,01	-	-
Z.17	0,19	0,03	-	-	-	0,03	-	-	-	0,03	-	-
Z.18	0,07	0,04	-	-	-	0,04	-	-	-	0,02	-	-
Z.19	0,06	0,06	-	-	-	0,06	-	-	-	0,06	-	-
Z.20	0,02	-	Ostatní plocha									

Z.21	0,02	0,02	-	-	-	0,02	-	-	-	0,02	-	-
Z.32	0,45	0,14	-	-	-	0,14	-	-	-	0,02	-	-
<b>Celkem</b>	<b>0,91</b>	<b>0,30</b>	-	-	-	<b>0,30</b>	-	-	-	<b>0,16</b>	-	-
<b>Výroba zemědělská a lesnická</b>												
Z.23	0,42	0,42	-	-	-	0,42	-	-	-	0,42	-	-
<b>celkem</b>	<b>0,42</b>	<b>0,42</b>	-	-	-	<b>0,42</b>	-	-	-	<b>0,42</b>	-	-
<b>Zeleň sídelní ostatní</b>												
Z.24	0,07	0,07	-	-	-	0,07	-	-	-	-	-	-
Z.25	0,12	0,12	-	-	-	0,12	-	-	-	-	-	-
Z.27	0,08	0,08	-	-	-	0,08	-	-	-	-	-	-
Z.28	0,01	0,01	-	-	-	0,01	-	-	-	-	-	-
<b>celkem</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	-	-	-	<b>0,28</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zeleň zahradní a sadová</b>												
Z.30	0,24	0,24	-	-	-	0,24	-	-	-	-	-	-
<b>celkem</b>	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>	-	-	-	<b>0,24</b>	-	-	-	-	-	-
<b>I. ETAPA celkem</b>	<b>9,37</b>	<b>8,06</b>	-	-	-	<b>8,06</b>	-	-	-	<b>4,86</b>	-	-
<b>II. ETAPA</b>												
<b>Plochy bydlení venkovského</b>												
Z.2E	0,46	0,46	-	-	-	0,46	-	-	-	0,46	-	-
Z.5E	0,46	0,46	-	-	-	0,46	-	-	-	0,46	-	-
Z.8E	0,28	0,28	-	-	-	0,28	-	-	-	0,28	-	-
Z.9E	0,31	0,31	-	-	-	0,31	-	-	-	-	-	-
<b>celkem</b>	<b>1,51</b>	<b>1,51</b>	-	-	-	<b>1,51</b>	-	-	-	<b>1,20</b>	-	-
<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>												
Z.14E	0,48	0,48	-	-	-	0,48	-	-	-	0,48	-	-
Z.31E	1,93	1,93	-	-	-	1,93	-	-	-	1,91	-	-
<b>celkem</b>	<b>2,41</b>	<b>2,41</b>	-	-	-	<b>2,41</b>	-	-	-	<b>2,39</b>	-	-
<b>II. ETAPA celkem</b>	<b>3,92</b>	<b>3,92</b>	-	-	-	<b>3,92</b>	-	-	-	<b>3,59</b>	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>13,29</b>	<b>11,98</b>	-	-	-	<b>11,98</b>	-	-	-	<b>8,45</b>	-	-

Využití plochy	Zábor ZPF v ha			
	I. etapa		II. etapa	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	v zastavěném území	mimo zastavěné území
Bydlení venkovské	1,13	3,72	-	1,51
Plochy smíšené obytné venkovské	-	1,97	-	2,41
Občanské vybavení – sport	-	-	-	-
Veřejná prostranství všeobecná	0,02	0,28	-	-
Výroba zemědělská a lesnická	-	0,42	-	-
Zeleň sídelní ostatní	0,07	0,21	-	-
Zeleň zahradní a sadová	0,24	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1,46</b>	<b>6,60</b>	<b>-</b>	<b>3,92</b>

Kultura	Zábor ZPF v ha					
	I. etapa		II. etapa		bez etapizace	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	v zastavěném území	mimo zastavěné území	v zastavěném území	mimo zastavěné území
Orná půda	1,44	6,60	-	3,92		
Trvalé travní porosty	0,02	-	-	-		
Zahrady, ovocné sady	-	-	-	-		
<b>Celkem</b>	<b>1,46</b>	<b>6,60</b>	<b>-</b>	<b>3,92</b>		

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha			
	I. etapa		II. etapa	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	v zastavěném území	mimo zastavěné území
I.	-	-	-	-
II.	-	-	-	-
III.	-	-	-	-
IV.	1,39	6,55	-	3,92
V.	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1,46</b>	<b>6,60</b>	<b>-</b>	<b>3,92</b>

## **14.5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu**

Územní plán Dlouhá Lhota je řešen s cílem soustředit zástavbu na plochy, které se buď na zastavěném území nacházejí (plocha pro veřejné prostranství Z.18), nebo na něj bezprostředně navazují a umožňují další rozvoj území pro bydlení a ekonomické aktivity. Po redukci o zastavitelnou plochu bydlení Z.3 budou Územním plánem odnímány výhradně pouze půdy nižší IV. třídy ochrany.

## **14.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

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

Na území obce Dlouhá Lhota se nachází celkem 94,9 ha lesních pozemků. Lesnatost území je podprůměrná, lesy pokrývají 16,0 % celkové rozlohy a nacházejí se výhradně v severní části řešeného území. Podle Lesního hospodářského plánu spadá převážná většina lesů v obci do kategorie „hospodářský les“.

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

Územní plán nenavrhuje žádné plochy změn na lesních pozemcích.

### **14.6.3 Navrhovaná opatření**

Územní plán nenavrhuje opatření týkající se pozemků určených k plnění funkce lesa.

## **15. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

### **15.1 Připomínky uplatněné v rámci společného jednání o návrhu**

#### **Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav a.s.**

Čechova 1151, 293 22 Mladá Boleslav, čj. 1898/24/Ge ze dne 3. 6. 2024

Citace: „Z pohledu vlastníka a provozovatele veřejného vodovodu v obci máme k návrhu územního plánu tyto připomínky:

1. Vodovod v Dlouhé Lhotě je součástí skupinového vodovodu Mladá Boleslav. Pro nové zastavitelné plochy bude nutno prověřit kapacitní a tlakové poměry ve vodovodu, které by mohly významně ovlivnit možnost výstavby v těchto lokalitách. V období zvýšených odběrů pitné vody v obcích na východ od Mladé Boleslavi dochází k velkým poklesům tlaku ve vodovodním systému. Není možné, aby výstavbou nových obytných ploch bylo ovlivněno zásobování stávajících odběratelů.

Pokud záměry v rozvojových plochách vyvolají nezbytná opatření pro zkapacitnění, zokruhování či rozšíření vodovodní sítě, přeložky či výměny nevyhovujících řadů a jiné vodohospodářské investice, upozorňujeme, že naše společnost nebude investorem těchto akcí.

2. V odůvodnění ÚP Zásobování pitnou vodou (str. 25), je v tabulce uvedena potřeba vody na 1 obyvatele 230 l/os\*den.

Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon

o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, je průměrná potřeba vody na 1 osobu (byt) za rok 35 m<sup>3</sup>, tj. 96 l/ na osobu a den. Na jednu osobu bytu v rodinném domu se připočítává 1 m<sup>3</sup>.

Příloha č. 12 obsahuje směrná čísla roční spotřeby vody i pro občanskou vybavenost aj.

3. V odůvodnění ÚP Zásobování pitnou vodou jsou uvedeny údaje o průměrné denní spotřebě vody v obci v r. 2022 130 m<sup>3</sup>/den a předpokládaná v r. 2040 169 m<sup>3</sup>/den.

Dle naší evidence byla v r. 2022 celková spotřeba vody v obci 14 933 m<sup>3</sup>/ rok, tj. cca 41 m<sup>3</sup>/ den. (V r. 2023 byla celková spotřeba pitné vody v obci 14 867 m<sup>3</sup>/ rok). Taktéž výhledová spotřeba pitné vody v obci by měla být přepočítána v souladu s výše uvedeným.

Dovoluujeme si požádat o opravu a doplnění návrhu územního plánu v tomto smyslu.“

### Vyhodnocení

Zpracovatel upraví zejména údaje podle bodů 2. a 3. tak, aby odpovídali skutečnosti na základě předložených údajů uvedených ve vyjádření.

### **P01 – Alena Bittnerová, Březno 19**

Miluše Jansíková, Dlouhá Lhota 116, Miroslav Svoboda, Dlouhá Lhota, doručeno dne 25.6.2024

Citace: „Jsme spoluvlastníci pozemků p. č. 164 a 178/4 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi.

K návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota zveřejněného 16. 5. 2024 uplatňujeme tyto připomínky:

1/ Na pozemku p. č. 164 bychom chtěli vymežit zastavitelnou plochu se způsobem využití SV (plochy smíšené obytné venkovské). Plochu bychom chtěli vymežit v jihovýchodní části pozemku p. č. 164 v přímé návaznosti na pozemek p. č. 1448/1 (ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Dlouhá Lhota. Zastavitelnou plochu bychom chtěli vymežit v celé šíři pozemku p. č. 164 a do vzdálenosti cca 50 m od společné hranice pozemků p. č. 164 a 1448/1 (viz také přiložený náčrtek).

2/ Na pozemku p. č. 178/4 bychom chtěli vymežit zastavitelnou plochu se způsobem využití SV (plochy smíšené obytné venkovské). Plochu bychom chtěli vymežit v jihovýchodní části pozemku p. č. 178/4 v přímé návaznosti na pozemky p. č. 1448/1 (ostatní komunikace), 1448/3 (ostatní komunikace) a 178/7 (orná půda), všechny ve vlastnictví obce Dlouhá Lhota. Zastavitelnou plochu bychom chtěli vymežit v celé šíři pozemku p. č. 178/4 a do vzdálenosti cca 50 m od společné hranice pozemku p. č. 178/4 s pozemky p. č. 1448/1, 1448/3 a 178/7 (viz také přiložený náčrtek).

3/ Na pozemcích p. č. 1448/1, 1448/3 a 178/7 bychom chtěli vymežit zastavitelnou plochu se způsobem využití PU (veřejná prostranství všeobecná) a to v částech, které přímo navazují na pozemek p. č. 178/4 (viz také přiložený náčrtek).

Předem děkujeme za vyhovění našemu požadavku (připomínkám) a za zapracování do návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota. O připomínkách jsme připraveni jednat nebo je vysvětlit či doplnit.“

## Vyhodnocení připomínky

Jedná se o nový podnět a vzhledem k tomu, že obec má navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch, které bylo potřeba etapizovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému nárůstu nové výstavby v různých částech obce, tak v současné době není možné v ÚP Dlouhá Lhota další zastavitelné plochy navrhovat.

### **P02 – Lenka Graaf**

Květoslava Mašity 582, 252 31 Všenory, doručeno dne 4.7.2024

Citace: „Námítka k bodu 4.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, včetně podrobného zdůvodnění jejich vymezení – Zastavitelná plocha Z.7, která je umístěna mezi zastavitelnou plochu Z.6E a zastavěným územím na jihozápadním okraji obce. Územní plán počítá s nezbytným dopravním propojení na centrální část obce, které je vedeno přes plochy, které jsou v držení České republiky.

K tomuto namítám:

- Dle předloženého výkresu veřejné infrastruktury vedou místní komunikace, účelová komunikace, vodovodní řád a další prvky dopravní a technické infrastruktury i přes soukromé pozemky ve vlastnictví Mgr. Lenky Graaf, Ph.D. a Mgr. Lenky Graaf, Ph.D. a Ing. Jana Jirušky, nikoliv pouze přes pozemek v držení České republiky, jak je mylně uvedeno v Odůvodnění územního plánu Dlouhá Lhota.
- Dopravní a technická infrastruktura je v Odůvodnění územního plánu Dlouhá Lhota plánovaná přes soukromé pozemky dotčených majitelů, bez jakéhokoliv vědomí, či alespoň předchozí konzultace.
- U zastavitelné plochy Z.7E není v Odůvodnění územního plánu Dlouhá Lhota jiná varianta přístupu k pozemku parc. č. 1387/110 než varianta vybudování přístupu přes soukromé pozemky uvedené na LV 497 a LV 460 viz. námítka výše.
- Návrh Územního plánu z nepochopitelných a blíže nevysvětlených důvodů upřednostňuje zájmy soukromých osob nad zájmy obce a zájmy veřejné. Jak je jednoznačně uvedeno v části Zastavitelná plocha Z.6E: „Plocha je připravena k okamžité zástavbě, má vypracovanou technickou dokumentaci označenou jako „studie stavby“ s obsahem jako dokumentace k územnímu řízení a už je započata výstavba na ní jedním rodinným domem. Přístup na plochu navazuje na dopravní síť vybudovanou v rámci areálu dřívější obytné zástavby včetně i technické infrastruktury. Nevýhodou této studie je, že není řešen dopravní přístup do středu obce to znamená, že se v ní počítá s objezdem po západním obvodu stávající zástavby.“ Lokalita Z.6E je územím nově navrhovaným k zastavění a jakákoli studie stavby je ze své podstaty nevýznamným dokumentem, zpracovaný pro dílčí lokalitu bez větších návazností a okolních souvislostí, o který by se tak významný dokument, jakým je územní plán neměl opírat. Nesouhlasím s navrženým dopravním řešením, které dle mého názoru není pro lokality Z.6E a Z.7E optimální, což i samotný návrh územního plánu uvádí. V předloženém návrhu není blíže vysvětleno, proč bylo nevhodné dopravní řešení převzaté a zahrnuté do návrhu viz např. výkres č. 3 Výkres veřejné infrastruktury.

Námítka k bodu 4.4.1 Dopravní infrastruktura, odstavec Místní a účelové komunikace, část místní komunikace na zastavitelné ploše Z.18

- Návrh Územního plánu v předloženém znění, přes celkové pečlivé a ucelené zpracování, působí v tomto bodě zmatečně. V bodě 4.3.4 je pro tuto navrhovanou komunikaci jednoznačně uvedeno: „Pro její využití je nezbytné dopravní propojení na centrální část obce, které je vedeno přes plochy, které jsou v držení České republiky. Jeho realizace by mohla umožnit i propojení lokality Z.6E na přístup do centra touto kratší cestou.“ Ke stejné komunikaci uvádí návrh v bodě 4.4.1 v části místní komunikace na zastavitelné ploše Z.18: „Plocha je zčásti ve vlastnictví České republiky, a proto je zařazena do veřejně prospěšných staveb. Její šíře bude mít 8 m s tím, že bude obsahovat i technické sítě.“ Uvedené informace o vlastnících pozemků jsou zmatečné a zavádějící. Jako majitelka a spolumajitelka většiny pozemků, na kterých je místní komunikace na zastavitelné ploše Z.18 navržena, nesouhlasím s jejím zařazením mezi veřejně prospěšné stavby. Komunikace, tak jak je v plánu navržena, nemá jiné využití, než zpřístupnění zastavitelné plochy Z.7. Jde tedy o můj vlastní zájem, nikoli zájem veřejný a komunikace by podobně jako komunikace v ploše Z.6E neměla být zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.
- Má-li být komunikace na zastavitelné ploše Z.18 v budoucnu využita pro napojení další navazující zástavby, nechápu, proč není vymezena komunikace i v rámci lokality Z.6E a dalšího navazujícího území tak, aby mohla navázat na současnou „záhumení“ cestu, podobně jako je tomu u lokalit v severní části obce (např. lokalita Z.12, Z.31E) a skutečně sloužit veřejnému zájmu.
- Místní komunikace na zastavitelné ploše Z.18 tak, jak je navržena, sice zajišťuje nezbytný přístup k lokalitě Z.7, ale podstatným způsobem omezuje její využití. Z pohledu budoucího rozvoje v jihozápadní části obce nejde podle mého názoru o funkčně ani urbanisticky optimální řešení.“

#### Vyhodnocení připomínky

V územně plánovací dokumentaci není nutné uvádět vlastnictví jednotlivých pozemků, které se vzhledem k návrhové době územně plánovací dokumentace může měnit. Z textu tedy bude vypuštěn jakýkoliv odkaz na vlastnictví. Pro vymezení ploch Z.18 a Z.19 pro novou komunikaci bylo přistoupeno zejména z důvodu nutnosti jejich propojení tak, aby bylo zajištěno zokruhování veřejné dopravní a technické infrastruktury a výjezd z navržených ploch Z.6E, Z.7E a Z.8E neprobíhal pouze po stávající komunikaci navazující na plochu Z.19, ale aby v případě výstavby na jednotlivých plochách byla zaručena kvalitní dopravní obslužnost, která nebude zatěžovat stávající výstavbu. Na ploše Z.6E není vymezena komunikace, neboť její vedení bude prověřeno navazující projektovou dokumentací. Z hlediska potřeby vymezení komunikací na plochách Z.18 a Z.19, které jsou na soukromých pozemcích, je nutné, aby jejich návrh byl zařazen do veřejně prospěšných staveb, aby byla umožněna jejich výstavba jako veřejné dopravní infrastruktury a v ní uložené veřejné technické infrastruktury.

### P03 – Vladimír Jonáš

Dlouhá Lhota 126, 294 05 Dlouhá Lhota, doručeno dne 20.6.2024

Citace: „Žádám obec Dlouhá Lhota o začlenění celého pozemku 119/3 pro k. ú. Dlouhá Lhota do zastavitelných ploch území obce, způsob využití bydlení venkovské.“

#### Vyhodnocení připomínky

Jedná se enklávu mezi zastavěným územím a vymezenými zastavitelnými plochami. Plocha zeleně zde sice tvoří samostatnou plochu, ale vzhledem k tomu, že v navazujících plochách je stanovena možnost pouze pro výstavbu rodinných domů s předepsanými podmínkami využití území, tak v této části bude zachováno dostatečné množství zeleně, a to zejména pro vsakování dešťové vody.

### P04 – Libor Novotný

Dlouhá Lhota 97, 294 05 Dlouhá Lhota, doručeno dne 27.6.2024

Citace: „Připomínka k návrhu Územního plánu obce Dlouhá Lhota v části:

*7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

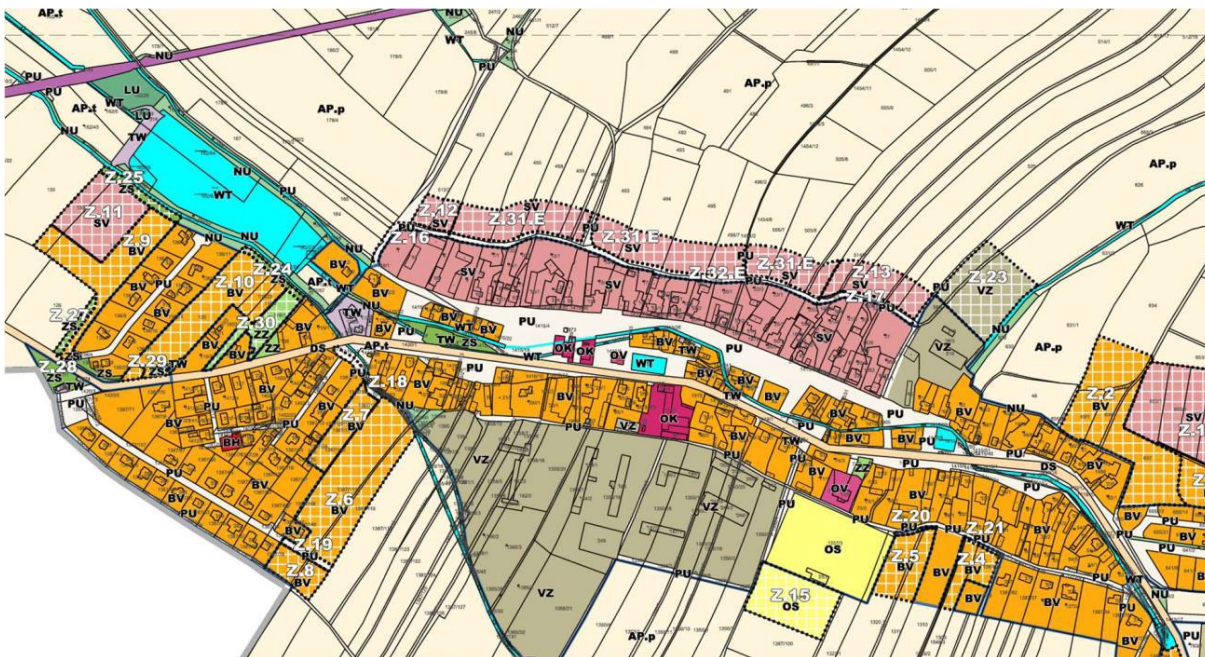
#### *7.1 Veřejně prospěšné stavby*

*[1.] Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby, pro něž je možné práva k pozemkům vyvlastnit:*

- *VD.2 – rozšíření místní komunikace mezi zastavěným územím a stávající plochou VZ na severovýchodě a přístupu k zastavitelné ploše Z.13*
- *VD.5 – přístup k zastavitelné ploše Z.12*

Současný stav návrhu Územního plánu obce Dlouhá Lhota:





Připomínka/námítka:

Návrh místní komunikace Z.32 by měl podléhat z pohledu vymezení veřejně prospěšných staveb stejnému režimu, jako obě okrajové části komunikace Z.16 a Z.17.

K tomu by bylo potřebné doplnit do dokumentu Územní plán obce – textová část, kapitoly 7.1 Veřejně prospěšné stavby, příslušný bod, např. VD.6 – rozšíření místní komunikace Z.32 mezi zastavěným územím SV na jihu a zastavitelným územím SV Z.31E na severu mezi úseky Z.16 a Z.17

Dokument Odůvodnění Územního plánu obce, bod 4.7:

„Územní plán vymezil 5 veřejně prospěšných staveb“ opravit na „Územní plán vymezil 6 veřejně prospěšných staveb.“



#### Zdůvodnění:

Územní plán obce stanoví základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Je vypracován s ohledem na hodnoty, jejichž rozvoj a ochrana musí být při rozhodování v území zohledněn:

a) Klidné a kvalitní obytné prostředí v Dlouhé Lhotě i v dalších zastavěných území v obci (u železniční zástavby).

b) Zachovalý venkovský charakter sídel, projevující se převážně pravoúhlým půdorysem staveb, zpravidla obdélným, dominantním využitím sedlových, valbových či polovalbových střech (zejména na stavbách rodinných domů), a, pokud je to v konkrétním případě možné, obytnými domy přimknutými k veřejnému prostranství se zázemím zahrad a vedlejších staveb v zadní části pozemku (tj. v části pozemku nesousedícím s veřejným prostranstvím).

Návrh by měl zohledňovat nutnost rozvoje obce z pohledu kvalitního urbanistického řešení v souladu se zásadami ochrany životního prostředí a zachování kvalitních možností bydlení. V tomto pohledu je návrh konzistentní a kvalitně připravený s jednou výjimkou uvedenou v připomínce/námitce.

#### Citace z dokumentů Územního plánu:

Zastavitelná plocha Z.31E je zařazena do 2. etapy zástavby. Zástavba na této ploše může být provedena teprve po zřízení komunikace kolem plochy, která je označena jako Z.32 včetně nezbytné technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha Z.31E vychází ze starší územně plánovací dokumentace. Tvoří souvislý pás podél severní hranice sídla, majetkově je však značně rozdrobená, neboť přetíná záhumenky původních usedlostí. Zájem o zástavbu v druhé řadě byl zohledněn již v předchozích územně plánovacích dokumentech, ale v čase se projevil jen na plochách okrajových, tedy jak na východní straně, tak i na západní straně navrhovaného pásu nové zástavby. Problémem je zejména nutnost zpřístupnění novou komunikací, která by musela jednotlivé plochy zpřístupnit. Proto byl celý tento pás, s výjimkou krajních parcel, zařazen do druhé etapy a jeho výstavba je podmíněna realizací veřejného prostranství s místní komunikací na zastavitelné ploše Z.32.

Zastavitelná plocha Z.12 o rozloze 0,20 ha leží na severozápadní hranici zastavěného území. Tato plocha bude zatím využita v 1. etapě řešení. Výhledově se může stát součástí celého pásu vymezených ploch smíšeného charakteru, který je zatím zařazen do 2. etapy řešení. Parcela je již v současné době připravována pro další stavební využití. Podmínkou je vybudování části komunikace v požadovaných rozměrech pro napojení rodinných domů, která se stane součástí napojení zástavby v 2. etapě. Parcela leží také na pozemcích zařazených do IV. třídy BPEJ.

Zastavitelná plocha Z.13 s rozlohou 0,52 ha leží na severovýchodní části stávajícího pásu zastavěného území. Toto zastavěné území lemuje severní část protáhlé návsi zemědělskými usedlostmi. Zastavitelná plocha je vymezena jako částečná součást druhého pásu osídlení. Je vymezena poblíž mechanizačního střediska zemědělského závodu a platí pro ni stejná pravidla jako u plochy Z.12.

Musí k ní být vybudována přístupová komunikace v rozsahu napojení pro rodinné domy, která je podmínkou jejího zastavění. Tato komunikace se stane součástí místní komunikace navrhované k výstavbě v 2. etapě. Tato plocha je již v současné době v přípravě.

Zastavitelná plocha Z.16 je vymezena pro dopravní napojení plochy Z.12 (SV) ze západu (0,10 ha).

Plocha Z.12 je součástí pásu zastavitelných ploch smíšených obytných na severním okraji sídla, jejichž využití je však z větší části podmíněna etapizací podmiňující bytovou výstavbu realizací veřejného prostranství s komunikací (Z.31E – SV a Z.32 – PU).

Zastavitelná plocha Z.17 je vymezena pro dopravní napojení plochy Z.13 (SV) z východu (0,10 ha). Plocha Z.13 je součástí pásu zastavitelných ploch smíšených obytných na severním okraji sídla, jejichž využití je však z větší části podmíněna etapizací podmiňující bytovou výstavbu realizací veřejného prostranství s komunikací (Z.31E – SV a Z.32 – PU).

V Odůvodnění Územního plánu:

4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezil 5 veřejně prospěšných staveb. Z řešení Územního plánu vyplynula potřeba zařídit všechny prostupy na veřejnou dopravní síť k vymezeným zastavitelným plochám. Pozemky určené k zajištění prostupů na vymezené zastavitelné plochy jsou v současné době buď plně nebo z části ve vlastnictví soukromých osob. Aby mohlo dojít k realizaci, která je nezbytná pro vhodné uspořádání území obce, byly zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Z těchto konstatování vyplývají závěry:

Z porovnání ploch Z.12, Z.13, Z.16, Z.17, Z.31E a Z.32 je zřejmé, že plochy mají naprosto stejné předpoklady pro vymezení jako veřejně prospěšné stavby. Současný stav se dá dokonce označit jako nelogický, protože návrh okrajových ploch jako veřejně prospěšných staveb nezohledňuje nutnost vybudování průjezdné komunikace z důvodu např. dopravní obslužnosti a průjezdu záchranných složek. Protože se nepočítá s vybudováním ploch na otáčení na konci vytyčených úseků, nelze takto pojaté komunikace deklarovat jako řádnou veřejnou komunikaci. Naopak zprůjezdnění úseku by obslužnost umožnilo a zlepšilo by situaci např. z pohledu požární ochrany, kdy v minulých letech došlo v místech ploch Z.31E k několika požárům, u kterých musela zasahovat těžká hasičská technika.

I z tohoto důvodu je zřejmé, že komunikace by měla být veřejně prospěšnou stavbou. Další důvod je požadavek na možnost harmonického rozvoje obce, kdy existující komunikace nesplňující požadované parametry neumožňuje řádnou výstavbu na ploše, která by logicky a konzistentně doplnila intravilán obce o nové možnosti výstavby. Bez možnosti využití navrhovaných ploch pro výstavbu hrozí nebezpečí divoké a nekoordinované výstavby na místech ne tak vhodných (při pozdějších požadavcích na změnu ÚP, kterou mohou nastat).

Je zřejmé, že vlastníci pozemků v lokalitách Z.12, Z.13 a Z.31E mají mít identické podmínky v možnostech využití svých pozemků. V případě, že by lokalita Z.32 nebyla zařazena do režimu veřejně prospěšných staveb, tak by vlastníci pozemků v lokalitách Z.12 a Z.13 měli nespravedlivou výhodu v možnostech využití svých pozemků oproti majitelům v lokalitě Z.31E. Připomínka/námítka tuto nerovnost odstraňuje a zaručuje všem dotčeným vlastníkům spravedlivá práva, jak v lokalitách Z.12, Z.13, tak v lokalitě Z.31E.

Deklarováním komunikace jako veřejně prospěšné stavby nevznikne nikomu zásah do jeho vlastnických práv k pozemkům. Pokud by bylo nutné provádět nějaké změny ve výkonu

vlastnického práva (např. formou služebnosti – věcného břemene), musel by o tom v případě nedohody s vlastníky rozhodnout příslušný úřad.

Shrnutí: Z těchto výše uvedených důvodů je zřejmé, že uvedený návrh formou připomínky/námítky zapadá logicky do koncepce Územního plánu a harmonicky jej doplňuje, a proto jej doporučuji k doplnění.“

#### Vyhodnocení připomínky

Na základě prověření rovného přístupu ke všem pozemkům bude plocha Z.32 zařazena do veřejně prospěšných staveb, a to i v případě, že je zařazena do 2. etapy. Důvodem bude stejný přístup k plochám Z.12, Z.13 a Z.31E a dále nutnost vybudování komunikace pro celou lokalitu Z.31E, a to i v případě, že výstavba bude probíhat postupně.

## 15.2 Připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu

### **P01 – Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav a.s.**

Čechova 1151, 293 22 Mladá Boleslav, čj. 576/25/Ge ze dne 7. 4. 2025

Citace: „K návrhu územního plánu, resp. výkresu č. 3 koncepce veřejné infrastruktury, si dovoluujeme upozornit, že navrhovaný vodovod do lokalit Z.12, Z.31E, Z.13 bude nutno zokruhovat – propojit nový vodovod se stávajícím vodovodem (v komunikaci od č.p.1 po č.p. 102.)



K projednávanému územnímu plánu nemáme jiných připomínek.“

#### Vyhodnocení připomínky

**Připomínce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Konkrétní řešení – propojení vodovodního řadu – bude předmětem dokumentace ke konkrétnímu záměru v rámci navazujících řízení. Zpracovatel pouze doplní do textové části do podmínek ploch Z.31E podmínku propojení/zokruhování vodovodních řadů. Plochy Z.12, Z.13 jsou na krajních částech území a propojení podél plochy Z.31E pro tyto dvě plochy by bylo neekonomické.

## **P02 – Hana Dusilová**

Smetanova 726, 293 01 Mladá Boleslav, doručeno dne 14. 4. 2025

Citace: „Jsem majitelka rodinného domu čp. 61 a parcel st. 59, 4 a 6 v katastrálním území Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi.

Nesouhlasím se zástavbou plochy, označené v návrhu změny územního plánu jako Z.31E, která tvoří souvislý pás podle severní hranice současné zástavby.

Zejména nesouhlasím s výstavbou nové místní komunikace na ploše, označené jako Z.32.

V pásu parcel, které tvoří plánovaná zastavitelná plocha Z.31E se nacházejí silné prameny spodních vod. V případě jejich přerušení dojde ke ztrátě vody do studní obyvatel bydlících v této lokalitě ve starší zástavbě.“

### Vyhodnocení připomínky

#### **Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Řešení zástavby v lokalitě Z.31E včetně komunikace na ploše Z.32 bude řešeno v navazující dokumentaci ke konkrétním záměrům a podmínky pro výstavbu budou stanoveny v navazujících řízeních podle stavebního zákona. Uvedené upozornění na prameny spodních vod nelze prověřovat v rámci projednávání územně plánovací dokumentace, ale v samostatném řízení, např. zpracováním hydrogeologického průzkumu. Předpokladem je, že stavby vzhledem k jejich zahloubení a hloubce podzemních zdrojů vody, by neměly mít vliv na hladinu spodní vody.

## **P03 - Ing. Martin Jonáš**

K Lomu 1360, 293 01 Mladá Boleslav; Ing. Vladimír Jonáš, Dlouhá Lhota 126, 294 05 Dlouhá Lhota, doručeno dne 9. 4. 2025

Citace: „V souladu se stavební zákonem a zněním územního plánu požadujeme vymezení pozemků parc. č. 119/3, 118, 120, 121, 136/23 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi jako součást zastavěného území obce. V celém rozsahu na pozemcích parc. č. 119/3, 120 a 136/23 požadujeme vymezení plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské, na pozemcích parc. č. 118, 121 respektuje návrh územního plánu a vymezení plochy s rozdílným způsobem využití ZS – zeleň sídelní ostatní.

### Odůvodnění připomínky

Pozemky parc. č. 119/3, 118, 120, 121, 136/23 společně s navazujícími pozemky parc. č. 116/1 a 117 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi jsou součástí zastavěného území dle § 116 odst. b) stavebního zákona, neboť se jedná o stavební proluku definovanou § 12 odst. o) stavebního zákona. Tedy předmětné pozemky jsou nezastavěným prostorem ve stávající

souvislé zástavbě určeným k zástavbě (mj. zněním původního i navrhovaného územního plánu), který je dle stavebního zákona vždy zahrnut do zastavěného území.

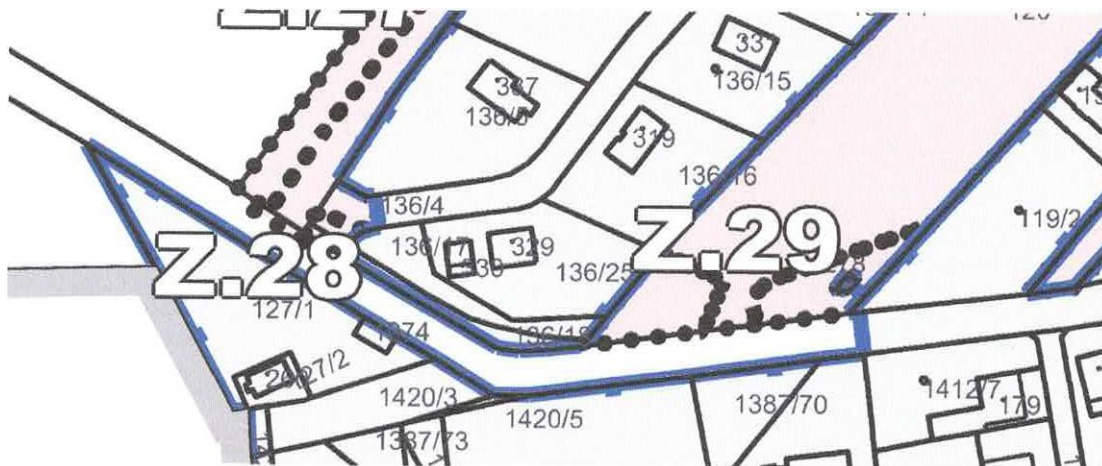
Požadavek na zahrnutí do zastavěného území je dále v souladu s urbanistickou koncepcí uvedenou ve výrokové části návrhu územního plánu, která území na pozemcích parc. č. 120, 136/23 a 119/3 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi (dále jen „zastavitelná plocha Z.10E“) vymezuje jako proluku. Tato proluka je dále detailně popsána v odůvodnění územního plánu. V případě vymezení zastavitelných ploch na území proluk upozorníme na rozpor návrhu územního plánu se stavebním zákonem.

Dále se vymezujeme vůči etapizaci, která byla navržena na základě stanoviska č. j. 065516/2024/KUSK ze dne 1. 7. 2024 Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí, jehož předmětem je nesouhlas dotčeného orgánu s rozsahem vymezení zastavitelných ploch. Současně orgán ochrany ZPF cit. „požaduje navržené plochy více etapizovat a prioritně zastavět plochy v prolukách a v zastavěném území Po vyčerpání těchto ploch je možný další rozvoj u ploch, které navazují na zastavěné území.“ Preferenci zástavby na zastavitelných plochách navrhovaných do I. etapy, zejména zastavitelných ploch svou polohou a rozlohou vybíhající do volné krajiny, vůči prolukám a dalším územím doplňující kompaktní zástavbu sídla, považujeme za rozpornou nejen s koncepcí územního plánu (viz níže), ale i požadavky dotčeného orgánu ochrany ZPF.

Pro návrh územního plánu jsou závazné mj. priority Politiky územního rozvoje České republiky a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování mj. v územně plánovací činnosti obcí. Mezi tyto priority patří mj. dávat přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, hospodárně využívat zastavěné území a ochrana nezastavěného území, vytváření podmínek pro minimalizaci fragmentaci krajiny nebo vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Domníváme se, že ačkoliv návrh územní plán uvedené priority v dílčích Částech respektuje, např. v odůvodnění urbanistické koncepce návrhu územního plánu je v souladu s těmito prioritami uvedeno: „Cílem komplexního urbanistického řešení obce je vytvoření účelného kompaktního půdorysu sídla, v němž budou zastavitelné plochy bezprostředně navazovat na již zastavěné území sídla a vytvářet ucelené urbanizované území bez zbytečných výběžků, enkláv, popř. jiných osamocených lokalit. Tím dojde k přirozené arondaci urbanistického půdorysu obce s cílem nedrobit zábory zemědělského půdního fondu. Současně jsou zastavitelné plochy vymezovány tak, aby i dopravní napojení bylo maximálně využito a vhodně navazovalo na stávající sídlo.“, navrhovanou etapizací je s těmito prioritami v rozporu.

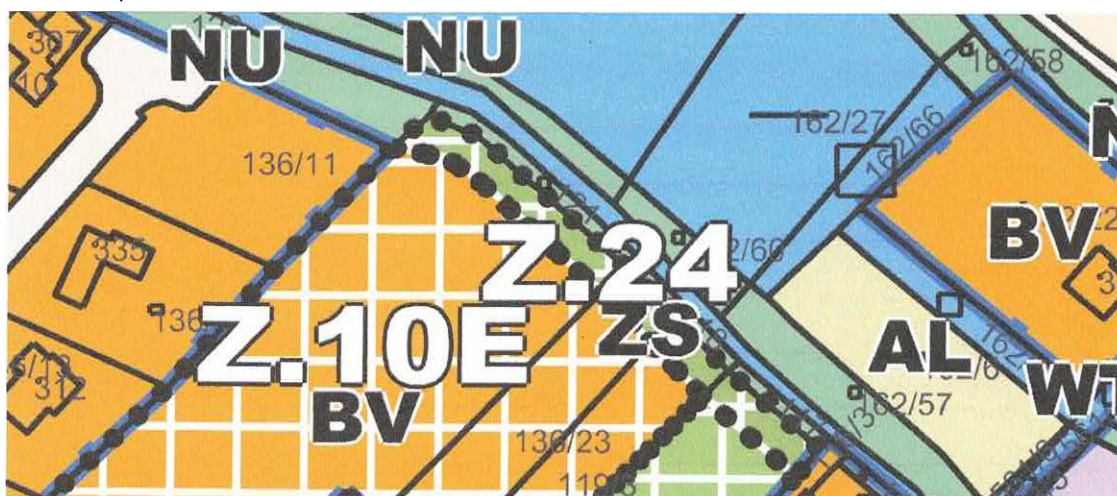
Dále upozorňuji na dílčí nepřesnosti v návrhu územního plánu:

Část místní komunikace na pozemku parc. č. 1420/1 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi je zahrnutá do nezastavěného území, ačkoliv se jedná o „část pozemní komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území“ (např. je na tuto komunikaci napojena obslužná komunikace na parc. č. 136/4 a další zastavěné pozemky jižně od komunikace), tedy dle § 116 odst. e) stavebního zákona se jedná o zastavěné území.



Na ploše pozemku parc. č. 120 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi je, mj. z výkresu základního členění území, patrná zastavitelná plocha bez dalšího určení. Současně se na tomto pozemku nachází plocha Z.29, která je návrhem územního plánu navržena pro doplnění dopravní plochy na západním okraji sídla. Dále je odůvodněna: „Zastavitelná plocha Z.29 je vymezena v okolí vodárny. Zeleň zajistí odstup výstavby rodinných domů a s nimi souvisejících rušivých vlivů. Rovněž zajistí odstup místní komunikace, která bude muset být zbudována pro obsluhu zastavitelné plochy Z.10.“ Do budoucna však uvažujeme s přebudováním stávající technické infrastruktury tak, aby území nebylo limitováno jejím stávajícím řešením (zhloubení vysokého napětí, přebudování vodárny). Tedy navrhovat konkrétní napojení pozemku na dopravní infrastrukturu by v podrobnosti územního plánu bylo nekoncepční a mohlo by do budoucna zavdávat příčinu méně kvalitního urbanistického řešení. Vymezení několika drobných zastavitelných ploch v rámci předmětného pozemku tedy považujeme za řešení svou podrobností a obsahem náležející navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, tedy podrobnost, kterou dle § 72 stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat.

Zastavitelná plocha Z.24 vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití ZS – zeleň sídelní ostatní a s hlavním využitím travnatými a nízkými keřovými porosty porostlé plochy, je plochou stabilizovanou, neboť její stávající funkční využití odpovídá návrhu. Tedy tato plocha je zastavěným územím dle § 116 odst. d) stavebního zákona, neboť se jedná o součást veřejného prostranství (viz výroková část územního plánu kap. 4.4 Veřejná prostranství).



S přihlednutím k výše uvedenému, území v návrhu územního plánu vymezené jako zastavitelné plochy Z.10E, Z.29 a Z.30 splňují nejen definici proluky pro zařazení do zastavěného území, ale taktéž § 116 odst. f) stavebního zákona, tedy se jedná o „další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území“.

#### **PŘÍLOHA č. 2 - území dotčené připomínkou**



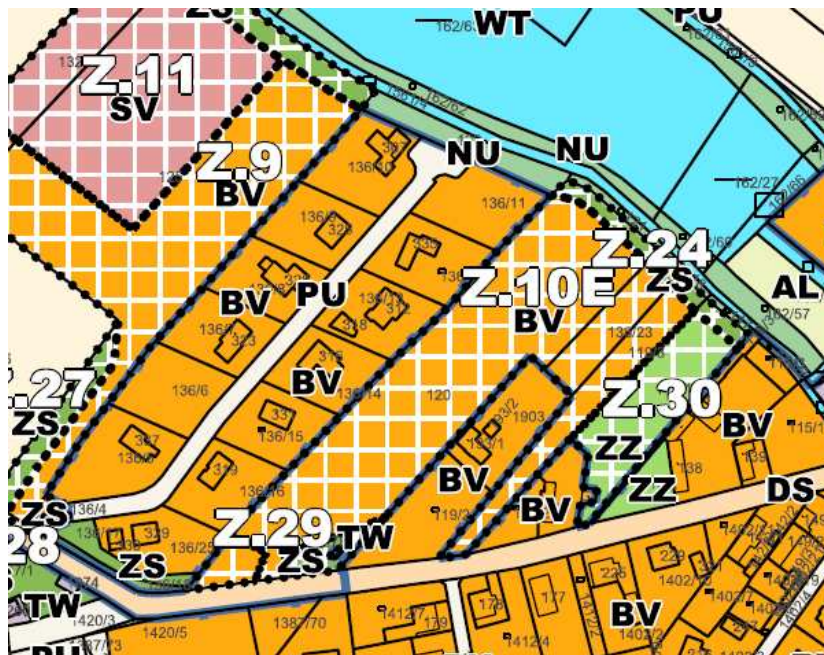
#### Vyhodnocení připomínky

##### **Připomínce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Po zvážení stavu v území a podmínek pro výstavbu bude plocha Z.10E zařazena do I. etapy, a to vzhledem k tomu, že lze vyhodnotit, že pozemky parc. č. 119/3, 120, 136/23 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi jsou součástí zastavěného území, které tvoří proluku v území a je vhodné tyto pozemky zařadit do I. etapy. Zahnutí výše uvedených pozemků do I. etapy zarovná již zastavěné území a nebude zde vytvořena plocha, která by byla zcela jistě špatně obhospodařovatelná, a to i z důvodu ochrany již stávající zástavby.

Plocha Z.29 bude zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské a v ploše TW – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství bude ponechána pouze zastavěná část pozemku st. p. č. 278 včetně bezprostředně navazujícího okolí tak, aby byl zajištěn dostatečný odstup od stávající vodárny a dále byl zajištěn přístup k ní z veřejné komunikace.

Plocha Z.24 bude ponechána ve vymezení jako plochy ZS – plocha zeleně – zeleň sídelní ostatní v návaznosti na plochy zeleně, resp. NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné z důvodu ochrany příležitostného stávajícího vodního toku.



Výřez z hlavního výkresu ÚP Dlouhá Lhota

#### **P04 – Ludmila Musalová Stoklasová**

čp. 120, 293 01 Plazy; David Pára čp. 158, 294 05 Dlouhá Lhota, ze dne 14. 4. 2025

Citace: „1) Žádost o zařazení níže vypsanych pozemků/ploch do I. etapy zastavitelných ploch územního plánu. Plochy: Z.6E, Z.8E a Z.7E

2) Žádost o překvalifikování plochy Z.19 „Veřejné prostranství – prostup do volné krajiny u Z.8E“ na „Prostranství pro cestu zastavitelné plochy Z.8E a Z.6E“.

3) Žádost o objasnění rozřazovacího klíče (parametrů) pro rozdělení ploch do I. a II. etapy.

Odůvodnění připomínky:

1) Návrh územního plánu ze dne 12. 3. 2025 se odvolává na návrh vyvěšený 16. 5. 2024, kde nebyli žádné etapy výstavby uvedeny.

Plochy Z.8E, Z.19, Z.7E a Z.6E již byly zahrnuty a schváleny v rámci změn č. I a č. II původního (platného) územního plánu v kategorii BV – bydlení v rodinných domech venkovské.

2) plochy Z.8E, Z.19, Z.6E, Z.7E a Z.18 nově navrhovaného územního plánu tvoří ucelenou část, která:

- plynule navazuje na stávající výstavbu v jižní části obce
- zároveň řeší zprůjezdnění celé jižní oblasti obce (včetně původní zástavby) směrem do středu obce (v původním územním plánu řešeno pouze pěší komunikací). Navrhované zprůjezdnění bylo předmětem jednání v rámci příprav územního plánu na obecním úřadě Dlouhá Lhota za přítomnosti majitelů pozemků a projekčního ateliéru KA\*KA.

3) pro plochy Z.8E, Z.19 a Z.6E byly již zahájeny projekční, procesní a stavební práce. Studie včetně průzkumných vrtů, která byla:

- předána na obec dne 12. 11. 2018 a dne 7. 1. 2019 obcí odsouhlasena
- souhlasné vyjádření ke studii:
- stavební úřad Březno
- dopravní inspektorát
- životní prostředí a odbor dopravy a silničního hospodářství
- magistrát Mladá Boleslav
- VaK
- Hasičský sbor Středočeského kraje
- souhlas majitelů sousedních pozemků se studií
- projednávání přeložení el. vedení

4) Na ploše Z.6E byla dle výše zmíněné studie realizována stavba rodinného domu č. p. 170. Na tomto základě lze na ploše Z.8E zahájit proces výstavby.

5) Pro zařazení ploch Z.8E, Z.6E a Z.7E do II. etapy územního plánu neshledáváme logické důvody v porovnání s charakterem některých ploch zařazených do I. etapy. Např.: celistvost ploch, prostupnost do krajiny (přístup na sousední pozemky), dopravní obslužnost navazující na současnou výstavbu obce, směřující do středu obce – průjezdnost.

6) Zařazení ploch Z.8E, Z.6E a Z.7E do II. etapy územního plánu způsobí finanční ztrátu majitelům těchto ploch.“

#### Vyhodnocení připomínky

##### **Připomínce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Na úvod je třeba konstatovat, že připomínka je velmi obecná a neobsahuje konkrétní důvody nesouhlasu se zvoleným řešením. Míře obecnosti připomínky proto odpovídá i míra jejího vyhodnocení. Vedle toho nejsou uvedena parc. čísla pozemků, kterých se má připomínka konkrétně týkat.

Připomínka se skládá ze dvou částí:

1) Požadavek na zařazení ploch označených v návrhu Územního plánu jako Z.6E, Z.8E a Z.7E (dále pro účely odůvodnění vyhodnocení této připomínky jen „Plochy“) do I. etapy zastavitelných ploch Územního plánu.

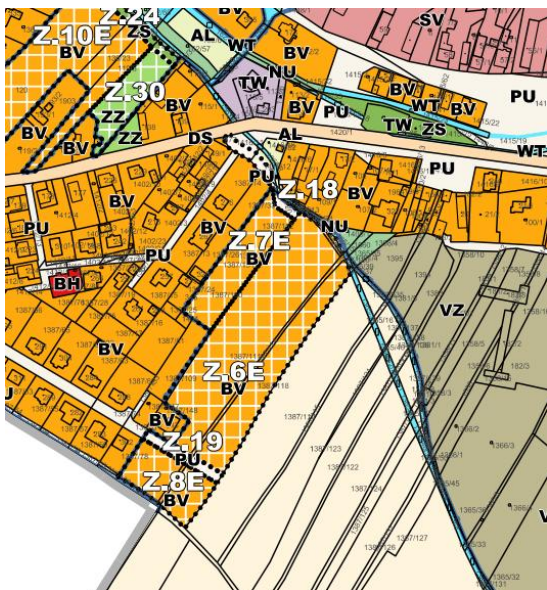
2) Požadavek na překvalifikování plochy Z.19 „Veřejné prostranství – prostup do volné krajiny u Z.8E“ na „Prostranství pro cestu zastavitelné plochy Z.8E a Z.6E“.

První částí připomínky se částečně vyhovuje. Plochy Z.6E a Z.7E budou přeřazeny do I. etapy.

Ve zbytku se první částí připomínky nevyhovuje a plocha Z.8E zůstane ve druhé etapě rozvoje, přičemž podmínkou bude zastavění ploch Z.6E a Z.7E (z 60 % těchto ploch).

Důvody pro tento postup jsou následující:

Podle návrhu Územního plánu jsou plochy regulovány takto (obr. vlevo) a situace v území je následující (obr. vpravo):



V obci se nachází mnoho zemědělských půd. Dokumentace Územního plánu ke společnému jednání zpracovaná v roce 2024 navrhla značné množství zastavitelných ploch, které byly navrženy nad rámec možností rozvoje jednotlivých obcí, které mohou být cca 20 - 25 % v porovnání se zastavěným územím obce obdobným využitím funkčních ploch. Z tohoto důvodu nesouhlasil s vymezením rozsáhlých zastavitelných ploch orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Ve svém **nesouhlasném** stanovisku ze dne 1. 7. 2024, čj. 065516/2024/KUSK Krajský úřad Středočeského kraje mj. uvedl:

Orgán ochrany ZPF požaduje, navržené plochy více etapizovat a prioritně zastavět plochy v prolukách a v zastavěném území. Po vyčerpání těchto ploch je možný další rozvoj u ploch, které navazují na zastavěné území.

Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu je třeba respektovat, tudíž bylo nutno redukovat vymezení zastavitelných ploch v návrhu Územního plánu určených pro první etapu rozvoje.

Po proběhlém veřejném projednání dospěl pořizovatel k závěru, že dojde k přehodnocení ploch vymezených pro druhou etapu rozvoje tak, aby bylo zejména zamezeno diskriminaci vlastníků. Proto budou některé plochy původně zařazené do druhé etapy přeřazeny do první etapy, a naopak některé plochy z první etapy, resp. její části budou přesunuty do etapy druhé, čímž bude stále respektováno stanovisko dotčeného orgánu k ZPF, ale budou současně zohledněny i požadavky vlastníků.

Je pravdou, že Plochy byly zahrnuty v původním Územním plánu obce Dlouhá Lhota do zastavitelných ploch. Vlastníci ale neučinili relevantní kroky k tomu, aby byly Plochy skutečně zastavěny. Pouhé vymezení zastavitelnosti v územním plánu ale neznamená, že bude regulace zachována po mnoho let a že budou mít vlastníci na velmi dlouhou dobu zajištěno, že budou moci stavět za stále stejných podmínek, až jednou budou chtít.

Je běžné, že se z řady důvodů může změnit situace v území a může dojít k potřebě změnit regulaci doposud v územním plánu obsaženou. Mezi takové důvody patří mj. potřeba chránit cennou zemědělskou půdu, která se vzrůstajícími negativními projevy změny klimatu stále prohlubuje a zintenzivňuje. Je tedy logické, že dotčený orgán požadavek na rozumné využití zastavitelných ploch a jejich zastavování v určitém rozumném pořadí podle reálné potřeby nových domů, vznesl. K zastavění některých ploch totiž vůbec nemusí dojít, nebude-

li poptávka. Proto bude skrze etapizaci ochráněn ZPF před nevhodnou fragmentací a znehodnocením.

Soudy k tomu mj. říkají: „Lze též podotknout, že předchozí, velmi benevolentní regulace, předmětných pozemků byla v platnosti od roku 1999, tedy 23 let. Vlastníci těchto pozemků tak měli poměrně široký časový prostor, v němž mohli tuto regulaci využít dle svých představ... podoba územního plánu se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí, a nelze se tak legitimně spoléhat na to, že regulace, které navrhovatelkám vyhovovala, zůstane v platnosti napořád. Navrhovatelky ani jiné osoby nemají a nemohu mít právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy zakonzervovány a nemohly se změnit.“ (Podle rozsudku KS Praha čj. 51 A 46/2023-86ze dne 27. 9. 2023)

Dotčený orgán v této souvislosti uvedl jako důvody pro svůj postoj:

V tabulce “Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF“ je vymezeno pro účel bydlení (bydlení venkovské a smíšené obytné venkovské) o výměře 10,25 ha. Dle údajů ČSÚ přibyli v obci Dlouhá Lhota o cca 103 obyvatel za posledních 14 let. Orgán ochrany ZPF bere v potaz, že se územní plán vytváří na dobu 15 let. Dle demografického vývoje jsou zábory na bydlení nadhodnocené.

Pro bydlení venkovské je navrhovaná minimální výměra pozemku a to 600 m<sup>2</sup> a maximální 1200 m<sup>2</sup>. Při maximálním možné výměře pozemku je navrhováno cca 60 pozemků = rodinných domů (při obložnosti 3 obyvatel na 1RD by měla obec nárůst obyvatel o 180.)

Orgán ochrany ZPF považuje odůvodnění pro zařazení lokalit pro bydlení do územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) jako nedostatečné. Jedná se o poměrně rozsáhlé zábory, ke které dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě*. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána.

Dále nutno poukázat na ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: *zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.*

S tímto zdůvodněním se pořizovatel ztotožňuje a přejímá ho jako zdůvodnění svého přístupu k vyhodnocení připomínky podatelů. Je sice nepopiratelné, že se Plochy nenacházejí na cenných zemědělských půdách, ale půdy I. a II. třídy ochrany nejsou jediné součásti ZPF, které je třeba chránit. Před nekoordinovaným rozšiřováním výstavby do volné krajiny a nežádoucí fragmentací souvislých ploch ZPF je třeba chránit i méně hodnotné půdy, neboť tyto plní řadu dalších významných funkcí v území, mj. zejména umožňují zasakování srážkových vod.

To, že je relevantní se ve stanovisku dotčeného orgánu ve vztahu k ochraně ZPF jako takového opřít o § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. (což dotčený orgán učinil), plyne z judikatury: „V první řadě soud souhlasí s odpůrkyní, že nesouhlasné stanovisko se neopírá o § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, jak tvrdí navrhovatelky. Nesouhlas orgánu ochrany ZPF s nezemědělským využitím dotčeného pozemku se totiž neopírá o nedostatečné prokázání jiného veřejného zájmu výrazně převažujícího nad zájmem na ochraně ZPF, ale o nedostatečné prokázání nezbytnosti jeho využití pro bydlení s ohledem na to, že celkový rozsah navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení i bez ploch ZXC a ZXB výrazně převyšuje potřebu. Stanovisko dokonce výslovně odkazuje na § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF... Ustanovení § 4 odst. 1 a 2 platí pro všechny typy půd obecně.“ (Podle rozsudku KS Praha čj. 54 A 93/2023-95 ze dne 28. 2. 2024 a rozsudku NSS čj. 1 As 84/2024-80 ze dne 13. 8. 224)

Soudy k možnosti omezování zastavitelnosti kvůli ochraně ZPF také říkají: „Na tomto místě je třeba nejprve připomenout, že navrhovatelky (ani žádný jiný vlastník nemovitostí)

*neměly veřejné subjektivní právo na to, aby napadený územní plán stanovil pro jejich pozemky způsob využití, který by si přály. Stejně tak právní úprava dovoluje, aby obec revidovala rozsah svého zastavitelného území dle dosavadní územně plánovací regulace a přistoupila v novém územním plánu k jeho úpravám, včetně omezení rozlohy zastavitelných ploch... Dotčený orgán však setrval na argumentu o předdimenzování rozvojových ploch v předchozím územním plánu. Ten odpůrkyně akceptovala a v dalším svém postupu při pořizování územního plánu z něj vycházela.“ (Podle rozsudku KS Praha čj. 51 A 46/2023 - 86ze dne 27. 9. 2023)*

Úpravou podmínek etapizace se tedy vychází podatelům v maximální míře vstříc a dotčení jejich práv bude zcela zanedbatelné, zejm. pokud bude podmínka druhé etapy nastavena tak, že rozhodující bude zastavění ploch Z.6E a Z.7E z 60 %, pak bude záviset možnost zastavění plochy Z.8E na vůli vlastníků a na jejich stavební aktivitě a nebudou limitováni něčím, co by bylo zcela v moci třetí strany.

Pokud se podatelé odvolávají na zahájení blíže nespecifikovaných projekčních prací, je třeba uvést, že se nejedná o překážku pro vymezení požadavků na etapizaci plochy Z.8E. Jediným momentem, který by musel návrh Územního plánu respektovat a s jeho existencí se podrobně vypořádat, by bylo vydání pravomocného (resp. existence platného) rozhodnutí stavebního úřadu, ať už by šlo o územní rozhodnutí, společné povolení nebo např. povolení záměru. Takové rozhodnutí by totiž představovalo tzv. právní limit v území.

Skutečnosti, na které se odkazují podatelé, ale žádný limit v území nepředstavují a pro návrh Územního plánu tedy nejsou v souladu s konstantní a bohatou judikaturou správních soudů relevantní.

Jestliže se podatelé dále odkazují na existenci studie, která byla před řadou let projednána s obcí, nemá to význam pro regulaci v návrhu Územního plánu. Z takovéto studie nevyplývají žádná legitimní očekávání, ani závazky vůči nově pořizovanému územnímu plánu. Význam rovněž nemá ani to, že se ke studii vyjádřily některé orgány.

Podatelé se rovněž mýlí v tom, když se domnívají, že jim vzniká nárok na vymezení ničím neomezené zastavitelné plochy proto, že pozemky navazují na zastavěné území obce. To je ze samé podstaty nelogický nebo spíše až absurdní argument, protože pak by automaticky vznikl nárok na vymezení zastavitelné plochy každému vlastníku v podobné situaci, a nakonec by vznikl takový nárok na celém území obce. Stejně tak nemá význam realizace jednotlivého rodinného domu v sousedství nově vymezovaných ploch.



Výřez z KN s vyznačením čp. 170



Výřez z návrhu Územního plánu

Lze tedy na základě výše uvedeného uzavřít, že plochy Z.6E a Z.7E jsou samy o sobě plochami značného rozsahu a už z tohoto důvodu není možné vymežit ještě další plochu Z.8E

pro první etapu a ponechat rozvoj v obci zcela živelný a bez jakýchkoliv omezení. Z tohoto důvodu bude přistoupeno i k etapizaci ploch Z.2 a Z.14.

Pokud jde o plochy Z.9 a Z.11, je zde zahájeno územní řízení pro dopravní a technickou infrastrukturu, což uvedené plochy odlišuje od plochy Z.8E.

Blíže se k diskriminaci nelze vyjádřit, neboť podatelé vznesli tuto připomínku jen velice obecně a nekonkretizovali, vůči kterým pozemkům se cítí být diskriminováni. Není proto možno blíže srovnat, zda se jedná o pozemky si navzájem podobné nebo ne.

Jde-li o druhou část připomínky, tedy Požadavek na překvalifikování plochy Z.19 „Veřejné prostranství – prostup do volné krajiny u Z.8E“ na „Prostranství pro cestu zastavitelné plochy Z.8E a Z.6E, pak se této druhé části připomínky vyhovuje zčásti.

Plocha Z.19 je vymezena jako PU – plocha veřejného prostranství všeobecného – prostup do volné krajiny u Z.8E. V textové části bude uvedeno následující: Veřejné prostranství – realizace chybějícího dopravního propojení.

Pokud podatelé svoji připomínku, což není zcela jasné, mysleli tak, že nesouhlasí s veřejnou přístupností nově vzniklé komunikace, je třeba zdůraznit, že samotný název předmětného veřejného prostranství nezmění nic na tom, že se bude jednat o veřejně přístupnou pozemní komunikaci, což vyplývá také z následujícího textu obsaženého v návrhu Územního plánu: *„Na zastavitelné ploše Z.19 bude zřízena místní komunikace místní komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch Z.6E a Z8E, přičemž v úseku podél zastavitelné plochy Z.8E bude zřízena rovněž jako prostup do volné krajiny.“* Není možné skrze územní plán bránit tomu, aby pozemní komunikace realizovaná v budoucnu v rámci veřejného prostranství vymezeného na ploše Z.19 nesloužila všem bez omezení.

Cílem vymezení Z.19, která je současně vymezena také jako veřejně prospěšná stavba (proti tomu se ale podatelé nebránili), je zajistit obslužnost nových zastavitelných ploch s dostatečnými parametry mj. pro zajištění přístupu pro složky integrovaného záchranného systému a pro svoz odpadů nebo jiné technické služby. Vedle toho je cílem vymezení Z.19 zajištění prostupnosti území i mimo budoucí zastavěné území ven do volné krajiny. Aby bylo možno do budoucna zajistit realizaci pozemní komunikace a uložení technické infrastruktury na cizím pozemku, vymezil návrh Územního plánu zmíněnou veřejně prospěšnou stavbu VD.4. K vymezení ploch Z.18 a Z.19 pro novou komunikaci bylo přistoupeno rovněž z důvodu nutnosti jejich propojení tak, aby bylo zajištěno zokruhování veřejné dopravní a technické infrastruktury a aby výjezd z navržených ploch Z.6E, Z.7E a Z.8E neprobíhal pouze po stávající komunikaci navazující na plochu Z.19, ale aby v případě výstavby na jednotlivých plochách byla zaručena kvalitní dopravní obslužnost, která nebude zatěžovat stávající výstavbu.

To, že je vhodné vymežit spolu s veřejným prostranstvím, jehož součástí je pozemní komunikace, i veřejně prospěšnou stavbu, plyne z judikatury: *„Aby však mohl být zásah do vlastnických práv navrhovatelů shledán proporcionálním, je nutno zvažovat rovněž otázku, zda plánovaný záměr (zde stavba komunikace pro dopravní obslužnost vyhovujících rozměrů) bude vůbec možné v rozumném časovém horizontu uskutečnit. Takový rozumný časový horizont nelze u posuzovaného omezení spatřovat, a to z důvodu kombinace nesouhlasu vlastníků dotčených nemovitostí s navrženým, resp. schváleným řešením, ve spojení s tím, že územní plán nevytvořil podmínky pro vynucené omezení práv těchto vlastníků, a to právě vymezením koridoru CD4 jakožto veřejně prospěšné stavby. Jen v takovém případě by bylo možné využít institutů potřebných k řešení vzniklé situace, tj. předkupního práva dle § 101 stavebního zákona (pozn. zpracovatele: míněno zákona č. 183/2006 Sb.), případně*

vyvlastnění (§ 170 stavebního zákona).“ (Rozsudek KS Brno ze dne 6. 9. 2022, čj. 66 A 2/2022-122).

Na závěr lze dodat, že vymezení etapizace v Územním plánu nepředstavuje finanční ztrátu, neboť nedošlo ke zrušení nebo výraznému omezení zastavitelnosti pozemků, pouze byly stanoveny podmínky, které mají chránit ZPF před nekoordinovanou a nahodilou výstavbou, naopak je tedy preferováno postupné zastavování ZPF.

---

## **P05 – Luboš Rampas, Jitka Rampasová**

čp. 73, 294 05 Dlouhá Lhota, ze dne 14. 4. 2025

Citace: „Zařazení oblasti Z4 zastavitelné plochy do 2. etapy výstavby v obci Dlouhá Lhota.

Odůvodnění připomínky:

Na pozemku p. č. 1309 je dlouhodobě plánována výstavba rodinného domu. Tato oblast je v návrhu územního plánu označena jako Z4 a vedena v 2. etapě realizace. V rámci Změny č. 1 územního plánu z roku 2008 byla na výkresech (viz příloha) tato oblast označena jako zastavitelná plocha.

Pozemek p. č. 1309 bezprostředně sousedí s dvěma již zastavěnými parcelami:

- na západě s parcelou p. č. 1310, kde se již nachází téměř dokončená stavba pana Čerešni (povolena v roce 2019)

- na východě s parcelou p. č. 1387/149, kde je zkolaudovaný rodinný dům č. p. 189 pana Zdobinského

V současnosti již probíhá projektová příprava na připojení k vodovodnímu řadu na základě vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav a. s. Zároveň je vedena komunikace s provozovatelem kanalizace v obci – společností Vodohospodářské služby RT, s.r.o. – ohledně připojení na veřejnou kanalizační síť.

S hypoteční institucí je předjednáno financování výstavby, která by mohla být zahájena již na podzim roku 2025. Zařazení pozemku do 2. etapy by však tuto výstavbu odsouvalo o cca 10-15 let, vycházíme-li z průměrného tempa výstavby v obci (přibližně 2 rodinné domy za rok).

Již proběhla konzultace s projektanty rodinného domu i technické přípravy napojení na síť – případné odložení výstavby by znamenalo výraznou ztrátu času i vynaložených finančních prostředků.

Domnívám se, že s ohledem na charakter lokality, její napojení na stávající zástavbu a technickou infrastrukturu, zařazení této části do 2. etapy postrádá logické opodstatnění.

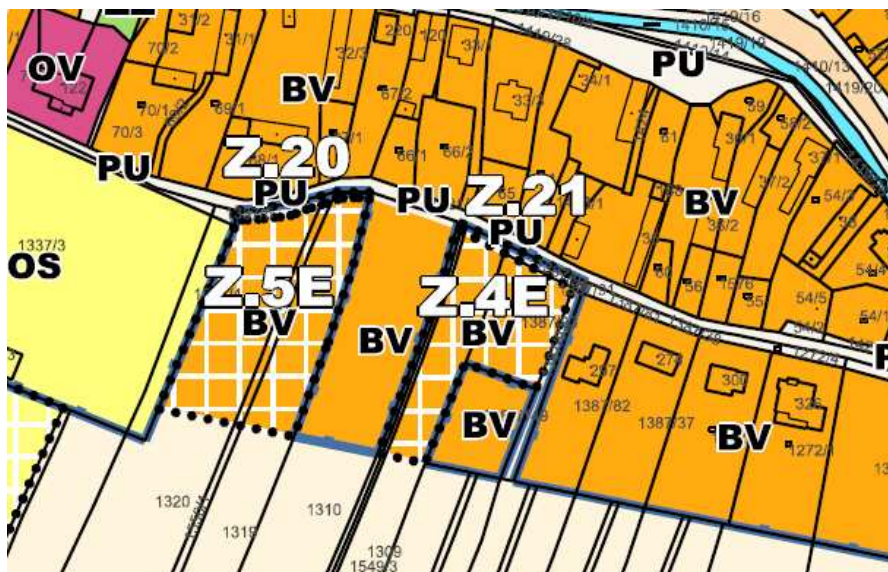
Navrhuji zařadit tuto oblast do 1. etapy výstavby. V případě schválení a vydání potřebných dokumentů je stavební záměr připraven k realizaci již v tomto kalendářním roce.“

Vyhodnocení připomínky:

**Připomínce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Po zvážení stavu v území a podmínek pro výstavbu bude plocha Z.4 zařazena do I. etapy, a to vzhledem k tomu, že lze vyhodnotit, že pozemek parc. č. 1387 a

část pozemku parc. č. 1309 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi jsou součástí zastavěného území, které tvoří proluku v území a je vhodné tyto pozemky zařadit do I. etapy. Zahrnutí výše uvedených pozemků do I. etapy zarovná již zastavěné území a nebude zde vytvořena plocha, která by byla zcela jistě špatně obhospodařovatelná.



Výřez z hlavního výkresu ÚP

#### **P06 – Zemědělská akciová společnost Březno, zastoupená Ing. Vladimírem Jonášem, předsedou představenstva**

Dlouhá Lhota 32, 294 05 Dlouhá Lhota, ze dne 11. 4. 2025

Citace: „Žádost Zemědělské akciové společnosti Březno o rozšíření navrhované plochy územního plánu obce Dlouhá Lhota Z.23 z výměry 0,42 ha na výměru 0,64 ha.

Odůvodnění:

Vzhledem ke skutečnosti, že v areálu dílen Zemědělské akciové společnosti Březno se nenacházejí žádné zastřešené skladovací a parkovací prostory pro zemědělskou techniku, jejíž pořizovací cena je v současné době velmi nákladná. Zemědělská akciová společnost Březno má v záměru tyto zastřešené skladovací a parkovací prostory vybudovat na zamýšlené rozšířené ploše Z.23.“

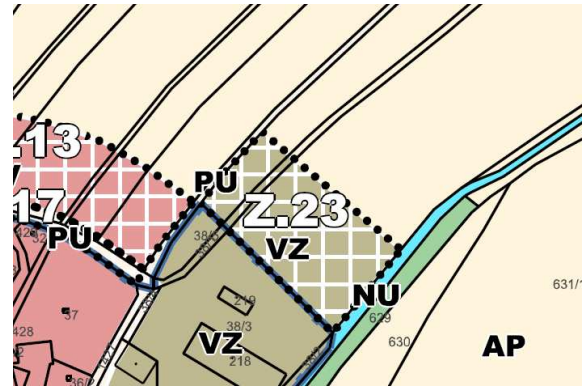
#### Vyhodnocení připomínky

**Připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Již v současné době je vymezena nad rámec stávající plochy nová zastavitelná plocha, jež zahrnuje území, které je v současné době užíváno nad rámec možného využití, neboť části pozemků parc. č. 626, 38/1 a 38/5 v k. ú. Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi je součástí ZPF. Plocha Z.23 byla vymezena tak, aby zahrnula stávající využití a nebude dále rozšiřována do volné krajiny.



Výřez z ortofoto mapy



Výřez z hlavního výkresu Územního plánu

### Úpravy etapizace na základě výsledků veřejného projednání a konzultací pořizovatele, zpracovatele a určeného zastupitele

- Část ploch Z.2 a Z.14 bude zařazena do I. etapy – pozemky navazující na stávající zástavbu. Zbývající část bude zařazena do II. etapy, a to po naplnění/zastavěnosti 60 % I. etapy
- Plocha Z.4E bude zařazena do I. etapy – viz vyhodnocení připomínky P05
- Plochy Z.10E, Z.29 budou zařazeny do I. etapy – viz vyhodnocení připomínky P03
- Plocha Z.11 a část plochy Z.9 budou zařazeny do I. etapy a zbývající část plochy Z.9 bude zařazena do II. etapy, a to po naplnění/zastavěnosti 60 % I. etapy
- Plochy Z.31E zůstanou zařazeny v II. etapě za podmínky naplnění/zastavěnosti 60 % I. etapy, kterou budou tvořit plochy Z.12 a Z.13. Další podmínkou realizace II. etapy bude výstavba komunikace spojující plochy Z.12 a Z.13, tj. plocha Z.32
- Plochy Z.6E a Z.7E budou zařazeny do I. etapy, plocha Z.8E bude zařazena do II. etapy, a to za podmínky naplnění/zastavěnosti 60 % I. etapy, kterou budou tvořit plochy Z.6E a Z.7E. Další podmínkou pro výstavbu v plochách Z.6E a Z.7E (resp. Z.6 a Z.7) bude realizace dopravního propojení – viz vyhodnocení připomínky P04.

## 16. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Základní charakteristika obce Dlouhá Lhota vychází z její polohy mimo hlavní komunikační tahy, ale uprostřed zemědělských půd. Rychlé napojení prostřednictvím silnice III/27939 na silnici R16 Mladá Boleslav – Jičín je spojuje zejména s Mladou Boleslaví, která poskytuje zaměstnání obyvatelů, a uspokojuje návrhy na vyšší stupeň občanské vybavenosti.

Dojezdová vzdálenost do Mladé Boleslavi není příliš velká (12 km), což zvyšuje zájem o bydlení v rodinných domech v této obci.

Obcí prochází také železniční trať 064 Mladá Boleslav – Stará Paka, která umožňuje spojení nejen s Mladou Boleslaví, ale směrem do pěkných míst sousedního kraje – Sobotka – Stará Paka.

Z hlediska územních vazeb nejčastějších jsou sousední obce Březno a Sukorady. Obec vybuodovala, pro zlepšení zásobování obyvatelstva pitnou vodou, napojení v Sukoradech

na východní větev Mladoboleslavské vodovodní skupiny, jejímž poskytovatelem je VaK a.s. Mladá Boleslav a která zásobuje Dlouhou Lhotu pitnou vodou.

Bezprostřední územní návaznost zajišťuje územní plán vymezením zastavitelné plochy pro záměr obnovení rybníku Lačnov, který je na katastrálním území Března. Záměr pro jeho realizaci přesahuje až na katastrální území Dlouhá Ves. Vymezená zastavitelná plocha má rozlohu 1,64 ha a je situována na jihozápadním okraji katastrální hranice Dlouhé Lhoty. Celý záměr předkládá Rybářství Chlumec nad Cidlinou v dohodě s oběma obcemi Březno a Dlouhá Lhota.

Nadmístní vazby bylo při stanovování koncepce uspořádání krajiny nutné koordinovat s okolními obcemi zejména při vymezení prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) území vycházel z Okresního generelu ÚSES a územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Návaznost na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí byla prověřena a územním plánem zajištěna. Na katastru obce Dlouhá Lhota jsou ÚSES vymezeny v úrovni lokálního systému a podle výkresu širších vztahů zajištěna.