



**ZMĚNA Č. 2 ÚP LÍBEZNICE**  
**III.A – SROVNÁVACÍ TEXT**

Pořizovatel:

OBEČNÍ ÚŘAD LÍBEZNICE  
Mělnická 43, 250 65 Líbeznice

Zpracovatel:

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

Datum:

Červen 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU LÍBEZNICE		
Správní orgán vydávající změnu Územního plánu	Zastupitelstvo obce Líbeznice	Otisk úředního razítka
Číslo usnesení	44/2021	
Datum nabytí účinnosti	15.7.2021	
Pořizovatel:	Obecní úřad Líbeznice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	PhDr. František Grunt, radní obce	podpis
	Ing.arch. Martina Bredová, výkonný pořizovatel	podpis

**OBSAH**

<b>ÚVOD – SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ.....</b>	<b>6</b>
<b>A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>7</b>
<b>B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....</b>	<b>7</b>
B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	7
B.2 OCHRANA HISTORICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT.....	7
B.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	8
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....</b>	<b>8</b>
C.1 PLOCHY STABILIZOVANÉ.....	9
C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	11
C.3 PLOCHY K PŘESTAVBĚ.....	19
C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ .....	23
<b>D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ.....</b>	<b>24</b>
D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	24
D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	26
D.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	27
D.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	27
D.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	28
D.6 CIVILNÍ OCHRANA.....	29
<b>E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....</b>	<b>29</b>
E.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	30

E.2	PROSTUPNOST KRAJINY.....	31
E.3	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	31
E.4	OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	31
E.5	REKREACE.....	32
E.6	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	32
<b>F.</b>	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....</b>	<b>33</b>
	Plochy bydlení .....	37
	Plochy občanského vybavení.....	41
	Plochy veřejných prostranství (VP).....	45
	Plochy zeleně.....	46
	Plochy vodní a vodohospodářské (W).....	51
	Plochy zemědělské (P).....	51
	Plochy výroby a skladování (V).....	52
	Plochy smíšené výrobní a občanské vybavenosti (I).....	53
	Dopravní infrastruktura.....	54
	Technická infrastruktura (T).....	54
<b>G.</b>	<b>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.....</b>	<b>55</b>
<b>H.</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....</b>	<b>55</b>
<b>I.</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>56</b>
<b>J.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>56</b>
<b>K.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....</b>	<b>57</b>
<b>L.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ.....</b>	<b>57</b>
<b>M.</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>58</b>

**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 staveb, opatření a asanací, 1:5000

I.B.4 Výkres prostorového členění, 1:5000

I.B.5 Výkres etapizace, 1:5000

## ÚVOD – SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Politika územního rozvoje ČR 2008 (schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009) ve znění Aktualizace č. 4 3 schválené usnesením vlády ~~č. 596 dne 8. srpna 2013~~ č. 630 dne 2. září 2019

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydaném zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK ve znění Aktualizace č. 2 schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23.6.2014 a 27.6.2014. **Ve znění verze schválené Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 4. 9. 2018.**

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

Platný územní plán 2015 schválený Zastupitelstvem obce dne 28. 1. 2015 **ve znění č. 1, vydané 9. 5. 2018,** a původní územní plán obce Líbeznice 11/2000 a jeho Změny 1, 2 a 3

Katastr nemovitostí, **aktuální k 29. 4. 2021**

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 Praha/Vodochody (hluková studie), zhotovitel ECO-ENVI-CONSULT

Mapový portál obce Líbeznice

Podklady získané vlastním průzkumem v obci

Podklady k ochranným pásmům letišť – příslušná opatření obecné povahy a letecký předpis L14

Výkresy situace ze studií týkajících se rozšíření a přeložky silnice 1/9, poskytnuté Ředitelstvím silnic a dálnic.

Aktuální poloha koridoru pro VRT poskytnutá Správou železnic

Podklady k ochranném pásmu budoucího vedení V409/419 poskytnuté společností ČEPS.

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~4. 11. 2017~~ **1. 8. 2020**. Vymezení **aktualizuje zastavěné území určené platným územním plánem ve znění změny č.1** a 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 a doplněna podle nutných potřeb obce. 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.

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 výkresu a ve výkresu 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 plastickou 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 rekonstrukcích 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.3 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~~ postupně realizovaný 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

### Úvod

Charakter Líbeznice 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 hranicemi 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 dalo regulovat počet nových obyvatel a obec stačila doplňovat infrastrukturu.~~ Díky požadavku na vytváření územních studií na nové rozvojové oblasti se daří vytvářet dobré životní podmínky. Daří se regulovat rychlost nárůstu počtu nových obyvatel v návaznosti na rozvoj technické infrastruktury i občanského vybavení. ~~Také je třeba novou zástavbu budovat~~ Nová zástavba je budována 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 ve znění změny č. 2 rozlišuje tyto stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití:**

#### **Plochy bydlení**

Bydlení v historickém jádru obce(BJ)

Bydlení mimo historické jádro obce (BM, BM1, BM2, BM3, BM4, BM9, pozn.: označení BM3, BM4 a BM9 ve výkresech zrušeno pro nadbytečnost)

Bydlení na plochách brownfields (BW1)

#### **Plochy občanské vybavení**

Občanské vybavení je rozděleno do **dvou čtyř** kategorií. **Nově zaváděné plochy OVP a OVZ viz kapitola C.2 zastavitelné plochy.**

#### **Veřejná infrastruktura (OV)**

Kostel se hřbitovem (HŘBITOV)

Fara

Obecní knihovna a komunitní centrum Archa

Obecní úřad

Pošta

Školní areál (ŠKOLA), vč. ploch OV1

Zdravotní středisko

Tělocvična se zázemím

#### **Komerční zařízení (OK)**

Prodejna potravin Tesco

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 náves, 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.

#### **Veřejná zeleň – rekreace, sport (ZS)**

Fotbalové hřiště

Areál u Líbeznického potoka

Školní areál (ŠKOLA)

**Veřejná zeleň – parky (ZP)**

Park za divadlem

Park Na Chrupavce

Park v Nádražní ulici

**Okružní park (ZP1, ZP1a, ZP1b)**

**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, vč. ploch V1

**Plochy na křížení silnic II/244 a III/2441 (V2)**

**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 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, veřejná prostranství a zeleně. ~~a výrobu a skladování.~~

**Zastavitelné plochy převzaté z UPO 11/2000, Změna č. 3 UP2015, Změna č. 1:**

Na Mořím dole — Bydlení (BM)

U samoty — Bydlení (BM)

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)

Samota (BM6, BM7, BM8)

Na Libovínku (BM2)

Na Libovínku (VP2)

Na Libovínku (OK1)

**Nově vytyčené zastavitelné plochy:****Plochy bydlení**

Bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Samota, rozšíření (BM6, BM11)

**Plochy občanské vybavení**

Věda, výzkum, inovace (OVP)

Zahradnictví, park, ukázkové zahrady (OVZ)

**Tabulka zastavitelných ploch:**

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
OV1Z 1/1	Občanské vybavení, veřejná infrastruktura (OV)	Rozšíření školního areálu	10-900	940	Orná půda	20100	Ochranné pásmo VN	
BM1	Bydlení	Za školou	28-096	425/1	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	ano
				425/18	Ostatní plocha			
				425/19	Ostatní plocha			
				425/24	Ostatní plocha			

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
				425/25	Ostatní plocha			
				425/26	Ostatní plocha			
				425/27	Ostatní plocha			
				425/28	Ostatní plocha			
				425/29	Ostatní plocha			
				425/38	Ostatní plocha			
				425/15	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	
				425/20	Ostatní plocha			
				425/21	Ostatní plocha			
				425/22	Ostatní plocha			
				425/23	Ostatní plocha			
				425/30	Ostatní plocha			
				425/31	Ostatní plocha			
				425/32	Ostatní plocha			
				425/33	Ostatní plocha			
				425/34	Ostatní plocha			
				425/35	Ostatní plocha			
				425/36	Ostatní plocha			
				425/37	Ostatní plocha		-	
				426/3	Ostatní plocha		Ochranné pásmo VN	
				426/46	Ostatní plocha			
				426/47	Ostatní plocha			
				426/48	Ostatní plocha			

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
				426/49	Ostatní plocha			
				938/1	Orná půda	20100, 20110, 22614	VPS-D201- Koridor- vysoko- rychlostní- tratič Praha- Lovosice, Ochranné- pásmo VN	
				938/3	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/4	Orná půda- (právo RD)	22614		
				938/5	Orná půda- (právo RD)	22614		
				938/6	Orná půda- (právo RD)	22614		
				938/7	Orná půda- (právo RD)	22614		
				938/8	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/9	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/10	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/11	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/12	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/13	Orná půda- (právo RD)	20110, 22614		
				938/14	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/15	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/16	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/17	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/18	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/19	Orná půda- (právo RD)	20100, 20110		
				938/20	Orná půda- (právo RD)	20100, 20110		
				938/21	Orná půda- (právo RD)	20100, 20110		
				938/22	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/23	Orná půda- (právo RD)	20110		
				938/24	Orná půda	20110		

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
					(právo RD)			
				938/25	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/26	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/27	Orná půda (právo RD)	20100, 20110		
				938/28	Orná půda (právo RD)	20100, 20110		
				938/29	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/30	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/31	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/32	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/33	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/34	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/35	Orná půda (právo RD)	20100, 20110		
				938/36	Orná půda (právo RD)	20100, 20110		
				938/37	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/38	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/39	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/40	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/41	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/42	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/43	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/44	Orná půda (právo RD)	20100, 20110		
				938/45	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/46	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/47	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/73	Orná půda	20110		

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
					(právo RD)			
				938/74	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/75	Orná půda (právo RD)	20110		
				938/76	Orná půda (právo RD)	20110, 22614		
				938/2	Orná půda	20100	Ochranné pásmo-VN	
				938/52	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/53	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/54	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/55	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/56	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/57	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/58	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/59	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/60	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/61	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/62	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/63	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/64	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/65	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/66	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/67	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/68	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/69	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/70	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/71	Orná půda (právo RD)	20100		

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
				938/72	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/2	Orná půda (právo RD)	20110, 20100		
				938/49	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/50	Orná půda (právo RD)	20100, 22614		
				938/51	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/52	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/64	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/65	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/66	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/67	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/68	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/69	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/70	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/71	Orná půda (právo RD)	20100		
				938/72	Orná půda (právo RD)	20100		
VP4	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			
BM2 Z1/3 Z2/8	Bydlení	Na Libovínku	6 903 7 341	809 809/1	Orná půda	20100	Vzhledem k blízkosti silnice 1/9 nutno v územním řízení prokázat	ano



Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
							splnění hygienických limitů pro úroveň hluku	
BM3	Bydlení		1-050	47/2	Orná půda	20100	Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	ne
				47/9	Ostatní plocha	20100	Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
BM5	Bydlení	Samota	3-222	955	Orná půda	20100	Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry,	ne
				956	Orná půda	20100	Ne-	
				957	Orná půda	20100	Ne	
BM6	Bydlení	Pod Samotou	3-849 5-170	584/1	Ovocný sad	20100	Ne	ne ano
				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 7-043	930	Orná půda	20600	Ochranné pásmo silnice III. třídy, koridor E22 – Napojení TR Praha-Sever na stáv. vedení 400 kV	ne
				929				
BM7 Z1/4	Bydlení		2-078	585/6	Zahrada	20100 26200	Ochranné pásmo vodního toku respektovat vč. břehového porostu, povinnost zbudovat přemostění Líbeznického potoka	

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
							na přístupové cestě na náklady stavebníka	
BM8 Z1/5	Bydlení		1 138	949	Orná půda	26200	Ochranné pásmo trafostani-ce, věcné břemeno přístupové cesty na pozemek 585/6, ochranné pásmo vodního toku respektovat vč. břehového porostu	
BM9 Z1/6	Bydlení		2 987	9/7	Zahrada	20610, 26000		ne
				9/8	Zahrada	20610, 26000	Ochranné pásmo VN, ochranné pásmo vodního toku	
BM11 Z2/4	Bydlení	Samota	2 231	585/18	Zahrady	20100 26200	ochranné pásmo vodního toku	ne
				585/36		20100		
				585/34		20100		
OVP Z2/1	Občanské vybavení		36 463	761	Orná půda	20100	Ochranné pásmo silnice III.třídy	ano
				762				
OVZ Z2/2	Občanské vybavení		29 352	766	Orná půda	20100 26000	Ochranné pásmo silnice III.třídy, ochranné pásmo vedení VN	ano

Pozn.: celé katastrální území spadá pod ochranná pásma letiště Praha/Vodochody. Zejména se jedná o ochranné pásmo proti laserovému záření sektor A a ochranné pásmo vzletového přibližovacího prostoru letiště. Západní část katastru dále spadá do ochranného pásma proti laserovému záření sektor B letiště Praha/Ruzyně. Podrobně viz koordinační výkres II.B.1

### C.3 PLOCHY K PŘESTAVBĚ

#### Plochy k přestavbě převzaté z UP2015, Změna č.1:

Plochy pro bydlení v bytových domech (BB1)  
Bydlení na plochách brownfields (BW2, BW3, BW4)

#### Nově vytyčené plochy k přestavbě:

##### Plochy bydlení

Bydlení v rodinných domech; mimo jádro obce (rozšíření BM5, BM10)  
Bydlení na plochách brownfields (BW5)

##### Plochy veřejných prostranství

Nová komunikace mezi Okružním parkem a Nádražní ulicí (VP3)

##### Plochy zeleně

Veřejná zeleň – rekreace, sport (Areál u Líbeznického potoka, rozšíření ZS), nedochází k záboru ZPF  
Veřejná zeleň – parky (Okružní park, rozšíření (ZP1, ZP2, ZP3), nedochází k záboru ZPF  
Soukromá zeleň; zahrady a sady (plochy ZZ5), nedochází k záboru ZPF

#### Tabulka ploch k přestavbě s nárokem na zábor ZPF:

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
BB1	Bydlení	Střed obce	7 433	st. 76/2	Zastavěná plocha a nádvoří		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	ano
				st. 76/4	Zastavěná plocha a nádvoří		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
				st. 416	Zastavěná plocha a nádvoří		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
				st. 417	Zastavěná plocha a nádvoří		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
				st. 422	Zastavěná plocha a nádvoří			
				749/1	Ostatní			

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
					plocha			
				1047	Ostatní plocha		Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
BM2	Bydlení	Na Libovínku	9 175	810	Orná půda	20100	Vzhledem k blízkosti silnice 1/9 nutno v územním řízení prokázat splnění hygienic-kých limitů pro úroveň hluku	ano
VP2	Veřejné prostranství	Na Libovínku	8 568 8 549	804	Orná půda	20100	ne	ano
				805	Orná půda	20100	Ochranné pásmo silnice I.třídy	
				806	Orná půda	20100	ne	
				808	Orná půda	20100	Ochranné pásmo silnice I.třídy	
				809/1	Orná půda	20100	ne	
				809/2	Orná půda	20100	ne	
				810/1	Orná půda	20100	ne	
				811	Ostatní plocha		ne	
				332/18	Ostatní plocha		ne	
				332/32	Ostatní plocha		ne	
OK1	Občanské vybavení	Na Libovínku	14 243	812(jižní část),	Orná půda	20100	Vzhledem k blízkosti silnice 1/9 nutno v územním řízení prokázat splnění hygienic-kých limitů pro úroveň hluku	ano
				1044	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	
				332/31	Orná půda	20100	dtto. pozemek 812	

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
				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	
BM5 Z2/5	Bydlení	Samota	3 910	955	Orná půda	20100	Ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	ano
				956	Orná půda	20100	Ne	
				957	Orná půda	20100	Ne	
BM10 Z2/3	Bydlení		2 380	420	Orná půda	20110 22614	ne	ne
H	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), vě. budov	Zahrada		VPS - D017 - Koridor silnice I/9	
				180/4, vě. budov	Orná půda	20100	VPS - D017 - Koridor silnice I/9, ochranné pásmo potoka 6m od břehové čáry	
				180/5, vě. 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								
BW1 Z1/8a	Bydlení		2 883	st. 9/1	Zastavěná plocha a			ano

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m2)	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
					nádvoří			
				st. 9/2	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 9/3	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 565	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 566	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 567	Zastavěná plocha a nádvoří			
				90/2	Zahrada	20100		
BW2 Z1/8b	Bydlení		2 939	st. 18/1	Zastavěná plocha a nádvoří			ano
				st. 18/2	Zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního toku	
				st. 18/3	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 18/4	Zastavěná plocha a nádvoří			
				1025	Ostatní plocha			
BW3 Z1/8c	Bydlení		4 292	st. 29/3	Zastavěná plocha a nádvoří			ano
				st. 29/4	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 29/5	Zastavěná plocha a nádvoří			
				st. 29/6	Zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního toku	
				st. 29/7	Zastavěná plocha a nádvoří			
				45/1	Zahrada	20100		
				48	Zahrada	20100	ochranné	

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
							pásmo vodního toku	
				st. 1034	Zastavěná plocha a nádvoří			
				1037	Ostatní plocha			
BW4 Z1/8d	Bydlení		3 827	st. 79	Zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního toku	ano
BW5 Z2/9	Bydlení		1 506	st. 178/2	Zastavěná plocha a nádvoří		ne	ano
				st. 178/4				
				640/26				
VP3 Z2/7b	Veřejná prostranství		1 053	924	Orná půda	20110	ne	ne

Pozn.: celé katastrální území spadá pod ochranná pásma letiště Praha/Vodochody. Zejména se jedná o ochranné pásmo proti laserovému záření sektor A a ochranné pásmo vzletového přiblížovacího prostoru letiště. Západní část katastru dále spadá do ochranného pásma proti laserovému záření sektor B letiště Praha/Ruzyně. Podrobně viz koordinační výkres II.B.1

#### 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.

Změna č. 2 rozšiřuje Okružní park o navazující plochy ZP2, ZP3 a ZP4 a upravuje jeho trasu při východní hranici obce. Východní část parku, vč. ploch ZP2 a ZP3, byla zahrnuta do zastavěného území.

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~~ Plochy ZZ1, ZZ2, ZZ5 na zahrady a sady. Tyto plochy jsou na jihovýchodním okraji obce v těsné návaznosti na zastavěné parcely. Plochy ZZ1, ZZ2 a ZZ5 se nachází v 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.

Vymezení ploch pro napojení ulice Zdibská na prodloužení silnice III/0083. Tento požadavek vyplynul ze zprášování návrhu rozšíření silnice 1/9. Rozšíření silnice 1/9 je veřejně prospěšnou stavbou.

#### Tabulka ploch změn v krajině s nárokem na zábor ZPF:

Ozn.	Způsob využití	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )	Dotčené pozemky (parc.č.)	Druh pozemku dle katastru	BPEJ	Limity využití území	územní studie
DS	Dopravní infrastruktura silniční	Prodloužení ulice Zdibská směrem k Bořanovicím	2 202	1021, 1022	Orná půda	2.01.00	VPS - D017 - Koridor silnice I/9, biokoridor LK3	ne

Pozn.: celé katastrální území spadá pod ochranná pásma letiště Praha/Vodochody. Zejména se jedná o ochranné pásmo proti laserovému záření sektor A a ochranné pásmo vzletového přibližovacího prostoru letiště. Západní část katastru dále spadá do ochranného pásma proti laserovému záření sektor B letiště Praha/Ruzyň. Podrobně viz koordinační výkres II.B.1

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

### 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 (koridor vyplývající z územně analytických podkladů je ale plně respektován).~~

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 zklidnění 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 dál 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 obci. 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 Líbeznice). 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.

Při navrhování komunikací v nově zastavovaných oblastech je třeba dbát na to, aby odpovídaly požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu technicky složených integrovaného záchranného systému, včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Je navržena komplexní síť cyklostezek zlepšujících komunikaci pěších a cyklistů v rámci Líbeznice 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 jediný 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 I/9 s II/244 a III/0085 bude pokračovat po stávající polní cestě (která končí u lesa Skalka) dále na sever směrem na Zlonín.~~

Je navržena nová cyklostezka propojující stezku vedoucí okolo obce se sítí tras v regionu. Vede podél silnice III/2441 (pokračování Nádražní ulice) a dále po komunikaci vedoucí kolem výrobního areálu a železnice 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 600 m na 200 m. 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 Praha/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 sítě.

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.

**Stávající vodovod je opatřen hydranty. Při návrhu napojení na vodovodní síť v nově zastavovaných oblastech je nutné dbát i na zřízení odběrných míst požární vody.**

### 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 po rozšíření technologie 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 řadu DN 150 do Březiněvsí a Měšic (systém vyššího řádu viz část odůvodnění 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 458/2000 Sb., § 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 u 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**

#### **Občanské vybavení veřejně prospěšné**

Stávající infrastruktura veřejných služeb je stabilizovaná a pro potřeby Líbeznice 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. Dále byla otevřena nová školní budova na školních pozemcích. Obci se podařilo významně rozšířit plochu školních pozemků východním

směrem a ~~připravuje stavbu~~ dokončit výstavbu další nové školní budovy. A to z důvodu demografického tlaku v celé spádové oblasti, ještě zesílenému vysokým zájmem o líbeznickou školu díky její atraktivitě.“

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

U fotbalového hřiště byla otevřena nová tělocvična se zázemím.

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)

~~V nejbližší době bude~~ Byla zbudována nová hasičská zbrojnice a nové zázemí technických služeb.

### Občanské vybavení komerční

Na území obce se nachází např. prodejna potravin v jádru obce, Divadlo kouzel Pavla Kožíška, 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.

Občanské vybavení – věda, výzkum, inovace

Změnou č. 2 ÚP Líbeznice je zavedena nová kategorie občanského vybavení, pro niž jsou vyčleněny plochy při západním okraji obce. Tyto plochy mají sloužit zejména vzdělávacím a výzkumným střediskům, zdravotnickým zařízením a zařízením sociální péče a komerčním zařízením drobného a středního rozsahu.

Občanské vybavení – zahradnictví, park, ukázkové zahrady

Změnou č. 2 ÚP Líbeznice je zavedena nová kategorie občanského vybavení, pro niž jsou vyčleněny plochy při západním okraji obce. Tyto plochy mají sloužit zejména zážitkovému zahradnictví a s ním spojeným plochám pro vzdělávací účely, vzorovým zahradám, parkům atp.

## 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 jádru obce bude k veřejným prostranstvím přistupováno se zvláštní citlivostí. ~~Nedávno~~ byla rekonstruována náves a postupně dochází ke zklidňování dopravy (viz kapitola D.1 dopravní infrastruktura).

Aktuálně se několik dalších ulic a veřejných prostranství nachází ve fázi projektové přípravy nebo v probíhající výstavbě. V tomto trendu je třeba pokračovat s akcentem na malebný vesnický ráz jádra Líbeznice.

## D.6 CIVILNÍ OCHRANA

Územní plán obce respektuje zájmy obranu státu a civilní ochrany. K 1. 1. 2020 žilo v Líbeznicích 2953 obyvatel. Plnění požadavků civilní ochrany stanovené § 20 vyhlášky 380/2002 Sb. O přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- a) Zátopové území není vyhlášeno. Obec má povodňový plán. Provizorní ubytování je v budově školy.
  - b) Zóna havarijního plánování se v obci nenachází. Obec má výstražný systém umístění na budově obecního úřadu.
  - c) Obec nemá hromadné úkryty a s jejich výstavbou nepočítá. V případě nouze lze použít vybrané sklepy rodinných domů, popřípadě budovu školy.
  - d) Evakuace mimo území není řešena. V případě nouze by bylo zřízeno provizorní ubytování v budově školy.
  - e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je možné v prostorách nové požární zbrojnice.
  - f) Obec má sběrný dvůr pro nebezpečné složky komunálního odpadu na pozemku ČOV.
  - g) Objekt vhodný k dekontaminaci osob a zvířat v obci není. V obci se nachází plocha pro skladování kontaminovaných materiálů a zeminy, kterou si obec může v případě nutnosti pronajmout.
  - h) V obci se nenachází sklady nebezpečných látek.
  - i) Nouzové zásobování vodou zajišťují Středočeské vodárny cisternami. Velká část obyvatel má vlastní studnu. Náhradní zdroj elektrické energie obec nemá.
- Požární zabezpečení je zajištěno požárními hydranty na vodovodní síti. Obec má vlastní požární zbrojnici.

## 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 krajinoformujícím 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 krajinoformující, ale slouží i k rekreaci Líbeznických (v jeho východní části je provozována jízdárna, v intravilánu slouží jako park s hřištěm). Podmínky pro využití ploch veřejné zeleně, rekreace a sport (ZS), umožňují v části zeleného pásu přiléhajícího k obci zřízení přírodního koupacího biotopu nebo rekreačního rybníka.

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 remízků 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. ~~Dochází k úpravě~~ trasy části biokoridoru LK1 a LK2 ~~a přesouvá ji~~ byly přesunuty do zeleného pásu kolem obce. Změna č. 2 ÚP Líbeznice upravuje biocentrum LC1, Na Lánech a to z důvodu výstavby plánovaného vedení velmi vysokého napětí (veřejně prospěšná stavba E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV).

## 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. ~~Dochází k úpravě~~ trasy části biokoridoru LK1 a LK2 ~~a přesouvá ji~~ byly přesunuty do zeleného pásu kolem obce., což obnoví funkčnost těchto v dnešní době nefunkčních biokoridorů.

### 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. **Změna č. 2 ÚP Líbeznice upravuje biocentrum LC1, Na Lánech a to z důvodu výstavby plánovaného vedení velmi vysokého napětí (veřejně prospěšná stavba E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV). Jeho výměra je snížena na 0,86 ha. Navazuje ale na biocentrum na území sousední obce Bořanovice o výměře více než 3 ha. Celková funkčnost systému tak není ohrožena.**

- 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 síť.

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: úprava trasování nefunkční části biokoridoru LK1 do trasy zeleného pásu kolem obce. Šířka pásu je 50 m, což je více, než stávající šířka biokoridoru. Může tedy plnit funkci rekreační i funkci biokoridoru. V pásu jsou plánovány pěší stezka a cyklostezka, které musí být vedeny mimo biokoridor.

- Lokální biokoridor LK2 – biokoridor prochází od ulice Hovorčovická (III/2438) k biocentru LC1, rovnoběžně s biokoridorem LK1. Nachází se na orné půdě. Doporučené opatření: úprava trasování biokoridoru LK2 do trasy zeleného pásu kolem obce. Šířka pásu je 50 m, což je více, než stávající šířka biokoridoru. Může tedy plnit

funkci rekreační i funkci biokoridoru. V pásu jsou plánovány pěší stezka a cyklostezka, které musí být vedeny mimo biokoridor.

- 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 jízdárny 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 remízků, 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 6 m 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).

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

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

V rámci navrhovaného Okružního parku (ZP1 až ZP4) 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, na 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 bydlení“, „plochy občanského vybavení“ a „plochy zeleně“ stanovuje vlastní kategorie, které jsou vhodnější k popisu existujících i navrhovaných jevů v území.

Definice zastavěné plochy vychází ze zákona 183/2006 Sb., Stavební zákon ve znění 350/2012 Sb., § 2 odst. 7. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zpevněnými plochami jsou míněny komunikace, chodníky, parkovací stání, manipulační plochy, terasy a podobně. Určující je funkce plochy a pro výpočet se použije obrys funkčního využití (např. parkovací stání se celé počítá jako zpevněná plocha i v případě, že je částečně nebo plně zatravněno). Plochy dlážděné zatravněvacími dlaždicemi, sypané šterkem a podobně jsou také počítány jako zpevněné plochy.

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 citla 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)

Pro potřeby tohoto územního plánu je definován balkon jako vyvýšená vodorovná plošná konstrukce, vyložená jako konzola na vnější stranu z konstrukce domu. Konstrukce balkonu je zpravidla ze tří stran volná, opatřená zábradlím a je přístupná zevnitř budovy (v žádném případě přímo z terénu).

Pro potřeby tohoto územního plánu je definována terasa jako venkovní část stavby nebo zpevněná plocha sloužící k pobytu osob. Může být umístěná na úrovni terénu nebo těsně nad ní. Nebo se může jednat o střešní terasu nesená stěnami nižšího podlaží. Terasa je vždy započítaná mezi zpevněné resp. zastavěné plochy bez ohledu na materiál povrchu, konstrukce či způsob založení.

## F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Pozn.: některé části této kapitoly jsou pro větší přehlednost uvedeny i u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Tato kapitola ale v každém případě zůstává platná jako celek.

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny na plochy ve středu obce a plochy na periferii. Z tohoto dělení jsou vyjmuty budovy veřejné infrastruktury, které mohou v odůvodněných případech překročit prostorovou i výškovou regulaci, přičemž bude vždy vybráno 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.

Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití, je možný. Ale pouze v případě, že nepřekračuje hygienické limity, nezatěžuje nepřiměřenou dopravou a celkově nenarušuje svoje okolí.

V části ploch překrytých návrhovým koridorem VPS, resp. územní rezervou, se do doby naplnění účelu koridoru neuplatní jejich funkční využití, kterým by došlo k podstatnému ztížení nebo vyloučení realizace účelu, pro který je koridor vymezen.

### Parkování

Při výstavbě rodinného domu v rámci nové zástavby (tj. plochy určené k rozvoji nebo přestavbě) budou zároveň zbudována na každou bytovou jednotku v domě dvě parkovací nebo garážová stání na pozemku.

Při vzniku nové bytové jednotky v rámci stávající zástavby (změnou stávající stavby nebo zástavbou proluky) je nutné v rámci řízení se stavebním úřadem doložit možnost parkování. A to nejlépe na vlastním pozemku nebo popřípadě, po dohodě s obcí, na ulici před svým pozemkem.

Při výstavbě na plochách s jiným funkčním využitím než bydlení v rodinných domech (BJ, BM) budou možnosti parkování určeny zpracováním studie nebo dohodou s obcí a to nejméně v rozsahu stanoveném normami. Je doporučeno, zvláště na plochách BB a BW, řešit parkování alespoň z části podzemním stáním nebo stáním v parteru budov.

Parkování a pohyb vozidel na plochách OVP a OVZ musí být zajištěno v rámci areálu a to nejméně v rozsahu stanoveném normami.

### 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 ustoupeného podkroví (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. Římسا 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.

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.

Je určena vlastní výšková hladina pro plochy OVP. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 14 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.

Je určena výšková hladina pro plochy OVZ. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 12 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. Nadzemní stavby necht' vycházejí z typologie skleníku se sedlovou střechou. Pripouští se i plochá vegetační střecha.

#### **Historické jádro obce, bydlení v rodinných domech:**

Vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není maximální zastavěnost 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, bydlení na plochách brownfields, plochy občanského vybavení, smíšené výroby a občanského vybavení):

Vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není určena maximální zastavěnost pozemků. 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.

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.

Území vymezené pro bydlení na plochách brownfields musí ctít zachování tradiční formy a uspořádání hospodářského dvora s volným vnitřním prostranstvím.

Na plochách určených pro bydlení v bytových domech bude důraz na veřejný prostor a zeleň. Bude zde vyčleněna plocha, sloužící jako veřejné prostranství (park nebo náměstí), která bude schopna naplňovat městotvornou funkci a bude podporovat společenské, sousedské soužití.

#### **Oblasti mimo historické jádro obce, bydlení v rodinných domech:**

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

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 ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách pro bydlení zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.

#### **Oblasti mimo historické jádro obce, ostatní funkční využití:**

Nové stavby budou ctít dimenze, proporce, tvar a měřítko okolní zástavby.

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 ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Plochy OVP nemají regulativ podlažnosti určen. Pro zastavění či nové využití ploch je nezbytné zpracování a schválení územní studie.

Na plochách s ostatním funkčním využitím zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch. 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.

Na plochách OVP zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech komunikací, manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch zpevněných i nezpevněných. Minimálně 30% plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň parkově upravenou.

Pro zastavění či nové využití ploch je nezbytné zpracování a schválení územní studie.

Na plochách OVZ zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech komunikací, manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch zpevněných i nezpevněných. Minimálně 30% plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň parkově upravenou, ukázkové zahrady užitné i okrasné, vzorovou výsadbu, školky a drobné vodní plochy. Koeficient zastavěnosti se vztahuje pro celé zájmové území, i v případě možného budoucího rozdělení pozemků.

Pro zastavění či nové využití plochy je nezbytné zpracování a schválení územní studie.

## F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH

### Plochy bydlení

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

Zahrnuje plochy bydlení v historickém jádru obce (BJ), bydlení v bytových domech (BB), bydlení na plochách brownfields (BW) 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)
- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)
- individuální rekreace
- 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 podrobně viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace:

Vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není maximální zastavěnost 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.

### **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)
- stavby občanského vybavení (např. klubovny, komunitní centra a denní stacionáře, knihovny a pod.)

Přípustné využití:

- zeleň soukromá (zahrady)
- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)
- nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- zeleň veřejná a ochranná (izolační)
- hřiště a dětská hřiště
- veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Další podmínky:

- výstavba je podmíněna dodržáním dohody s obcí o výstavbě 6 sociálních bytů.
- je vyžadováno zpracování a schválení územní studie.

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

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace

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 tvoří více než 75% celkové půdorysné plochy domu.

Není určena maximální zastavěnost pozemků. Výstavba na tomto území musí být prověřena územní studií.

Na plochách určených pro bydlení v bytových domech bude kladen důraz na veřejný prostor a zeleň. Bude zde vyčleněna plocha, sloužící jako veřejné prostranství (park nebo náměstí), která bude schopna naplňovat městotvornou funkci a bude podporovat společenské, sousedské soužití.

Je doporučeno řešit parkování alespoň z části podzemním stáním nebo stáním v parteru budov.

### **Plochy bydlení na plochách brownfields (BW)**

Tyto plochy jsou určeny k bydlení a komerční občanské vybavenosti malého a středního rozsahu na revitalizovaných plochách brownfields na místě bývalých statků. Výstavba na těchto plochách je podmíněna zpracováním územní studie. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.

Hlavní využití:

- bytové domy o maximálně třech nadzemních podlažích (3.NP ustoupené, viz výšková a prostorová regulace)
- rodinné domy, dvojdomy a řadové domy
- ubytovací zařízení malého a středního rozsahu
- kulturní zařízení a zařízení sociální péče
- nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým)

Přípustné využití:

- zeleň soukromá (zahrady)
- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)
- nerušící drobná řemeslná výroba
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- zeleň veřejná a ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Další podmínky:

- je vyžadováno zpracování a schválení územní studie.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY. Pro všechny plochy BW, i ty které neleží v historickém jádru obce, platí podmínky stanovené v podkapitole „Historické jádro obce, ostatní funkční využití“.

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace:

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.

Území vymezené pro bydlení na plochách brownfields musí ctít zachování tradiční formy a uspořádání hospodářského dvora s volným vnitřním prostranstvím. Vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není určena maximální zastavěnost pozemků.

Je doporučeno řešit parkování alespoň z části podzemním stáním nebo stáním v parteru budov.

Podmínky pro specifické plochy:

Plocha bydlení BW5 – výstavba je podmíněna dodržáním dohody mezi obcí a majiteli. Tato dohoda omezuje počet bytových jednotek, umísťuje veškeré parkování v rámci této plochy a zamezuje výrazným zásahům do podoby a hmotového řešení budov.

### **Plochy bydlení mimo historické jádro obce (BM)**

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

Hlavní využití:

- rodinné domy, dvojdomy a řadové domy

Přípustné využití:

- zeleň soukromá (zahrady)
- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)
- individuální rekreace
- 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 podrobně viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace:

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

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 ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách pro bydlení zastavěné a zpevněné plochy nechť tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.

Podmínky pro specifické plochy:

Plocha bydlení BM2 – hlavní využití pro bydlení je podmíněně přípustné s podmínkou, že v dalším stupni řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů **v chráněném venkovním prostoru** s ohledem na blízkost silnice 1/9 **a sousedící plochy pro smíšenou výrobní a občanskou vybavenost**. Opatření na snížení negativních účinků dopravy budou součástí výstavby v lokalitě BM2.

Plocha bydlení BM5 – výstavba je podmíněna zpracováním a schválením územní studie.

Plocha bydlení BM6 – je povolena výstavba maximálně 7 rodinných domů. Výstavba je podmíněna zpracováním a schválením územní studie.

Plocha bydlení BM10 – je povolena výstavba maximálně 2 rodinných domů. Vjezd do území bude napojen na ulici Třebízského. Využití je podmíněně přípustné s podmínkou, že v dalším stupni řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů **v chráněném venkovním prostoru** s ohledem na blízké plochy pro výrobu a skladování.



Plocha bydlení BM11 - je povolena výstavba maximálně 2 rodinných domů. Tento regulativ platí pro celou plochu BM11 zahrnující pozemky 585/18, 585/34 a 585/36.

### **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 (viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY), přičemž při jejich rekonstrukci, přestavbě, nebo doplňování bude vždy vybráno 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 možností 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 podrobně viz kapitola F.1. **OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.**

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace:

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 v jádru obce - vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není určena maximální zastavěnost pozemků. 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**

Oblasti mimo historické jádro obce - 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 50% celkové půdorysné plochy domu.

zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch. Očekává se nahrazování některých stávajících budov novými objekty. Tyto objekty musí dodržovat výškovou regulaci zmíněnou výše a také měřítko adekvátní rezidenčnímu charakteru obce.

Podmínky pro specifické 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.

### **Věda, výzkum, inovace (OVP)**

Hlavní využití:

- vzdělávací, školící, vědecká, výzkumná zařízení a centra inovace (start-upy, akcelerátory, inkubátory, huby, laboratoře a malá výrobní zařízení)
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče

Přípustné využití:

- kongresové a administrativní prostory, vzorkovny, prodejní plochy
- krátkodobé ubytování a stravování, studentské koleje
- výstavní sítě, ateliéry, studia
- jiné druhy občanského vybavení (např. pro sport a aktivní odpočinek, wellness)
- komerční zařízení malého a středního rozsahu (např. obchodní zařízení, kanceláře, přidružené skladování, veřejné stravování, služby a drobné provozovny), pokud nemají negativní vliv na okolí
- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura
- byt/byty pro správce.

Nepřípustné využití:

- rodinné a bytové domy
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky:

- parkování a pohyb vozidel v celém rozsahu musí být zajištěno v rámci areálu
- pro zastavění či nové využití ploch je nezbytné zpracování a schválení územní studie
- plocha je určena k zastavění ve dvou etapách (viz kapitola M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace))

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

Výšková regulace:

Maximální výška hlavní hmoty stavby je 14 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.

Prostorová regulace:

Plochy OVP nemají určen regulativ podlažnosti. Konkrétní řešení bude prověřeno územní studií.

Na plochách OVP zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech komunikací, manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch zpevněných i nezpevněných. Minimálně 30% plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň parkově upravenou.

Parkování:

Parkování a pohyb vozidel na plochách OVP bude řešeno v rámci územní studie a musí být zajištěno v rámci areálu a to nejméně v rozsahu stanoveném normami.

### **Zahradnictví, park, ukázkové zahrady (OVZ)**

Hlavní využití:

- zážitkové zahradnictví
- plochy pro vzdělávací a školící účely
- zeleň, parky, zahrady, vzorové výsadby
- drobné vodní plochy
- zahradnická prvovýroba

Přípustné využití – možné jen v návaznosti na hlavní využití:

- vzorkovny, výstavní sítě, prodejní plochy
- jiné druhy občanského vybavení (např. pro sport a aktivní odpočinek)
- komerční zařízení malého a středního rozsahu (např. obchodní zařízení, kanceláře, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- rodinné a bytové domy
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky:

- parkování a pohyb vozidel v celém rozsahu musí být zajištěno v rámci areálu
- musí být respektován lokální biokoridor, se kterým tato plocha sousedí
- musí být provedena opatření k ochraně podzemních vod, prameniště na Srbovce a potoka Makovka
- tato plocha je určena k řešení v rámci jednoho záměru
- pro zastavění či nové využití plochy je nezbytné zpracování a schválení územní studie.

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

Výšková regulace:

Maximální výška hlavní hmoty stavby je 12 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. Nadzemní stavby necht' vycházejí z typologie skleníku se sedlovou střechou. Připouští se i plochá vegetační střecha.

Prostorová regulace:

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 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách OVZ zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech komunikací, manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch zpevněných i nezpevněných. Minimálně 30% plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň parkově upravenou, ukázkové zahrady užitné i okrasné, vzorovou výsadbu, školky a drobné vodní plochy. Koeficient zastavěnosti se vztahuje pro celé zájmové území, i v případě možného budoucího rozdělení pozemků.

Parkování:

Parkování a pohyb vozidel na plochách OVZ bude řešeno v rámci územní studie a musí být zajištěno v rámci areálu a to nejméně v rozsahu stanoveném normami.

### **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 č. 501/2006 Sb., §24d. 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.

## 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
- vodní plochy a toky, estetické i rekreační rozsahem do 1 ha a nepodléhající zákonu 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.
- 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.

Podmínky pro specifické plochy:

Fotbalové hřiště – plocha s fotbalovým hřištěm.

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

V části bezprostředně navazující na Okružní park se počítá s výstavbou koupacího biotopu nebo rekreačního rybníka bez hospodářského využití, o maximální rozloze 1 ha.

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.

Podmínky pro specifické 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, ZP2, ZP3, ZP4) – bude založen park okolo intravilánu obce. Jeho hlavní a jasně převažující využití bude veřejně přístupná zeleň. Stavby, které zlepší 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. Do jihovýchodní části parku bude přemístěna trasa lokálních biokoridorů LK1 a LK2. Řešení parku se musí podřídit požadavkům na zřízení funkčního biokoridor, tj. pěší stezka a cyklostezka musí být vedena mimo biokoridor a na pro něj vyčleněném území nesmí být zřízeno hřiště či sportoviště.

V rámci Změny č.2 byla východní část parku na plochách ZP1, ZP2 a ZP3 zařazena mezi zastavěná území. Park zde navazuje na výstavbu a je tak již přirozenou součástí intravilánu obce spíše než jejího extravilánu. Přesto zde zůstává zachována podmínka, že je zde možné umísťovat pouze stavby infrastruktury a stavby zajišťující provoz parku, viz text výše.

Plocha ZP4 není vyjmuta ze ZPF, pouze je druh pozemku změněn z orné půdy na trvalý travní porost. Zahradní úpravy zde tedy musí být řešeny tak, aby území odpovídalo požadavkům pro pozemky s trvalým travním porostem. Tj. bude zde navržen souvislý vytrvalý luční porost. Mohou zde být vysazeny solitérní stromy, luční charakter ale musí převažovat.

Část Okružního parku ZP1a

ZP1a je část Okružního parku ležící v koridoru D017 a ochranném pásmu silnice 1/9. Pro tuto část platí:

Hlavní využití:

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

Vedlejší využití:

- veřejná zeleň
- 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
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- zeleň doprovodná (např. aleje) a ochranná (izolační)

Řešení přípustného využití bude s hlavním vždy koordinováno a odsouhlaseno majetkovým správcem, tj. ŘSD ČR.

Tyto plochy jsou vedeny jako plochy zeleně a ne jako dopravní infrastruktury, ačkoliv je zde dopravní infrastruktura hlavním využitím. Důvodem je fakt, že je v zájmu Líbeznic udržet mezi intenzivní dopravou na silnici 1/9 a vlastní obcí ochranný pás zeleně. Naopak rozšiřování silnice směrem k obci není žádoucí. Budoucí rozšíření silnice by se mělo odehrát na vnější straně ochvatu a plochy ZP1a by měly dále sloužit jako ochranné pásmo, případně pro doprovodné dopravní vybavení.

Část Okružního parku ZP1b

ZP1b je část Okružního parku ležící v koridoru D201 vysokorychlostní tratě Praha Lovosice. Pro tuto část platí, že řešení přípustného využití bude s hlavním vždy koordinováno a odsouhlaseno majetkovým správcem, tj. SŽDC.

### **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 (viz Stavební zákon, § 79, odst. 2, písmeno o)
- oplocení
- 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.

Podmínky pro specifické 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 biokoridory 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 užity 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 stezky

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 jízdárny 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.

### **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.

### **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.

## **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) – na hranici mezi plochami k výrobě a skladování a plochami s ostatním funkčním využitím musí vést pás izolační v šíři minimálně 5 m. Ten je umístěn na vnitřní straně hranice na plochách pro výrobu a skladování. Dva sousedící výrobní nebo skladovací areály mezi sebou mít izolační pás nemusí.

- 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 ÚP 11/2000)

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

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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).

Prostorová regulace:

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 tvoří více než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Zastavěné a zpevněné plochy nechtě tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch. Očekává se 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.

Podmínky pro specifické 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.

Plocha V2 se nachází v koridoru VPS E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV, její část dokonce přímo v návrhovém ochranném pásmu budoucího vedení V409 419. Proto jsou zde nepřípustné všechny stavby a činnosti, které by ztížily nebo znemožnily realizovatelnost záměru VPS – E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV.

### **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.

Výšková regulace:

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 ustoupeného podkroví (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. Římسا je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

Prostorová regulace:

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 v jádru obce - vzhledem k historickému charakteru a stabilitě území není určena maximální zastavěnost pozemků. 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**

Oblasti mimo historické jádro obce - 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 50% celkové půdorysné plochy domu.

Zastavěné a zpevněné plochy necht' tvoří maximálně 70 % z plochy pozemku. A to včetně všech manipulačních ploch, obratišť a dalších nutných provozních ploch. Očekává se nahrazování některých stávajících budov novými objekty. Tyto objekty musí dodržovat výškovou regulaci zmíněnou výše a také měřítko adekvátní rezidenčnímu charakteru obce.

### **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.

#### **Technická infrastruktura (T)**

dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 10

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technického vybavení (např. zařízení pro nakládání s odpady, ČOV, retenční nádrž 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 a přeložku silnice I/9 je veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a to včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek. Tento koridor je vymezen zejména pro stavbu hlavní s tím, že některé stavby vedlejší, jejichž rozsah není v současné době znám, mohou být umístěny i mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být umístovány žádné stavby, které by znemožnily, nebo ztížily realizaci stavby I/9.

E22 – Napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV je veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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, VP3~~ – 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

VP3 - 924

Okružní park ZP1 až ZP4 a s ním související opatření k překonání silničních komunikací.

Parcelní čísla dotčených pozemků: ~~419/2~~ 419/9 430/7, 584/1, 761, 762, 763, 768, 769, 799, 802, 805, 807, 808, 809/1, 812, 813, 814, 920, 922/1, 922/2, 922/3, 923, 924, 937, 938/1, 938/2, 939, 946, 947/1, 948, 955, 956, 963, 982, 983, 995, 1006, 1011/1, 1011/2, 1017/10, 1017/13, 1017/38

Nově navržená síť cyklostezek.

Parcelní čísla dotčených pozemků: 179/9, 180/6, 180/7, ~~183/1~~, 183/2, 186/1, 186/3, 207/12, 207/24, 332/28, 333/2, 419/2, 419/7, 419/8, 419/19, ~~555, 577~~, 584/1, ~~585/4~~, 586/1, 589/8, 589/44, 662, 685/3, 687/1, ~~691/1~~, 691/25, ~~717/11~~, 719/1, 761, 762, 763, 768, 799, 800, 801/1, 801/2, 802, 805, 807, 808, 809/1, 812, 813, 814, 864, 872, 911, 916, 920, 921, 922/1, 937, ~~937/2~~, 938/1, 938/2, 939, 941, 942, 947/1, 948, 955, 956, 963, 982, 983, 984/1, 985/4, 986/1, 989/8, 989/44, 995, 1006, 1011/1, 1013/1, 1014, 1015, 1016, 1017/13, 1017/15, 1017/20, 1017/23, 1017/36, 1017/37, 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 umístěovány 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

### Rozsah dokumentace územního plánu:

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	50 x A4
Příloha 1 - grafické znázornění výškových regulativů	3 x A4
II.A Odůvodnění územního plánu obce Líbeznice	18 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
<b>I.B.5 Výkres etapizace, 1:5000</b>	<b>1000x800mm = 15 x A4</b>
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: Rozšíření koridoru pro silnici 1/9 nad rámec VPS D017 vymezené ZÚR Stř. k. – z podnětu Ředitelství silnic a dálnic a Ministerstva Dopravy bude koridor přeložky silnice 1/9 rozšířen a toto rozšíření bude vedeno jako územní rezerva. V jižní části katastru na straně obchvatu přiléhající k obci je navrženo zúžení koridoru na plochu vymezenou budoucími ochrannými pásmy silnice 1/9 a jejími přípojkami.

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). Část koridoru, která zasahovala do Okružního parku byla zúžena tak, aby se parku vyhledalo. Toto zúžení plně respektuje polohu navrhovaného budoucího ochranného pásma vedení.

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 POŘÍZENÍ

Lokalita Na Libovínku (BM2, VP2, OK1, ZP1). Celková výměra: ~~39 016~~ 39 435 m<sup>2</sup> (BM2 ~~16 078~~ 16 515 m<sup>2</sup>, VP2 ~~8 568~~ 8 550 m<sup>2</sup>, OK1 14 243 m<sup>2</sup>, ZP1 127 m<sup>2</sup>). Dotčené pozemky: 804, 805, 806, 808, ~~809~~, 809/1, 809/2, ~~810~~, 810/1, 810/2, 810/3, 810/4, 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 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p. č. st. 416, 417, 422, 76/2, 76/4, p. č. 749/1, 1047. Způsob využití: bydlení.

Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita BW1 (Z1/8a). Celková výměra: 2 883 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.st.č. 9/1, 9/2, 9/3, ~~565, 566, 567~~, a p.p.č. 90/2 k.ú. Líbeznice

~~Stávající využití dle ÚP – smíšená výrobní a občanská vybavenost (I)~~

~~Návrh nového využití – využití brownfield pro bydlení (BW)~~

~~Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.~~

Lokalita BW2 (Z1/8b). Celková výměra: 2939 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.st.č. 18/1až4 a p.p.č. 1025, k.ú. Líbeznice

~~Stávající využití dle ÚP – bydlení v rodinných domech, jádro obce (BJ)~~

~~Návrh nového Způsob využití – využití brownfield pro bydlení (BW)~~

~~veřejná zeleň Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.~~

Lokalita BW3 (Z1/8c). Výměra: 4292 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.st.č. 29/3až7 a 1034 a p.p.č. 45/1, 48 a 1037, k.ú. Líbeznice

~~Stávající využití dle ÚP – bydlení v rodinných domech, jádro obce (BJ)~~

~~Návrh nového Způsob využití – využití brownfield pro bydlení (BW)~~

~~Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.~~

Lokalita BW4 (Z1/8d). Výměra: 3 827 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.st.č. 79, k.ú. Líbeznice

~~Stávající využití dle ÚP – bydlení v rodinných domech, jádro obce (BJ)~~

~~Návrh nového Způsob využití – využití brownfield pro bydlení~~

Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita BM5 (Z2/5). Výměra: 3 910 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.č. 955, 956, 957 k.ú. Líbeznice  
Stávající využití dle UP – bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM), veřejná zeleň, parky (ZP1)  
Návrh nového využití – bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM)  
Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita BM6 (Z2/6). Výměra: 5 188 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.č. 584/1, 584/11 k.ú. Líbeznice  
Stávající využití dle UP – bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM), veřejná zeleň, parky (ZP1)  
Návrh nového využití – bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM)  
Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita BW5 (Z2/9). Výměra: 1 506 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky: p.st. č. 178/2, 178/4, p. č. 640/26 k. ú. Líbeznice  
Stávající využití dle UP – bydlení v rodinných domech, mimo jádro obce (BM)  
Návrh nového využití – využití brownfield pro bydlení (BW)  
Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita OVP (Z2/1). Výměra: 36 463 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky p.č. 761, 762 k. ú. Líbeznice  
Stávající využití dle UP – plochy zemědělské (P)  
Návrh nového využití – věda, výzkum, inovace (OVP)  
Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Lokalita OVZ (Z2/2). Výměra: 29 352 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky p.č. 766 k. ú. Líbeznice  
Stávající využití dle UP – plochy zemědělské (P)  
Návrh nového využití – zahradnictví, park, ukázkové zahrady (OVZ)  
Podmínky stanovené touto územní studií jsou závazné.

Všechny tyto územní studie budou vloženy nejpozději do deseti let od schválení tohoto územního plánu do roku 2026.

## M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro plochu OVP jsou stanoveny dvě etapy zastavování území. Pro ostatní zastavitelné plochy není pořadí změn v území stanoveno. Grafické vymezení ploch viz I.B.5 Výkres etapizace.

Etapa 1 – zastavění části parcely č. 761, která je určená pro funkční využití OVP alespoň z 80 %. Tato podmínka bude považována za splněnou v okamžiku získání stavebního povolení a započítání stavby posledního záměru, kterým bude završeno 80% využití této plochy. Bude-li plocha určená k výstavbě v etapě 1 v rámci více investičních záměrů, bude naplňována postupně z jihu od Zdibské ulice směrem na sever. Výpočet zastavěných a zpěvněných ploch se počítá vždy jen pro řešené území daného projektu. Tj. V Etapě 1 je možné započítat pouze plochy označené ve výkresu etapizace jako A1. Bude-li plocha A1 rozdělena mezi více investičních záměrů, pak pro každý záměr je možné započítat pouze jeho vlastní řešené území.

Etapa 2 – výstavba na parcele č. 762, která je určená pro funkční využití OVP, může být zahájena po naplnění podmínek stanovených pro etapu 1. Bude-li plocha určená k výstavbě v etapě 2 v rámci více investičních záměrů, bude naplňována tak, aby byl zajištěn přístup ke zbývajícím zemědělským plochám. Výpočet zastavěných a zpěvněných ploch se počítá vždy jen pro řešené území daného projektu. Tj. V Etapě 2 je možné započítat pouze plochy označené ve výkresu etapizace jako A2. Bude-li plocha A2 rozdělena mezi více investičních záměrů, pak pro každý záměr je možné započítat pouze jeho vlastní řešené území.