

pořizovatel: OBEČNÍ ÚŘAD LÍBEZNICE Mělnická 43, 250 65 Líbeznice	zhotovitel: Atelier M1 architekti s.r.o. Markétská 1/28 169 00 Praha 6
ÚZEMNÍ PLÁN LÍBEZNICE	12/2014

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU LÍBEZNICE		
Správní orgán vydávající změnu Územního plánu	Zastupitelstvo obce Líbeznice	Otisk úředního razítka
Datum nabytí účinnosti		
Pořizovatel:	Obecní úřad Líbeznice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Mgr. Martin Kupka, starosta obce	podpis
	Ing.arch. Martina Bredová, výkonný pořizovatel	podpis

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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 PROJEKTANTA

Zpracovatel: Atelier M1 architekti s.r.o.
Markétská 1/28, Praha 6 – 169 00
zapsán dne 9.7.2003 v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 94315
tel: 220 265 280
email: info@atelierm1.cz

Odpovědný projektant: Ing.arch. Jan Hájek, ČKA č.a. : 3283, typ: PS

Autor: Ing.arch. Jan Hájek
Mgr.akad.arch. Pavel Joba
Ing.arch. Jakub Havlas

Spolupráce: Ing.arch. Zuzana Hanušková

pořizovatel:	OBEČNÍ ÚŘAD LÍBEZNICE Mělnická 43, 250 65 Líbeznice	zhotovitel:	
	ÚZEMNÍ PLÁN LÍBEZNICE		Atelier M1 architekti s.r.o. Markétská 1/28 169 00 Praha 6 tel. +420 220 265 280 info@atelierm1.cz
	VÝROKOVÁ ČÁST		
	I.A TEXTOVÁ ČÁST		12/2014

Obsah

ÚVOD – SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ	6
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .	6
B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	6
B.2 OCHRANA HISTORICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT.....	7
B.2 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
C.1 PLOCHY STABILIZOVANÉ.....	8
C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY	10
C.3 PLOCHY K PŘESTAVBĚ.....	11
C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	13
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ ...	13
D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	13
D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	15
D.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	16
D.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	16
D.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
E.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	17
E.2 PROSTUPNOST KRAJINY	18
E.3 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	18
E.4 OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	18
E.5 REKREACE	19
E.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	19
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	19
F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY	19

F.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH	20
F.2.1	Plochy bydlení	20
F.2.2	Plochy občanského vybavení	22
F.2.3	Plochy veřejných prostranství (VP)	22
F.2.4	Plochy zeleně	23
F.2.5	Plochy vodní a vodohospodářské (W).....	26
F.2.6	Plochy zemědělské (P).....	26
F.2.7	Plochy výroby a skladování (V)	26
F.2.8	Plochy smíšené výrobní (I)	27
F.2.9	Dopravní infrastruktura	27
F.2.10	Technická infrastruktura (T).....	28
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	28
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	29
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	29
J.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	29
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	30
L.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ.....	30

I.B GRAFICKÁ ČÁST

- I.B.1 Výkres základního členění, 1:5000
- I.B.2 Hlavní výkres, 1:5000
- I.B.3 Výkres veřejně prospěšných stavbe, opatření a asanací, 1:5000
- I.B.4 Výkres prostorového členění, 1:5000

ÚVOD – SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydaném zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK

Územně analytické podklady (poskytovatel Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav)

Platný územní plán obce Líbeznice 11/2000 a jeho Změny 1, 2 a 3

Katastr nemovitostí

Seznam nemovitých kulturních památek – Národní památkový ústav

Pasport místních a veřejných účelových komunikací pěšin a stezek obce Líbeznice (2010)

Dopravní studie zklidnění průjezdu obcí Líbeznice (2012), zhotovitel AF-CITYPLAN s.r.o.

Studie vedení tras pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu – Líbeznice (2012), zhotovitel Projekce dopravní Filip s.r.o.

Prognóza vývoje obyvatelstva obce Líbeznice na období 2011-2030

Dokumentace o hodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., Letiště vodochody (hluková studie), zhotovitel ECO-ENVI-CONSULT

Mapový portál obce Líbeznice

Podklady získané vlastním průzkumem v obci

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1.9.2013. Vymezení je ve shodě s původním schváleným územním plánem 11/2000 (dále UPO 11/2000) a jeho Změnami č. 1, 2 a 3 a se skutečnostmi zjištěnými pomocí doplňujících průzkumů. Hranice zastavěného území je zanesena ve výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu a výkresu prostorového členění.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán je zpracována ve shodě s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. „O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti“.

B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce vychází ze dvou protichůdných požadavků na rozvoj obce. Prvním z nich je velký zájem o stavební parcely, pramenící z blízkosti hlavního města. Druhým je zamezení nekontrolovaného rozpínání obce do volné krajiny, které se už neblaze podepsalo na mnoha obcích v okolí Prahy. Syntézou těchto požadavků je stanovení jasné hranice obce a ujasnění její vnitřní struktury. Nedílnou součástí tohoto územního plánu je i požadavek na kultivaci vnitřního prostředí obce i okolní krajiny.

Nový územní plán respektuje zastavitelné území z poslední schválené změny (č.3) územního plánu obce Líbeznice 11/2000 a doplňuje je v nutné míře o nové zastavitelné plochy, které jsou vždy v návaznosti na už zastavěná území.

Pokud budou v budoucnosti vznášeny požadavky na rozšiřování zastavitelných ploch, nechť jsou nejdříve plně využity stávající zastavěné a zastavitelné plochy. Další vlny výstavby ať směřují až do doby kolem let 2020 a 2030 a ať jsou postupně rozfázovány, aby infrastruktura obce měla čas na dostatečné rozšíření kapacity a nekolabovala z velkého nárůstu obyvatel. Zastavitelné plochy ať nepřekračují intravilán obce vytyčený okružním parkem, aby byla zachována kompaktnost sídla a volnost krajiny.

Funkční využití je navrženo s ohledem na skutečný stav a s cílem co nejpřesněji popsat požadované jevy.

Předpokládaný přírůstek obyvatel je prověřen vůči navrhované kapacitě inženýrských sítí a ČOV.

B.2 OCHRANA HISTORICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT

Územní plán respektuje nemovité kulturní památky v celém území a klade důraz na ochranu architektonických hodnot historického jádra obce. Je stanovena hranice historického jádra (zaneseno v hlavním výkrese a ve výkrese prostorového členění) a jsou definována vlastní pravidla prostorového členění.

Nemovité památky v území:

- Kostel sv. Martina, včetně vnitřní ohradní zdi s márnicí a hřbitovem a vnější ohradní zdi s branami a zahradou – jednodílný barokní kostel postavený v letech 1788-95 jako náhrada za původní kostel v gotickém slohu. Stavba je obdélného půdorysu se čtvercovým presbytářem se zkosenými rohy na východě, po stranách jsou obdélníkové sakristie. Valbová střecha je opatřena taškovou krytinou. Věž s plechovou cibulovou střechou je zakončena polygonální věžičkou s tepaným křížem. Hlavní i boční oltáře jsou mramorové, dále je kostel vybaven dřevěnou barokní kazatelnou a dřevěnými lavicemi s platickou řezbářskou výzdobou. Je vyzdoben stropními malbami. Dveře kostela mají ozdobné tepané kování, boční brána je zdobena bohatě kovanou mříží. Zajímavostí je, že jde o první kostel v Čechách opatřený hromosvodem.

- Barokní fara, včetně hospodářské budovy, zahrady a ohradní zdi – jednopatrová fara s pětiosým průčelím, uprostřed s obdélným kamenným portálem. Střecha je mansardová, tašková. V přízemí je průjezd zaklenutý valenou klenbou s lunetami. Fara byla postavena v 1. Polovině 18. Století v barokním slohu.

- Kaplička panny Marie – byla postavena ve 2. Polovině 18. Století.

Dále je třeba zmínit malebnou srostlici domků v jádru města, historické statky a budovu bývalé školy (dnes knihovna). U nich je třeba při rokonstrukcích a revitalizacích respektovat jejich prostorové založení i měřítko a charakter staveb.

Z územně analytických podkladů vyplývá, že celé řešené území je území s možnými archeologickými nálezy. Veškeré výkopové a zemní práce je třeba předem ohlásit na archeologickém ústavu ÚA PPČ.

B.2 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Jsou respektovány všechny prvky vyplývající z analytických podkladů i z územního plánu obce Líbeznice 11/2000 a jeho změn č. 1, 2 a 3. Opakuje se zatím nerealizovaný požadavek z územního plánu 11/2000 na doplnění alejí podél cest v extravilánu obce. Hlavním přínosem nového územního plánu k rozvoji přírodních hodnot je vymezení plochy pro okružní park.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Charakter Líbeznic je dán dvěma vrstvami jeho zástavby. Historická vrstva, která vznikala od založení obce (1236) do první poloviny 20. století je hustě zastavěna obytnými i hospodářskými budovami. Je centricky uspořádána kolem návsi s přirozenou dominantou kostela, fary a staré školy. Ve středu obce jsou domy hustě nasázeny jeden vedle druhého, na okrajích jsou i velké zemědělské dvory. Nízká hladina zástavby je narušena právě jen pro obec významnými budovami. Tato část obce je malebná, vesnická. Je stabilizovaná a v dalším vývoji je třeba chránit její charakter a jen přirozeně doplňovat a obnovovat.

Ve druhé polovině 20. století a zvláště pak po roce 1989 došlo k prudkému rozvoji obce. Líbeznice leží v rozvojovém území Prahy, jen pár kilometrů za hranicí hlavního města. Tento fakt vytváří značnou poptávku po bydlení v obci, v poslední době čím dál víc koncentrovanou (staví se hlavně řadové domy, jednotlivé rodinné domy spíše výjimečně). To vyvíjí tlak na technickou i sociální infrastrukturu města. Nová zástavba je většinou nekoncepční a nevytváří dobré životní podmínky. Proto budou na nové rozvojové oblasti vždy vytvářeny územní studie, aby se dařilo regulovat počet nových obyvatel a obec stačila doplňovat infrastrukturu. Také je třeba novou zástavbu budovat nejenom za dodržení hygienických a dalších zákonem daných podmínek, ale i s ohledem na kulturu veřejného prostoru, který mezi domy vznikne.

Územní plán zdůrazňuje centrické utváření určením historického jádra, doporučeními ke kultivaci veřejného prostoru a založením okružního parku, který uzavře obec do zeleného prstence a jasně tak definuje budoucí vývoj Líbeznic. Neméně významným je stanovení jednotné výškové hladiny obce vycházející ze stávající nízkopodlažní zástavby s výraznou převahou obytné funkce.

C.1 PLOCHY STABILIZOVANÉ

Většina řešeného území je stabilizovaná. V návaznosti na územní plán obce Líbeznice 11/2000 a jeho Změny č. 1, 2 a 3 doplněné o vlastní průzkumy, nový územní plán rozlišuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

Bydlení v historickém jádru obce (BJ)

Bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Plochy občanské vybavení

Občanské vybavení je rozděleno do dvou kategorií.

Veřejná infrastruktura (OV)

Kostel se hřbitovem (HŘBITOV)

Fara

Obecní knihovna a komunitní centrum Archa

Obecní úřad

Pošta

Školní areál (ŠKOLA)

Zdravotní středisko

Zázemí fotbalové hřiště, budoucí kulturně-sportovní centrum

Komerční zařízení (OK)

Prodejna potravin Tesco

Pension Dominictalhof

Divadlo kouzel Pavla Kožíška

Areál U pošty

Areál na rohu Mělnické a Potoční

Pozemky v Nádražní ulici

Stavebniny Srb

Zahradnictví Líbeznice

Plochy veřejných prostranství (VP)

Zahrnují návěs, místní komunikace v zastavěném území a plochy doprovodné zeleně.

Plochy zeleně

Zeleň je rozdělena do sedmi kategorií s rozdílným využitím. Kromě ploch zeleně je v plánu počítáno i s doplněním nebo založením alejí podél cest v krajině.

Věřejná zeleň – rekreace, sport (ZS)

Fotbalové hřiště
Areál u Líbeznického potoka
Školní areál (ŠKOLA)

Věřejná zeleň – parky (ZP)

Park za divadlem
Park Na Chrupavce
Park v Nádražní ulici

Soukromá zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Zahrady u Samoty
Sad na konci Východní ulice
Zahrady Na mořím dole

Zeleň – krajinná (ZK)

U průmyslového areálu při jižním vjezdu na obchvat
Podél silnice na Bašť (součást biokoridoru)
Podél silnice na Zlonín

Zeleň – remízky (ZR)

Směrem na Bašť
Směrem na Měšice
U železniční trati

Zeleň – nivy (ZN)

Na mořím dole
Směrem na Pakoměřice

Zeleň – lesy (ZL)

Skalka
U jízdárny

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Líbeznický potok

Plochy zemědělské (P)

Plochy výroby a skladování (V)

Areál při jižním vjezdu na obchvat
Areál Na mořím dole
Areál mezi ulicemi Mělnická a Nádražní
Areál u železniční trati

Plochy smíšené výrobní (I)

Areál za poštou

Plochy dopravní infrastruktury

Stávající dopravní infrastruktura s významnějším plošným rozsahem rozlišuje **dopravu silniční (DS)** a **železniční (DZ)**. Silniční doprava zahrnuje silnice I., II. a III. třídy vně zastavené území obce. Ostatní dopravní objekty (místní komunikace, účelové a pěší komunikace komunikace apod.) byly zahrnuty do navazujících ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy technické infrastruktury (T)

Zahrnuje čističku odpadních vod, sběrný dvůr a retenční nádrž. Drobné objekty technické infrastruktury jsou obsaženy v navazujících plochách s rozdílným způsobem využití.

C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení a výrobu a skladování.

Zastavitelné plochy převzaté z UPO 11/2000, Změna č. 3:

Na Mořím dole – Bydlení (BP)

U samoty – Bydlení (BP)

Areál při jižním vjezdu na obchvat – Výroba a skladování (V)

Areál Na mořím dole – Výroba a skladování (V)

Areál u železniční trati – Výroba a skladování (V)

Areál mezi ulicemi Mělnická a Nádražní – Výroba a skladování (V)

Nově vytyčené zastavitelné plochy:

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m ²)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
BM1	Bydlení	Za školou	27.378	425/1	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	ano
				425/15	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	
				426/3	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	
				938/1	Orná půda	20100, 20110, 22614	VPS-D201 Koridor vysokorychlostní tratě Praha Lovosice, Ochranné pásmo VN	
				938/2	Orná půda	20100	Ochranné pásmo VN	
VP1	Veřejné prostranství		2.458	938/1	Orná půda	20100, 20110, 22614	ne	ano
				938/2	Orná půda	20100, 20110	ne	
				425/1	Ostatní plocha			
				425/15	Ostatní plocha			
				426/3	Ostatní plocha			
BM3	Bydlení		1.050	47/2	Orná půda	20100	ne	ne
				47/9	Ostatní plocha	20100	ne	
BM5	Bydlení	Samota	3.222	955	Orná půda	20100	Ochranné pásmo potoka 6m od břehové	ne

							čáry	
				956	Orná půda	20100	ne	
				957	Orná půda	20100	ne	
BM6	Bydlení	Pod Samotou	3.849	584/1	Ovocný sad	20100	ne	ne
				584/11	Ovocný sad	20100	ne	
V1	Výroba a skladování		2.295	875	Orná půda	20600	ne	ne
				876	Orná půda	20600	ne	
V2	Výroba a skladování		1.572	930	Orná půda	20600	Ochranné pasmo silnice III.třídy	ne

C.3 PLOCHY K PŘESTAVBĚ

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
BB1	Bydlení	Střed obce	7.433	76/2	Zastavěná plocha a nádvoří		ne	ano
				749/1	Ostatní plocha		ne	
				1047	Ostatní plocha		ne	
BM2	Bydlení	Na Libovínku	9.175	810	Orná půda	20100	Vzhledem k blízkosti silnice 1/9 nutno v územní m řízení prokázat splnění hygienických limitů pro úroveň hluku	ano
VP2	Veřejné prostranství		8.568	804	Orná půda	20100	ne	
				805	Orná půda	20100	Ochranné pasmo silnice I.třídy	
				806	Orná půda	20100	ne	
				808	Orná půda	20100	Ochranné pasmo silnice I.třídy	
				809	Orná půda	20100	ne	
				810	Orná půda	20100	ne	
				811	Ostatní plocha		ne	
				332/18	Ostatní plocha		ne	
				332/32	Ostatní plocha		ne	
OK1	Občanské		14.243	812(jižní	Orná půda	20100	Vzhledem	

	vybavení			část),			k blízkosti silnice I/9 nutno v územním řízení prokázat splnění hygienických limitů pro úroveň hluku	
				1044	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
				332/31	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
				332/30	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
				332/29	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
				332/28	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
BM4	Bydlení	U parku	1.955	586/4	Zahrada		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	ne
				586/5	Zahrada		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
				586/8	Zahrada		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
11	Smíšené výrobní plochy	Areál při jižním vjezdu na obchvat	6.434	180/2	Orná půda	20100	VPS - D017 - Koridor silnice I/9	ne
				180/3 (západní část), vč. budov	Zahrada		VPS - D017 - Koridor silnice I/9	
				180/4, vč. budov	Orná půda	20100	VPS - D017 - Koridor silnice I/9, ochranné pásmo potoka	

							6m od břehové čáry	
				180/5, vč. budov	Orná půda	20100	VPS - D017 - Koridor silnice I/9	
Pozn.: současné využití těchto pozemků je pro průmysl a skladování, nejsou využívány pro zemědělské účely								

C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Okružní park (ZP1) vymezující intravilán obce. Na západě vymezen koridorem 50m od hrany silnice 1/9, na severu respektuje územní rezervu pro vysokorychlostní trať, na východě je určen hranicí intravilánu obce v koridoru šíře 50m. Přesné určení viz grafická příloha.

Areál V Sazenici (ZS1) je přírodní rekreační areál na jihozápadním okraji katastrálního území obce. Při budování bude respektován lokální biocentrum. Přesné určení viz grafická příloha.

Vysazení alejí (A2 až A8) podél cest mimo intravilán obce a doplnění těch stávajících. Přesné určení viz grafická příloha.

Změna funkčního využití ploch ZZ1a ZZ2 na zahrady a sady. Tyto plochy jsou na jihovýchodním okraji obce v těsné návaznosti na zastavěné parcely. Plocha ZZ2 se nachází ve stávajícím zastavěném území. Přesné určení viz grafická příloha.

Na ploše ZZ3 (parc. č. 794/1) se mění využití zemědělské půdy z orné půdy na zahrady a sady. Nejde o zábor zemědělského půdního fondu, jen o změnu kultury. Do územního plánu je tato změna zahrnuta, neboť zakládání sadů v krajině je žádaným jevem, který zvýší její rozmanitost.

Založení soukromých zahrad na ploše ZZ4 na jihovýchodním okraji katastrálního území obce má návaznost na stávající rodinné domy na území obce Bořanovice. Přesné určení viz grafická příloha.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura silniční

Hlavním silničním tahem v řešeném území je silnice I. třídy 1/9, která je napojením na dálnici D8. Kolem obce vede obchvatem a pokračuje na Zlonín a dále na Neratovice a Mělník. Existuje projekt na přeložku obchvatu, který ještě více vzdálí dopravu od zastavěného území obce. Zatím ale není určeno datum realizace a vzhledem k tomu, že stávající obchvat je dostaven nedávno, tento územní plán s výstavbou přeložky v blízké budoucnosti nepočítá (koridor vyplývající z územně analytických podkladů je ale držen jako veřejně prospěšná stavba).

Problematická je silnice II. třídy 243, která se napojuje na dálnici D8 blíže u Prahy než 1/9 a obyvatelé místní i z okolních vesnic jsou z dřívějšíka uvyklí používat právě ji. Tím se nad únosnou mez zvyšuje dopravní a s ní související hluková zátěž v jádru obce. To v důsledku znemožňuje plnohodnotné užívání návsi. Pro vyřešení tohoto problému byla vypracována Dopravní studie zklidění průjezdu obcí Líbeznice (2012), zhotovitel AF-CITYPLAN s.r.o. Body určené v této studii jsou průběžně realizovány a tento územní plán důrazně doporučuje v tomto směru pokračovat.

Další silnicí II. třídy je 244, která začíná na křižovatce v řešeném území (kříží se s 1/9 a III/0085) a vede přes Měšice dále na Kostelec n.Labem až do Byšice, kde se napojuje na 1/16. Tato silnice nemá pro dopravní obsluhu obce Líbeznice zvláštní význam.

Tato základní kostra je doplněna o síť silnic III. třídy. Spojují Líbeznice s okolními obcemi a tento územní plán je považuje za stabilizované. V extravilánu obce budou doplněny o aleje, které jsou tradičním prvkem středočeské krajiny.

Dalším problémem souvisejícím s dopravou je nákladní doprava v obce. Tranzitní doprava se přesunula na silnici I/9, stále ale zůstává značné zatížení od dopravy související s místními aktivitami. Největším zdrojem jsou České sběrné suroviny, Stavebniny a areál Řempa (areál v katastrálním území obce Bořanovice, ale v těsném sousedství Líbeznic). Podnik Českých sběrných surovin bude podle tohoto územního plánu vymístěn a na jeho místě bude obytná zóna. V UPO 11/2000 a jeho změnách jsou vyhrazeny zastavitelné plochy pro sklady a výrobu na západě obce u obchvatu, které tento územní plán respektuje a které by podnik stavebnin mohl využít.

Místní a účelové komunikace jsou v územním plánu převážně vedeny jako součást veřejného prostranství (resp. ploch s jiným způsobem využití). Mají různé šířkové uspořádání i povrch. Pouze některé z nich jsou vybaveny chodníky. V současnosti je v řízení několik projektů na kultivaci některých ulic. V jádru obce by měly být ulice postupně shodně dlážděny tak, aby byl zdůrazněn jejich vesnický charakter a klidný dopravní režim.

Nově zastavitelné plochy budou obslouženy komunikacemi napojenými na stávající silniční síť. Počet napojení těchto nových komunikací na stávající systém je držen na nutném minimu. Oblast v centru obce určená k přestavbě může být obsloužena ze stávajících komunikací.

Je navržena komplexní síť cyklostezek zlepšujících komunikaci pěších a cyklistů v rámci Líbeznic i v návaznosti na okolní obce.

Okružním parkem vede okolo obce cyklostezka (počítá se se spoluprací s obcí Bořanovice, na jejímž území vede jižní část stezky). V úseku mezi ulicemi Družstevní a Mělnická bude využita existující cesta, jdoucí zhruba v ose navrhovaného parku, jinak je třeba tuto stezku vybudovat nově. Bude dimenzována tak, aby sloužila společně chodcům a cyklistům a zároveň byla účelovou komunikací užívanou k údržbě parku. Okružní cyklostezka je od východu na západ propojena stezkou vedoucí přes střed obce a pokračující dále směrem na Bašť (úsek na Bašť je v současnosti jedinný již zbudovaný). Dalším důležitým propojením je stezka z Měšic k Líbeznické škole. V současnosti je toto spojení dimenzováno spíše jen jako chodník podél silnice, od níž ji dělí zelený pás, výhledově by měla být rozšířena o pás s hladkým povrchem pro cyklisty.

Napojením na regionální cyklistickou síť bude stezka vedoucí od obce na sever. Odpojuje se na severu od okružní cyklostezky a od křižovatky silnice 1/9 s II/244 a III/0085 bude pokračovat po stávající polní cestě (která končí u lesa Skalka) dále na sever směrem na Zlonín.

Výstavba v ochranném pásmu silnice (viz § 30, zákon 13/1997 Sb, zákon o pozemních komunikacích) musí být povolena silničním správním úřadem.

Dopravní infrastruktura železniční

Po severovýchodním okraji prochází řešeným územím jednokolejná železniční trať č. 070 Praha – Všetaty – Turnov. Nejbližší stanice je v Měšicích, těsně za hranicí katastrálního území obce. Jedná se o malou stanici pro osobní i nákladní dopravu.

Musí být dodrženo ochranné pásmo, které je pro jednokolejnou železniční trať 60m od osy krajní koleje na obě strany dráhy (viz koordinační výkres: vymezení ochranného pásma je převzato z územně analytických podkladů poskytnutých Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav). Stavby v ochranném pásmu dráhy lze umisťovat pouze se souhlasem drážního správního úřadu.

Z této trati byla vyvedena vlečka na jihozápad až do intravilánu obce Líbeznice k nyní již neexistujícímu cukrovaru. Vlečka byla zrušena, na jejím místě se teď táhne pás zeleně (součást lokálního biokoridoru) až k Měšicím.

Katastrálním územím prochází koridor plánované vysokorychlostní tratě Praha Lovosice D201. Na žádost několika obcí byl zúžen ze šířky 600m na 200m. Na severozápadním okraji katastrálního území obce se zase rozšiřuje do původní šířky. Doba výstavby zatím není stanovena a není ani jasné, zda k ní bude vůbec přistoupeno. Pokud k ní ale dojde, bude nutné, aby obec požadovala vhodná protihluková opatření, neboť podle studií by tato trať zásadně zvýšila hlukové zatížení, v severní části obce dokonce nad hygienické limity (k dispozici jsme měli Dokumentaci o hodnocení vlivů na životní prostředí dle

přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., Letiště vodochody (hluková studie), zhotovitel ECO-ENVI-CONSULT, která počítá i společné zatížení hlukem od VRT a letiště).

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, který je považován za dostačující. Všechny zastavěné plochy v obci mají přístup k technické vybavenosti a nově navržená zastavitelná území jsou koncipována tak, aby se mohla bez problémů napojit na stávající síť.

V dalších stupních projektové přípravy využití jednotlivých ploch je třeba respektovat ochranná pásma rozvodových zařízení VN, VVN a TS (zákon č. 458/2000 Sb., zvláště § 46), veřejných vodohospodářských zařízení (zákon č. 4274/2001 Sb., zvláště § 23) a plynárenských zařízení (zákon č. 458/2000 Sb., zvláště § 68, 69).

Vodovodní síť

Současné zásobování obce pitnou vodou je bezproblémové. Nově zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém infrastruktury v obci. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací. Před započítáním výstavby je vždy nutné získat souhlas o navýšení kapacity od správce vodovodní sítě.

Splašková kanalizace a ČOV

Nově zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém infrastruktury v obci. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací. Nově budovaná kanalizační síť bude provedena jako oddílná soustava s odvodem dešťových vod do Líbeznického potoka. Nově budované rodinné domy budou mít však dešťové vody na pozemku. Nově budované komerční a průmyslové areály budou mít však na pozemku, nebo v případě nutnosti retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod. Dešťové vody kontaminované závadnými látkami musí být předčištěny ve vhodných zařízeních. Při návrhu nových komunikací bude zohledněn požadavek na minimalizaci odtoku srážkových vod.

Bylo ověřeno, že kapacita je dostačující, ČOV má rezervu pro předpokládaný nárůst obyvatel v nově zastavitelných plochách.

Rozvod plynu

Do všech zastavěných obytných ploch obce je zaveden plyn. Zdrojem zemního plynu je regulační stanice VTL/STL 3000/2/1 – 440 na pozemku ŘEMPA Pakoměřice. Do této regulační stanice je plyn přiveden VTL přípojkou z vysokotlakého řádu DN 150 do Březiněvsi a Měšic (systém vyššího řádu viz část odúvodnění územního plánu, výkres širších vztahů).

Kapacita vedení je pro plánované nově zastavitelné území je dostačující. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací.

Zásobování elektrickou energií

Jsou a budou dodržována ochranná pásma stanovení dle zákona 458/2000Sb., § 46 Ochranná pásma.

Nadřazený systém velmi vysokého napětí:

Řešeným územím prochází vedení V410, 400kV s šířkou ochranného pásma 74m a V201, 220kV s šířkou ochranného pásma 56m. Dále je držen koridor o šířce 400m pro VPS - E22 - Napojení TR Praha Sever na stáv. vedení 400 kV.

Napájecí systém vysokého napětí:

Napájení obce je zajištěno elektrorozvodnou sítí VN 22kV s trafostanicemi. Kapacita vedení je pro plánované nově zastavitelné území je dostačující. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací.

D.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Největší podíl odpadů v obci tvoří komunální odpad. Svoz odpadu zařizuje soukromá firma, která ho likviduje mimo území obce. Ostatní odpad (velkoobjemový, nebezpečný, bio-odpad a elektro-odpad) je svážen do sběrného dvora na pozemku ČOV.

V obci je také několik míst tříděného odpadu. Protože umístování těchto míst ve stabilizované zástavbě je problematické kvůli stížnostem občanů bydlících v jejich blízkosti, bude pro ně při projektování nově zastavitelných ploch vyhrazeno dopředu místo s kapacitou odpovídající počtu spádových obyvatel.

Odpad ze zeleně u zemědělských podniků a soukromých subjektů bude převážně kompostován, případně pálen. Odpad ze zeleně z prostorů hřbitova bude pravidelně vyvážen obecním úřadem.

Likvidace průmyslového odpadu je a bude řešena podle specifik daného druhu odpadu s maximalizací jeho druhotného využití. Každý průmyslový podnik, firma nebo společnost musí mít zpracovaný a odsouhlasený systém odpadového hospodářství. Zneškodňování nebezpečného a zvláště nebezpečného odpadu musí být prováděno odbornou firmou a odpovídajícím oprávněním. Za nebezpečný odpad jsou považovány i obaly od toxických látek.

D.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Veřejná infrastruktura

Stávající veřejná infrastruktura je stabilizovaná a pro potřeby Líbeznic v zásadě dostačující. Protože některá zařízení (školní, zdravotnické) užívají i obyvatelé okolních obcí, počítá se s jejich rozšířením.

V roce 2013 byla zvýšena kapacita mateřské školy a opravena škola základní. V blízké budoucnosti má být postavena další školní budova na školních pozemcích, kde je pro ni držena rezerva.

Zdravotní středisko má rezervu pro další rozvoj na pozemku přilehlého parku.

U fotbalového hřiště se počítá se stavbou nového kulturního a sportovního centra. V územním plánu je pro tuto budovu držena rezerva.

Další budovy občanského vybavení jsou:

Obecní úřad v centru obce

Katolický kostel s hřbitovem a farou. Oba objekty jsou na seznamu kulturních památek. Fara v současnosti neslouží svému účelu a je využívána jako bytový dům, stále je ale v majetku církve. Protože se jedná o nejcennější budovy v obci, tento územní plán kostel, hřbitov i faru včetně hospodářské budovy popisuje jako půdorysně i hmotově stabilizované, tj. bez možností přístavby apod. pouze s možností historicky citlivé rekonstrukce.

Obecní knihovna a komunitní centrum Archa v budově bývalé školy. Tato budova je také půdorysně i hmotově stabilizována.

Pošta (Dům služeb)

Komerční zařízení

Na území obce se nachází např. prodejna potravin v jádru obce, Divadlo kouzel Pavla Kožíška, penzion Dominicalhof, Zahradnictví Líbeznice, několik hospod, autobazar, stavebniny, drobné provozovny v rámci rodinných domů atd.

Tato zařízení se stále rozvíjí a mění a není možné je všechny zmínit. Na území obce jsou pro ně vyčleněny plochy a počítá se i s drobnou nerušící komercí v rámci rodinných domů. Obec bude podporovat vznik drobných provozoven jako např. kavárna, pekárna a pod., které ožíví veřejný život obce.

D.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Tento územní plán přebírá veřejná prostranství z UPO 11/2000 a jeho Změn a zceluje je do koncepčně ucelených ploch, jejichž součástí jsou i místní komunikace. Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost.

V historickém obce bude k veřejným prostranstvím přistupováno se zvláštní citlivostí. Nedávno byla rekonstruována návěs a postupně dochází ke zklidňování dopravy (viz kapitola D.1 dopravní infrastruktura). V tomto trendu je třeba pokračovat s akcentem na malebný vesnický ráz jádra Líbeznic.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Obec Líbeznice leží mezi rozsáhlými oblastmi orné půdy, občas přerušené nesouvislými lesními porosty. Větší lesní plocha je na území obce Bašť ve vzdálenosti necelých dvou kilometrů od Líbeznic. Významným krajinným prvkem byly stromořadí podél cest, která jsou ale dnes ve špatném stavu. Od Měšic se až skoro do středu Líbeznic táhne podél Líbeznického potoka zelený pás, který plní nejen funkci krajinnou, ale slouží i k rekreaci Líbeznických (v jeho východní části je provozována jízďárna, v intravilánu slouží jako park s hřišti).

Tento územní plán důrazně doporučuje doplnění alejí podél cest v extravilánu obce a dále rozšíření lužního porostu na západě obce v rámci lokálního biokoridoru. Bude podporován vznik remízky mezi poli a také sadů a luk, kvůli zvýšení rozmanitosti krajiny a zjemnění jejího měřítka. Nejdůležitějším přínosem tohoto plánu ale je založení okružního parku, který umocní dojem zeleného sídla v rovině polí a naváže na tradici humen, což býval pás sadů a zahrad s polní cestou na rozmezí mezi vesnicí a polnostmi.

Plán zachovává všechny plochy zeleně, prvky ÚSES, významné krajinné prvky a ostatní ochranná opatření stanovená UPO 11/2000 a jeho Změnami č. 1, 2 a 3.

E.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) definuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v § 3 písm. a) jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Je jedním z limitů využití území při provádění pozemkových úprav, zpracování územně plánovací dokumentace, lesnických, vodohospodářských a jiných dokumentů. Vytváření ÚSES je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát, neboť cílem ÚSES je zejména vytvoření sítě relativně ekologicky stabilních území, ovlivňujících příznivě okolní, ekologicky méně stabilní krajinu, zachování či znovuoobnovení přirozeného genofondu krajiny, zachování či podpoření rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev.

Tento územní plán přebírá všechny plochy zeleně, prvky ÚSES, významné krajinné prvky a ostatní ochranná opatření stanovená UPO 11/2000 a jeho Změnami č. 1, 2 a 3.

Biocentrum

je definováno prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 1 písm. a) k zákonu č. 114/1992 Sb. jako biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

V řešeném území se nacházejí tyto biocentra:

- Lokální biocentrum LC1 – Na lánech - na jihovýchodním okraji katastrálního území, částečně na území Bořanovic. Celková výměra 2,5 ha, z toho na území Líbeznic 1,6 ha. Nachází se na orné půdě. Doporučené opatření: založení travních porostů a stromových společenstev.
- Lokální biocentrum LC2 – V Sazenici - na jihozápadní hranici s Bořanovicemi, částečně na území Bořanovic. Celková výměra 3 ha, z toho na území Líbeznic 2 ha. Nachází se částečně na orné půdě. Doporučené opatření: založení travních porostů a stromových společenstev.

Biokoridor

je definován prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 1 písm. b) k zákonu č. 114/1992 Sb. jako území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter sítí.

V řešeném území se nacházejí tyto biokoridory:

- Lokální biokoridor LK1 - biokoridor procházející od hranic s Měšicemi až k biocentru LC1. Od plochy luk a lesního porostu na hranici katastrálního území s obcí Měšice, přechází zeleným koridorem mezi Líbeznickým potokem a zrušenou vlečkou a dále po zemědělské půdě až k biocentru LC1. Jeho šířka je proměnná od 80m v nejširším místě po 30 m v místě nejužším. Je částečně nefunkční: jeho jižní část se nachází na orné půdě. Doporučené opatření: založení travních porostů a stromových společenstev.
- Lokální biokoridor LK2 – biokoridor prochází od ulice Hovorčovická (III/2438) k biocentru LC1, rovnoběžně s biokoridorem LK1. Nachází se na orné půdě. Doporučené opatření: založení travních porostů a stromových společenstev.
- Lokální biokoridor LK3 – biokoridor vede po ploše se vzrostlými stromy a hustým podrostem kolem silnice III/0091, dále nivním porostem Na mořím dole a podél koryta Líbeznického potoka až k hranici s Bořanovicemi. Funkční. Doporučené opatření: rozšíření nivních porostů Na mořím dole.

Významné krajinné prvky:

Dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je významný krajinný prvek (VKP) definován jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny. Přispívá k udržení stability krajiny. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 uvedeného zákona orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek.

V řešeném území se nacházejí tyto významné krajinné prvky:

- Lesní porost na Skalce na severozápadním okraji řešeného území
- Remíz v severní části řešeného území
- Louka u jízdního na hranicích s katastrálním územím Měšic.

E.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí silnic II. a III. třídy a účelovými komunikacemi, cyklostezkami a pěšími cestami. Tento plán prostupnost podporuje zahuštěním sítě cyklostezek a jejím navázáním na regionální strukturu (viz kapitola D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA). V rámci projektování územních studií bude podporována průchodnost obcí vytvářením cest pro pěší a cyklisty. A naopak nebude podporován vznik velkých, do sebe uzavřených celků, které by působily jako bariéry při pěší cestě obcí.

E.3 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vzhledem k tomu, že území obce je v zásadě rovinné, není třeba ustavovat zvláštní protierozní opatření. Je podporován zachování a vznik remízů, skupin stromů a keřů i solitérů.

E.4 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešeným územím protéká Líbeznický potok, který nemá vyhlášeno záplavové území. Možným rozvodněním je ohrožena zemědělská půda a pozemky s funkcí biokoridoru. Nebudou navrhována další protipovodňová opatření, neboť zmíněné zemědělské a přírodní pozemky tuto funkci plní dostatečně. Tento fakt byl ověřen konzultací se správcem Líbeznického potoka Povodím Labe-provozní středisko Mělník.

Majitelé stávajících objektů na břehové čáře potoka si jsou vědomi rizika vyplývající z blízkosti vodního toku a přizpůsobí tomu péči o nemovitost. Nové objekty nejsou na břehové čáře navrhovány. Využívání ploch podél potoka musí vycházet z místních zkušeností a respektovat obecně platná ochranná pásma. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6m od břehové čáry nebudou dotčeny trvalými nadzemními stavbami.

E.5 REKREACE

Tento územní plán zdůrazňuje rekreační funkci stávajících přírodních prvků v území (zvláště areál u Líbeznického potoka s volně přístupnými hřišti). Rekreační potenciál fotbalového hřiště bude posílen vybudováním nového sportovně kulturního centra, které nahradí jeho stávající zázemí.

V areálu školy se nachází fotbalové hřiště a poměrně rozlehlý park. Doporučujeme je mimo dobu výuky také zpřístupnit místnímu obyvatelstvu.

Plán navrhuje zříditi přírodně rekreační areál U Pakoměřic (ZS1), který by byl vhodný například jako koupaliště s přírodním charakterem, což by značně zvýšilo atraktivitu Líbeznic jako místního turistického cíle.

V rámci navrhovaného okružního parku (ZP1) se počítá se stezkou pro pěší a cyklisty. V rámci parku mohou vznikat hřiště nebo drobné komerční objekty se vztahem k rekreačnímu charakteru parku (např. občerstvovací kiosek, půjčovna bruslí, altán apod.)

E.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Z dostupných podkladů vyplývá, že se v území žádná ložiska nerostných surovin nevyskytují.

F. 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 stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

Kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky 501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“. V kategorii „plochy zeleně“ stanovuje vlastní kategorie, které jsou vhodnější k popisu existujících i navrhovaných jevů v území.

Definice rostlého terénu – rostlý terén je původní terén, na kterém nebyla provedena žádná terénní úprava (ve smyslu zákona 183/2006 Sb., Stavební zákon, § 3 odst. 1, tj. zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry...)

Definice rodinného domu dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví

Definice šikmé, resp. ploché střechy vychází z normy ČSN 73 1901, Navrhování střech – Základní ustanovení, ve smyslu posledního znění. Přičemž je vždy třeba dbát, aby nová stavba ctěla proporce a tvar okolních staveb.

Definice podkroví, nadzemního podlaží a suterénu viz norma ČSN 73 4301, Obytné budovy, ve smyslu posledního znění. Vysvětlení pojmu suterén viz obrázek 1.

Pro potřeby tohoto územního plánu je definována římsa, jako styk roviny obvodové stěny domu a hlavní roviny střechy (viz příloha 1)

F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny na plochy ve středu obce a plochy na periférii. Z tohoto dělení jsou vyjmuty budovy veřejné infrastruktury, které mohou v odůvodněných případech překročit prostorovou i výškovou regulaci, přičemž bude vždy vybíráno odbornou komisí za účasti odborníků z více projektů od různých architektů.

Podmínky pro zastavěné území a zastavitelné plochy i prostorové uspořádání krajiny jsou zachyceny ve výkrese prostorového členění.

Území musí být prostupné. Nepřipouští se uzavřené areály způsobující sociální segregaci obyvatel.

Při výstavbě rodinného domu budou zároveň zbudována dvě parkovací stání na pozemku.

Výšková a prostorová regulace

Celková výšková hladina zástavby:

Nově budované domy musí ctít výškovou hladinu stávající zástavby. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 10 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy viz příloha 1) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy viz příloha 1). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény.

Výška římsy nebo atiky 2.NP je maximálně 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu. Římsa je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

Výšková regulace platí pro všechny zastavitelné plochy, jak ve středu obce, tak na periferii, včetně ploch pro výrobu a skladování. Jsou z ní vyjmuty výše zmíněné budovy veřejné infrastruktury.

Dále je určena vlastní výšková regulace pro vyvýšenou plošinu na severovýchodě obce, jejíž největší část zabírá školní zahrada a která je zhruba ohraničena vrstevnicí 226 m n.m (viz výkres prostorového členění). Zde je povolena výstavba maximálně jednoho nadzemního podlaží. Maximální výška hlavní hmoty stavby jsou 4 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény. Příklad viz příloha 1.

Historické jádro obce, bydlení v rodinných domech:

Vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není prostorová regulace definována. Území je hustě zastavěné, další rozvoj je možný jen obnovou stávající struktury za dodržení půdorysné stopy a doplňováním do stavebních proluk s respektem k historicky dané formě.

V historickém jádru obce na plochách pro bydlení v rodinných domech je povoleno maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví. Výjimka je dána objektům, které byly vyšší už před vstoupením tohoto územního plánu v platnost. Dále zvyšovat podlažnost ale není povoleno ani u těchto objektů.

Historické jádro obce, ostatní funkční využití (bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení, smíšené výroby a občanského vybavení):

U domů se šikmou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví.

U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a třetí nadzemní podlaží, které netvoří víc než 75% celkové půdorysné plochy domu.

Oblasti mimo historické jádro obce:

Současné zastavěné území je relativně stabilizované. Je očekáváno jejich postupné doplnění rodinnými domy. Tyto budou ctít dimenze, proporce, tvar a měřítko okolní zástavby.

Zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 40% z plochy pozemku. Maximální zastavěná plocha nesmí přesáhnout 300 m² u rodinných domů a 500 m² u ostatního funkčního využití.

U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a třetí podlaží, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu a nesmí sloužit jak samostatná bytová jednotka.

V současných zastavěných plochách pro výrobu a skladování, smíšených výrobních plochách a plochách pro komerční využití se očekává nahrazování některých stávajících budov novými objekty. Tyto objekty musí dodržovat výškovou regulaci zmíněnou výše a také měřítko adekvátní rezidenčnímu charakteru obce. Plochy pro výrobu a skladování musí mít po obvodu pás izolační zeleně v minimální šíři 5m.

Pro nově zastavované oblasti bude vždy vypracována územní studie, kterou schválí zastupitelstvo obce, a proto pro ně nebude v této změně územního plánu definována míra využití ani rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků.

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH

F.2.1 Plochy bydlení

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 4: plochy bydlení

Zahrnuje plochy bydlení v historickém jádru obce (BJ), bydlení v bytových domech (BB) a bydlení mimo historické jádro (BM)

Plochy bydlení v historickém jádru obce (BJ)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v rodinných domech. Zástavba je kompaktní.

Hlavní využití:

rodinné domy s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení.

Přípustné využití:

zeleň soukromá (zahrady)

nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

zeleň veřejná a ochranná (izolační)

veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plochy bydlení v bytových domech (BB)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v bytových domech malého měřítka v rozvojové oblasti v jádru obce (BB1). Výstavba na těchto plochách je podmíněna zpracováním územní studie.

Hlavní využití:

bytové domy o maximálně třech nadzemních podlažích (3.NP ustoupené, viz výšková a prostorová regulace)

Přípustné využití:

zeleň soukromá (zahrady)

nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

zeleň veřejná a ochranná (izolační)

veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plochy bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v rodinných domech, dvojdomech a řadových domech.

Hlavní využití:

rodinné domy, dvojdomy a řadové domy

Přípustné využití:

zeleň soukromá (zahrady)

nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

zeleň veřejná a ochranná (izolační)

veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plocha bydlení BM2 – hlavní využití pro bydlení je podmíněčně přípustné s podmínkou, že při územním řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na blízkost silnice 1/9. Opatření na snížení negativních účinků dopravy budou součástí výstavby v lokalitě BM2.

F.2.2 Plochy občanského vybavení

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 6: plochy občanského vybavení

Veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

nekomerční občanská vybavenost (sociální infrastruktura, jako např. vzdělávání a výchova, sociální služby, zdravotnické služby, kultura, veřejná správa).

Přípustné využití:

nezbytná technická a dopravní infrastruktura
služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
zeleň
veřejná prostranství.

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné (v historickém jádru obce s výjimkou zřízení bytu správce).

Podmínky prostorového uspořádání:

Plochy a budovy veřejné infrastruktury jsou v odůvodněných případech vyjmuty z výškové a prostorové regulace, přičemž při jejich rekonstrukci, přestavbě, nebo doplňování bude vždy vybíráno odbornou komisí za účasti odborníků z více projektů od různých architektů.

Hřbitov s kostelem sv. Martina (HŘBITOV), fara včetně hospodářské budovy, kaplička panny Marie:

Tyto objekty jsou památkově chráněny. Jsou půdorysně i hmotově stabilizovány, tj. bez možnosti přístavby apod., pouze s možností historicky citlivé rekonstrukce. Tento požadavek se týká i budovy bývalé školy, dnes knihovny.

Komerční zařízení (OK)

Plochy jsou určeny pro komerční občanskou vybavenost malého a středního rozsahu. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.

Hlavní využití:

komerční občanská vybavenost malého a středního rozsahu

Přípustné využití:

veřejná prostranství
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
zeleň veřejná a ochranná (izolační)

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné (v historickém jádru obce s výjimkou zřízení bytu správce).

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plocha bydlení OK1 – hlavní využití pro bydlení je podmíněčně přípustné s podmínkou, že při územním řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na blízkost silnice 1/9. Opatření na snížení negativních účinků dopravy budou součástí výstavby v lokalitě OK1.

F.2.3 Plochy veřejných prostranství (VP)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 7: plochy veřejných prostranství

Veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí. Vzhledem k významu těchto ploch pro život v obci je jim věnována zvýšená pozornost z hlediska kultury prostoru. Je žádoucí v nich podporovat pohyb chodců a cyklistů a minimalizovat dopady automobilové dopravy. Dbát na to, aby venkovní reklamy zasahující do veřejného prostranství (tj. včetně těch na pozemcích a fasádách

domů na plochách s jiným způsobem využití, které jsou z veřejného prostranství viditelné) vyhovovaly vyhlášce 137/1998 Sb. (aktualizovanou vyhláškou 502/2006 Sb.), O obecných technických požadavcích na výstavbu, § 60. Je vhodné podporovat kulturu prostoru: např. uliční fronta domů na Mírovém náměstí (tj. na návsi) má být dodržena na hranici pozemku, dle možností obce podporovat opravy fasád a vznik drobných komerčních prostor pro oživení společenského života návsi.

Hlavní využití:
veřejně přístupné plochy v intravilánu obce

Přípustné využití:
veřejné komunikace v intravilánu obce
zeleň veřejná a ochranná (izolační)
dětská hřiště a malá sportoviště
drobné vodní plochy a toky, estetické i rekreační
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
pěší stezky a cyklostezky

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.4 Plochy zeleně

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 3, odst. 4: jiné využití

Veřejná zeleň – rekreace a sport (ZS)

Významné plochy zeleně, sloužící primárně ke sportu a rekreaci.

Hlavní využití:
veřejná zeleň

Přípustné využití:
dětská a sportovní hřiště
drobné vodní plochy a toky, estetické i rekreační
nutná dopravní a technická infrastruktura
budovy nutné pro provoz hřišť a pro zlepšování sportovní a rekreační nabídky v obci.
pěší stezky a cyklostezky
v případě školního areálu (ŠKOLA) budovy veřejné infrastruktury nezbytné pro jeho rozvoj

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné, výjimkou zřízení bytu správce v případě školního areálu (ŠKOLA).

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Fotbalové hřiště – plocha s fotbalovým hřištěm. V rámci této plochy se počítá s nahrazením stávajícího zázemí hřiště novým kulturně-sportovním centrem, vyznačeno jako plocha OV.

Areál u Líbeznického potoka – západní část v intravilánu obce je parkově upravena. Na ploše se nacházejí veřejně přístupná hřiště.

Východní část se táhne až na hranici s obcí Měšice, je přírodního charakteru a část je využívána jako jízdárna. Budovy nutné pro provoz jízdárny a dále pěší stezky a cyklostezky jsou na těchto plochách povoleny (ve smyslu §18, odst.5 Stavebního zákona o umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území).

Školní areál (ŠKOLA) – úzce souvisí se školskými budovami (veřejná infrastruktura). Slouží primárně jako školní zahrada, hřiště a sportoviště. Zahrnuje plochy zeleně, veřejných prostranství a nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu. Tato plocha také slouží jako rezerva pro případný další rozvoj školských budov, s ohledem na maximální zachování zelených ploch.

Areál V Sazenici (ZS1) – plocha změn v krajině určená pro zvýšení nabídky rekreace v obci. Při zpracování projektu je nutno zohlednit fakt, že se areál nachází v lokálním biokoridoru, jehož funkce nesmí být narušena. Hlavní využití je zeleň sloužící ke sportovním a rekreačním účelům. Součástí ploch je nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby, které zlepšují podmínky jejich využití pro účely rekreace, sportu a cestovního ruchu a dále pěší stezky a cyklostezky jsou na těchto plochách povoleny (ve smyslu §18, odst. 5 Stavebního zákona o umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území).

Veřejná zeleň – parky (ZP)

Stávající parková zeleň bude zachována a dále kultivována.

Hlavní využití:
veřejná zeleň

Přípustné využití:

drobné vodní plochy a toky, estetické i rekreační
dětská hřiště a malá sportoviště
pěší stezky a cyklostezky
budovy nutné pro provoz hřišť a pro zlepšování sportovní a rekreační nabídky v obci
nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Park Na Chrupavce - tato plocha také slouží jako rezerva pro případný další rozvoj zdravotního střediska, s ohledem na maximální zachování zelených ploch.

Okružní park (ZP1) – bude založen park okolo intravilánu obce. Jeho hlavní a jasně převažující využití bude veřejně přístupná zeleň. Stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace, sportu a cestovního ruchu a dále pěší stezky a cyklostezky jsou na těchto plochách povoleny (ve smyslu §18, odst. 5 Stavebního zákona o umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území). Součástí plochy parku je zpevněná komunikace, v grafické části vyznačená barvou pro veřejná prostranství, bez indexu.

Část okružního parku vedená v koridoru D017 a ochranném pásmu silnice 1/9 (ZP1a) a v koridoru D201 vysokorychlostní tratě Praha Lovosice (ZP1b) je hlavním využitím dopravní infrastruktura. veřejná zeleň, pěší stezky a cyklostezky, drobné vodní plochy a toky, estetické i rekreační, dětská hřiště a malá sportoviště, budovy nutné pro provoz hřišť a pro zlepšování sportovní a rekreační nabídky v obci, nezbytná technická a dopravní infrastruktura jsou pouze přípustným využitím. Řešení přípustného využití bude s hlavním vždy koordinováno a odsouhlaseno majetkovým správcem, tj. ŘSD ČR pro plochu ZP1a a SŽDC pro plochu ZP1b.

Soukromá zeleň – zahrady a sady (ZZ)

soukromé zahrady tvoří hlavní podíl zeleně v sídle. Nacházejí se v zastavěném území nebo v těsném kontaktu s ním, mají převážně obytnou funkci a doplněnou o samozásobitelské pěstování.

Hlavní využití:
veřejně nepřístupná nebo omezeně přístupná zeleň

Přípustné využití:

drobné vodní plochy a toky, estetické i rekreační
drobné stavby související s údržbou a využíváním zeleně
nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plocha ZZ3 je jediný sad nacházející se ve volné krajině. Proto tato plocha nesmí být oplocena ani v ní nebudou budovány žádné drobné stavby.

Zeleň v extravilánu obce – krajinná zeleň (ZK)

Plochy zeleně, které nejsou lesního charakteru, ale na nichž se nachází vzrostlá zeleň. Slouží především jako biokorodory a jako izolační zeleň.

Hlavní využití:
veřejná zeleň

Přípustné využití:
drobné vodní plochy a toky
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
pěší stezky a cyklostezky

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Významná liniová zeleň – aleje (A)

Budou doplňovány stávající aleje podél cest a zakládány nové. Tam, kde jsou zachovány zbytky starých alejí, bude respektován stávající druh dřevin (jedná se o aleje A2, A3, A4, A6, A7, A8). Alej A5 (podél silnice na Zlonín) bude nově založena, budou užitý neovocné druhy s větším prostorovým účinkem a dlouhodobou perspektivou. Tyto aleje nemají ve výkresech charakter plochy, ale liniového prvku.

Zeleň v extravilánu obce – remízky (ZR)

Úzké pruhy přírodního charakteru s křovinami a vzrostlými stromy.

Hlavní využití:
zeleň přírodního charakteru

Přípustné využití:
drobné vodní plochy a toky
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
pěší stezky a cyklostezky

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Zeleň v extravilánu obce – nivy (ZN)

V těchto plochách tento územní plán upřesňuje definici „mimolesní zeleň“ pro lepší ochranu prameniště Líbeznického potoka a biokoridoru, který jím prochází. Bude respektována stávající zeleň a podporována výsadba nové.

Hlavní využití:
zeleň přírodního charakteru

Přípustné využití:
drobné vodní plochy a toky
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
pěší stezky a cyklostezky, případně naučné stazky

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Zeleň v extravilánu obce – lesy (ZL)

Využití odpovídá vyhlášce 501/2006 Sb, § 15. Kvůli komplexnímu náhledu na uspořádání krajiny jsou i lesní plochy zařazeny do kategorie „plochy zeleně“.

V lokalitě U Jízdrány je vyznačení lesních ploch aktualizováno dle na místě zjištěné skutečnosti.

Hlavní využití:

zeleň přírodního charakteru plnící funkci lesa

Přípustné využití:

drobné vodní plochy a toky

drobné stavby a zařízení lesního hospodářství (dle Stavebního zákona 183/2006, § 18, odst. 5)

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

pěší stezky a cyklostezky

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.5 Plochy vodní a vodohospodářské (W)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 13

Hlavní využití:

vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

drobné stavby a zařízení související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.6 Plochy zemědělské (P)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 14

Hlavní využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle Stavebního zákona 183/2006, § 18, odst. 5)

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.7 Plochy výroby a skladování (V)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 11

Hlavní využití:

výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že jejich negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekračují hranice areálu

Přípustné využití:

zeleň veřejná a ochranná (izolační) – každý areál musí mít pás izolační zeleně po obvodu svého pozemku v šíři minimálně 5 m.

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

veřejná prostranství

občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

dosavadní způsob využití, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití území je možný, pokud nevyplývá ze zákona jinak

Nepřípustné využití:

bydlení a rekreace (s výjimkou bytových jednotek, které byly povoleny před platností UP 11/2000)

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plocha V2 je ve volné krajině bez návaznosti na stávající výstavbu. Proto na ní mohou být jen drobné stavby k zajištění stávajícího provozu. Tato plocha může být využita pouze ke skladování, nikoliv k výrobě.

F.2.8 Plochy smíšené výrobní a občanské vybavenosti (I)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 3, odst. 4: jiné využití

Plochy jsou určeny pro malovýrobu a řemeslnou výrobu nebo pro komerční občanskou vybavenost malého a středního rozsahu. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.

Hlavní využití:

malovýroba a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že jejich negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekračují hranice areálu

komerční občanská vybavenost malého a středního rozsahu

Přípustné využití:

zeleň veřejná a ochranná (izolační)

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

veřejná prostranství

občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

Nepřípustné využití:

bydlení (v historickém jádru obce s výjimkou bytu správce)

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.9 Dopravní infrastruktura

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 9

Dopravní infrastruktura silniční (DS)

Hlavní využití:

silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace v extravilánu obce, které nejsou zahrnuty do jiných ploch terénní úpravy

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení

zeleň doprovodná (např aleje) a ochranná (izolační)

technická infrastruktura

pěší stezky a cyklostezky

veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Dopravní infrastruktura železniční (DZ)

Hlavní využití:
dráha

Přípustné využití:
terénní úpravy
zařízení pro drážní dopravu a budovy se vztahem k provozu dráhy
zeleň doprovodná (např aleje) a ochranná (izolační)
technická infrastruktura

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

F.2.10 Technická infrastruktura (T)

dle vyhlášky 501/2006 Sb, § 10

Hlavní využití:
stavby a zařízení technického vybavení (např. zařízení pro nakládání s odpady, ČOV, retenční nádrže apod.)

Přípustné využití:
zeleň veřejná a ochranná (izolační)
nezbytná technická a dopravní infrastruktura
veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

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

Koridor pro plánované rozšíření silnice I/9 je veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ve prospěch Ministerstva dopravy a to včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek.

Tento územní plán nezakládá stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nevyžaduje plošné asanační zásahy.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Pokud nedojde k dohodě, tento územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Před vykoupením pozemku bude upřednostňována možnost zřízení věcného břemene.

Ve prospěch obce Líbeznice:

Místní komunikace v nově připravovaných územích a jejich napojení na stávající komunikační síť.

VP1, VP2 – veřejná prostranství / komunikace nutná pro rozvoj nově zastavitelných území

Parcelní čísla dotčených pozemků:

VP1 - 938/1, 938/2, 425/1, 425/15, 426/3

VP2 – 804, 805, 806, 808, 809, 810, 811, 332/18, 332/32

Okružní park ZP1 a s ním související opatření k překonání silničních komunikací.

Parcelní čísla dotčených pozemků: 419/2, 430/7, 761, 762, 763, 768, 799, 805, 807, 808, 809, 812, 813, 814, 920, 922, 923, 924, 938/1, 938/2, 939, 946, 947, 948, 955, 956, 982, 995, 1006, 1017/10, 1017/13, 1017/38, 584/1, 769, 802, 963

Nově navržená síť cyklostezek.

Parcelní čísla dotčených pozemků: 13/8, 53, 57/1, 179/9, 180/2, 180/3, 180/4, 180/5, 180/6, 180/7, 183/1, 186/1, 186/3, 207/12, 332/28, 333/2, 419/2, 419/7, 419/8, 555, 577, 584/1, 585/4, 586/1, 589/8, 589/44, 659/2, 662, 680/4, 687/1, 691/1, 717/11, 719/1, 761, 762, 763, 766, 768, 799, 800, 801/1, 801/2, 802, 805, 807, 808, 809, 812, 813, 814, 920, 922, 937, 939, 938/1, 937/2, 941, 942, 947, 948, 955, 956, 963, 982, 995, 1006, 1011, 1014, 1015, 1016, 1017/13, 1017/15, 1017/20, 1017/23, 1017/36, 1017/37, 1032, 1035, 1038

Místa tříděného odpadu v nově připravovaných územích.

Parcelní čísla dotčených pozemků: 76/2, 749/1, 1047, 811, 938/2

Ve prospěch Pražská plynárenská Distribuce, a.s., ČEZ Distribuce, a.s., provozovatele vodovodu a kanalizační sítě:

Zásobní inženýrské sítě v nově připravovaných územích a jejich napojení na stávající síť. Budou umístovány v místních komunikacích.

Trafostanice, v nově připravovaných územích.

Další inženýrské sítě a jiná infrastruktura dle podle potřeb výše zmiňovaných provozovatelů sítí.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Tento územní plán nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Není tedy třeba stanovovat kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Líbeznice je vyhotoven ve 4 paré listinné podoby a dvou digitálních nosičích. Výkresy jsou zpracovány v programu AutoCAD ve formátu dwg v měřítku 1:5000 a převedeny na formát pdf. Textová část je zpracována v aplikaci Microsoft Word ve formátu document Microsoft Word.

Textová část

I.A Výroková část územního plánu obce Líbeznice	30 x A4
Příloha 1 - grafické znázornění výškových regulativů	3 x A4
II.A Odůvodnění územního plánu obce Líbeznice	17 x A4

Grafická část

I.B Výroková část územního plánu obce Líbeznice	
I.B.1 Výkres základního členění, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4
I.B.2 Hlavní výkres, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4
I.B.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4
I.B.4 Výkres prostorového členění, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4
II.B Odůvodnění územního plánu obce Líbeznice	
II.B.1 Koordinační výkres, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4
II.B.2 Výkres širších vztahů, 1:25000	630x297mm = 3 x A4
II.B.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:5000	1000x800mm = 15 x A4

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje následující územní rezervy vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

VPS - D017 - Koridor silnice I/9

VPS - D201 - Koridor vysokorychlostní tratě Praha Lovosice

VPS - E02 - Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)

VPS - E22 - Napojení TR Praha Sever na stáv. vedení 400 kV

L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ PORÍZENÍ

Lokalita Za školou (BM1, VP1, ZP1b). Celková výměra: 30 352 m² (BM1 27 378 m², VP1 2 458 m², ZP1b 516 m²) + plochy nutné k napojení na stávající síť komunikací. Dotčené pozemky: 425/1, 425/15, 426/3 a 938/1, 938/2. Způsob využití: bydlení a veřejné prostranství.

Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Pro tuto lokalitu je již uzavřená plánovací smlouva ze dne 12.června 2012. Tato smlouva je uzavřena jen pro pozemky 938/1, 425/1, 425/15 a 426/3 v průběhu vypracovávání územního plánu ale bylo rozhodnuto o rozšíření území pro územní studii.

Lokalita Na Libovínku (BM2, VP2, OK1, ZP1). Celková výměra: 32 113 m² (BM2 9 175 m², VP2 8 568 m², OK1 14 243 m², ZP1 127 m²). Dotčené pozemky: 804, 805, 806, 808, 809, 810, 811, 812, 1044, 332/18, 332/28, 332/29, 332/30, 332/31, 332/32.

Způsob využití: bydlení, občanské vybavení, veřejné prostranství.

Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita ve středu obce (BB1). Celková výměra: 7 433 m². Dotčené pozemky: 76/2, 749/1, 1047 včetně stávajících na nich stojících budov. Způsob využití: bydlení.

Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Všechny tyto územní studie budou vloženy nejpozději do čtyř let od schválení tohoto územního plánu.