



Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Váš dopis č.:

Ze dne: 14.06.2024

Vaše č.: OSÚÚPPP-81290/2024-SIMJA

Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-22590/2024-SIMJA

GAVLAS, spol. s r. o.

Politických vězňů

110 00 PRAHA 1

Vyřizuje: Bc. Jaroslav Šimáček

Tel.: + 420 326 909 190

E-mail: jaroslav.simacek@brandysko.cz

IDDS: xph35a6

Datum: 06.08.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 330 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje dle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a ve smyslu § 139 správního řádu:

„Územně plánovací informaci k z pozemkům parc. č. 168/5 a st. č. 1064, 1065 v k. ú. Líbeznice“

Pro území k. ú. Líbeznice platí následující územně plánovací dokumentace:

- Politika územního rozvoje ČR schválená vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (usnesení č. 618 vlády ČR ze dne 12. 7. 2021), Aktualizace č. 5 (usnesení č. 833 vlády ČR ze dne 17. 8. 2020), Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023) a Aktualizace č. 7 (usnesení č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015), aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 8 (usnesení č. 041-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023) a aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023) a aktualizace č. 11 (usnesení č.

040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023)Územní plán Líbeznice vydaný opatřením obecné povahy, který nabylo účinnosti dne 13. 2. 2015;

- Změna č. 1 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 25. 5. 2018;
- Změna č. 2 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15. 7. 2021;
- Změna č. 3 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 23.06.2023

a další podklady, které byly využity pro vydání této územně plánovací informace např.:

- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 5. úplná aktualizace z roku 2020;
- Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23. 10. 2019
- Územní studie – 34 RD ul. Zahradní, schválení možnosti využití dne 30. 10. 2019;
- Územní studie – U Kovárny, schválení možnosti využití dne 30. 10. 2019;
- Územní studie – revitalizace veřejného prostranství u bytových domů v Líbeznicích; schválení možností využití dne 14.1.2022;
- Územní studie pro lokalitu BM5 - Líbeznice, schválení možnosti využití dne 28. 04. 2023
- Územní studie Líbeznice - lokalita BM6, schválení možnosti využití dne 15. 06. 2023.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, tedy zejména republikových priorit územního plánování a polohy záměru vůči rozvojovým osám a oblastem pro požadovanou územně plánovací informaci nevyplývají žádné specifické požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11 pro posuzovaný záměr nevyplývají žádné specifické požadavky.



Obrázek 1: Výřez z hlavního výkresu ÚP Líbeznice po změně č. 3

Obec Líbeznice má vydaný platný územní plán po změnách vč. úplného znění (viz výše, dále jen „ÚP“), podle kterého se dotčený pozemek parc. č. 168/5 a st. č. 1064, 1065 v k. ú. Líbeznice nachází v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití BM – plochy výroby a skladování v okrajové části obce se stanovenými podmínkami využití území:

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, necht' tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.

Podmínky pro specifické plochy:

Plocha bydlení BM2 – hlavní využití pro bydlení je podmíněčně 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 podmíněčně 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.

Dané pozemky s parc. č. 168/5 a st. č. 1064 a 1065 se nachází na plochách pro bydlení v rodinných domech mimo jádro obce, která je určena pro bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a řadových domech. Upozorňujeme, že je třeba pro realizaci jakéhokoli záměru dodržet výše uvedené podmínky ÚP.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění 5. úplné aktualizace, které jsou neopomenutelným podkladem při územním rozhodování dle § 25 stavebního zákona, nedefinují problémy, které by se týkaly záměru. Upozorňujeme, že přes dotčený pozemek prochází ochranné pásmo letiště a leteckých staveb a komunikační vedení - omezení výstavby dle MO a MV. Dále se dotčený pozemek nachází v trase vodovodu - vodovodní řad a na území s půdou 1. třídy ochrany BPEJ.

Obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má registrovanou Územní studii krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území obce Líbeznice. Územní studie krajiny (viz výše, dále jen „ÚSK“), sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK obec Líbeznice se nachází v urbanizovaném území se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, zachování stavebních dominant. Přechod do krajiny je zcela narušený.

Obec Líbeznice má vydaný ÚP, podle kterého se dotčený pozemek nenachází v lokalitách, pro které byly v ÚP předepsány územní studie nebo jsou registrovány.

Součástí případné projektové dokumentace budou příslušné kapitoly o souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování (úvaha projektanta). Důkazní břemeno je dle ustálené judikatury vždy na straně stavebníka.

POUČENÍ

Poskytnutá územně plánovací informace platí dle § 21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

- otisk úředního razítka -

Ing. Petra Drábková
referent územního plánování