



DLOUHÁ LHOTA

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

TEXTOVÁ ČÁST

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

DLOUHÁ LHOTA

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2015

Obsah

1. Vymezení zastavěného území	1
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	1
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	3
4.1 Dopravní infrastruktura	3
4.2 Technická infrastruktura	3
4.3 Občanské vybavení	4
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	4
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	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.....	7
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	8
9. Údaje o počtu listů Změny č. 2 a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8
9.1 Změna č. 2	8
9.2 Grafická část Změny č. 2	8

1. Vymezení zastavěného území

Změna č. 2 územního plánu obce Dlouhá Lhota (dále jen Změna č. 2) aktualizuje zastavěné území obce k 1. 7. 2014. Zastavěné území, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce (dále jen ÚPD) se rozšiřuje o nově zastavěné plochy.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 2 nemění základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, definovanou v platné územně plánovací dokumentaci obce, kterou tvoří územní plán obce Dlouhá Lhota a jeho Změna č. 1.

V Obecně závazné vyhlášce č. 1/2002, o schválení závazné části územně plánovací dokumentace – územního plánu obce Dlouhá Lhota (dále jen Vyhláška), v *části první – úvodní ustanovení* v článku 2 – *Rozsah platnosti* ve 2. odstavci ve větě „*Časový rozsah platnosti schváleného územního plánu obce se stanovuje do 31. 12. 2015*“ se mění uvedené datum na 31. 12. 2020.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 2 rozvíjí urbanistickou koncepci formulovanou v platné ÚPD. Územní rozvoj je soustředěn na východní a západní okraj sídla v návaznosti na dříve vymezené zastavitelné plochy. Nejsou navrhovány územně odtržené zastavitelné plochy.

3.1 Rozvojové plochy vymezené Změnou č. 2

Změna č. 2 vymezuje čtyři zastavitelné plochy, u jedné plochy přistupuje ke změně podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Označeny jsou písmeny E, F, I, J a G.

Lokalita E

Plocha leží na západním okraji sídla. Zastavitelná plocha je rozšířením návrhové plochy C z platné ÚPD. Vymezena je jako plocha smíšená obytná – venkovská, s možností kombinovat bydlení se zařízeními pro živnostenské a výrobní činnosti, které nezpůsobují překročení hygienických standardů pro obytná území.

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je zajištěno vymezením nové místní komunikace, která bude sloužit i pro obsluhu přilehlých dříve schválených rozvojových ploch (lokalita C). Komunikace bude vyústěna na silnici III/27939.

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající sítě (vodovodní řad, elektrická energie) nebo na sítě navržené v původní ÚPD (splašková kanalizace). Do doby vybudování splaškové kanalizace bude likvidace odpadních vod řešena vybudováním bezodtokých jímek vyvážených na čistírnu odpadních vod.

Lokalita F

Lokalita leží při západním okraji sídla. Zastavitelná plocha navazuje na rozvojové plochy vymezené platnou územně plánovací dokumentací (plocha 1 územního plánu obce Dlouhá Lhota), které jsou z větší části zastavěné. Dosavadní způsob zastavění probíhal podle parcelačního plánu částečně odlišně od návrhu územního plánu obce Dlouhá Lhota. Lokalita je vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovská.

Lokalita F je napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Součástí řešení je vymezení plochy místní komunikace, která řeší obsluhu lokality E i novou situaci na sousedních zastavitelných plochách z platné ÚPD.

Lokalita G

Lokalita leží v zemědělském areálu v centrální části sídla. Změna č. 2 zachovává zemědělský výrobní charakter plochy, v rámci podmínek využití pro tuto plochu umožňuje využívání pro malochov hospodářských zvířat a umístování tomu odpovídajících staveb a zařízení.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu plochy se oproti stavu nemění.

Lokalita I

Lokalita leží na severovýchodním okraji sídla. Zastavitelná plocha je rozšířením lokality A ze schválené změny č. 1 územního plánu obce Dlouhá Lhota. Vymezena je jako plocha smíšená obytná – venkovská, s možností kombinovat bydlení se zařízeními pro živnostenské a výrobní činnosti, které nezpůsobují překročení hygienických standardů pro obytná území.

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je zajištěno vymezením nové místní komunikace, která navazuje na dopravní řešení lokality A ze schválené ÚPD. Dopravní řešení této lokality se Změnou č. 2 částečně mění (viz koncepce veřejné infrastruktury).

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající síť (vodovodní řad, elektrická energie) nebo na síť navržené v původní ÚPD (splašková kanalizace). Do doby vybudování splaškové kanalizace bude likvidace odpadních vod řešena vybudováním bezodtokých jímek vyvážených na čistírnu odpadních vod.

Lokalita J

Lokalita leží na jižním okraji sídla. Tato zastavitelná plocha je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, které vzniklo zastavěním části plochy 5 platné ÚPD. Lokalita J rozšiřuje původní zastavitelnou plochu na rozsah, v jakém jsou zastavěny některé okolní plochy.

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající síť (vodovodní řad, elektrická energie) nebo na síť navržené v původní ÚPD (splašková kanalizace). Do doby vybudování splaškové kanalizace bude likvidace odpadních vod řešena vybudováním bezodtokých jímek vyvážených na čistírnu odpadních vod.

Lokalita K

Návrhová plocha veřejného prostranství (PV) se vymezuje jižně lokality E. Tvoří jižní část parcely 126. Severně je omezena ochranným pásmem vodovodu, který plochou probí-

[há. Na východní straně lúčuje plocha s vymezenou lokalitou C ze Změny č. 1. Plocha bude veřejně přístupná, připouští se zřizování odstavných ploch.](#)

3.2 Přehled zastavitelných ploch, ploch přestavby a navrhovaných ploch veřejných prostranství a zeleně

Označení	Lokalizace plochy	Výměra (ha)	Poznámka
Plochy bydlení a plochy smíšené obytné			
E/SV	západní okraj sídla	1,45	
F/BV	jihozápadní okraj sídla	0,92	
I/SV	severovýchodní okraj sídla	1,49	
J/BV	jižní okraj sídla	0,29	
Plochy výroby a skladování			
G/VZ1	výrobní areál v centru obce	0,51	
Plochy veřejných prostranství			
K/PV	západní okraj sídla	0,04	
Plochy dopravní infrastruktury			
MK pro plochu E	Místní komunikace k ploše E	0,06	
MK pro plochu F	Místní komunikace k ploše F	0,08	
MK pro plochu I	Místní komunikace k ploše I	0,38	
Pěší cesta	pěší komunikace v centru obce	0,04	

Vysvětlivky: MK – místní komunikace

Odstraněno: Lokalita G¶
Lokalita leží v zemědělském areálu v centrální části sídla. Změna č. 2 zachovává zemědělský výrobní charakter plochy, v rámci podmínek využití pro tuto plochu umožňuje využívání pro malochovy hospodářských zvířat a umístování tomu odpovídajících staveb a zařízení.¶
Nápojení na technickou a dopravní infrastrukturu plochy se oproti stavu nemění.¶

Odstraněno: 1,57

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění. Navržené plochy budou zpřístupněny ze stávajících komunikací nebo z nově vymezených návrhových ploch místních komunikací. Vymezeny jsou návrhové plochy pro páteřní místní komunikace ploch E, F, I Změny č. 2.

Mění se návrh dopravního řešení některých ploch platné ÚPD. Na plochách 1, 2 a C platné ÚPD se ruší návrhy místních komunikací a nahrazují se stávajícími místními komunikacemi. Na ploše A původní ÚPD se ruší původní návrh místních komunikací a nahrazuje se novým návrhem. Plocha A původní ÚPD bude nadále napojena na silnici III/237939, mění se místo napojení a průběh na ploše.

Plochy místních komunikací se vymezují v šíři zpravidla 8 metrů, páteřní komunikace plochy A z původní ÚPD je vedena v šíři 10 metrů. Místní komunikace jsou navrženy jako průjezdné nebo slepé, zakončené obratištěm, pro které je vymezena příslušná plocha. Na ploše A původní ÚPD se vymezuje návrh průjezdné místní komunikace v šíři 6,5 metru pro jednosměrný provoz.

Ruší se návrh místní komunikace na parcele 1419/2.

4.2 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se nemění. Návrhové plochy Změny č. 2 budou napojeny na stávající síť a prvky technické infrastruktury nebo na prvky a síť technické

infrastruktury navržené v platné ÚPD. [Hasební voda pro nově navržené lokality bude čerpána ze stávajících vodních nádrží v sídle \(dvě požární nádrže a rybník na severozápadním okraji sídla\).](#)

4.3 Občanské vybavení

Koncepce uspořádání občanského vybavení se nemění. Návrhové plochy Změny č. 2 budou využívat stávající občanské vybavení nebo občanské vybavení navržené v rámci platné ÚPD. Pokud je to v rámci podmínek využití nově definovaných ploch s rozdílným způsobem využití (SV, BV, ZV) umožněno, mohou být prvky občanského vybavení umístovány na těchto plochách.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Změna č. 2 mění využití ploch v bezprostřední blízkosti sídla, původně zpravidla zařazených do ploch pole dle platné ÚPD. Tato změna nemá zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Regulativy, formulované v územním plánu obce Dlouhá Lhota, a podmínky využití, formulované ve změně č. 1 územního plánu obce Dlouhá Lhota, zůstávají v platnosti. Změna č. 2 vymezuje nově plochy pro **bydlení v rodinných domech – venkovské, plochy smíšené obytné – venkovské** a plochy **výroby a skladování – zemědělská výroba**. Pro tyto plochy definuje Změna č. 2 následující regulativy:

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití

- veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.)
- stavby v zázemí rodinného domu (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technickou vybavenost atp.);
- produkční a okrasné zahrady, dvory, stavby související s využitím zahrad (např. pro údržbu, pěstování, individuální nepobytovou rekreaci atp.) do 15% celkové výměry zahrady, drobné vodní plochy včetně bazénů;
- pozemní komunikace včetně parkovišť, nezbytná technická infrastruktura;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- přeměna stávajících objektů pro bydlení na objekty rodinné rekreace a naopak.

Podmíněně přípustné využití

- komerční prvky občanské vybavenosti (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby), pokud jsou umístěny v rámci rodinného domu nebo maximálně v jedné samostatně stojící stavbě nevyžadující stavební povolení ani ohlášení nebo stavbě do 50 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;
- pěstitelská a chovatelská činnost, pokud nemá významné negativní vlivy na obytné prostředí;
- stavby pro individuální rodinnou rekreaci pokud svým charakterem (např. architektonickým vyjádřením či hmotově) či provozem nenarušují kompaktní zástavbu rodinných domů.

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, které nejsou součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití a stavby nesplňující podmínky prostorového využití.

Podmínky prostorového uspořádání

- velikost stavebních parcel na vymezených rozvojových plochách pro bydlení nebude menší než 600 m² a zároveň nepřesáhne 1 200 m².

SV – plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím, obslužnou sférou a/nebo nerušící výrobní činností.

Přípustné využití

- sady, okrasné a užitkové zahrady včetně staveb a konstrukcí pro pěstební účely;
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy;
- veřejná prostranství včetně ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby hospodářského a technického zázemí domu (garáže, garážová stání, kůlny, chlěvy a stáje, stavby pro technickou vybavenost atp.)

- stavby související s využitím zahrad (např. pro údržbu, pěstování, individuální nepobytovou rekreaci atp.) do 15% celkové výměry zahrady, drobné vodní plochy včetně bazénů;
- komerční ubytovací kapacity;
- technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

- objekty a plochy pro výrobní činnost, obslužnou sféru a hospodářskou produkci, včetně objektů pro malý a střední chov domácích zvířat, jejichž účinky nepřekročí hygienické standardy pro obytná území;
- stavby pro rodinnou rekreaci pokud svým umístěním nebo ztvárněním nenaruší vzhled kompaktní zástavby.

Odstraněno: ¶
¶

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, které nejsou součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití a stavby nesplňující podmínky prostorového využití.

Odstraněno: Podmínky prostorového uspořádání ¶
připouští se větší než 1 200 m2. ¶

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití

- veřejná prostranství.

Přípustné využití

- obecní mobiliář;
- plochy zeleně;
- pozemní komunikace, včetně pěších a cyklistických tras a zastávek hromadné dopravy, odstavné plochy a parkoviště.

Podmíněně přípustné využití

- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- hřiště, která svým rozsahem a charakterem neohrozí funkci veřejného prostranství;
- sítě technické infrastruktury včetně zařízení pro potřeby ostatních ploch, pokud závažným způsobem nenaruší hlavní využití;
- prvky komerční občanské vybavenosti (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství.

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, které nejsou součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití;
- jakékoliv využití, které by ztížilo či znemožnilo veřejné využívání plochy (např. oplocení).

VZ1 – výroba a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití

- plochy a objekty zemědělské výroby a skladování, včetně živočišné výroby a drobného chovu domácích a hospodářských zvířat.

Přípustné využití

- plochy a stavby drobného komerčního občanského vybavení pro přímý prodej produktů;
- parkovací plochy pro zemědělskou techniku, osobní a nákladní automobily, přístřešky pro dlouhodobé stání zemědělských strojů;
- objekty pro zpracování produktů zemědělské výroby;
- objekty a plochy pro drobnou výrobní a opravářskou činnost, skladování a prodej;
- nezbytná technická infrastruktura;
- obslužné komunikace a manipulační plochy;
- ochranná a izolační zeleň, parkově upravená zeleň.

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, které nejsou součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití a stavby nesplňující podmínky prostorového využití;
- stavby a činnosti, které by dlouhodobě hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy rušily okolní obytné prostředí.

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

Ve Změně č. 2 jsou vymezeny pouze veřejně prospěšné stavby a jejich koridory, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby

Označení VPS	Katastrální území	Popis VPS
Plochy dopravní infrastruktury		
VPS 15	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	místní komunikace u návrhové lokality E, severozápadní okraj sídla
VPS 18	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	místní komunikace u návrhové lokality F, jižní okraj sídla
VPS 21	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	Místní komunikace u návrhové lokality I, severovýchodní okraj sídla
VPS 24	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	pěší komunikace, centrální část sídla
Koridory vodohospodářských staveb		
VPS 16	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	vodovodní řad u návrhové lokality E
VPS 19	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	vodovodní řad u návrhové lokality F

Označení VPS	Katastrální území	Popis VPS
VPS 22	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	vodovodní řad u návrhové lokality I
VPS 17	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	Kanalizační potrubí u návrhové lokality E
VPS 20	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	Kanalizační potrubí u návrhové lokality F
VPS 23	Dlouhá Lhota u Mladé Boleslavi	Kanalizační potrubí u návrhové lokality I

Změnou č. 2 se ruší:

- část VPS 2 vymezené územním plánem obce Dlouhá Lhota;
- VPS 5, VPS 8, VPS 12 vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Dlouhá Lhota.

Změnou č. 2 se upravuje:

- VPS 1 vymezená změnou č. 1 územního plánu obce Dlouhá Lhota.

Navrhované plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a úpravy schválených ploch a koridorů jsou vyznačeny ve výkrese č. 4 Veřejně prospěšné stavby.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 2 nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejně prospěšné opatření, pro něž by bylo možné uplatnit předkupní právo.

9. Údaje o počtu listů Změny č. 2 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

9.1 Změna č. 2

Textová část Změny č. 2 obsahuje 8 stran.

Odstraněno: 7

9.2 Grafická část Změny č. 2

Grafická část Změny č. 1 obsahuje následující výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |