

## **Základní údaje**

### **Název akce**

**Park obchodu a služeb Líbeznice**

### **Stupeň projektu**

územní studie

### **Zhotovitel**

Hlaváček & Partner s.r.o.  
Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
tel: 222 745 333

### **Pořizovatel**

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče  
úsek územního plánování  
*oprávněná úřední osoba pořizovatele:*  
Ing. Petra Drábková

### **Zadavatel**

Obec Líbeznice  
Mělnická 43  
250 65 Líbeznice

### **Autoři**

Ing. arch. Martin Hlaváček, ČKA 03 108 – vedoucí architekt  
Ing. arch. Václav Čermák, ČKA 04 199 - HIP

## Údaje o lokalitě

### **Rozsah řešeného území**

Severní okraj obce Líbeznice u Prahy, území zhruba vymezené zatáčkou ulice Mělnická u benzínové stanice a ulicí Zahradní. Na sever od lokality probíhá státní silnice č. 9.

Jedná se o část lokality „Na Libovínku“, vymezené územním plánem pro zpracování územní studie, sestávající z funkčních ploch OK1, části VP2 a malé části ZP1. Ostatní části lokality již byly zpracovány v rámci územních studií „Zelený pás Líbeznice“ a „Novostavba RD Líbeznice“.

Podrobněji viz výkres 01 v grafické části.

### **Dosavadní využití a zastavěnost území**

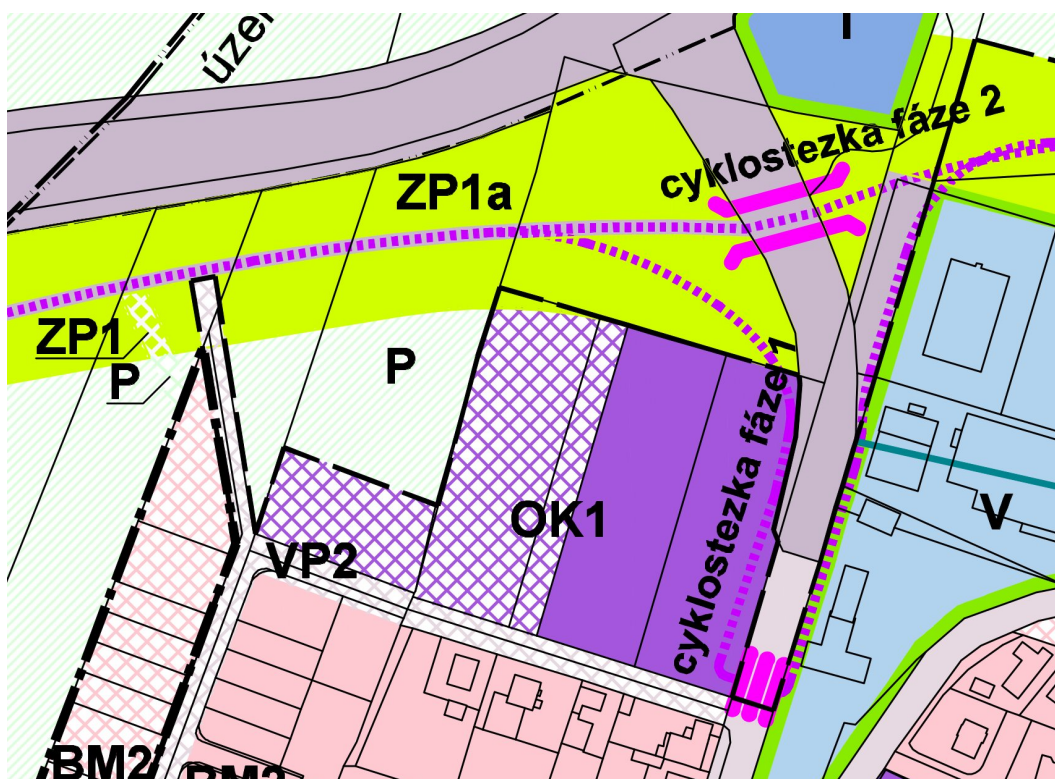
Území je v současné době nezastavěno. Dominantní část území je využívána polnohospodářsky a je vedena jako orná půda. Malá část podél jižního okraje funguje jako místní komunikace obsluhující zástavbu rodinných domů.

### **Údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů**

Pro pozemky platí ochrana zemědělského půdního fondu. Nejsou evidovány žádné další způsoby ochrany, nenachází se v památkové rezervaci, zóně či ptačí rezervaci ani na pozemcích není žádná kulturní památka.

### **Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování**

Pro předmětné území je relevantní Územní plán Líbeznice po Změně č. 3 vydané Usnesením Zastupitelstva Obce Líbeznice č. 2 dne 7. 6. 2023.



Řešené území (viz výkresová část), sestává zejména z funkční plochy OK1 – Na Libovínku

### **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).

#### 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.

Hlavní náplň této studie – komerční zóna – je s touto funkční náplní v souladu. Zbylé části lokality spadají do funkčních ploch VP2 a ZP1.

### **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.

**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).

# Koncept řešení

## **Základní koncepce**

Dominantní část funkční plochy OK1 na parcelách č. 332/28, 332/29, 332/30 a 332/21 bude využita pro komerční areál sestávající ze dvou vzájemně kolmých hal, doplněných o související dopravní a technickou infrastrukturu. Areál bude dopravně napojen z přílehlé komunikace Mělnická v místě protilehlé čerpací stanice, viz výkresová část.

Stávající ulice Zahradní, spadající do funkční plochy VP2, bude rekonstruována a využita pro napojení nové zástavby rodinných domů řešené v rámci související územní studie „Novostavba RD Líbeznice“. V rámci toho bude upravena křižovatka ulic Mělnická a Zahradní.

Zbylá část funkční plochy OK1 na parcelách č. 812 a 1044 bude ponechána ve stávajícím stavu s předpokladem budoucí změny funkčních využití v rámci případné změny územního plánu.

Do zadaného řešeného území dále spadá nesouvisející útržek ve funkční ploše ZP1, zde bude respektován návrh již zpracované územní studie „Zelený pás Líbeznice“ a předpokládá se zde pěší komunikace lemovaná alejí stromů.

## **Řešení vlastní komerční zóny**

Jak již bylo uvedeno, komerční zóna bude primárně sestávat ze dvou vzájemně kolmých hal. Haly budou umístěny podél severní a západní hrany pozemku. Jejich půdorysné rozměry budou max 80x29 m resp. 56x26 m, maximální výška atiky bude dle regulace územního plánu max. 7,5 m nad rostlým terénem.

Vjezd do areálu bude z komunikace Mělnická zhruba v úrovni stávající čerpací stanice. Předpokládá se úprava jízdnic pruhů i stávajícího přechodu pro pěší, detail řešení bude předmětem návazné dokumentace.

Při západní hraně pozemku je územním plánem předepsána dočasná cyklostezka jejíž využití se předpokládá do doby realizace přemostění komunikace Mělnická. Na základě toho je příslušná část pěších komunikací v areálu navržena jako stezka se společným provozem chodců a cyklistů.

V prostoru vytknutém halami bude umístěno parkoviště pro uživatele areálu. Předpokládá se umístění vzrostlé zeleně v ploše, detailní řešení bude opět předmětem dalších fází projektu. Parkoviště bude ze všech stran lemováno pěšími komunikacemi, z nichž západní bude, jak již bylo zmíněno, využita i jako cyklostezka. Parkoviště bude obsahovat 120 parkovacích stání.

Pěší přístup do areálu se předpokládá jednak z jihovýchodního rohu, odkud bude směřovat hlavní pěší tah z centra obce podél ulice Mělnické, a dále ze západního směru od nové zástavby rodinných domů. Západní směr může být v budoucnu posílen v případě úprav areálu severně od ulice Družstevní, to ale není předmětem této studie.