

# Územní plán Liběchov

## Návrh zadání podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.

Pořizovatel:	<b>Městský úřad Mělník</b> , odbor výstavby a rozvoje – úřad územního plánování, Náměstí Míru č.p. 51, 276 01 Mělník, Oprávněná úřední osoba pořizovatele: <b>Lucie Vaňková</b>
Technická pomoc pořizovateli:	ateliér U-24, s.r.o., Perucká 11a, 120 00, Praha 2, ve spolupráci s Ing. arch. Milan Salabou, Strážovská 713/87, Praha 5, atelier: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5
Určená zastupitelka:	<b>Ing. Vladimíra Zralíková</b>
Schvalující orgán:	<b>Zastupitelstvo města Liběchov</b>

datum zpracování: březen 2017

*Pozn.: Obsah návrhu zadání odpovídá osnově uvedené příloze č. 6 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o úz. analytických podkladech, úz. plánovací dokumentaci a způsobu evidence úz. plánovací činnosti.*

## OBSAH

Úvod .....	3
Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu .....	3
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	3
a1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	6
a2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	7
a3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	8
a4. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.....	9
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	10
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	10
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	11
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	11
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	11
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	12

## Úvod

Území města (rovněž řešené území) se skládá ze dvou katastrálních území – Liběchov (681,9 ha) a Ješovice (495,2 ha) a nachází se v něm 2 stejnojmenná sídla a několik roztroušených osídlených lokalit (zejména rekreačně využívané). Dle oficiální statistiky o trvale bydlících obyvatelích má v současnosti 1057 obyvatel (obdobné číslo bylo zjištěno při sčítání obyvatel v roce 2011). Město bylo historicky místně významné, v polovině 20. století utrpělo nuceným vysídlením německy mluvícího obyvatelstva, čímž byl z velké části přerušován společenský vývoj. Od této doby význam města upadal. V současnosti je vzhledem k výhodné poloze území registrován mírný přírůstek počtu obyvatel. V území se nachází řada kulturních i dalších hodnot.

Správní území se nachází na pomezí Středočeského a Ústeckého kraje, v severozápadní části správního území ORP Mělník, s městem Mělník území přímo sousedí, dále pak s obcemi Horní Počaply, Dolní Beřkovice, Vysoká, Želízky, Tupadly a městem Štětí, ležícím v kraji Ústeckém. Na jihozápadě je obec ohraničena řekou Labe, která je významným faktorem zasahujícím do vývoje hlavního sídla, zastavěné území leží v jejím záplavovém území a povodně zde již několikrát způsobily významné škody na hmotných statcích. Severní část území města zasahuje do CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, konkrétně do jeho 3. zóny. Tato část území je převážně lesnatá, jeho zbytek slouží převážně k zemědělským účelům, ale kvalita zemědělského půdního fondu je v průměru nízká, tradiční je mimo jiné pěstování vína díky výhodnému terénnímu uspořádání (nadmořská výška, svažitost a expozice svahů).

Město protíná několik významných dopravních cest – zejména elektrifikovaná dvojkolejná železniční trať (č. 072) a silnice č. I/9. Význam nese také řeka Labe jako vodní cesta.

Město Liběchov má v současnosti platný územní plán schválený zastupitelstvem dne 24. 3. 2003 a koncepce byla doplněna změnou č. 1 vydanou 14. 6. 2010.

Koncepce platného územního plánu je vzhledem k datu jejího vzniku nevyhovující z hlediska celkových rozvojových kapacit a dalších parametrů. Územní plán v souladu s platnou legislativou (zákon č. 183/2006 Sb.) pozbyde koncem roku 2020 platnosti.

Podklady pro návrh zadání tvoří zejména doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem územního plánu, územně analytické podklady ORP Mělník aktualizace 2016, pravomocná územní rozhodnutí, ZÚR Středočeského kraje, Politika územního rozvoje ČR.

## Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu

---

### **a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

---

Základní koncepce rozvoje území obce bude založena na vytváření předpokladů pro posilování harmonického vztahu mezi sídlem a krajinou, pro posilování role a významu přírodních prvků uvnitř sídla. Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost sídel vymezením optimálního rozsahu kvalitních ploch pro rodinné bydlení, zajištění odpovídající veřejné infrastruktury a přiměřených ploch pro ekonomické aktivity, to vše v kontextu polohy v návaznosti na CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Charakter sídla nebude měněn, územní plán bude jasně formulovat požadavky na jeho zachování respektive posílení.

Řešené území bude členěno na zastavěné, nezastavěné a zastavitelné území. Území bude vhodným způsobem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro které budou stanoveny odpovídající podmínky využití těchto ploch tak, aby byly uspokojeny potřeby uživatelů území a zájmy ochrany a rozvoje hodnot.

Bude navržen přiměřený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, smíšené obytné funkce, nerušící komerční a nekomerční aktivity, popřípadě výrobu (v podobě převzetí schválené plochy pro výrobu z platné ÚPD obce). Rozvojové plochy budou navrženy v zastavěném území nebo v přímé návaznosti,

budou prověřeny možnosti dopravní obsluhy, zásobování energie a likvidace odpadních vod.

Návrhy nových zastavitelných ploch dle podnětů obce, občanů a dalších subjektů budou v souladu s platnou legislativou, nadřazenou oborovou dokumentací (politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje). Dále budou posouzeny a také prověřeny z hlediska potenciálního střetu záměrů s limity využití území. ÚP navrhne vhodné řešení těchto střetů a s ohledem na další rozvoj obce a ochranu hodnot v území budou jednotlivé plochy dle možností zapracovány do územního plánu.

V návrhu územního plánu budou přednostně navrženy k využití stávající opuštěné a chátrající objekty a areály (tzv. brownfields), a nezastavěné plochy v zastavěném území sídla. Nesmí ovšem dojít k záboru ploch stávajících veřejných prostranství. Naopak s ohledem na odst. (2), § 7, vyhlášky č. 501/2006 Sb. bude pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení anebo smíšené obytné vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

Územní plán prověří vymezení nových ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření s ohledem na napojení obyvatel na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a dostupnost občanského vybavení a veřejných prostranství a navrhne koncepci řešení veřejné infrastruktury.

#### - **Ochrana a rozvoj hodnot území**

- V řešeném území se nachází hodnoty v členění na kulturní, přírodní a civilizační. Hodnoty budou v souladu s platnými normami v koncepci chráněny a rozvíjeny. Koncepce navrhne řešení bez negativního vlivu na hodnoty.

Za **kulturní hodnoty** se považují:

- nemovité kulturní památky
- území archeologických nálezů
- drobné sakrální stavby
- památníky
- architektonicky významné stavby a areály (vesnická architektura, místně významné stavby a jejich soubory)
- urbanisticky hodnotné území – jádra sídel
- významná veřejná prostranství

V územním plánu budou dodrženy následující principy ochrany kulturních hodnot:

- Památková ochrana nebude koncepcí negativně dotčena – na pozemcích s památkovou ochranou bude navržen takový způsob využití, který nebude v rozporu s požadavky na ochranu staveb, pozemků a jejich souborů.
- Způsob využití a regulace zástavby na plochách v blízkosti nemovitých kulturních památek (nebo s nimi jinak souvisejících) budou nastaveny tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na tyto hodnoty.
- V územním plánu budou uvedeny způsoby ochrany a rozvoje nemovitých kulturních památek společně s jejich grafickým znázorněním, výčtem a odkazem na související právní normy (zákon č. 20/1987 Sb.).
- Územní plán prověří existenci dalších hodnotných staveb a jejich souborů či jiných hodnotných ploch v sídlech, specifikuje je a upřesní jejich polohu a význam. Územní plán navrhne takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které nebudou mít potenciálně negativní vliv na identifikované kulturní hodnoty. Zejména se předpokládá odpovídající funkční využití ploch s kulturními hodnotami a v jejich blízkosti, a také odpovídající prostorovou regulaci změn v těchto plochách.
- V případě, že to bude shledáno za účelné a přínosné, lze v koncepci stanovit další podmínky využití ploch, např. podmínku účasti autorizovaného architekta (zpracování projektové dokumentace), podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

**Přírodními hodnotami** se na úrovni koncepce územního plánu rozumí:

- chráněná krajinná oblast (CHKO) Kokořínsko – Máchův kraj;
- evropsky významná lokalita (EVL) Labe – Liběchov;
- památný strom – Ješovická lípa a ostatní dřeviny mimo les;
- územní systém ekologické stability (ÚSES) – lokální, regionální a nadregionální úrovně;
- významné krajinné prvky ze zákona (vodní toky, rybníky a údolní nivy) a registrované (2 lokality);
- přírodní park Rymář, krajinný ráz území obecně.

V územním plánu budou dodrženy následující principy ochrany přírodních hodnot:

- V územním plánu veškeré přírodní hodnoty a územní ochranu definovat a graficky znázornit.
- Respektovat ochranu přírody a krajiny v řešeném území, zejména zohlednit ochranné podmínky vztahující se k CHKO Kokořínsko – Máchův kraj a EVL Labe – Liběchov, popřípadě dle požadavků příslušných správních orgánů tyto podmínky doplnit.
- Rozvoj s potenciálně negativním vlivem na EVL a CHKO bude z koncepce zcela vyloučen.
- V koncepci zahrnout takové podmínky, aby se předešlo znehodnocení přírodních hodnot, byl chráněn krajinný ráz (zejména v CHKO, v území přírodního parku Rymář) a byly zachovány pozitivní znaky krajinného

**Civilizačními hodnotami** jsou na úrovni koncepce územního plánu významné prvky dopravní a technické infrastruktury (silnice I., popřípadě II. a III. třídy, železnice, přenosová a distribuční síť elektrické energie). Civilizační hodnoty budou chráněny v souladu se souvisejícími právními předpisy a rozvíjeny dle požadavků oprávněných subjektů.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Z politiky územního rozvoje (PÚR), ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15. 4. 2015 pro řešené území (územní plán) vyplývají odstavce 14 – 16, 19 – 31, 38 a 39.

Požadavky z PÚR budou v odůvodnění územního plánu uvedeny společně s vyhodnocením jejich splnění.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Závaznou územně plánovací dokumentací pro řešené území (územní plán) jsou zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti 26. 8. 2015. Pro územní plán jsou zásadní tyto skutečnosti a vztahující se odstavce:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 1 – 9);
- řešené území (katastrální území Liběchov) leží v rozvojové oblasti OBk3 (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 2 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 40 a 41);
- řešené území neleží ve specifické oblasti (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 3 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území zasahuje koridor dopravní infrastruktury č. 261 (D138 – viz výkres I. 2 ZÚR a kapitola 4.1 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 137 a 138) a vodní cesta Labe (VD1);
- do řešeného území nezasahuje plocha nebo koridor technické infrastruktury, nebo jiné záměry nadmístního významu (viz výkres I. 2 ZÚR a kapitola 4.2 a 4.3 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území zasahuje územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně (viz výkres II. 3 ZÚR a kapitola 4.4 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 194 a 195);
- v území se nachází hodnoty přírodní (CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, lokalita NATURA 2000, ložiska nerostných surovin, VKP mimo CHKO, ÚSES) a hodnoty civilizační (železniční trať č. 072, silnice č. I/9) a pro ÚP vyplývá upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (viz kapitola 5 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 198 a 203);
- cílovou charakteristikou krajiny v řešeném území je krajina zvýšených přírodních (P01 – katastrální území Ješovice) a krajina vinařská (V01 – katastrální území Liběchov) (viz výkres I. 3 ZÚR a kapitola 6 přílohy č. 1 ZÚR – odst. 206, 207, 215 a 223);
- v řešeném území se nachází veřejně prospěšný záměr D138 (viz výkres I. 4 ZÚR a kapitola 7 přílohy č. 1 ZÚR).

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Mělník byly pořízeny v r. 2008, úplné aktualizace ÚAP byly provedeny v prosinci 2010, 2012, 2014 a 2016. Při návrhu územního plánu Liběchov se požaduje zohlednit limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí v řešeném území. Z ÚAP ORP Mělník vyplývají především tyto obecné zásady a priority k řešení v ÚPD vztahující se k území obce Liběchov (viz. kapitola B.2.1.1. RURÚ ÚAP Mělník):

- zabránění rozpadu kompaktních ploch sídel
- podpora výstavby uvnitř zastavěného území obcí;
- vymezení ploch vhodných k transformaci;
- přiměřenost rozvojových záměrů;
- ochrana zemědělské půdy před zbytečnými záborů (viz. předchozí 3 body);
- stabilizace obytné funkce v oblasti CHKO (kompromis mezi ochranou přírody a rozvojem bydlení);
- hledání rovnováhy mezi ochranou hodnot a progresivním rozvojem;
- podpora cestovního ruchu (zlepšení dostupnosti oblastí CHKO);
- návrh odkanalizování obcí;
- podpora smysluplného využití alternativních zdrojů energie (zejména v obcích bez plynofikace);
- vymezení skladebných částí ÚSES (a koordinace na hranicích se sousedními obcemi).
- řešení protipovodňových opatření v záplavových územích
- podpora cestovního ruchu
- zajištění provázanosti územních plánů obcí na úseku dopravní infrastruktury

Regionální problémy (viz kapitola B.2.2. RURÚ ÚAP Mělník):

- Směrové uspořádání a kapacita silnice I/9 v severní části ORP Mělník včetně řešení obchvatu obce Liběchov
- Ohrožení území záplavami
- Území dotčené ložiskem černého uhlí Mělnická pánev

Problémy k řešení na území města Liběchov nejsou identifikovány, příležitostmi k řešení v ÚPD dle analýzy SWOT jsou:

- Realizace JZ obchvatu dle ZÚR popř. hledání trasy pro navazující západní obchvat I/9.
- Zvýšení rekreačního potenciálu území podporou doprovodných služeb a regionálních projektů.

### **a1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán navrhne vymezení ploch podle způsobu využití a podle jejich významu v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán dodrží následující principy:

#### **Bydlení:**

- Urbanistická koncepce ÚP prověří nejvhodnější lokality pro novou obytnou výstavbu v území města Liběchov, v odůvodněných případech budou převzaty rozvojové plochy navržené v předchozí ÚPD.
- Celkový rozsah navržených ploch pro bydlení bude odpovídat potenciálu k populačnímu růstu, který bude představovat cca 100 obyvatel (současný počet obyvatel je přibližně 1050). Započtena bude úměrná rezerva. Dle doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR by nárůst i s určitou rezervou obvykle neměl překročit 20 % oproti současnému stavu. Zohledněny budou rozvojové předpoklady obou sídel zvlášť.
- Zastavěné území bude vhodným způsobem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro které budou stanoveny odpovídající podmínky využití těchto ploch tak, aby byly uspokojeny potřeby uživatelů území a aby byl ochráněn charakter sídel, zejména v jeho urbanisticky hodnotných částech.
- Rozvoj sídla bude koncipován tak, aby navazoval na jeho současnou tvář, a bude odpovídat místním podmínkám. Bude využita prostorová regulace zástavby, aby nedošlo ke vzniku nových dominant v území, nebyla narušena ochrana kulturních či jiných hodnot, zachováno typické měřítko staveb a zastavěnost ploch.
- Přednostně budou využity lokality negativně neovlivněné civilizační činností – provozem na frekventovaných pozemních komunikacích a železnici, popřípadě hospodářskými činnostmi.
- ÚP zahrne podmínky pro rozvoj zásobování energiemi a pitnou vodou, odkanalizování a dopravní obslužnost.

- Rozvojové plochy pro nerezidenční funkce budou navrženy v lokalitách, ve kterých nebude předpokladem negativní vliv na stávající obytnou zástavbu a hodnoty v území. V sídle Ješovice a jeho okolí se rozvoj nerezidenčních funkcí ukládá omezit na nerušící činnosti v rámci obytných ploch a záměry malého rozsahu, které nevyvolají nadměrnou dopravu a nenaruší ráz sídla. Dále bude dbáno na fakt, že zastavěné území sídla Liběchov je negativně dotčeno transitní dopravou o vysoké intenzitě, a další dopravu generovanou činnostmi v sídle i mimo něj je proto nezbytné udržet na nízké úrovni.

### **Hospodářské činnosti**

- Provéřit potřebu navržení nových ploch pro hospodářské činnosti – zejména lehkou výrobu, komerční i nekomerční občanskou vybavenost. K tomuto účelu využít přednostně plochy v již schválené územně plánovací dokumentaci v návaznosti na stávající výrobní plochy.
- Intenzivnější výrobní činnosti omezit na plochy schválené v platné ÚPD obce – umisťovat je do lokalit s potenciálně nízkým vlivem na obytné a obecně životní prostředí, sledovat přímé i nepřímé důsledky umístění podnikatelských činností na dopravní zátěž v zastavěném území. Řešení v účelných případech doprovázet opatřeními k zamezení negativních vlivů na okolí, nebo zahrnout podmínky k vyloučení takových vlivů.
- Podporovat individuální podnikatelskou činnost na území města – nerušivou výrobu, služby a zemědělskou činnost, pokud lze zajistit vyloučení negativních vlivů na okolí. Provéřit omezení těchto aktivit v čistě obytných lokalitách se špatnými možnostmi dopravní obsluhy.
- Územní plán prověří alternativní možnosti využití stávajících výrobních areálů, které nejsou využívány.

### **Sport a rekreace**

- Provéřit možnosti rozvoje příhodné infrastruktury pro cestovní ruch v rámci stávajících sídelních ploch nebo vymezením rozvojových ploch pro tyto aktivity.
- Lokality s individuální rekreační zástavbou se doporučuje rozšiřovat jen omezeně v odůvodněných případech. Transformaci ploch pro rekreaci na plochy bydlení umožnit jen v odůvodněných a vhodných případech, kdy bude dostupná odpovídající dopravní a technická infrastruktura a charakter pozemků a celé lokality bude tuto transformaci umožňovat.
- Zhodnotit stávající cestní síť a prověřit možnosti jejího rozšíření.

### **Sídelní zeleň**

- Samostatně vymezit významné plochy zeleně v sídle i v návaznosti na něj a vhodně nastavit podmínky využití těchto ploch.
- Na okrajích sídla, ve kterých se již nepočítá s dalším rozvojem, zvážit navržení ploch soukromé nebo jiné zeleně jako vhodného oddělení sídla od nezastavěného území.
- Ve vhodných lokalitách navrhnout izolační zeleň jako vizuální a/nebo funkční oddělení ploch s rozdílným způsobem využití, které se vylučují a/nebo na sebe mohou negativně působit.

### **Ostatní funkce**

- Předběžně se nepočítá s rozvojem jiných funkcí v území vyjma veřejné infrastruktury (viz následující kapitola).

V návrhu územního plánu mohou být na základě prověření zahrnuty i další vhodné plochy pro rozvoj bydlení, podnikání a občanskou vybavenost.

## **a2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **Dopravní infrastruktura**

- Rozvojové plochy navrhovat v lokalitách mimo hlavní dopravní tahy, a nadále tak nenavyšovat negativní vliv dopravy na zdraví a majetek osob.
- Novou zástavbu navrhovat společně s odpovídajícím napojením na dopravní síť, dle závazných norem a předpisů. Zvažovat návrh zastavitelných ploch v lokalitách obslužených pouze z jednoho směru nebo při komunikacích bez možnosti jejich zkapacitnění.
- Vytvořit podmínky pro řešení dopravních závad, tj. prověřit možnosti rozšíření komunikací a jiných úprav vedoucích ke zlepšení dopravní obsluhy.

- Provéřit trasování přeložky silnice č. II/261, zahrnout podmínky pro realizaci vhodného řešení.
- V grafické části ÚP budou uvedeny silnice II. a III. třídy včetně ochranných pásem.
- Zahrnout trasu železnice do ÚP ve stávající podobě nebo dle požadavků provozovatele tratě. Provéřit možnost přesunu železniční zastávky blíže k sídlu.
- Územní plán prověří kapacitu parkovacích míst v obci, parkování pro návrhové plochy bude řešeno v jejich rámci, popřípadě budou využity obslužné komunikace v jejich blízkosti, pokud to jejich parametry a kapacita umožňují.
- Koncepce veřejné dopravy bude zachována, v případě zjištění skutečností podmiňujících zásahy do ní budou zahrnuta odpovídající opatření.

#### **Technická infrastruktura – energetika a spoje**

- Respektovat vedení tras VVN a ZVN a jejich ochranná pásma, popřípadě navrhnout řešení eliminující vznik střetů v území (např. nezastavitelné plochy v koridorech elektrického vedení). V odůvodněných případech navrhnout přeložení vedení VN.
- Navržené rozvojové plochy prověřit z hlediska nároků na odběr elektrické energie a zahrnout podmínky pro případný rozvoj elektrické sítě.
- ÚP zahrne podmínky pro rozšíření telekomunikačních sítí v rozvojových plochách.
- Stávající telekomunikační vedení a jejich ochranná pásma budou respektována tak, aby nebyla narušena jejich funkce.

#### **Technická infrastruktura – vodní hospodářství**

- Distribuce pitné vody zůstane zachována ve stávající podobě, nová zástavba bude dopojena dle potřeby a k tomu budou v koncepci zahrnuty nezbytné podmínky.
- Bude prověřena vydatnost zdrojů pitné vody, popřípadě navrženo jejich posílení.
- Bude prověřena kapacita ČOV s ohledem na navržený rozvoj.
- Systém odkanalizování a likvidace odpadních vod zůstane zachován ve stávající podobě, nová zástavba bude dopojena dle potřeby a k tomu budou v koncepci zahrnuty nezbytné podmínky.
- Územní plán dále prověří, případně zahrne podmínky pro možnost odkanalizování Ješovic.

#### **Občanské vybavení**

- Provéřit kapacity občanské vybavenosti, ploch pro sport a tělovýchovu a komerční aktivity. V odůvodněných případech navrhnout nové plochy pro tyto funkce a nebo rozšíření stávajících ploch.

#### **Veřejná prostranství**

- ÚP vymezení stávající plochy veřejných prostranství v obou sídlech a zahrne podmínky pro zachování a rozvoj jejich funkce.
- V Liběchově budou prověřeny možnosti obnovy a zkvalitnění veřejného prostoru v okolí nám. V. Levého a budou zahrnuty podmínky umožňující rozvoj tohoto prostoru a jeho transformaci na veřejné prostranství odpovídajícího významu (v koordinaci s projektem na kultivaci tohoto prostoru).
- Pro rozvojové plochy, které svým rozsahem vyžadují zahrnutí veřejného prostranství (nad 2 ha), ÚP navrhne urbanisticky vhodné řešení tohoto požadavku. Veřejný prostor se doporučuje zahrnout i v rozvojových plochách blížících se uvedené hranici.

### **a3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Územní plán dodrží následující principy:

#### **Uspořádání nezastavěného území**

- Definovat hodnotné části nezastavěného území a stanovit odpovídající podmínky jejich využití s cílem chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, pozitivní znaky krajinného rázu a splnit požadavky trvale udržitelného rozvoje území.



- Členit nezastavěné území obce na plochy s rozdílným způsobem s cílem efektivního plnění produkčních i mimoprodukčních funkcí.
- Provéřit erozní ohrožení území a v účelných případech zahrnout opatření pro jeho snížení, při zohlednění probíhající komplexní pozemkové úpravy (resp. dokončených KPÚ v Ješovicích).
- Zohlednit v koncepci uspořádání krajiny cílové charakteristiky krajiny ze ZÚR.
- Provéřit lokality starých ekologických zátěží a navrhnout podmínky pro možnost jejich asanace.
- Provéřit vymezení lokalit, kde není vhodné umísťovat drobné stavby pro zemědělství a další funkce ve smyslu odst. (5) § 18 zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění.

#### **Územní systém ekologické stability**

- ÚSES zahrnout v podobě odpovídající závazným metodickým pokynům a požadavkům ze ZÚR.
- Odpovídajícím způsobem dle možností v území řešit střety ÚSES s liniovými nadzemními stavbami.
- Řešit návaznost ÚSES se situací v okolních obcích dle platných závazných dokumentací.

#### **Zemědělský půdní fond**

- Pro nezemědělské účely přednostně využít plochy v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj.
- Celkový zábor zemědělských půd omezit na rozsah nezbytný pro zajištění odpovídajícího a udržitelného rozvoje území.
- V předloženém návrhu ÚP Liběchov budou nově navrhované plochy pro zástavbu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.
- V návrhu ÚP budou k rozvoji využity půdy s nižší kvalitou (nikoliv půdy s třídou ochrany I. a II.). Zábor pozemků s kvalitními půdami lze připustit pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem zcela zjevně převáží nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a takový zájem nebylo účelné realizovat mimo tyto pozemky. Dále lze zábor půd I. a II. třídy ochrany připustit v případě, kdy budou plochy převzaty z již schválené dokumentace.

#### **Pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

- Respektovat význam lesních ploch a jejich zábor navrhovat pouze ve výjimečných a účelných případech.
- Lesy ochranné a lesy zvláštního určení nenavrhovat k záboru a prověřit možnost jejich navržení v dalších lokalitách s erozními riziky.
- Respektovat ochranné pásmo lesa, popřípadě omezit případná rizika plynoucí z návrhu ploch v něm (pásky zeleně či jiné vyloučení obytné zástavby apod.).

#### **Geologie a horninové prostředí**

- ÚP bude respektovat chráněné ložiskové území a nenavrhne řešení podstatně ztěžující potenciální využití ložiska.
- V sesuvném území bude rozvoj v územním plánu vyloučen.

#### **Vodní režim**

- Respektovat vodní toky a plochy.
- V záplavových územích navrhovat novou zástavbu pouze v nejnútnejším rozsahu a po dohodě s příslušným správním orgánem, popřípadě se v návrhu územního plánu pokusit snížit současné povodňové riziko prostřednictvím vhodně nastavených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Provéřit možnost realizace protipovodňových opatření, popřípadě vytvořit podmínky pro tato opatření.

### **a4. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou v převážné většině zahrnuty předchozích kapitolách. Seznam konkrétních okruhů je následující:

#### **Ochrana veřejného zdraví**

Územní plán bude respektovat zásady ochrany veřejného zdraví. Obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Pro řešení nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

### **Civilní ochrana**

V souladu s platnými právními předpisy bude textové a grafické části územního plánu zpracován případný návrh ploch pro požadované potřeby z hlediska civilní ochrany.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin a geologická stavba území**

Stávající ložiska (Bezno – Mělnická pánev) nejsou využívána a změna stavu se nepředpokládá, využití ložiska je zejména v rozporu s existencí osídlení a hodnotných lokalit v území. Koncepce přesto nebude v CHLÚ navrhovat změny potenciálně vedoucí k významnému ztížení jeho využití.

### **Požární ochrana**

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

### **Ochrana před povodněmi**

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území Liběchovky, Labe a Vltavy. Rovněž vymezena aktivní zóna záplavového území. Obecně bude územním plánem dbáno na nezvyšování odtoku povrchových srážkových vod z řešených lokalit, zadržování přívalových vod a dalších opatření, jejichž účelem je omezení rizika povodňového nebezpečí. Dále bude zohledněna omezená využitelnost v místech s vysokou hladinou podzemní vody.

### **Archeologická ochrana**

V řešeném území se nachází řada lokalit I. i II. kategorie vedených ve Státním archeologickém seznamu ČR. V případě archeologických nálezů bude postupováno dle zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

### **Památková ochrana**

V řešeném území se nachází nemovitě kulturní památky. Územní plán bude tyto památky respektovat, právě tak jako další hodnotné stavby v území. Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy k dosažení souladu s charakterem původní zástavby.

### **Ochrana přírody a krajiny**

Nové zastavitelné plochy budou navrženy s respektováním přírodních a krajinných hodnot. Vzhledem k poloze obou sídel se nepředpokládá zábor lesa. Případné zásahy do ochranného pásma budou navrženy pouze s odůvodněním.

Návrh řešení bude v dotčených lokalitách koordinován se Správou CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Všechny záměry budou důsledně prověřeny, bude posouzena jejich vhodnost a stanoveny případné podmínky, jejichž dodržení bude nutným předpokladem navrženého využití.

---

## **b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

---

Předběžně se nepředpokládá potřeba vymezení koridorů dopravy a technické infrastruktury pro záměry uvažované v dlouhodobějším horizontu. Pokud jejich vymezení vyplývá z řešení celkové urbanistické koncepce, včetně vymezení možných ploch územních rezerv (další směry budoucího rozvoje pro ekonomické aktivity, bydlení, vybavenost a ostatní funkce), budou územním plánem řešeny.

---

## **c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

---

Územní plán prověří stávající veřejně prospěšné stavby technické a dopravní infrastruktury. Prověří možnost vybudování nových objektů veřejné technické a dopravní infrastruktury (případně i občanské vybavenosti a veřejných prostranství) jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit

předkupní právo, nebo pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Z nadřazené ÚPD (ZÚR) vyplývá pro územní plán návrh přeložky silnice II/261 – koridor pro umístění stavby pod označením D138. Předběžně se nepočítá se zahrnutím přeložky v této podobě a územní plán možnosti obchvatu obce prověří v dalších fázích jeho pořizování.

Novela stavebního zákona vypouští ÚSES jako veřejně prospěšná opatření. Tato kategorie proto v návrhu zadání není uvedena.

---

#### **d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

---

Konkrétní požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, budou prověřeny během pořizování územního plánu.

---

#### **e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

---

Zpracování návrhu ve variantách se nepředpokládá.

---

#### **f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

---

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění po novele stavebního zákona.

**Textová část ÚP – výroková** bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

**Textová část odůvodnění** bude zpracována v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a s přílohou č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění

**Grafická část ÚP výroková** bude obsahovat:

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

*Obsah Hlavního výkresu může být dále rozdělen v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. Ve výrokové části mohou být schémata.*

**Grafická část odůvodnění** bude obsahovat:

- Koordinační výkres,
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

V případě potřeby budou zpracovány další výkresy (např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy, etapizace výstavby).

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1: 5 000. Výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku přiměřeném zobrazovaným jevům.

**Počet vyhotovení (tištěná a digitální verze):**

- návrh ÚP pro společné jednání (§ 50 SZ) – 3x

- návrh ÚP upravený dle výsledku společného jednání (pro veřejné projednání) - 2x
- případný návrh ÚP pro opakované veřejné projednání – 2x
- výsledný ÚP po vydání („čistopis“) – 4x

Čistopis ÚP bude zpracován v souladu s datovým modelem MINIS a odevzdán v digitální vektorové podobě (ve formátu Shapefile).

---

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

---

V koncepci se nepředpokládá zahrnutí rozvoje s parametry vyvolávajícími nadměrné negativní vlivy na životní prostředí. Zahrnuty budou záměry na rozvoj bydlení, popřípadě nerušících komerčních a nekomerčních aktivit. Plocha výroby schválená v současně platném územním plánu bude převzata ve stejném rozsahu a podmínky jejího využití budou rovněž obdobné. Rozsah navržených ploch bude úměrný předpokládaným rozvojovým předpokladům obce.

Vliv koncepce na lokalitu NATURA 2000 (EVL Labe – Liběchov) se předběžně pokládá za nulový.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se z výše uvedených důvodů jeví jako neúčelné.

Schváleno v zastupitelstvu města dne: .....

Usnesení č.: .....

Podpis: : .....

Razítko: .....