

Název dokumentace: Územní studie zastavitelné plochy č. 7 - Libomyšl  
Pořizovatel: Obec Libomyšl, ORP Hořovice, Středočeský kraj  
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

## Územní studie zastavitelné plochy č. 7 - Libomyšl

ing. arch. Ladislav Komrska  
zpracovatel

AKTUALIZACE 10/2022  
PO VLOŽENÍ NAVRHOVANÉ ÚPRAVY POZEMKU  
PRO MÍSTNÍ KOMUNIKACI



### Obsah textové části:

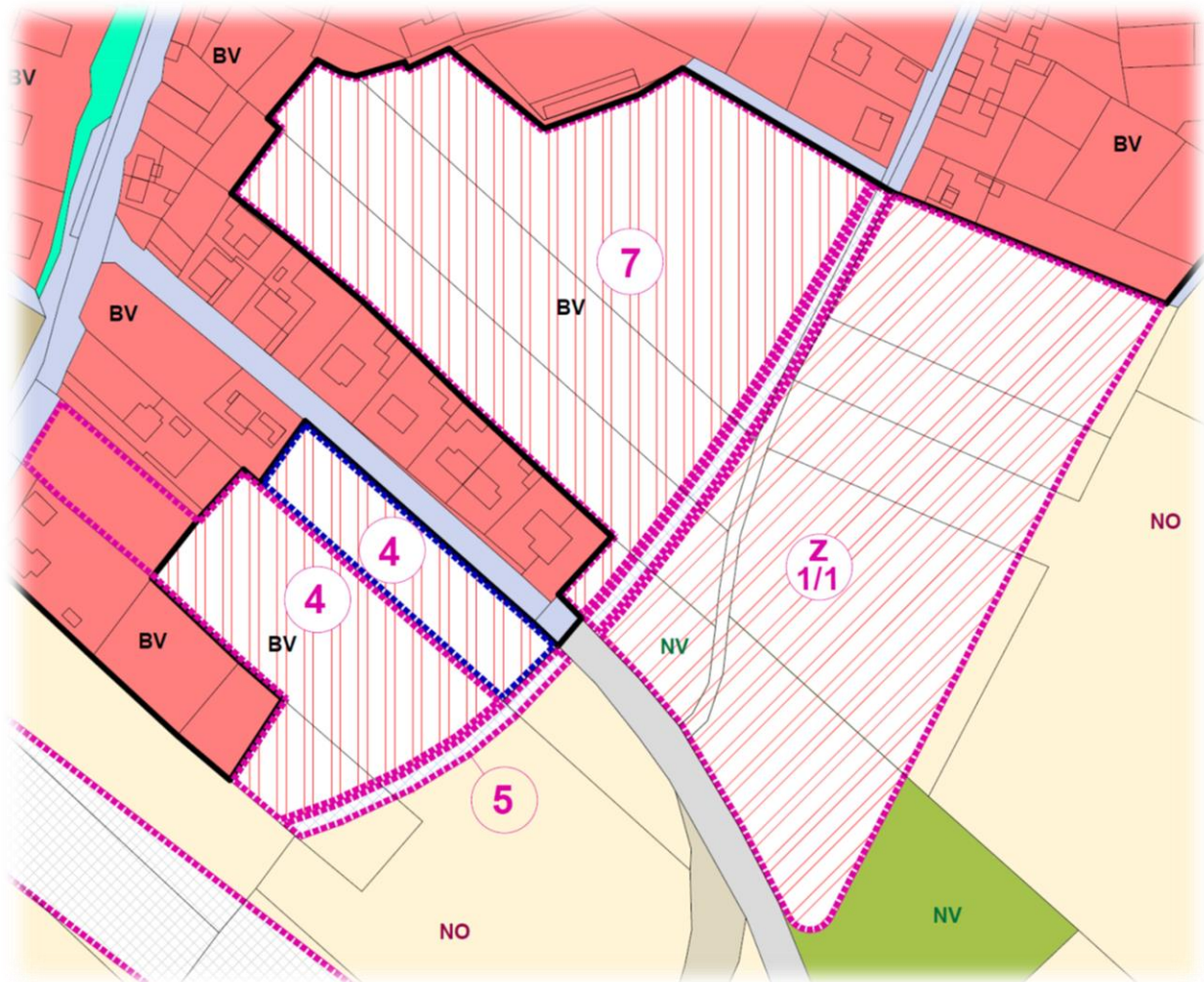
1. Charakteristika řešeného území, limity v území
2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území
3. Popis navrhovaného řešení
4. Kalkulace pro dohodu o parcelaci
5. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
6. Návrh základní plošné regulace území
7. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů
8. Etapizace výstavby

### Obsah výkresové části:

1. Základní členění území
2. Základní členění území do ortho mapy

### 1. Vymezení řešeného území, limity v území

Řešeným územím je zastavitelná plocha č. 7 územního plánu Libomyšl.  
Územním plánem Libomyšl bylo dotčené území vymezeno jako plocha bydlení venkovského typu (BV):



Obr.: Výřez z ÚP Libomyšl – **právní stav po změně č. 2**

ÚP Libomyšl vymezuje pro využití zastavitelné plochy 7 (BV) následující podmínky:

Zastavitelné plochy 4+5+7

Plochy pro bydlení (4+7) vyplňující jižní a západní okraj zástavby Libomyšle. Pro předpokládané ulicové řazení parcel bude použito veřejné prostranství (5) s obslužnou místní komunikací. Součástí plochy (7) bude veřejné prostranství o výměře 1100 m<sup>2</sup>.

V kapitole:

**2b) Vymezení ploch a koridorů, ve který je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**

je změnou č. 2 ÚP Libomyšl vypuštěn text:

~~Změna č. 1 ÚP Libomyšl stanovuje pro zastavitelné plochy 7 a Z1/1 požadavek na uzavření dohody o parcelaci, kterou je podmíněno rozhodování o změnách v území, které tyto zastavitelné plochy vymezují.~~

V kapitole

**2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změna č. 1 ÚP Libomyšl určuje plochy a koridory, v kterých je prověření změn jejich využití územní studií a to na společné řešení zastavitelné plochy č. 4 platného územního plánu a zastavitelnou plochu Z1/1 dle návrhu změny č. 1 ÚP Libomyšl.

Územní studie vymezí vnitřní strukturu těchto zastavitelných ploch prostřednictvím komunikačního systému, stanoví posici veřejného prostranství:

- na zastavitelné ploše č. 7 platného ÚP Libomyšl o min. výměře 0,1092 ha,
- na zastavitelné ploše Z1/1 návrhu změny č. 1 ÚP Libomyšl o min. výměře 0,1179 ha.

~~V obou bude veřejné prostranství umístěno v těžišti ploch 7 resp. Z1/1, bude tvořeno vždy jedním polygonem a bude realizováno jako veřejná zeleň, určená pro denní rekreaci obyvatel dotčené plochy 7 resp. Z1/1.~~

Územní studie pro plochu Z1/1 návrhu změny č. 1 ÚP Libomyšl dále vymezí plochu, určenou pro umístění občanského vybavení o min. ploše 0,2 ha. Tato plocha bude napojena na výše požadované veřejné prostranství.

Lhůta pro zpracování územní studie včetně jejího zápisu do evidence územně plánovací dokumentace se stanovuje na dobu 4 roků od vydání změny č. 1 ÚP Libomyšl opatřením obecné povahy.

je změnou č. 2 ÚP Libomyšl vypuštěn zvýrazněný text.

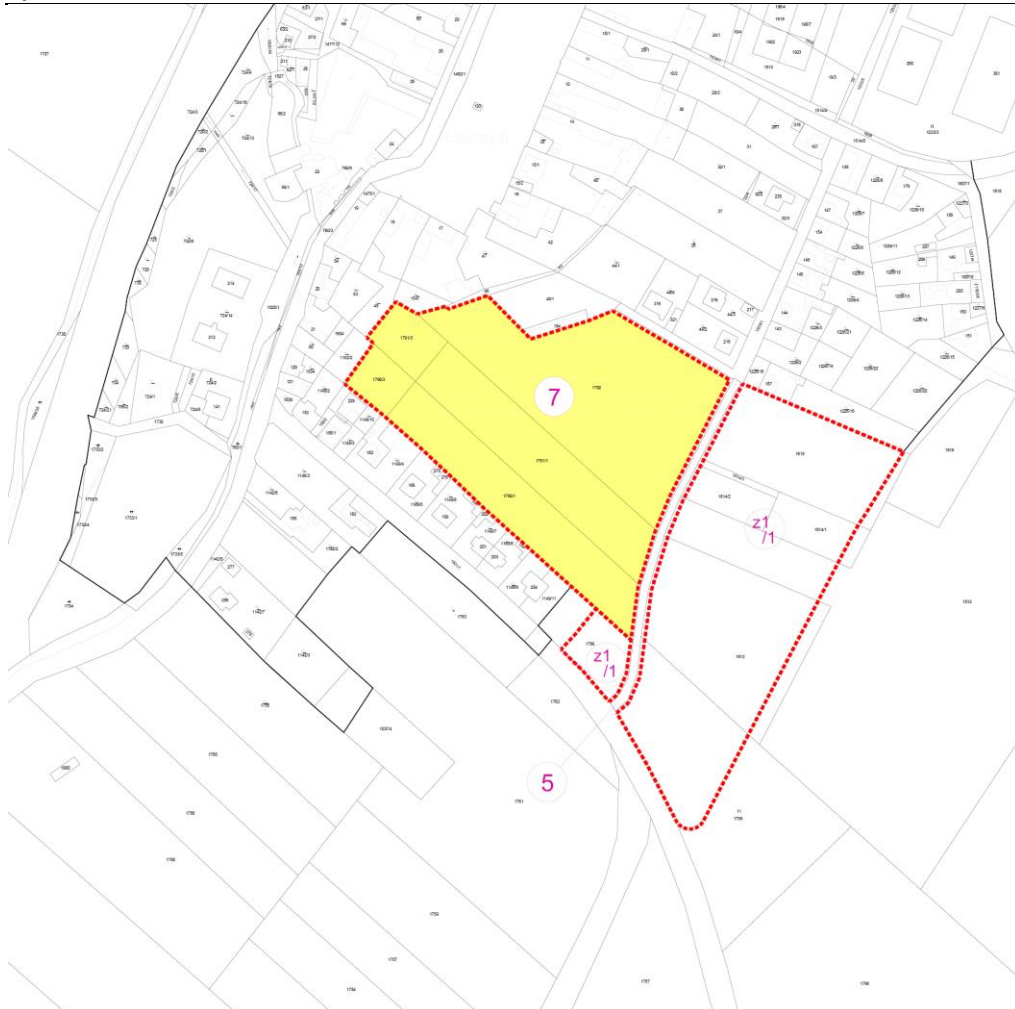
Na podkladě výše uvedených požadavků územního plánu Libomyšl je zadáno vyhotovení této územní studie včetně požadavku na vymezení plochy veřejného prostranství o min. výměře 0,1092 ha, tzn. na každých 20ha plochy 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, do kterého se plochy pro komunikace nezapočítávají.

Poznámka:

Výměra plochy č. 7 činí při vložení ÚP do platné – aktuální mapy katastru nemovitostí 2,1637 ha; je tedy oproti ÚP (2,1850 ha) snížena.

Důvodem je nový mapový podklad, kterým je digitální mapa katastru nemovitostí dle databáze katastrálního úřadu. Analogicky je opravena výměra min. podílu veřejných prostranství z 1093 na 1082 m<sup>2</sup>.

**a) Rozsah řešeného území:**



**Řešené území je aktualizováno dle návrhové hranice pozemku pro místní komunikaci při zachování dalších zásad územního plánu, tzn - součtu velikosti, členění a účelo veřejných prostranství s převahou zeleně a při zachování šířky veřejného prostranství pro obousměrnou komunikaci v hodnotě 8 m.**

Dotčené pozemky (vše k.ú. Libomyšl):

pozemek č.	výměra v m <sup>2</sup>
1790/1	4325
1790/3	907
1791/1	4683
1791/3	1125
1792	10597
součet	21637

**b) limity využití území**

Vůči zastavitelné ploše č. 7 nejsou ÚP Libomyšl uplatněny žádné limity využití území.

**c) požadavky na územní studii:**

Územní studie řeší uspořádání zastavitelné plochy č. 7:

- vymezení systému páteřních komunikací
- vymezení veřejného prostranství (veřejné zeleně) o min. výměře 1082 m<sup>2</sup>
- schéma parcelace a princip napojení území na technickou infrastrukturu

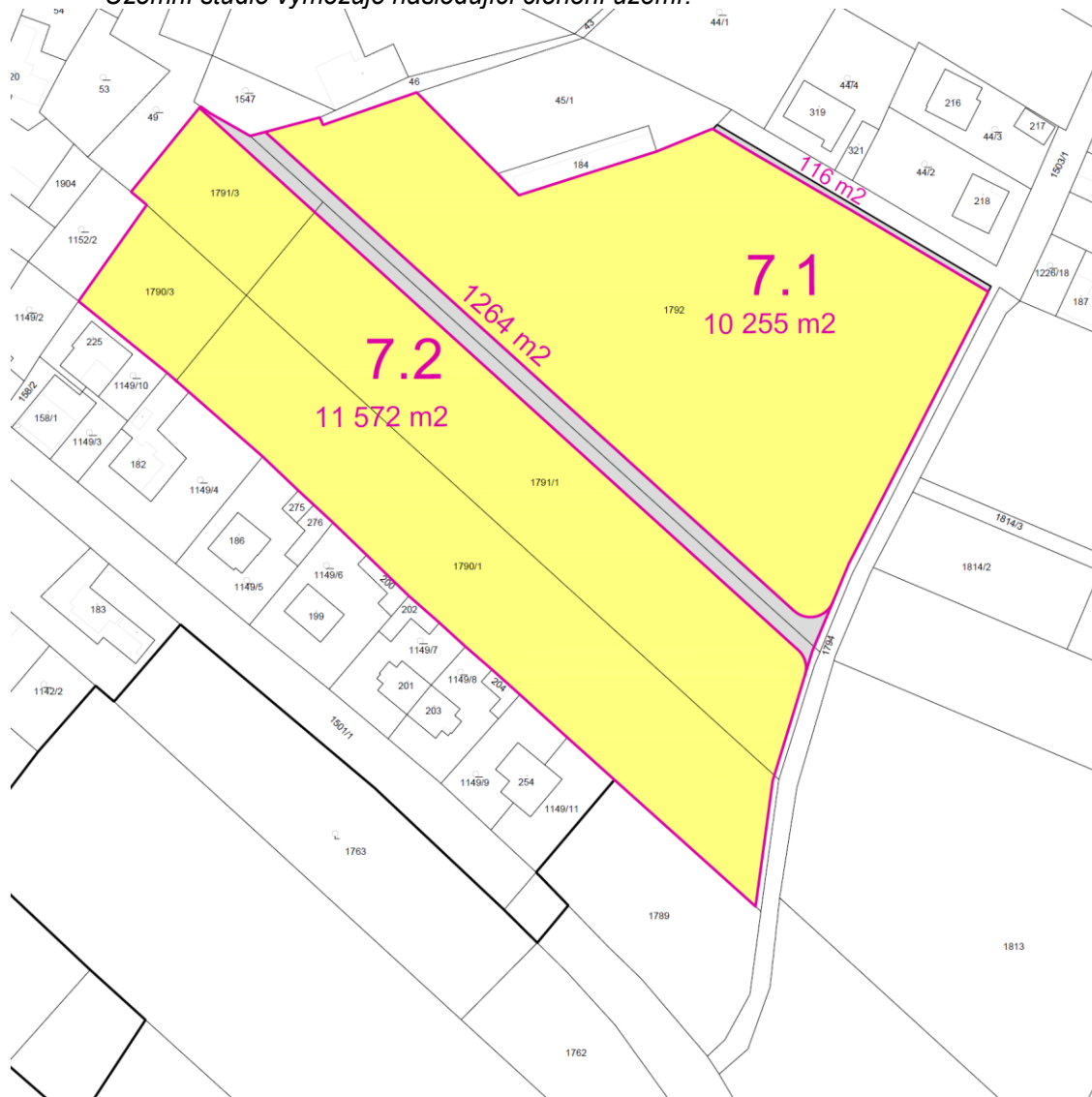
## 2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

- Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:
- vlastníků pozemků
  - obce Libomyšl,
  - správců dopravní a technické infrastruktury

Elementární dohoda všech vlastníků pozemků není v případě zastavitelné ploch č. 7 nezbytná. Pátevní komunikace je navržena na principu shodného sdílení min. šířky 8 m pro umístění pátevní komunikace – tzn. šířka 4 m je uplatněna vůči pozemku parc.č. 1972 a 4 m pro skupinu pozemků parc.č. 1790/1, 1790/3, 1791/1 a 1791/3.

Členění ploch k parcelaci 7.1 resp. 7.2 je tedy závazné a umožňuje následné vypořádání hodnoty pozemků určených pro parcely rodinných domů.

Územní studie vymezuje následující členění území:



Obr.: Schéma základního členění řešeného území

Zastavitelná plocha je členěna dle výše uvedeného principu na plochu 7.1 o výměře **10 255 m<sup>2</sup>**, plochu 7.2 o výměře **11 572 m<sup>2</sup>** s vymezeným prostorem pro komunikace a to:

- rozšíření stávající komunikace **116 m<sup>2</sup>**,
- nová středová komunikace: **1264 m<sup>2</sup>**.

### 3. Popis navrhovaného řešení

#### Základní bilance území:

- velikost řešeného území 21 637 m<sup>2</sup> (2,1637 ha) dle ÚP Libomyšl, **upravená velikost - po zapracování navrhovaného umístění pozemku pro umístění páteřní komunikace - činí 23 207 m<sup>2</sup>**
- z toho:
  - plocha určená pro parcelaci: **21 827 m<sup>2</sup>** v členění 7.1 (**10 255 m<sup>2</sup>**) a 7.2 (**11 572 m<sup>2</sup>**)
  - plocha pro páteřní komunikace:
    - rozšíření stávající komunikace **116 m<sup>2</sup>**
    - nová středová komunikace: **1264 m<sup>2</sup>**
- plocha veřejných prostranství (veřejné zeleně) mimo plochy komunikace: 1 082 m<sup>2</sup>, z toho:
  - veřejná zeleň plochy 7.1: 527 m<sup>2</sup>
  - veřejná zeleň plochy 7.2: 555 m<sup>2</sup>
- pro parcelaci na účelové jednotky – parcely rodinných domů připadá:
  - pro zastavitelnou plochu 7.1: **9 728 m<sup>2</sup>**
  - pro zastavitelnou plochu 7.2: **11 017 m<sup>2</sup>**

#### Parcelace území pro rodinné domy:

Pro další rozhodování v území lze vymezené plochy pro parcelaci dále členit na jednotlivé stavební parcely.

Modelové řešení územní studie předpokládá vytvoření pozemků pro izolované rodinné domy o orientační velikosti 1200 m<sup>2</sup> s lokálními odchylkami odvozenými od specifík řešeného území – tvaru pozemku, sklonu a úhlu připojovacích komunikací a navržené veřejné zeleně.

Při parcelaci zastavitelné plochy 7.1 je potřebné akceptovat nutné rozšíření veřejného prostoru pro umístění komunikace při SV okraji – v kontaktním prostoru s pozemkem parc.č. 1503/1 o cca 1,5 m na požadovaných 6,5 m (jednosměrná komunikace), tj. zmenšení využitelnosti zastavitelné plochy 7.1.o **116 m<sup>2</sup>**.

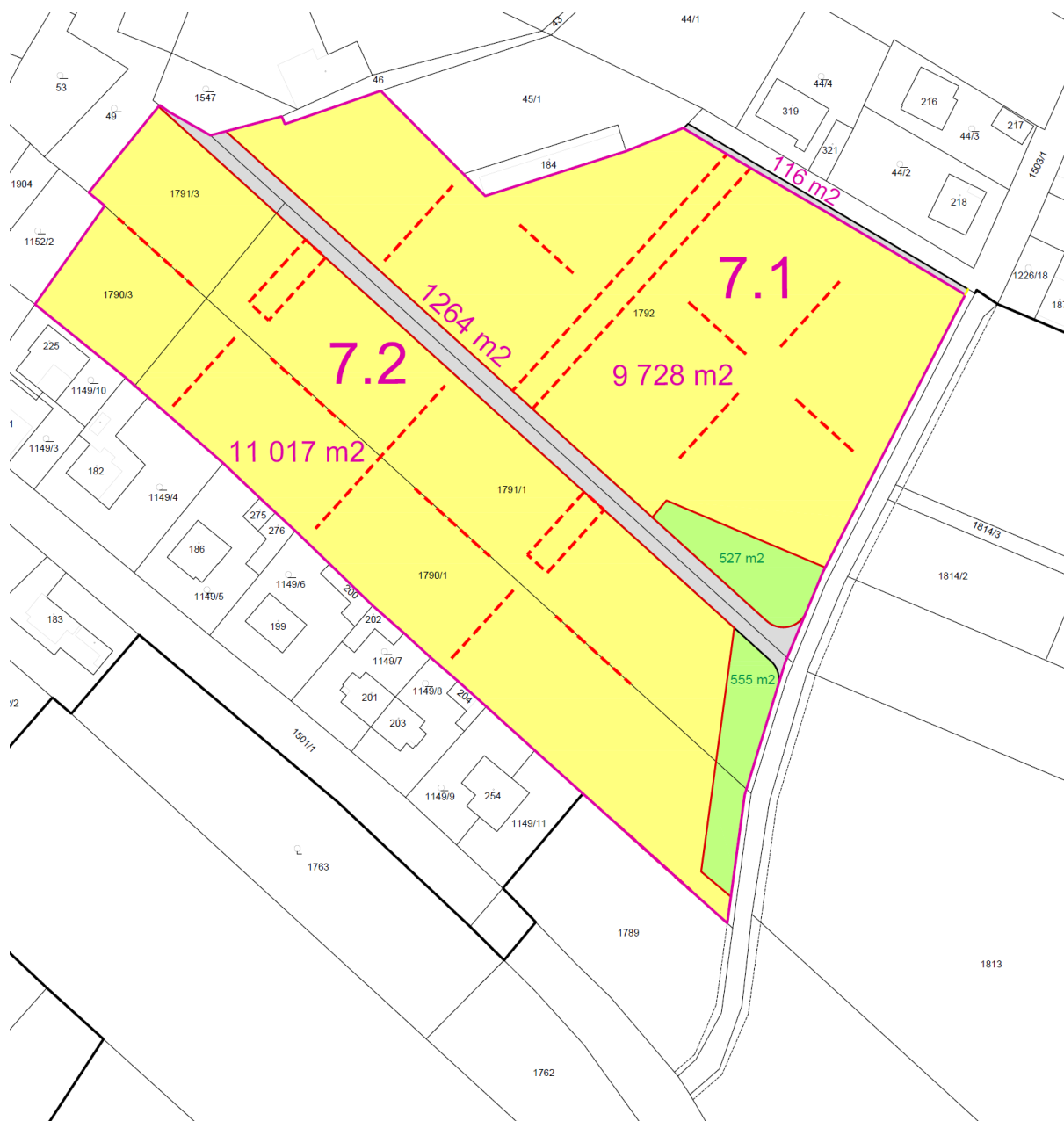
Pro vlastní parcelaci zastavitelné plochy 7.1 tak zbývá **9 728 m<sup>2</sup>** pro parcely rodinných domů + příčnou komunikaci.

Při parcelaci zastavitelné plochy 7.2 lze využít základní komunikační systém a plochu rozdělit na 8 parcel rodinných domů.

Dle platného ÚP Libomyšl se na řešené území vztahují současně tato omezení:

- zastavění pozemku rodinného domu hlavní stavbou (rodinného domu) na 20% pozemku,
- výšková hladina je stanovena na 9 m nad současným terénem.

Urbanistická koncepce předpokládá minimalizaci komunikačního systému založeného na páteřních komunikacích, přičemž šířka veřejného prostranství obousměrné komunikace činí 8 m, jednosměrné komunikace 6,5 m a to ve shodě s novelou vyhlášky č. 501/2006 Sb., zbývající část veřejného prostoru – mimo těleso komunikace – bude využita jako veřejná zeleň, popř. pro potřeby dopravy v klidu prostřednictvím podélných parkovacích stání.



Obr.: Schéma parcelace dle výše uvedeného principu členění území

Výše zobrazená parcelace je orientační a lze ji měnit.

V zastavitelné části 7.1 je zobrazena příčná jednosměrná komunikace šířky 6,5 m, která není nezbytná v případě, že veřejný prostor páteřní komunikace a rozšíření stávající komunikace při SV okraji plochy 7.1 bude 8 m.

V zastavitelné části 7.2 jsou max. respektovány vlastnické vztahy. K vnitřní parcelaci je pak nezbytné vymezení krátkých kolmých přístupových prostorů.

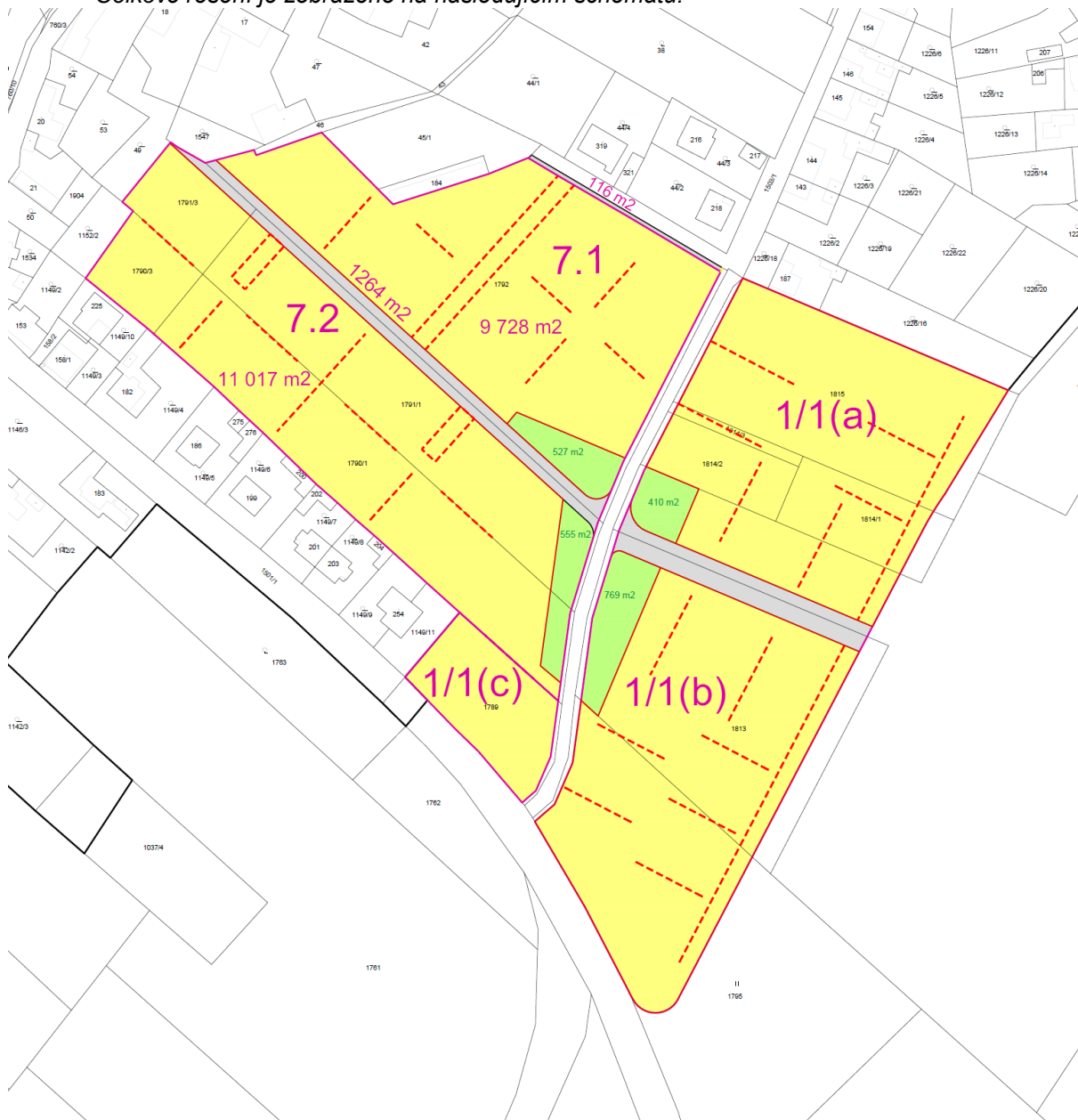
Propustnost územím s výjimkou navržených komunikací není požadována.

Člení zastavitelné plochy č. 7 je koordinováno s modelem zástavby protilehlé plochy Z1/1, resp. územní studií, která tuto plochu podrobněji člení. Výstupem je uspořádání centrálního prostoru, který tvoří v místě křížení nových komunikací kompaktní útvar umožňující separovat dílčí využití (děti, psi,

separovaný odpad, informační systém apod.)

Rozvoj je navázán na zastavitelnou plochu č. 5, která je dle ÚP Libomyšl určena pro umístění sběrné místní komunikace.

Celkové řešení je zobrazeno na následujícím schématu:



## **5. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Je stanoveno platným územním plánem, který předpokládá úplné napojení lokality na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

V případě přechodného deficitu v kapacitě vodovodní sítě lze veřejný vodovod nahradit v případě rodinných domů studnami.

Srážkové vody budou jímány na pozemku, odvodnění komunikací bude do veřejné zeleně.



*Navržené plochy pro místní komunikace by měly být upraveny na lokální obsluhu území a vyloučením transitní dopravy.*

*Napojení příčné komunikace plochy 7.1 vytváří rovněž „T“ prostor pro otočku vozidel technické infrastruktury a vozidel IZS za předpokladu, že nároží komunikací bude doplněno o stanovené poloměry skutečně umístěné komunikace.*

## **6. Návrh základní plošné regulace území**

*S výjimkou koeficientu zastavění (20%) a výškovou hladinou 9 m se na území další regulace nevztahuje.*

*Modelové (nezávazné) řešení vychází z velikosti parcel rodinných domů 1200 m<sup>2</sup>.*

## **7. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů**

*Jižní část plochy 7.2 území je potenciálně exponována hlukem ze silnice. Tato skutečnost bude zohledněna při projektové přípravě jednotlivých rodinných domů.*

## **8. Etapizace výstavby**

*Územní studie nestanovuje etapizaci zástavby. Rozvoj území lze řešit – povolit – individuálně podle požadavku jednotlivých stavebníků.*