

# VYBRANÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plné znění platného územního plánu je možné stáhnout na stránkách obce:

<https://www.libeznice.cz/uplne-zneni-up-po-vydane-zmene-c3>

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 PPC.

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

### Úvod

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

Ve druhé polovině 20. století, a zvláště pak po roce 1989 došlo k prudkému rozvoji obce. Líbeznice leží v rozvojovém území Prahy, jen pár kilometrů za hranicí hlavního města. Tento fakt vytváří značnou poptávku po bydlení v obci, v poslední době čím dál víc koncentrovanou. To vyvíjí tlak na technickou i sociální infrastrukturu města. 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. **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.**

## D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

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

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

### Vodovodní síť

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

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 vsak dešťové vody na pozemku. Nově budované komerční a průmyslové areály budou mít vsak 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 řadu 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.

## 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 umístění 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 štěrkem 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 ctěla proporce a tvar okolních staveb.

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

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

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

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 vybíráno odbornou komisí za účasti odborníků z více projektů od různých architektů.

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

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

### **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. Římsa je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

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

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.

#### **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.

Na plochách s ostatním funkčním využitím zastavěné a zpevněné plochy, nechť 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.

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

### 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:

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.