

# ÚZEMNÍ PLÁN

# DLOUHÁ LHOTA

## NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů

**OBJEDNATEL:**

**Obec Dlouhá Lhota**

zastoupená starostou obce Václavem Puldou

Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota

**Určený zastupitel – Václav Pulda**

**POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Dlouhá Lhota**

Dlouhá Lhota 29, 294 05 Dlouhá Lhota

**zástupce pořizovatele – Ing. Renata Perglerová**

pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

## Obsah

<b>a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....</b>	<b>2</b>
a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	2
a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	12
a.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	13
<b>b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....</b>	<b>15</b>
<b>c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....</b>	<b>15</b>
<b>d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....</b>	<b>16</b>
<b>e) Požadavek na zpracování variant řešení .....</b>	<b>16</b>
<b>f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....</b>	<b>16</b>
f.1. Obsah .....	16
f.2. Počet vyhotovení .....	17
<b>g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>17</b>

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

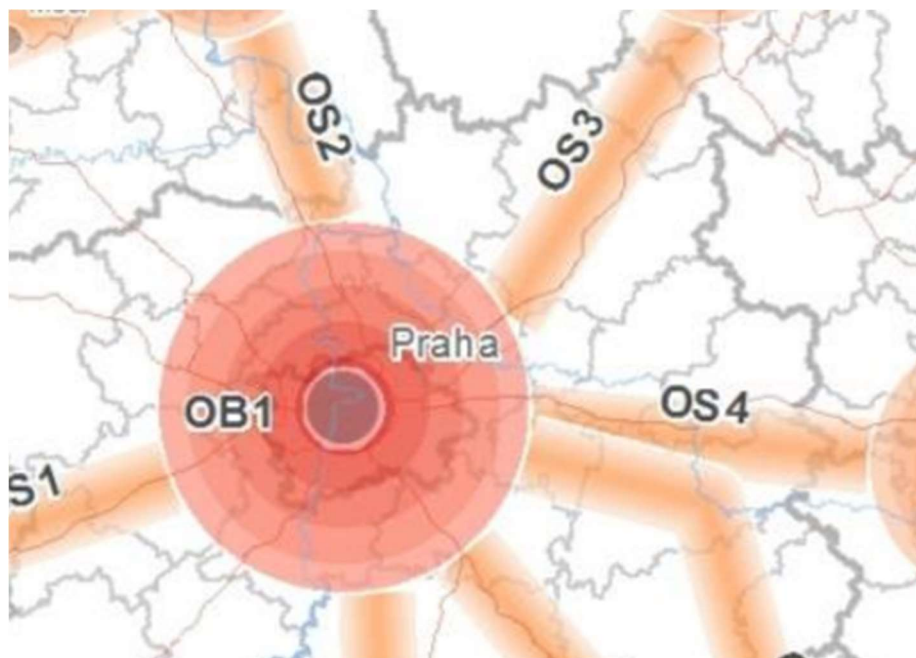
**a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

### Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR schválená Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) a Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) – dále jen „PÚR“ – stanoví, že obec Dlouhá Lhota, která je součástí správního obvodu ORP Mladá Boleslav, se nachází na rozvojové ose OS3 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec).

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35.

Důvody vymezení: Území ovlivněné silnicemi R10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.



Výřez z PÚR

V zájmu PÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny. Jednou z priorit je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění Územního plánu (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu Územního plánu Dlouhá Lhota (dále jen „Územní plán“) s PÚR.

Územní plán bude respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v PÚR.

Obec Dlouhá Lhota je obec venkovského charakteru.

### Zásady územního rozvoje

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydány 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015 a usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018 (dále jen „ZÚR SK“).



Výřez z koordinčního výkresu ZÚR SK

Obec Dlouhá Lhota je součástí rozvojové osy krajského významu OSK4.

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

- a) sledovat možnosti spolupráce měst Dolní Bousov a Sobotka (Královéhradecký kraj);
- b) rozvoj bydlení a ekonomických aktivit sledovat v Dolním Bousově;
- c) zlepšit napojení Dolního Bousova (II/279) na silnici I/16 (MÚK Horní Bousov);

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- b) ověřit možnosti transformace území při silnici II/281 Dolní Bousov – Sobotka, přesahující hranice krajů.

Ze ZÚR SK nevyplývají podmínky z vymezení nových koridorů, územních rezerv, záměrů v území apod. Územní plán bude plně respektovat požadavky vymezené v ZÚR SK.

### **Územně analytické podklady**

---

Z územně analytických podkladů kraje a SO ORP Mladá Boleslav (dále jen „ÚAP“) pro řešení Územního plánu nevyplývají žádné specifické požadavky.

Z analýzy ÚAP vyplývá, že obec Dlouhá Lhota obec je kompaktním sídelním útvarem s jasně formovaným návesním prostorem převážně s původními selskými chalupami a dvorci, s plochou zeleně, vodní nádrží a občanskou vybaveností. Nový způsob zástavby, který je již realizován v jihozápadním sektoru obce, má charakter příměstského bydlení.

### **Upřesnění dalších požadavků**

Obec Dlouhá Lhota je kompaktním sídelním útvarem s jasně formovaným návesním prostorem převážně s původními selskými chalupami a dvorci, s plochou zeleně, vodní nádrží a občanskou vybaveností. Nový způsob zástavby, který je již realizován v jihozápadním sektoru obce, má charakter příměstského bydlení. Méně vhodně je v území situován rozsáhlý zemědělský areál, který v jižní části zástavby přiléhá na obytnou zónu. Součástí obce je malá chatová lokalita situovaná na západním okraji obce mezi Klenicí a Mlýnským náhonem.

Převažující složky osídlení: bydlení, zemědělství, drobné výrobní činnosti.

Obec Dlouhá Lhota má svou a základní školu zajišťuje městyš Březno. Obec spáduje za občanskou vybaveností a službami do Března a Mladé Boleslavi, za prací převážně do Mladé Boleslavi.

V návrhu Územního plánu budou prověřeny změny využití území, popř. nové zastavitelné plochy dle podnětů vlastníků pozemků a další záměry.

Zastavitelné plochy pro bydlení budou případně vymezeny v návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce tak, aby nevybíhaly do volné krajiny.

Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro sport a rekreaci v dostupnosti z celého území obce.

Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro veřejnou občanskou vybavenost tak, aby převážně navazovala na stávající objekty občanské vybavenosti – mateřská škola, obecní úřad, .....

Budou prověřeny prostorové možnosti umístění chodníku podél silnice III/27939.

Územní systém ekologické stability bude prověřen v návaznosti na sousední obce a z hlediska jeho funkčnosti.

V případě vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace, a to i nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Bude prověřeno využití zemědělského objektu v jižní části obce a rozvoj zemědělské výroby bude navržen v rámci stávající zástavby sídla s možností přestavby stávajících objektů a areálu.

Budou vymezeny podmínky využití zastavěného území v takové podrobnosti, aby byly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty území.

Případné další záměry budou do návrhu Územního plánu zařazeny v případě, že budou v souladu s urbanistickou koncepcí obce a budou odsouhlaseny pořizovatelem a určeným zastupitelem. Veškeré nové záměry budou navrženy tak, aby zachovaly stávající sídelní strukturu a nebyly vymezovány nové zastavitelné plochy jako nová sídla v krajině. V případě potřeby budou nové zastavitelné plochy vymezovány s ohledem na posílení dopravní dostupnosti železniční dopravou.

## **a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### Koncepce veřejné infrastruktury

---

#### Veřejná dopravní infrastruktura

Z požadavků PÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají na Územní plán požadavky z hlediska potřeb vymezení dopravní infrastruktury z výše uvedených dokumentů.

Napojení na širší okolí v území zajišťuje silnice I/16 Mladá Boleslav – Sobotka, na kterou je obec připojena silnicí III/27939 cca 2 km severovýchodně od obce, v Sukoradech. Silnice III/27939 je páteřní komunikací obce Dlouhá Lhota ve směru východ – západ, v kategorii S 7,5/60 v nezastavěném území, v zastavěném území přechází do kategorie MO 8.

Ostatní komunikace mají charakter obslužných dopravně zklidněných komunikací funkční třídy D1.

Dopravní obsluha území je zajištěna železniční i autobusovou dopravou. Obcí je vedena regionální železniční trať č. 064 Stará Paka – Lomnice nad Popelkou – Mladá Boleslav s bezobslužnou zastávkou v blízkosti křížení se silnicí III/27939. Pro dopravu obyvatel také slouží místní linky autobusové dopravy.

V centrální části obce v souběhu se silnicí III. třídy chybí chodníky. Jejich umístění bude prověřeno v návrhu Územního plánu.

Obcí prochází cyklistická trasa č. 8148. Bude navržena možnost zahuštění cyklistických tras v návaznosti na okolní obce.

V koncepci veřejné infrastruktury zpracovatel prověří dopravní napojení stávajících i případně nových zastavitelných ploch včetně obsluhy sousedních pozemků ve vlastnictví obce.

Zpracovatel provede revizi navržených místních komunikací a popř. navrhne jejich nové trasování a napojení na stávající komunikační systém v obci. Dále bude prověřena možnost zajištění kvalitnějšího a zklidněného průjezdu obcí.

Bude prověřena možnost obnovy polních cest v návaznosti na sousední katastrální území.

#### Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků PÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají nové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu.

Severním okrajem obce Dlouhá Lhota protéká vodní tok Klenice. Pro tento vodní tok Klenice bylo stanoveno záplavové území a aktivní zóna, které zasahují na území obce. Dále územím obce protékají drobné vodoteče. Z důvodu nízkého průtoku potoků v území byl vybudován v minulosti systém náhonů (největší Mlýnský náhon) a nádrží (rybník Vorlík).

Obec má veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Mladá Boleslav – východní skupina, s napojením na vodojem Propast přírodním řadem ze Sukorad. V současnosti zásobuje cca 80 % stálých obyvatel a cca 30 % přechodných obyvatel. Problematický je tlak ve vodovodní síti ve špičce odběrů.

Obec nemá veřejnou splaškovou kanalizaci. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy (cca 62 %) nebo jímány v septicích se zaústěním do bezejmenné vodoteče. V současné době probíhá realizace veřejné splaškové kanalizace – oddílná splašková kanalizaci s centrální ČOV.

Obec má dešťovou kanalizaci zaústěnou do bezejmenné vodoteče. Dešťové vody musí být likvidovány na vlastním pozemku. Vody z veřejných prostranství budou odváděny do stávající dešťové kanalizace.

Obec je zásobena elektrickou energií z vrchního vedení 22 kV, napojeného na systém 110 kV z rozvodny RZ Dražice a RZ Mladá Boleslav. Dlouhá Lhota je zásobena ze tří trafostanic. Rozvody NN jsou uloženy v zemi.

Plynofikace v obci není provedena.

Obcí prochází dálkový telefonní kabel, na který je obec napojena přes síťový rozvaděč v obci.

**a.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Předpokládá se, že se Územním plánem koncepce uspořádání krajiny nebude zásadně měnit. Nové zastavitelné plochy, které budou vymezovány v Územním plánu, budou respektovat kulturní a přírodní hodnoty.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa a zemědělského půdního fondu, především ochranu BPEJ třídy I. a II.

Budou respektovány skladebné prvky ÚSES a bude navrženo jejich doplnění i v rámci návaznosti na sousední obce, aby byla zajištěna jejich funkčnost.

Bude prověřena možnost rozšíření cestní sítě v rámci širších vztahů a tím zpřístupnění krajiny nejen pro obyvatele Dlouhé Lhoty, ale i sousedních obcí.

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

Z PÚR, ZÚR SK a z ÚAP nevyplývají požadavky na vymezení územních rezerv.

V případě potřeby budou navrženy plochy rezervy tak, aby byly smysluplné.

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

Z PÚR a ZÚR SK nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Na základě podnětů obce budou prověřeny a případně zařazeny do veřejně prospěšných staveb ty, které byly vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci.

Ostatní požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, budou zapracovány do návrhu Územního plánu, a to např. plochy pro veřejnou občanskou vybavenost, místní komunikace, popř. další plochy, které vyplynou v průběhu zpracování návrhu Územního plánu.



**d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

V případě potřeby upřesnění podmínek v území budou předepsány územní studie, a to především na plochy bydlení za účelem prověření podrobnějších podmínek v území – např. dopravní a technické infrastruktury, ochrany kulturních a přírodních hodnot, podrobnějšího vymezení území z hlediska umístění objektů, zeleně apod.

U větších zastavitelných ploch, které nebudou mít pouze 1 vlastníka, bude možnost předepsat dohodu o parcelaci.

**e) Požadavek na zpracování variant řešení**

Variantní řešení se pro řešení Územního plánu nepředpokládá.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů****f.1. Obsah**

Územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Obsah Územního plánu, bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak.

Textová část bude elektronicky zpracována v MS Office – Word (\*.doc) a (\*.xls) a grafická část nad katastrální mapou ve formátu \*.shp, \*.dgn, \*.dxf, \*.dwg (vektorová data) a obě části budou předány ve formátu \*.pdf.

**f.2. Počet vyhotovení**

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného (i opakovaného) projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré. Po projednání a vydání územního plánu budou zkompletována celkem 4 paré Územního plánu. Dokumentace bude předána pořizovateli jak v tištěné, tak v digitální podobě ve formátech výše uvedených na CD-ROM médiu.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání Územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k předpokládaným záměrům, které nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, nepředpokládáme nutnost posouzení Územního plánu z hlediska tohoto zákona.

Na území obce Dlouhá Lhota se nenachází prvky Natura 2000.

Zadání Územního plánu Dlouhá Lhota bylo schváleno zastupitelstvem obce Dlouhá Lhota dne ... ..  
2020 usnesením č. ....

.....  
Václav Pulda  
starosta obce

.....  
Jaroslav Kužel  
místostarosta obce