



NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LHOTA

Dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

POŘIZOVATEL

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Eva Paligová

vypracoval:

Ing. Eva Paligová

datum:

duben 2025

obec:

Obec Lhota

schvalující orgán:

zastupitelstvo obce Lhota

Obsah

ÚVOD	4
VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	4
PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALITICKÝCH PODKLADŮ.....	6
Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	6
Územně analytické podklady střeďočeského kraje	8
VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	8
POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	8
Územní rozvojový plán	9
Zásady územního rozvoje	9
VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	11
VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	11
VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	11
PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	13

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14
ÚRP	Územní rozvojový plán
k. ú.	Katastrální území
stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 157/2024 Sb.	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 6. úplné aktualizace z roku 2024
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 5. úplné aktualizace
Územní plán, ÚP	Územní plán Lhota
ÚPD	Územně plánovací dokumentace obce Lhota
ÚSES	Územní systém ekologické stability
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování Územního plánu Lhota
ÚSK	Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Lhota (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní plán Lhota (dále jen „Územní plán“), zpracovaný na základě zadání schváleného dne 06.04.2016, byl vydán opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 02.10.2019.

Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚP v uplynulém období od doby vydání do roku 2024.

	schválení zadání	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel
Územní plán	06.04.2016	02.10.2019	Obec Lhota	Ing. arch. Zdeněk Kindl

tab. 1 ÚPD obce Lhota; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Lhota vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je paní Ing. Radka Kratochvílová, starostka obce, ke zpracování zprávy o uplatňování v uplynulém období.

Součástí této zprávy není návrh zadání územního plánu ani jeho změny.

VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Za dobu platnosti Územního plánu byly změněny podmínky, za kterých byl územní plán vydán. Jedná se o změnu právních předpisů, tj. stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky. Platný Územní plán Lhota není zpracován v jednotném standardu vybraných částí územního plánu. V současnosti je pořizována Změna č. 1 územního plánu Lhota, jejímž obsahem je převod územního plánu do jednotného standardu.

V době od nabytí účinnosti Územního plánu proběhla Aktualizace Politiky územního rozvoje č. 4, 5, 6 a 7 a změna č. 9. Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 musí být při nejbližší změně zpracovány do ÚPD obce.

Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla vydána jejich aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Vláda České republiky vydala usnesením č. 581 dne 28.08.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy, Územní rozvojový plán.

Usnesením č. 011-34/2024/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 27.05.2024 Koncepti rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. V roce 2024 proběhla zatím poslední 6. úplná aktualizace.

Dne 23.10.2019 byla schválena možnost využití Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Územní plán byl zpracován ve smyslu původní platné legislativy, tedy již neplatného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. platných v době zpracování.

Územní plán byl koordinován a vyhotoven s ohledem na návaznost s okolními obcemi.

Celková koncepce Územního plánu je stále aktuální a funkční. Vymezené zastavitelné plochy jsou postupně naplňovány. Stanovené funkční využití ploch a podmínky využití zastavěného a zastavitelného území jsou dostatečně specifikované. Rozvoj zastavitelné plochy Z04 je podrobněji stanoven územní studií. V celé obci je vybudován vodovod a veřejná kanalizace zakončena na ČOV Dřísy. Území je spádováno do MŠ a ZŠ Dřísy (1. stupeň). Část školní docházky bude do budoucna zajištěna ve svazkové škole ve Staré Boleslavi.

Označení	Popis navrženého využití (funkční využití ploch)	Rozloha (ha)	stav
Z01	Bydlení (BV)	0,08	nevyužito
Z02	Bydlení (BV); komunikace pro pěší (PV) – šíře cca 2 m na hranici se silnicí III/24417	0,41	nevyužito
Z03	Bydlení (BV)	0,75	nevyužito
Z04	Bydlení (BV); obslužné komunikace (PV); veřejné prostranství/veřejné zeleň (PV)	4,87	částečně zastavěno
Z05	Bydlení (BV); obslužné komunikace (PV)	0,57	nevyužito
Z06	Bydlení se smíšenou funkcí (SV)	0,08	nevyužito
Z07	Občanská vybavenost – veřejná infrastruktura (OV); propojovací komunikace (PV)	0,76	nevyužito
Z08	Zahrada (ZS)	0,39	nevyužito
Z09	Bydlení (BV); zahrada (ZS) v OP elektrického vedení	0,94	nevyužito
Z10	Bydlení (BV)	0,08	nevyužito
Z11	Bydlení se smíšenou funkcí (SV)	0,09	nevyužito
Z12	Bydlení (BV); rozšíření obslužné komunikace (PV)	0,46	výstavba v přípravě

Tabulka 1 Přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚP Lhota

Zastavitelná plocha Z04 je postupně zastavována jednotlivými rodinnými domy v souladu s podmínkami stanovenými územní studií. Pro plochu Z12 je připraven záměr zástavby řadovými rodinnými domy. Ostatní zastavitelné plochy nejsou dosud zcela využity, proto není potřeba vymezovat další.

V plochách SR probíhají úpravy rekreačních objektů na objekty pro trvalé bydlení. Při těchto úpravách je nutné důsledně trvat na dodržování podmínek územního plánu, který stanovuje podrobné podmínky, za kterých jsou tyto změny možné (minimální výměra pozemku, zastavěnost, maximální výška staveb a další).

Kapacita technické infrastruktury (zejména kapacita ČOV, zásobování pitnou vodou) je dimenzována na současné zastavěné území a zastavitelné plochy. Naplněním všech zastavitelných ploch dojde k vyčerpání kapacit. Obdobná situace je s kapacitou občanského vybavení.

Za sledované období se došlo k realizaci přeložky silnice II/331, která je v ZÚR vymezena jako veřejně prospěšná stavba D156. Přeložka byla realizována mimo území obce. V teplých měsících obec trpí vysokou intenzitou dopravy k jezeru Lhota. Doporučujeme prověřit alternativní způsoby řešení dopravy k jezeru Lhota.

V přípravě je záměr optimalizace tratě 231, 072 Kolín – Liběchov včetně Libické spojky, pro který je v ZÚR vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D322. V rámci záměru dojde ke zrušení jednoho přejezdu a výstavbě mimoúrovňového křížení komunikace a trati.

Územní plán byl pořízen s ohledem na udržitelný rozvoj území. Jednotlivé koncepce územního plánu jsou stanoveny tak, aby nedocházelo ke zhoršení stavu území a jeho hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Územní plán nenavrhuje

plochy s nevhodným funkčním a prostorovým využitím. Navržený rozvoj je přiměřený, navazuje na předchozí ÚPD obce a respektuje řadu dalších podkladů. Koncepcí je zachován a podpořen rozvoj hospodaření v krajině a polyfunkční charakter venkovského sídla. Půdní fond není dotčen nadbytečnými zásahy nebo zábořem kvalitních zemědělských ploch.

Snahou je v rámci možností zachovat stávající ráz sídla a krajiny, zkvalitnit vazby zastavěného území na nezastavěné a rozvinout pozitivní znaky krajinného rázu v řešeném území. K tomu jsou stanoveny vhodné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a území je odpovídajícím způsobem uspořádáno.

Do budoucna je třeba dbát na propojení stávající zástavby a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími, takovými, aby přispívaly ke zlepšování sociální soudržnosti.

Územní plán je i přes změnu nadřazené dokumentace, politiky územního rozvoje a legislativy stále aktuální. Územní plán umožňuje rozvoj obce s ohledem na stávající charakter zástavby, omezenou kapacitu veřejné infrastruktury a ochranu nezastavěného území. Územní plán je nutné uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a platnou legislativou.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALITICKÝCH PODKLADŮ

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV

K poslední úplné 6. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v roce 2024. V rámci aktualizace byl zpracován rozbor udržitelného rozvoje území.

Z následující tabulky je patrné, že pilíře udržitelného rozvoje v obci Lhota nejsou pozitivně hodnoceny. V ÚP je potřeba navrhovat taková řešení, která přinesou zlepšení a následně povedou k vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Pilíř	Stav 2020	Trend	Výsledné hodnocení 2024	Zdůvodnění
Z životní prostředí	+	trvá	+	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů
H hospodářský rozvoj	-	trvá	-	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
S sociální soudržnost	-	trvá	-	Hodnocení podle indikátorů v hraniční hodnotě bylo ponecháno. Negativně se podepisuje zejména nízká míra pracovních příležitostí a nedostatek občanské vybavenosti.
Výsledné hodnocení			3a	

Tabulka 2: Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje obce Lhota; zdroj: oÚAP

POZITIVA, NEGATIVA A POTENCIÁLY V ÚZEMÍ

Pozitiva
1) Rekreační vybavenost nadmístního významu – Jezero Lhota využíváné jako přírodní koupaliště, se zázemím, půjčovnou lodiček, občerstvením, sportovišti, několika plážemi, kapacitním záchytným parkovištěm. 2) Přírodní a rekreační zázemí – Jezero Lhota, rekreačně využívané lesy, rovinatý terén vhodný pro pěší a cyklistickou turistiku.

3) Tradiční zemědělská výroba – pěstování zeleniny. 4) Výskyt ložisek štěrkopísků. 5) Velmi vysoký podíl lesů (72,4 %) na celkové výměře obce. 6) Obec s nejvyšším KES (3,74) v celém území ORP – území přírodní a přírodě blízké. 7) Nově realizovaná ČOV v obci Dřísy, společné pro 5 obcí DSO Cecemínsko (Lhota, Dřísy, Ovčáry, Nedomice, Sudovo Hlavno) – obec napojena středem obce je vedena cyklotrasa 0039 a červená turistická trasa. 9) Trvale mírný růst počtu obyvatel obce, přiměřené tempo bytové výstavby (cca 2-3 byty v RD za rok). 10) Občanské vybavení v obci: obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, obecní kulturní dům s hostincem, knihovna, lékařská ordinace (1x týdně praktický lékař), hřiště na fotbal, tenisové kurty, u Jezera Lhota beachvolejbalové hřiště, dětské hřiště.	
Negativa	
1) Velké množství chat (109). 2) Chybějící základní občanská vybavenost – dojíždka dětí do ZŠ v Dřísech a Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi; při počtu obyvatel dosahujícím téměř 500 je žádoucí přítomnost aspoň jednoho oddělení MŠ (standard 40 míst na 1 000 obyvatel). 3) Velmi vysoká dopravní zátěž obce generovaná parkovištěm u Jezera Lhota (v létě za hezkého počasí až 9000 návštěvníků), krom samotného průjezdu značného množství automobilů se značná část návštěvníků také pokouší zaparkovat v samotné obci – obec si musí najímat vlastní bezpečnostní agenturu pro zvládání dopravních problémů. Z vysoké návštěvnosti plynou i sociální problémy, například výtržnosti. 4) Hrozba tlaku na přeměnu rekreace na trvalé bydlení bez odpovídající saturace veřejnou infrastrukturou. 5) Další nekoordinovaný rozvoj individuální rekreace na úkor hodnot lesa a zázemí Jezera Lhota. 6) Hrozba obnovení těžby štěrkopísku na území obce.	
Potenciál	
1) Další rozvoj rekreace a cestovního ruchu, rozvoj infrastruktury cestovního ruchu nejen ve vazbě na Jezero Lhota, ale také v samotné obci Lhota. 2) Řešením systému veřejných prostranství ke zlepšení obytného prostředí. 3) Včasným řešením možnosti přeměny rekreace na trvalé bydlení (kapacity sítě TI, komunikací, systém veřejných prostranství), např. formou územních studií či regulačních plánů, nedojde ke kolapsu veřejné a technické vybavenosti. 4) Zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny v západní části území revitalizací Hlavnovského potoku dle ÚSK Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. 5) Zkvalitnění spolupráce mezi obcí a vlastníkem jezera Lhota pro zmírnění negativních externalit rekreace, a naplnění potenciálních pozitivních přínosů, které velká návštěvnost Lhoty za účelem rekreace může pro obec a její obyvatele může přinášet.	

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů k řešení v ÚPD.

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ...			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD (např. v ÚS)

pr-pri-22	absence přechodu sídlo-zemědělská krajina na Z a S okraji		•	•	•
pr-dop-603	vysoká dopravní zátěž obce plynoucí z vysoké návštěvnosti jezera Lhota (průjezdem i dopravou v klidu)		•	•	•

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Územně analytické podklady středočeského kraje v rámci (dále jen „kÚAP zařazuje území obce Lhota do oblasti s názvem „Mezilehlý prostor mezi rozvojovými oblastmi, respektive osami a periferií“. Tato území v celku Středočeského kraje hrají významnou roli, protože kompenzují nároky kladené na území intenzivně využívané. Tvoří krajinné i surovinové zázemí rozvojovým územím, slouží pro rekreaci a udržení přírodní stability. Navzájem se velmi výrazně liší podle přírodních podmínek a polohy v rámci kraje. V severovýchodní polovině kraje převládají oblasti s dobrými až výbornými podmínkami pro zemědělství, v jihozápadní polovině pak jsou většinou velmi dobré podmínky pro rekreaci a cestovní ruch. Vyvíjejí se pomaleji, a tedy s menším rizikem. Krajina i sídla si zachovávají tradiční vzhled českého převážně venkovského prostředí.

Územní plán Lhota je stále aktuální. Jednotlivé koncepce v územním plánu částečně reagují na výše uvedené problémy k řešení. Úkoly k řešení na území obce Lhota budou prověřeny v případné další změně územního plánu. Pr-při-22 lze řešit i bez změny územního plánu krajinářsko-zemědělskými opatřeními. Pr-dop-603 je možné řešit i bez změny územního plánu. Problém je třeba řešit v součinnosti s provozovatelem areálu Jezera Lhota a vlastníky okolních pozemků.

VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována. Dále byla dne 2. 9. 2019 Aktualizace č. 2 schválena usnesením č. 629 Vlády ČR, Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 4 usnesení č. 618 Vlády ČR ze dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 usnesením č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023), Aktualizace č. 7 (usnesení č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024.) a Změny č. 9 (usnesení č. 64 vlády ČR ze dne 29. 1. 2025). Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9, (dále jen „PÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, záměry dopravní a technické infrastruktury a republikové priority územního plánování.

Území obce Lhota spadá dle PÚR do specifické oblasti **SOB9** - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (čl. 4.2 (75b) PÚR), **SOB10** - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Stávající koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot a koncepce uspořádání krajiny v územním plánu již naplňuje většinu úkolů vyplývajících z SOB9 pro územní plánování. Další opatření v boji proti suchu je možné realizovat i bez změny územního plánu.

Specifické oblasti SOB10 a SOB11 jsou vymezeny pro koordinaci využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření a energie větrné a vymezují úkoly pro územní plánování. Tyto úkoly jsou navázané na přijetí zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů. Zákon je v tuto chvíli v legislativní přípravě.

Vymezení rozvojové oblasti OB1 je dále zpřesněno v Zásadách územního rozvoje. Dle zpřesněného vymezení se obec Lhota v OB1 nenachází.

V nejbližší změně bude nutné uvést územní plán do souladu s politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl vydán Vládou ČR usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Územní rozvojový plán na území obce Lhota nevymezuje žádné zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy a nadregionálních částech územního systému ekologické stability.



Obrázek 1 - Výřez z Výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES nadregionálního významu

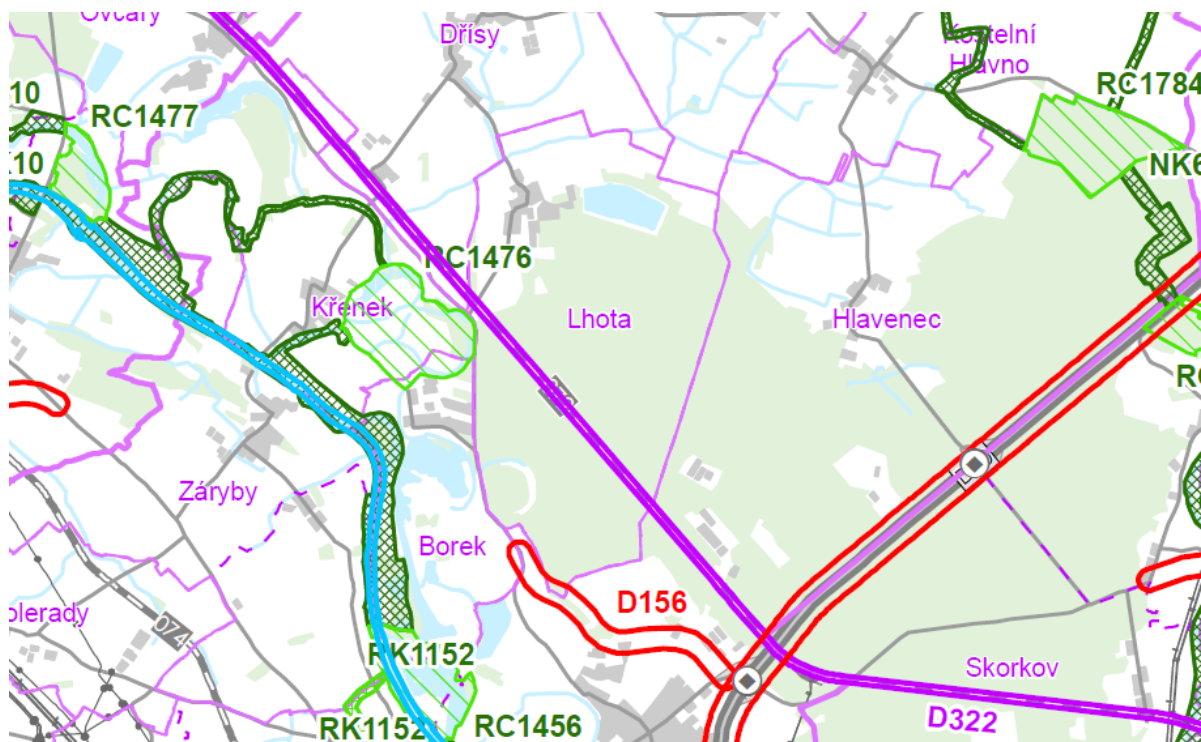
ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a dále aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 8 (usnesení č. 041-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 9 (usnesení č. 040-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024), aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 11 (usnesení č. 040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 12 (usnesení č. 048-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024) a aktualizace č. 14 (usnesení č. 049-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024). Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14 musí být v souladu s § 112 odst. 1 stavebního zákona zapracovány do ÚPD obce při nejbližší změně.

Oblast obce Lhota patří dle ZÚR do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H05). ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;
- chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;
- minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;
- chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

ZÚR v území vymezuje záměry nadmístního významu, které musí být v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.



Obr. 2 výřez z výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES z úplného znění ZÚR po aktualizaci č. 14

Od vydání územního plánu došlo aktualizacemi ZÚR k vymezení následujícího koridoru nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby:

- koridor železniční tratě č. 231, 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), včetně Libické spojky, modernizace pro umístění veřejně prospěšné stavby D322.

Územní plán je třeba uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a vymežit koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D322. Při stanovování podmínek pro umístění veřejně prospěšné stavby D322 vymezené v ZÚR zohlednit požadavky na zachování prostupnosti krajiny jak pro zvěř, tak pro člověka. Vzhledem k vysokému rekreačnímu využití jezera Lhota a z toho plynoucích negativních dopadů zvýšené automobilové dopravy je nutné při plánování staveb vytvářejících bariery v území zohlednit požadavky na prostupnost krajiny a vytváření alternativních dopravních vazeb mezi jezerem Lhota a okolními sídly.

VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Součástí zprávy o uplatňování územního plánu Lhota není návrh zadání změny ani návrh zadání nového územního plánu. Při zpracování územního plánu nebylo vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území zpracováno.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako příslušný úřad územního plánování shledal, že územní plán Lhota jako celek je funkční a nevyžaduje zásadní aktualizaci koncepce. Na území obce nejsou vymezeny zastavitelné plochy, v kterých by bylo možné umístit velké rozvojové záměry, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu obytného prostředí. Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které jsou v současnosti postupně naplňovány individuální zástavbou. Koncepce upořádání krajiny stanovuje dostatek opatření k ochraně krajinného rázu a ke zvýšení ekologické stability krajiny.

V současné chvíli je pořizována Změna č. 1 územního plánu. Obsahem změny je převod územního plánu do jednotného standardu územních plánů dle platné legislativy. Současně bude územní plán v souladu s § 112 stavebního zákona uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Součástí této zprávy není návrh zadání územního plánu ani jeho změny.

VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy od obce Lhota obdržel 4 podněty na změnu Územního plánu Lhota.

Podnět č. 1 ze dne 9. 7. 2020

„Žádám Vás, jako vlastník poz.č.495, k.ú. Lhota u Dřís, o zahrnutí do příští změny územního plánu obce změnu způsobu využití uvedeného pozemku.

V současné době je pozemek veden v ploše NZ avšak přímo na hranici s plochou BV a to při obslužné komunikaci Křenecká, je plně oplocený s výjezdem na tuto komunikaci a je odtud napojen na obecní rozvod silové elektřiny.

Vzhledem k těmto okolnostem žádám o změnu funkčního využití plochy také na BV- bydlení v rodinných domech venkovské.

Chtěl bych na pozemku realizovat stavbu rodinného domu a tím vyřešit bydlení vlastní rodiny.

Děkuji za kladné vyřízení mé žádosti a tedy zařazení do příští změny územního plánu obce.“

Vyhodnocení: Současné užívání pozemku, oplocení a přípojka elektřiny není dostatečný důvod pro zařazení pozemku do zastavitelných ploch. V územním plánu je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj obce. Plochy jsou postupně zastavovány individuální výstavbou. Stávající zastavitelné plochy jsou vymezeny, tak aby doplňovali zastavěné území a vytvářeli přirozený přechod mezi krajinou a sídlem. Nové zastavitelné plochy je nutné vymezovat s ohledem na kapacity technické infrastruktury a občanského vybavení. Vymezením nových zastavitelných ploch by vyvolalo navazující náklady na rozvoj sítě technické infrastruktury (např. vybudování vodojemu, intenzifikace ČOV, vybudování MŠ). Dotčený pozemek sice navazuje na zastavěné území, ale tvořil by vybíhající enklávu zastavěného území do nezastavěného území. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení charakteru sídla a jeho obrazu v krajině. Podnět na změnu územního plánu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a

je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování tak jak jsou stanoveny v Politice územního rozvoje ČR.

Podnět č. 2 č.j. 7/2025

„Na základě § 44 a § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), si dovoluji požádat o změnu územního plánu Obce Lhota u Dřís, konkrétně o převedení pozemku č. 516/4 zapsaného v katastrálním území Lhota u Dřís ze stávajícího využití (orná půda) na stavební parcelu.

Účelem této změny je výstavba rodinného domu, který bude sloužit k bydlení naší rozrůstající se rodiny. Lhota je místem, kde moje rodina žije již po několik generací, a máme k tomuto kraji hluboký vztah. Osobně zde trvale bydlím, naše rodina zde nejen žije, ale také hospodaří a aktivně přispívá k životu obce.

Vybudování domu na tomto pozemku nám umožní zachovat kontinuitu rodinných tradic a zároveň poskytnout zázemí pro další generace. Cítím, že je důležité nejen udržet naše kořeny v místě, které považujeme za domov, ale také přispět k rozvoji obce jako živého a prosperujícího společenství.

Veškeré náklady spojené se změnou územního plánu jsem připravena uhradit ve vlastní režii.“

Vyhodnocení: V územním plánu je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj obce. Plochy jsou postupně zastavovány individuální výstavbou. Stávající zastavitelné plochy jsou vymezeny, tak aby doplňovali zastavěné území a vytvářeli přirozený přechod mezi krajinou a sídlem. Nové zastavitelné plochy je nutné vymezovat s ohledem na kapacity technické infrastruktury a občanského vybavení. Vymezením nových zastavitelných plochy by vyvolalo navazující náklady na rozvoj sítě technické infrastruktury (např. vybudování vodojemu, intenzifikace ČOV, vybudování MŠ). Dotčený pozemek sice přes komunikaci navazuje na zastavěné území, ale tvořil by vybíhající enklávu zastavěného území do nezastavěného území. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení charakteru sídla a jeho obrazu v krajině. Podnět na změnu územního plánu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování tak jak jsou stanoveny v Politice územního rozvoje ČR.

Podnět č. 3 č.j. 8/2025

„obracím se na Vás s prosbou o změnu územního plánu Obce Lhota u Dřís, konkrétně o převedení pozemku č. 516/5 zapsaného v katastrálním území Lhota u Dřís ze stávajícího využití (orná půda) na stavební parcelu.

Pozemek č. 516/5 bych rád využil k výstavbě rodinného domu, který mi umožní pokračovat v životě a práci v této obci, kde jsem vyrůstal a kde moje rodina žije již po generace. Jsem synem místního zemědělce, který zde celý život pracuje a přispívá k rozvoji místního hospodářství. Mým cílem je navázat na tuto tradici a věnovat se zemědělské činnosti i nadále, s pevnými kořeny právě zde ve Lhotě.

Výstavba domu mi poskytne potřebné zázemí nejen pro rodinný život, ale také pro další rozvoj našeho hospodářství. Věřím, že možnost pokračovat v tradičním hospodaření bude přínosem nejen pro moji rodinu, ale také pro život v celé obci.

Jsem připraven uhradit veškeré náklady spojené se změnou územního plánu.“

Vyhodnocení: V územním plánu je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj obce. Plochy jsou postupně zastavovány individuální výstavbou. Stávající zastavitelné plochy jsou vymezeny, tak aby doplňovali zastavěné území a vytvářeli přirozený přechod mezi krajinou a sídlem. Nové zastavitelné plochy je nutné vymezovat s ohledem na kapacity technické infrastruktury a občanského vybavení. Vymezením nových zastavitelných plochy by vyvolalo navazující náklady na rozvoj sítě technické infrastruktury (např. vybudování vodojemu, intenzifikace ČOV, vybudování MŠ). Dotčený pozemek sice přes komunikaci navazuje na zastavěné území, ale tvořil by vybíhající enklávu zastavěného území do

nezastavěného území. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení charakteru sídla a jeho obrazu v krajině. Podnět na změnu územního plánu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování tak jak jsou stanoveny v Politice územního rozvoje ČR.

Podnět č. 4 č.j. 103/2025

„obracím se na Vás s Žádostí o změnu územního plánu Obce Lhota u Dřís, konkrétně o převedení pozemku č. 516/2 zapsaného v katastrálním území Lhota u Dřís ze stávajícího využití (orná půda) na stavební parcelu.

Ráda bych se podělila o své myšlenky a důvody, proč toužím postavit dum ve své rodné vesnici a proč je pro mě důležité, aby zde vyrůstala i má dcera.

Lhota je pro mě místem, které nese v sobě nejen vzpomínky na dětství, ale také hodnoty, které chci předat své dceři. Vyrůstat v prostředí, kde jsem strávila své nejlepší roky mi dává pocit stability a sounáležitosti. Tady znám každou ulici, každý kout a mám zde spoustu přátel a rodinu, která je nedílnou součástí mého života.

Stavba domu zde představuje pro mě nejen fyzické místo, ale i symbol kořenu a tradic, mám zde silné rodinné vazby a podporu, nejen z mé strany, ale i ze strany partnera, který tady také vyrůstal a má zde svoji rodinu.

Přáli bychom si žít v prostředí, kde se rodina vždy schází, pomáhá si a sdílí společné chvíle.

V neposlední řadě budování domova v rodné vesnici je pro nás také způsobem, jak přispět k jeho dalšímu rozvoji. Chceme být součástí komunity, která se snaží o pozitivní změny a zlepšení kvality života pro všechny její obyvatele.

Tímto způsobem chci spojit minulost s budoucností, vytvořit prostot kde nejen moje rodina bude Žít spokojeně. Lhota je pro mě domovem, a proto je pro mně důležité, aby se i má dcera mohla cítit stejně.“

Vyhodnocení: V územním plánu je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj obce. Plochy jsou postupně zastavovány individuální výstavbou. Stávající zastavitelné plochy jsou vymezeny, tak aby doplňovali zastavěné území a vytvářeli přirozený přechod mezi krajinou a sídlem. Nové zastavitelné plochy je nutné vymezovat s ohledem na kapacity technické infrastruktury a občanského vybavení. Vymezením nových zastavitelných plochy by vyvolalo navazující náklady na rozvoj sítě technické infrastruktury (např. vybudování vodojemu, intenzifikace ČOV, vybudování MŠ). Dotčený pozemek sice přes komunikaci navazuje na zastavěné území, ale tvořil by vybíhající enklávu zastavěného území do nezastavěného území. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení charakteru sídla a jeho obrazu v krajině. Podnět na změnu územního plánu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování tak jak jsou stanoveny v Politice územního rozvoje ČR.

Pořizovatel nedoporučuje zastupitelstvu obce pořídit změnu územního plánu Lhota na základě výše uvedených podnětů.

PODŇET NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Lhota neuplatňuje žádné návrhy na změnu Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.