

# VYHLÁŠKA Č. 6/98 O ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OBCE LIBIŘ

Obecní rada obce Libiř, jako věcně a funkčně příslušný orgán obce, podle ustanovení § 45, písm.b) zákona č.367/90 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o obcích) vydává na základě svého jednání z 21. 10. 1998 a usnesení zasedání obecního zastupitelstva obce Libiř ze dne 21. 10. 1998 kterým byl schválen územní plán sídelního útvaru obce Libiř v souladu s ustanovením § 24 zákona o obcích a podle ustanovení § 29, odst.2 zákona č.50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a doplňků zákona, tuto vyhlášku o závazné části Územního plánu sídelního útvaru obce Libiř (dále jen ÚPSÚ).

Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

Vyhláška vymezuje závazné části ÚPSÚ schváleného obecním zastupitelstvem v Libiři dne v regulativech územního rozvoje obce. Stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. Vymezenou závaznou částí ÚPSÚ je:

## I. Rozsah platnosti ÚPSÚ

ÚPSÚ zahrnuje celé administrativní území obce Libiř, které je totožné s katastrálním územím Libiř. Časovým horizontem platnosti ÚPSÚ je r.2010.

## II. Funkční využití území - regulativy a limity

Jevy a funkce nepřipustné pro celé správní území obce:

- skladování toxického odpadu (vyjma areálu a.s. Spolana)
- velké zdroje plynných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné území (vymezení k návrhovému horizontu) jsou dále nepřipustné:

- nové střední zdroje plynných a prašných emisí
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obrátu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro čistě obytná území jsou nepřipustné (viz též tabulku negativů funkčního využití polyfunkčních území):

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranici svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

ÚPSÚ v území města vymezuje jednotlivé kategorie funkčního využití území. Kategorie funkčního využití území jsou členěny na monofunkční a polyfunkční. Limitující v jednotlivých kategoriích polyfunkčního využití území jsou činnosti a stavby dominující, které musí být zastoupeny minimálně 40 % a dále činnosti a stavby vhodné a přípustné. Přípustné činnosti nesmí mít v jednotlivých územích větší plošné zastoupení než činnosti dominantní a vhodné. Ostatní činnosti a stavby pak jsou v jednotlivých kategoriích polyfunkčního využití území nepřipustné. Využití monofunkčních území je dáno jejich názvem. Odlišnost využití území kategorie OV a OS je dána polohou lokalit vůči převládajícím větrům od Spolany, kde hranici mezi tzv. „starou“ a „novou“ Libiší tvoří silnice od IV. vrátnice Spolany na silnici I/9 – Pražskou ulici; „stará“ Libiš je od této silnice na severozápad, „nová“ Libiš na jihovýchod. Kategorie funkčního využití území

## Využití polyfunkční

### 1. OCbd - čistě obytné území - bytové domy

- dominantní funkce - bytové domy
- vhodné využití - drobná hřiště lokálního významu, obslužné a pěší komunikace, veřejná zeleň
- přípustné - nerušící služby lokálního významu, technologické vybavení pro potřeby zóny, parkoviště a garáže zóny, obchody lokálního významu

### 2. OV - všeobecně obytné území – ostatní – „nová“ Libiš

- dominantní - rodinné domy
- vhodné - malá ubytovací zařízení, penziony, drobná hřiště, nerušící služby, komunikace, zeleň, obchody
- přípustné - bytové domy, turistické a podnikové ubytovny, ubytovací hostince, MŠ, ZŠ, Zvl.Š, SŠ, OU, domovy mládeže, ZUŠ, dětské domovy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, divadla, kina, muzea, galerie, knihovny, kostely, modlitebny, obecní a státní administrativa, poštovní a peněžní ústavy, policejní služebny, zájmové kluby, politické strany, spolky, komerční administrativa, malá privátní zdravotnická zařízení, lékárny, nerušící služby a provozy celooobecního významu, technické vybavení lokálního významu, garáže a parkoviště lokálního významu, užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva

### 3. OV – všeobecně obytné území – ostatní – „stará“ Libiš

- vhodné - rodinné domy, malá ubytovací zařízení, drobná hřiště pro neorganizovaný sport místního významu, nerušící služby a provozy lokálního významu, obchodní vybavenost lokálního významu, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupná zeleň liniová a plošná
- přípustné - turistické a podnikové ubytovny, ubytovací hostince, divadla, kina, muzea, galerie, knihovny, kostely, modlitebny, obecní a státní administrativa, poštovní úřady, peněžní ústavy, policejní služebny, zájmové kluby, politické strany, spolky, komerční administrativa, nerušící služby a provozy celooobecního významu, technické vybavení lokálního významu, odstavné plochy a garáže a parkoviště lokálního významu, užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva

#### 4. OS - smíšené obytné území – „nová Libiš“

- vhodné - rodinné domy, malá ubytovací zařízení, penziony, turistické a podnikové ubytovny, ubytovací hostince, drobná hřiště, nerušící služby a obchody lokálního významu, komunikace, zeleň,
- přípustné - bytové domy, hotely, motely, zahradní chaty o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>, MŠ, ZŠ, Zvl.Š, SŠ, OU, domovy mládeže, ZUŠ, dětské domovy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, divadla, kina, muzea, galerie, knihovny, kostely, modlitebny, obecní, státní a komerční administrativa, poštovní a peněžní ústavy, policejní služebny, zájmové kluby, politické strany, spolky, malá privátní zdravotnická zařízení, zdravotní střediska a polikliniky, lékárny, tělocvičny, sportovní haly, bazény celooobecního významu, nerušící služby a provozy celooobecního významu, obchody celooobecního významu, technické vybavení lokálního významu, garáže a parkoviště lokálního významu, ČSPIO, užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva, rekreační zahrádky, sady, školky, zahradnictví

#### 5. OS - smíšené obytné území – „stará Libiš“

- vhodné - rodinné domy, malá ubytovací zařízení, penziony, ubytovací hostince, drobná hřiště pro neorganizovaný sport lokálního významu, nerušící služby a provozy lokálního významu, obchodní vybavenost lokálního významu, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupná zeleň liniová a plošná,
- přípustné - hotely, motely, zahradní chaty o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>, divadla, kina, muzea, galerie, knihovny, kostely a modlitebny, obecní a státní administrativa, poštovní úřady a peněžní ústavy, policejní služebny, zájmové kluby, politické strany, spolky, komerční administrativa, malá privátní zdravotnická zařízení, lékárny, tělocvičny, sportovní haly, bazény celooobecního významu, nerušící služby a provozy celooobecního významu, technické vybavení lokálního významu, ČSPIO, užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení, užitková zeleň, sady, školky, zahradnictví

#### 6. NK - území nerušící výroby a komerce

- dominantní - nerušící služby a provozy lokálního a celoměstského významu, obchodní vybavenost lokálního významu
- vhodné - ubytovací hostince, divadla, kina, muzea, galerie, knihovny, komerční administrativa, drobná hřiště, parkoviště a garáže lokálního významu, komunikace, zeleň
- přípustné - turistické a podnikové ubytovny, hotely, motely, SŠ, OU, domy s pečovatelskou službou, otevřená zábavní zařízení, kostely, modlitebny, obecní a státní administrativa, poštovní a peněžní ústavy, policejní služebny, požární zbrojnice, zájmové kluby, politické strany, spolky, malá privátní zdravotnická zařízení, lékárny, otevřená sportoviště celooobecního významu, tělocvičny, sportovní haly, bazény celooobecního významu, obchodní vybavenost nadmístního významu, služby a provozy s velkým obrátem zboží, služby a provozy s velkým obrátem návštěvníků, technické vybavení lokálního významu, ČSPIO

#### 7. SS - území školských a zdravotnických areálů a sociálních služeb

- dominantní - MŠ, ZŠ, Zvl.Š, SŠ, OU, zdravotní střediska a polikliniky
- vhodné - ZUŠ, malá privátní zdravotnická zařízení, lékárny, parkoviště a garáže lokálního významu, komunikace, zeleň
- přípustné - domovy mládeže, dětské domovy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, zájmové kluby, politické strany, spolky, drobná hřiště, otevřená sportoviště celooobecního významu, tělocvičny, sportovní haly, bazény celooobecního významu, nerušící služby a provozy lokálního významu, obchody lokálního významu, technické vybavení lokálního významu

## 8. SR - sportovní a rekreační území

- dominantní - otevřená sportoviště celooobecního významu, tělocvičny, sportovní haly, bazény celoměstského významu
- vhodné - drobná hřiště, nerušící služby a provozy lokálního významu
- přípustné - turistické a podnikové ubytovny, hotely, motely, veřejná tábořiště, stanové tábory, ubytovací hostince, letní kina, otevřená zábavní zařízení, zájmové kluby, politické strany, spolky

## 9. IR - území individuální rekreace

- vhodné - drobná hřiště, parkoviště a garáže lokálního významu, komunikace, zeleň, obchody lokálního významu
- přípustné - veřejná tábořiště, stanové tábory, zahradní chaty o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>, zájmové kluby, politické strany, spolky, nerušící služby lokálního významu, technické vybavení lokálního významu, rekreační zahrádky

## 10. PS - území průmyslové výroby a skladů

- dominantní - služby a provozy s velkým obratem zboží, služby a provozy s rušícím vlivem na hranici areálu
- přípustné - drobná hřiště, tělocvičny, sportovní haly, bazény celooobecního významu, nerušící služby a provozy lokálního významu, obchody nadmístního významu, služby a provozy s velkým obratem návštěvníků, technické vybavení lokálního významu, veřejná zeleň, sady, školky, zahradnictví.

Ve všeobecně obytné zóně „Libiš-střed“ se dále stanovuje regulativ minimální průměrné velikosti pozemku na 1 rodinný dům 10 arů. Regulativ je stanoven na požadavek krajského hygienika z důvodů dosažení menší hustoty osídlení v území nejbližším chemické továrně.

## **Využití monofunkční**

11. ZV - plochy živočišné zemědělské výroby
12. TV - plochy technického vybavení (např. trafostanice, čerpací stanice, telefonní ústředny ap.)
13. DV - dopravní vybavenost (např. garáže, parkoviště, čerpací stanice PHM ap.)
14. PZ - parkově upravená zeleň - možno umísťovat jen drobná hřiště, přírodní sportoviště s drobnou sportovní a parkovou architekturou
15. VZ - mimolesní veřejně přístupná zeleň možno umísťovat malá dětská hřiště a přírodní sportoviště s drobnou architekturou
16. HR - hřbitovy
17. SZ - sady, zahrádky, zahrádkářské osady s oplocením a zahrádkářskými chatami
18. ZA - zahrady
19. LE - lesy
20. LP - lesoparky
21. LO - louky
22. OP - orná půda
23. VP - vodní toky a plochy
24. VZp- mimolesní vzrostlá zeleň přírodní
25. LEp -les přírodní
26. LPp -lesopark přírodní

Vymezení jednotlivých typů funkčního využití území je zakresleno ve výkresu č.2 „Funkční využití území“.

### III. Prostorová regulace

Regulace limtové struktury se vztahuje na všechny funkční plochy pro celé řešené území v návrhovém resp. výhledovém období (před resp. po r. 2010) tak, jak jsou uvedeny v grafické části ÚPSÚ Libiř, výkresu č. 2 – Funkční využití území obce.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na funkčních plochách určených k zastavění maximální zastavitelnost, minimální podíl (procento) zeleně na pozemku a maximální výška objektu.

V konkrétním případě všeobecné obytné zóny ve Staré Libiři, označené jako Libiř – Střed a vymezené ulicemi Mělnickou, Štechovou, V chaloupkách a Budovatelů se navíc stanovuje pro novou zástavbu regulativ minimální průměrné velikosti pozemku na 1 rodinný dům na 1 000 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je zaveden s ohledem na požadavek krajského hygienika v souvislosti s blízkostí areálu Spolany, a.s. Splnění tohoto regulativu je podmínkou souhlasného stanoviska hygienika k této rozvojové obytné lokalitě a uvedený požadavek byl formulován ve fázi projednávání konceptu územního plánu. Podmínkou zástavby této lokality je navíc zpracování podrobnější dokumentace (viz kap. 7.3 – Podmínečně zastavitelné území), která musí ve svém řešení uvedený regulativ hustoty bydlení respektovat.

#### MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNOST:

Zastavitelnost je míra (procento) pokrytí vymezeného území nebo stavebního pozemku stavebními objekty (objekty vystupující min. 1m nad úroveň terénu). Vztahuje se buď k celkovým plochám jednotlivých území s vymezeným funkčním využitím, popřípadě k souborům pozemků nebo k jednotlivým stavebním pozemkům, bude-li území zastavováno postupně.

#### MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ:

Podíl zeleně je vyjádřen minimálním procentem zeleně (nezpevněné plochy) na pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu, přičemž zbytek plochy mohou tvořit stavební objekty a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy).

Maximální zastavitelnost a minimální podíl zeleně jsou definovány ve vztahu k funkčním typům zástavby takto:

Funkční typ (kód)	Maximální zastavěná plocha budov a zařízení	Ostatní zpevněné plochy do 1m výšky	Minimální plocha zeleně
Ocbd	25 %	15 %	60 %
OC	30 %	15 %	55 %
Ovbd	30 %	15 %	55 %
OV	35 %	15 %	50 %
OS	40 %	15 %	45 %
NK – uvnitř stávající zástavby	50 %	25 %	25 %
NK – okraj zástavby	40 %	25 %	35 %
PS	40 %	30 %	30 %
ZV	40 %	25 %	35 %
SR	40 %	30 %	30 %
SS	30 %	20 %	50 %
TV	individuálně dle projektového řešení		
DV	80 %		20 %
IR	35 %		65 %

## VÝŠKA ZÁSTAVBY:

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (líčebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k průměrné výšce stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí

Kategorie funkčního využití území	Maximální počet NP	Maximální výška v m nad terénem
Ocbd	4 NP	
OC	2 NP + podkroví	10,5
OVbd	4 NP	
OV	2 NP + podkroví	10,5
OS	2 NP + podkroví	12,0
NK - centrum města	3 NP	12,0
NK - okraj města	2 NP	10,0
PS	2 NP	10,0
ZV	2 NP	10,0
SR - krytá zařízení	individuální řešení ověřené studií	
SR - otevřená zařízení	2 NP	7,5
SS	3 NP	15
TV	individuální řešení ověřené studií	
IR	1 NP + podkroví	6

Stanovení maximálních výšek se nevztahuje na významné budovy a speciální zařízení, jako např. speciální technologická zařízení, komíny, stožáry, tribuny ap., ale jejich umístění v území musí být prokázáno urbanistickými nebo architektonickými studiemi

Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci zón (regulační plány).

## IV. Veřejně prospěšné stavby

### Stavby pro veřejnou správu a vybavení:

1. Rozšíření Obecního úřadu s poštou
2. Areál sociálních služeb a vybavenosti „U Vojtěcha“

### Stavby pro dopravu:

3. Přeložka silnice I/9 nadmístního významu vč. křižovatek a doprovodných úprav
4. Úprava křižovatky ulic Hraniční, Byškovická, Vojtěšská - malý kruhový objezd
5. Úpravy ul. Hraniční v souvislosti s přeložkou žel. přejezdů a komunikací v prostoru záp. zhlaví nádraží Neratovice
6. Cyklistická stezka na pravém břehu Labe nadmístního významu
7. Sběrná komunikace - spojka ul. Dlouhé s ul. Železniční
8. Obslužná komunikace - spojka ul. Ke Spořaně - Dělnická podél lesa
9. Prodloužení ul. Na pěšinách ke spojce ul. Dlouhá - Železniční
10. Propojení ul. Ovocné s ul. Za Kralupkou
11. Propojení ul. Za Kralupkou - Nová přes železniční přejezd

#### Stavby pro energetiku:

12. Horkovodní přívadčič z horkovodu EMČ – Praha podél kralupské žel. trati do Neratovic – Nádražní ul.
13. Dálková trasa vzdušného el. vedení velmi vysokého napětí 400 kV nadmístního významu
14. Přeložka zaústění jižní větve el. vedení 110 kV do rozvodny Libiš
15. Nové trasy vzdušného el. vedení 110 kV
16. Distribuční trafostanice 22/0,4 kV v současně zastavěné části obce

#### Stavby pro spoje:

17. Nové trasy dálkových optických kabelů nadmístního významu

## V. Specifické podmínky výstavby

### 1. Podmínečně zastavitelná území

Výstavba v územích vymezených pro další výstavbu je podmíněna zpracováním dílčích, nebo kompletních urbanistických studií a generelů, případně nedojde-li k dohodě mezi vlastníky pozemků a stavebníky, zpracováním územních plánů zón, dle znění novely stavebního zákona č.83/98 Sb. (tzv. „regulačních plánů“. Druh, rozsah a podrobnost těchto územních podkladů, či nutnost zpracování regulačních plánů určí stavební úřad. Účelem tohoto omezení je vyloučení nahodilé, nekoncepční výstavby v jednotlivých územích, zejména pokud se týká komunikací a inženýrských sítí. V územních podkladech, či dokumentaci se pak stanoví podrobnější regulační zásady

ÚPSÚ navržená komunikace a technická vybavenost v území určených pro další výstavbu je pouze směrná, jelikož v měřítku ÚPSÚ 1:5000 nelze citlivě řešit trasy komunikací a inženýrských sítí ve vztahu k vlastnickým hranicím pozemků.

Podmínečně zastavitelná území jsou vyznačena ve výkresu ÚPSÚ č.9.

### 2. Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické vybavenosti

Výstavba v uvedených pásmech je omezena příslušnými zákony a podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

### 3. Omezení výstavby z hlediska ochrany kulturně historických hodnot

#### a) Archeologické nálezy:

Vzhledem k tomu, že území obce Libiš je územím častých archeologických nálezů, podléhají veškeré stavby, při nichž dochází k zemním pracím stanovisko AVČR Archeologického ústavu, který stanoví bližší podmínky, tj. zejména povinnost ohlásit včas provedení zemních prací, umožnění záchranného archeologického průzkumu (bude-li nařízen) a obecnou povinnost ohlášení náhodných archeologických nálezů.

#### b) Chráněné stavební památky:

Úpravy, změny využití a výstavba v bezprostřední blízkosti chráněných kulturně historických staveb podléhá vyjádření Okresního úřadu - referátu kultury. Chráněné kulturně historické stavby jsou uvedeny v textu ÚPSÚ.

## VI. Územní systém ekologické stability (ÚSES), významné krajinné prvky a evidované památné stromy

Prvky územního systému ekologické stability území, tj. biocentra a biokoridory jsou zvláštní kategorií využití území vycházející z ÚSES. Režim hospodářské a stavební činnosti v prvcích ÚSES je stanoven zákonem o ochraně krajiny a přírody a prvky, které překrývají různé druhy funkčních ploch zeleně (ve výkresu č. 2 značené jako zelení přírodní VZp, LEp, LPP) jsou nadřazeny funkčnímu využití ploch.

Závazná je ochrana významných krajinných prvků a evidovaných památných stromů uvedených v textu a zakreslených do výkresu č. 8 ÚPSÚ.

## VII. Závěrečná ustanovení

- 1) ÚPSÚ je uložen na Obecním úřadu v Libiši a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Mělníku. Výkresová a textová část ÚPSÚ tvoří nedílnou součást této vyhlášky.
- 2) Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění.

*Hudcová*

**Hudcová Jindra**  
starostka



*Linhart*

**Linhart Jiří**  
místostarosta

Vyhláška na úřední desky vyvěšena dne 22. X. 1998, sejmuta dne 10. XI. 1998

