

NÁVRH ZMĚNY Č. 3 ÚP LÍBEZNICE
II.A – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP LÍBEZNICE

Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD LÍBEZNICE
Mělnická 43, 250 65 Líbeznice

Zpracovatel:

Ing.arch. Zuzana Freiheit
Londýnská 309/81, 12000 Praha 2

Datum:

Leden 2023

ROZSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 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 KRAJEM – 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 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO 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
- B. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
- C. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

II.B GRAFICKÁ ČÁST

II.B.1 Koordinační výkres, 1:5000

II.B.2 Výkres širších vztahů, 1:25000 – Není Změnou č. 3 dotčen

II.B.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:5000 – Není Změnou č. 3 dotčen

Výkresy, které nejsou Změnou č. 3 dotčeny nejsou v rámci návrhu Změny vydávány.

OBSAH

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 ODS. 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 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	6
A. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	6
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.....	6
C. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	7
D. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ.....	7
E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	7
F. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	7
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 ZOHLEDNĚNO.....	7
H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	7
I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	9
II.A.3 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	10
A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚP	10
B. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	10
C. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	10

ÚVOD - ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE POŘIZOVATELE

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

Určený zastupitel: Mgr. Jan Havlíček

Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE

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

SMLUVNÍ ZAJIŠTĚNÍ ZAKÁZKY

Smlouva o dílo ev. č. zhotovitele 21122022 na službu „Zhotovení Změny č. 3 územního plánu Líbeznice“, uzavřená mezi obcí Líbeznice (zastoupena starostou obce Mgr. Janem Havlíčkem) jako zadavatelem změny č. 3 územního plánu a Ing. arch. Zuzanou Freiheit jako zpracovatelem změny č. 3 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. 3 ÚP Líbeznice nebude mít její řešení vliv na širší vztahy.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č. 3 územního plánu obce Líbeznice, schválené 21. 12. 2022, je v dokumentaci zohledněno v plném rozsahu.

Byla provedena aktualizace katastrální mapy. V návaznosti na to byla aktualizována parcelní čísla dotčených pozemků v textu územního plánu.

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

Změna č. 3 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

Změnou č. 3 ÚP Líbeznice nedochází k žádným novým záborům zemědělského půdního fondu.

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 KRAJEM

Soulad s politikou územního rozvoje:

Změna č.3 ÚP Líbeznice je v souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky 2008, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4 (dále PÚR 2021). Aktualizace č. 1 byla zveřejněna pod č. 276 dne 15. 4. 2015. Aktualizace 2 a 3 byly zveřejněny dne 30. 9. 2019 ve sbírce zákonů pod číslem 249 a 250. Aktualizace č. 4 byla zveřejněna dne 31. 8. 2021 ve Sbírce zákonů pod číslem 321.

Platný územní plán byl podroben kontrole, zda vyhovuje PÚR 2021 a bylo seznáno, že je v souladu. Vzhledem k drobnému rozsahu Změny č. 3 ÚP Líbeznice nevyplývají z PÚR 2021 žádné nové požadavky na její řešení.

Změna č. 3 pokračuje v upřednostňování rozvoje uvnitř zastavěného území.

Obec Líbeznice spadá pod rozvojové oblasti OB1, Metropolitní rozvojová oblast Praha. Zvláště naléhavý je úkol řešit problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj. Této otázce se obec věnuje dlouhodobě, byla hlavním motivem při pořizování územního plánu v roce 2015 a všechny následující změny naplňují a dále rozvíjejí nastíněná řešení.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

V řešeném území jsou uplatňovány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 2, schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 4. 9. 2018 (dále jen ZÚR 2018).

Platný územní plán byl podroben kontrole, zda vyhovuje ZÚR 2018 a bylo seznáno, že je v souladu. Vzhledem k drobnému rozsahu Změny č. 3 ÚP Líbeznice nevyplývají ze ZÚR 2018 žádné nové požadavky na její řešení.

Změna č. 3 je pokračováním ve využívání zastavěného území s preferencí rekonstrukcí a přestavby nevyužívaných objektů. V rámci Změny. č. 3 bude rozšířena plocha přestavby s funkčním využitím bydlení na plochách brownfields, BW2.

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

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území je jedním z hlavních motivů platného územního plánu. Změna č. 3 k němu přispívá, protože rozšiřuje plochu bydlení na plochách brownfields (BW2), čímž umožní realizaci již schválené územní studie na rekonstrukci bývalého statku.

Změna č. 3 nerozšiřuje zastavitelné plochy obce.

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

Změna č.3 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.3 ÚP Líbeznice bylo projednáno s dotčenými orgány, chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. K zadání Změny č. 3 ÚP Líbeznice nebyly vzneseny žádné připomínky.

E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zpráva nebyla zpracována. Krajský úřad Středočeského kraje v rámci projednání Návrhu zadání Změny č.3 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.3 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 není Změnou č. 3 měněna.

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

Není Změnou č. 3 měněna.

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

Úvod není měněn.

Kapitola C.1 Plochy stabilizované

Není Změnou č. 3 měněna.

Kapitola C.2 Zastavitelné plochy:

Byla aktualizována čísla dotčených pozemků v tabulce, aniž by došlo ke změně rozsahu zastavitelných ploch.

Kapitola C.3 Plochy k přestavbě:

Změnou Z3/1 dochází k rozšíření plochy k přestavbě - Bydlení na plochách brownfields (BW2).

Byla aktualizována čísla dotčených pozemků v tabulce, aniž by došlo ke změně rozsahu ploch přestavbě s výjimkou rozšiřované plochy BW2.

Kapitola C.4 Plochy změn v krajině

Není Změnou č. 3 měněna.

Kapitola D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek jejího umístění

Není Změnou č. 3 měněna.

Kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny

Není Změnou č. 3 měněna.

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

Není Změnou č. 3 měněna.

Kapitola G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Není Změnou č. 3 měněna.

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

Byla aktualizována čísla dotčených pozemků. Nedošlo k žádným koncepčním změnám.

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

Není Změnou č. 3 měněna.

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

Byly uvedeny počty listů a počtu výkresů Změny č. 3 ÚP Líbeznice. V rámci Změny č. 3 ÚP Líbeznice budou nově vydávány pouze ty výkresy, které jsou změnou dotčeny.

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

Není Změnou č. 3 měněna.

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

Byla aktualizována čísla dotčených pozemků lokality Na Libovínku (BM2, VP2, OK1, ZP1). Nedošlo k žádným koncepčním změnám.

Změnou Z3/1 je rozšířena plocha BW2, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Byla aktualizována lhůta pro pořízení územních studií.

Kapitola M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Není Změnou č. 3 měněna.

Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn

Z3/1 - rozšíření plochy k přestavbě – Bydlení na plochách brownfields (BW2).

- změna drobného rozsahu. Vyhovění požadavku majitele pozemku. Na plochu BW2 už byla vypracována a schválena územní studie, která zahrnovala i pozemek p.st.č. 139. Změna územního plánu umožní realizování studie, to je přestavbu dnes chátrajícího bývalého statku a jeho využití k bydlení.

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.

Změna č. 3 zastavěné území nemění.

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

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚP

Bude doplněno.

B. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Bude doplněno.

C. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno.

III. POUČENÍ

Poučení: Proti Změně č. 3 územního plánu Líbeznice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Místostarosta:..... Starosta:.....