

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP LÍBEZNICE

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP LÍBEZNICE	
Pořizovatel:	OBECNÍ ÚŘAD LÍBEZNICE Mělnická 43, 250 65 Líbeznice
Zhotovitel:	Ing.arch. Zuzana Dušek Hanušková Londýnská 309/81, 12000 Praha 2
Datum:	Březen 2018

ROZSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP LÍBEZNICE

II.A TEXTOVÁ ČÁST

ÚVOD - ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

II.A.1 TEXTOVÁ ČÁST – VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

- A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
- B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ
- C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ
- D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NARHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

II.A.2 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- A. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KLRAJEM – ZÚR
- B. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- C. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
- D. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ
- E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
- F. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5
- G. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 ZOHLEDNĚNO
- H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍPŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
- I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

II.A.3 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

- A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚP
(bude doplněno pořizovatelem)
- B. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
Bude doplněno pořizovatelem po projednání
- C. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
Bude doplněno pořizovatelem po projednání

II.B GRAFICKÁ ČÁST

II.B.1 Koordinační výkres, 1:5000 II.B.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:5000

Pozn.: výkres II.B.2 Výkres širších vztahů, 1:25000 není Změnou č. 1 ÚP Líbeznice dotčen a není tedy v jejím rámci vydáván

Obsah textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Líbeznice

ÚVOD - ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE	4
II.A.1 TEXTOVÁ ČÁST – VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 SB.....	5
A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ..	5
B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	5
C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	5
D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NARHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	5
II.A.2 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ...	7
A. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KLRAJEM – ZÚR.....	7
B. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
C. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	8
D. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	8
E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8
F. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5.....	8
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 ZOHLEDNĚNO.....	8
H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	9
I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	12

ÚVOD - ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE POŘIZOVATELE

Pořizovatel: Obecní úřad Líbeznice
Mělnická 43, 250 65 Líbeznice
IČ: 00240427
DIČ: CZ00240427

Určený zastupitel: Mgr. Martin Kupka, starosta obce

Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE

Zpracovatel: Ing.arch. Zuzana Dušek Hanušková
ČKA č. autorizace 4392, typ A.1
Londýnská 309/81
12000 Praha 2
DIČ CZ8455135414
IČO 74247212

SMLUVNÍ ZAJIŠTĚNÍ ZAKÁZKY

Smlouva o dílo ev. č. zhotovitele 23082017 na službu „Zhotovení Změny č. 1 územního plánu Líbeznice“, uzavřená mezi obcí Líbeznice (zastoupena starostou obce Mgr. Martinem Kupkou) jako zadavatelem změny č. 1 územního plánu a Ing. arch. Zuzanou Dušek Hanuškovou jako zpracovatelem změny č. 1 územního plánu. Pořizovatelem územního plánu je Obecní úřad Líbeznice.

HLAVNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně analytické dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

II.A.1 TEXTOVÁ ČÁST – VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k malému rozsahu Změny č.1 ÚP Líbeznice nebude mít její řešení vliv na širší vztahy.

Vzhledem k tomu, že Změnou č. 1 ÚP Líbeznice nemá na širší vztahy vliv, není tento výkres v rámci Změny nově vydáván.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č. 1 územního plánu obce Líbeznice, schválené 8. 11. 2017, je v dokumentaci zohledněno v plném rozsahu.

Byla provedena aktualizace katastrální mapy.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 ÚP Líbeznice neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NARHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Výměry lokalit a jejich dílů s ohledem na druhy pozemků, zasahující BPEJ byly změřeny z mapy územně analytických podkladů (poskytovatel Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav) v digitální podobě v programu AutoCAD. Naměřené hodnoty se mohou od hodnot v databázi katastru nemovitostí mírně lišit.

Vyhodnocované lokality jsou zaneseny ve výkrese II.B.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Výčet a odůvodnění lokalit vytyčených Změnou č. 1 ÚP Líbeznice, ve kterých dochází k rozšíření zastavitelných ploch:

Z1/1 – rozšíření školních pozemků - rozšíření zastavitelného území v návaznosti na stávající zástavbu. Nutné rozšíření školního areálu v co nejkratší době kvůli velkému demografickému tlaku. Vymezení jiných ploch není možné.

Z1/2 – narovnání hranice mezi BM1 a ZP1 – změna zanedbatelného rozsahu, narovnání hranice zastavitelného území, návaznost na stávající zástavbu, umožnění lepší využitelnosti pozemků.

Z1/3 – rozšíření ploch BM2 - rozšíření zastavitelného území relativně malého rozsahu (0,69 ha) v návaznosti na stávající zástavbu. Zábor tohoto území umožní lepší prostorové uspořádání

ploch BM2, kdy zůstane zachován počet parcel, ale navýší se jejich plocha. Charakter zástavby ta bude lépe korespondovat s kýženým vesnickým charakterem. V obci je velký tlak na rozšiřování obytných ploch, vnitřní rezervy jsou využívány (viz nově vymezené plochy BW) a obec je převážně obklopena plochami v I. třídě ochrany ZPF a tak vymezení jiné oblasti by nepřineslo v tomto ohledu zlepšení.

Z1/4 – změna využití pozemku - rozšíření zastavitelného území malého rozsahu, v návaznosti na stávající zástavbu.

Z1/5 – změna využití části pozemku - rozšíření zastavitelného území malého rozsahu, v návaznosti na stávající zástavbu.

Z1/6 – posunutí hranice mezi plochami BM a ZZ - rozšíření zastavitelného území malého rozsahu, v návaznosti na stávající zástavbu.

Změnou č. 1 ÚP Líbeznice nedochází k záborům lesního půdního fondu.

Tabulka záboru zemědělského půdního fondu vymezeného Změnou č. 1 ÚP Líbeznice

Popis lokality			Katastr nemovitostí			Zábor ZPF		
lokality	Navržené využití	Celková výměra (m ²)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle K.N.	Výměra druhu pozemku (m ²)	Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra záboru (m ²)
Z1/1	Občanské vybavení, veřejná infrastruktura (OV)	10.900	940	Orná půda	10.900	2.01.00	I.	10.900
Z1/2	Bydlení v RD, mimo jádro obce (BM)	718	938/2 938/49 938/50 938/51 938/52 938/64 938/65 938/66 938/67 938/68 938/69 938/70 938/71 938/72	Orná půda	718	2.01.00	I.	617
						2.01.10	II.	21
						2.26.14	V.	80
Z1/3	Bydlení v RD, mimo jádro obce (BM)	6.903	809	Orná půda	6.903	2.01.00	I.	6.903
Z1/4	Bydlení v RD, mimo jádro obce (BM)	2.078	585/6	Zahrada	2.078	2.01.00	I.	2.046
						2.62.00	II.	32
Z1/5	Bydlení v RD, mimo jádro obce (BM)	1.138	949	Orná půda	1.138	2.62.00	II.	1.138
Z1/6	Bydlení v RD, mimo jádro obce (BM)	2.987	9/7 9/8	Zahrada	2.987	2.06.10	III.	1.418
						2.60.00	I.	1.569

Pozn.: plochy, které jsou v katastru vedeny jako zastavěné nebo ostatní plochy nejsou zahrnuty ve výpočtu záboru zemědělského půdního fondu.

Celkový součet ploch záborů ZPF: 24.724 m², tj. 2,4724 ha.

II.A.2 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

A. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KLRAJEM

Soulad s politikou územního rozvoje:

Změna č.1 ÚP Líbeznice je v souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky 2008, ve znění Aktualizace č.1 schválenou usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015 (dále PÚR 2015).

Platný územní plán byl podroben kontrole, zda vyhovuje PÚR 2015 a bylo seznáno, že je v souladu. Vzhledem k drobnému rozsahu Změny č. 1 ÚP Líbeznice nevyplývají z PÚR 2015 žádné nové požadavky na její řešení.

Změna č. Z1/8 - stanovení nové kategorie využití ploch „bydlení na plochách brownfields“ - je dalším krokem v plnění požadavku na vytváření předpokladů polyfunkčního využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

V řešeném území jsou uplatňovány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 (dále jen ZÚR 2015).

Platný územní plán byl podroben kontrole, zda vyhovuje ZÚR 2015 a bylo seznáno, že je v souladu až na jeden bod uvedený níže. Vzhledem k drobnému rozsahu Změny č. 1 ÚP Líbeznice nevyplývají z ZÚR 2015 žádné nové požadavky na její řešení.

Změna č. Z1/11 určuje koridor E22 – Napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit vyvlastnění.

Změna č. Z1/8 - stanovení nové kategorie využití ploch „bydlení na plochách brownfields“ - je dalším krokem v plnění požadavku, aby při rozvoji bydlení byly sledovány možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel.

Změna č. Z1/9 – úprava podmínek pro využití ploch veřejné zeleně, rekreace a sport – je dalším krokem v plnění požadavku na vytváření podmínek pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy.

B. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Líbeznice rozvíjí téma ochrany architektonických a urbanistických hodnot v území, které je jedním z hlavních motivů platného územního plánu.

Platný územní plán vymezil historické jádro obce, jehož cennou součástí jsou mimo jiné staré statky. Jejich typické rozvržení je v rámci platných podmínek funkčního využití ploch obtížně využitelné a tak chátrají. Proto Změna č.1 ÚP Líbeznice navrhuje pro tyto plochy nové funkční využití, které tyto statky učiní ekonomicky přitažlivými. Při jejich adaptaci musí být dbáno na zachování charakteru historických zemědělských statků.

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje důrazem na využívání ploch v zastavitelném území obce. Nové zastavitelné plochy jsou vytyčeny jen v nezbytně nutné míře a vždy v návaznosti na již zastavitelné území a v rámci perimetru vytyčeného Okružním parkem.

C. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1 ÚP Líbeznice je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

D. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Zadání Změny č.1 ÚP Líbeznice bylo projednáno s dotčenými orgány, chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Jejich stanoviska byla zapracována a v Návrhu Změny plně respektována.

E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zpráva nebyla zpracována. Krajský úřad Středočeského kraje v rámci projednání Návrhu zadání Změny č.1 ÚP Líbeznice neuplatnil požadavek na posouzení Změny z hlediska vlivů na životní prostředí, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

F. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Návrhu Zadání Změny č.1 ÚP Líbeznice neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Líbeznice na životní prostředí.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 ZOHLEDNĚNO

Stanovisko nebylo vydáno.

H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Kapitola A. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována s souladu s § 58, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tato hranice vychází z platného územního plánu, doplňujících průzkumů a doplněna podle nutných potřeb obce.

Hranice zastavěného území je zanesena ve výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu a výkresu prostorového členění.

Kapitola B. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola o základní koncepci rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot je ponechána beze změny.

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

Změny v kapitole C.1 Plochy stabilizované:

Byl přidán nový způsob funkčního využití ploch a to Bydlení na plochách brownfields (BW). Toto nové funkční využití umožní adaptaci chátrajících areálů historických statků pro současné potřeby, aniž by byl narušen jejich malebný venkovský charakter. Jedná se o využití vnitřních rezerv obce, čímž se sníží tlak na její rozšiřování do nezastavěné krajiny.

Návrhové plochy občanského vybavení pro školu a tělocvičnu se zázemím jsou přesunuty mezi plochy stabilizované, protože tyto projekty už byly realizovány.

Dílčí změna Z1/7 aktualizuje skutečné využití území stabilizovaných ploch podle skutečného stavu.

Změny v kapitole C.2 Zastavitelné plochy:

Změnou č. 1 ÚP Líbeznice dochází k rozšíření dříve vymezených zastavitelných ploch a vymezení nových zastavitelných ploch. Všechny tyto plochy byly důkladně prověřeny a jsou navrženy vždy v návaznosti na již zastavěné území obce. Jejich konkrétní zdůvodnění je uvedeno níže v kapitole Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn.

Změny v kapitole C.3 Plochy k přestavbě:

Dílčí změna Z1/8 stanovuje nový způsob funkčního využití ploch a to Bydlení na plochách brownfields (BW). Území zahrnuté v této změně jsou vymezena jako plochy přestavby.

Kapitola C.4 Plochy změn v krajině je ponechána beze změny.

Kapitola D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek jejího umístění

Text této kapitoly byl doplněn o drobné aktualizace, ale nedošlo k žádným koncepčním změnám.

Kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny

Text této kapitoly je aktualizován o dílčí změny Z1/9, která upravuje podmínky pro využití ploch veřejné zeleně, rekreace a sport (ZS), a Z1/10, která upravuje trasu části biokoridoru LK1 a LK2 a přesouvá ji do zeleného pásu kolem obce. Zdůvodnění těchto změn je podrobně uvedeno níže v kapitole Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn.

Kapitola F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Dílčí změnou Z1/8 byl přidán nový způsob funkčního využití ploch a to Bydlení na plochách brownfields (BW). Pro tato území byla upřesněna i výšková a prostorová regulace.

Dílčí změnou Z1/9 bylo upraveno využití v kapitole Veřejná zeleň – rekreace a sport (ZS)

Podle dílčí změny Z1/10 byla upravena kapitola Veřejná zeleň – parky (ZP). Jedná se o přemístění trasy lokálních biokoridorů LK1 a LK2 do trasy Okružního parku. Řešení návrhu parku se musí v dotčené části jednoznačně podřídit nárokům na vedení biokoridorů.

Dále byl text této kapitoly doplněn o drobné aktualizace, aniž došlo ke koncepčním změnám.

Kapitola G. 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

Dílčí změna Z1/11 vymezuje koridor E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 KV jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Touto změnou bude územní plán uveden do souladu s požadavky ZUR 2015.

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

Tato kapitola byla ponechána beze změny.

Kapitola I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Tato kapitola byla ponechána beze změny.

Kapitola J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Rozsah grafické části Změny č. 1 ÚP Líbeznice a jejího odůvodnění odpovídá rozsahu grafické části platného územního plánu. S výjimkou výkresu II.B.2 Výkres širších vztahů, kde nedochází k žádné změně.

Kapitola K. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Text této kapitoly byl doplněn o nový bod týkající se rozšíření VPS – DO17 - Koridor přeložky silnice 1/9. K této úpravě došlo z podnětu Ředitelství silnic a dálnic a Ministerstva Dopravy.

Kapitola L. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

Ruší se první odstavec, vymezující lokalitu Za školou (BM1, VP1, ZP1b) jako plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Na této ploše je již dokončována výstavba.

Byla aktualizována výměra lokality na Libovínku podle změny Z1/3.

Dílčí změna Z1/8, která stanovuje nový způsob funkčního využití ploch a to Bydlení na plochách brownfields (BW) vyznačuje tyto plochy jako území, ve kterém je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn

Z1/1 – rozšíření školních pozemků – rozšíření zastavitelných pozemků v návaznosti na stávající zástavbu. Rozšíření školního areálu si vynucuje demografický vývoj v celé oblasti. Také díky větší atraktivitě školy došlo ke skokovému nárůstu zájmu o studium na této škole. Proto je nutná výstavba nového pavilonu školy pro celá spádový obvod v co nejkratší době (2018).

Z1/2 – narovnání hranice mezi BM1 a ZP1 – změna zanedbatelného rozsahu, která narovná hranice zastavitelného území, návaznost na stávající zástavbu. Začlenění úzkého klínu do ploch BM1 narovná nesmyslně lomenou hranici mezi plochami a umožní lepší využitelnost pozemků.

Z1/3 – rozšíření ploch BM2 - Lokalita se nachází na zemědělských půdách I. třídy. Případné vymezení jiné lokality by ale mělo stejný dopad, neboť obec Líbeznice je obklopena téměř výhradně zemědělskými půdami spadajícími do I. třídy ochrany (viz výkres II.B.3 předpokládaný zábor ZPF).

Líbeznice leží v těsné blízkosti hlavního města Prahy a poptávka po bydlení je zde vysoká. Obec si nechala zpracovat demografické studie (v roce 2012 a znovu v roce 2017), z nichž vyplývá, že tento trend bude i nadále pokračovat. Novější studie odhaduje nárůst obyvatelstva z 2731 obyvatel v roce 2017 na 3553 obyvatel v roce 2031.

Ve stávajícím územním plánu je vymezená pouze jediná obdobná rozvojová plocha určená k zastavění rodinnými domy, a to plocha BM1, která je k dnešnímu dni již 100% využita. Ostatní nezastavěné plochy BM jsou velmi drobného rozsahu a jsou určeny k výstavbě jednotlivých rodinných domů pro majitele těchto pozemků. Plocha BM2 je tedy jediná, která bude v nejbližších letech odpovídat na vysokou poptávku.

Budoucí výstavba na plochách BM2 je limitována počtem rodinných domů. Tato plocha s daným počtem rodinných domů byla již schválena ve stávajícím územním plánu. Tento limit byl ale stanoven jako poměrně vysoký, umožňující spíše zástavbu v řadových domech. Tento typ zástavby se v minulosti ukázal jako pro obec nevhodný, neboť takové domy často mění majitele a jejich obyvatele se tedy méně

zapojují do veřejného života v obci. Sousedský způsob života je při tom zásadní pro to, aby se Líbeznice nestaly pouze noclehárnou pro dojíždějící do Prahy. Proto došlo k dohodě mezi investorem a obcí o rozšíření stávající lokality BM2 o plochu Z1/3, při zachování stejného počtu rodinných domů. Tak bude možné ve veřejném zájmu zachovat ráz urbanistické struktury území, realizovat tak typ zástavby, která je obvyklá mimo historické jádro Líbeznic, tj. samostatné rodinné domy se zahradou a vytvořeným kvalitním veřejným prostorem. Navrženým rozšířením stávající plochy BM2 o lokalitu Z1/3 tak budou v souladu s PÚR ČR zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- Z1/4 – změna využití pozemku** – mění se využití ze soukromá zeleň, zahrady a sady (ZZ) na bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM). Výstavba jednoho rodinného domu v návaznosti na stávající zástavbu. Doplnění individuální výstavby bez negativního dopadu na urbanistický ráz obce. Vyhovění požadavku majitele pozemku. Podmínkou je zbudování mostku přes Líbeznický potok na vlastní náklady.
- Z1/5 – změna využití části pozemku** – mění se využití ze veřejná zeleň, rekreace a sport (ZS) na bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM). Výstavba jednoho rodinného domu v návaznosti na stávající zástavbu. Doplnění individuální výstavby bez negativního dopadu na urbanistický ráz obce. Vyhovění požadavku majitele pozemku. Zbývající část pozemku (zhruba 2/3 výměry) bude předáno do vlastnictví obce se zachováním stávajícího využití. Podmínkou je umožnění průjezdu z ulice K Makůvce na pozemek 586/6.
- Z1/6 – posunutí hranice mezi plochami BM a ZZ** - rozšíření zastavitelné plochy malého rozsahu v návaznosti na stávající zástavbu. Důvodem je lepší využitelnost pozemků. Vyhovění požadavku majitele pozemku.
- Z1/7 – zanesení skutečného stavu** – aktualizace využití stabilizovaných ploch podle skutečného využití pozemku. Stávající využití pro výrobu a skladování (V) se mění na bydlení v rodinných domech mimo jádro obce (BM).
- Z1/8 – stanovení nové kategorie využití ploch** – Toto nové funkční využití umožní adaptaci chátrajících areálů historických statků pro současné potřeby, aniž by byl narušen jejich malebný venkovský charakter. Je vyžadováno zachování tradiční formy a uspořádání hospodářského dvora s volným vnitřním prostranstvím. Cílem je dosažení kvalitního prostředí, byť za cenu vyšších investičních nákladů. Jedná se o využití vnitřních rezerv obce, čímž se sníží tlak na její rozšiřování do nezastavěné krajiny. Změna naplňuje PÚR 2015 i ZÚR 2015 a jejich požadavky na využívání opuštěných areálů a transformace ploch v zastavěném území.
- Z1/9 – úprava podmínek pro využití ploch veřejné zeleně, rekreace a sport (ZS)** – změna v krajině. Umožní umístění vodní plochy pro rekreaci a sport. Typově se bude jednat o koupací biotop nebo rekreační rybník bez hospodářského využití, rozsahem do 1 ha. Záměr nebude podléhat zákonu 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Změna naplňuje požadavek ZÚR 2015 na vytváření podmínek pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- Z1/10 – úprava trasování části biokoridoru LK1 a biokoridoru LK2** – změna v krajině. Přesunoutí jihozápadní část biokoridoru LK1 a celý biokoridor LK2 z dnešní pozice na zemědělských plochách (P) do trasy zeleného pásu kolem obce na plochách veřejná zeleň, parky (ZP1). V dnešní době je koridor nefunkční, vede přes obdělávaná pole, sleduje již neexistující členění pozemků a v krajině není jeho existence nijak patrná. Přesunutím do vznikajícího zeleného pásu kolem obce získá biokoridor smysluplnou trasu, která opravdu propojí lokální biocentrum Na lánech LC1 se severní částí biokoridoru LK1 kolem Líbeznického potoka. Okružní park je široký 50 m, zatímco dnešní trasa má šířku pouze 30, v některých částech dokonce jen 20 m. Je tedy dostatečný prostor pro nové trasování biokoridoru podle požadavků na jeho funkčnost i rekreační využití parku (vedení pěší a cyklostezky).
- Z1/11 – změna koridoru E22 na VPS, pro kterou lze uplatnit vyvlastnění** – Napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV je stanoven jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna uvádí územní plán do souladu se ZÚR 2015.

I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území obce je v zásadě kompaktní, centricky rozložené kolem historického jádra a dobře využitě. Výjimkou je průmyslový areál na severovýchodě katastru, který ale navazuje na obec Měšice a využívá výhod blízkosti železnice. Tento Změna č.1 ÚP Líbeznice dále zahušťuje zastavěné území využitím zbývajících proluk. Umožněním lukrativního využití dnes chátrajících hospodářských dvorů dojde ke zvýšení kvality prostředí i rozšíření nabídky dalšího typu bydlení v obci. Všechny nově zastavitelné plochy jsou stanoveny pouze v návaznosti na stávající zástavbu obce. Rozsah nově vymezených zastavitelných ploch byl držen na nejnutnějším minimu.

II.A.3 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

- D. POSTUP POŘÍZENÍ ÚP
(bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání)
- E. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání
- F. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání