

*Název dokumentace:* Územní studie na zastavitelnou plochu č. Z1/1 Libomyšl  
*Pořizovatel:* Obec Libomyšl  
*Zpracovatel:* Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

**Územní studie na zastavitelnou plochu č. Z1/1  
v k. ú. Libomyšl**

*ing. arch. Ladislav Komrška  
zpracovatel*

### 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

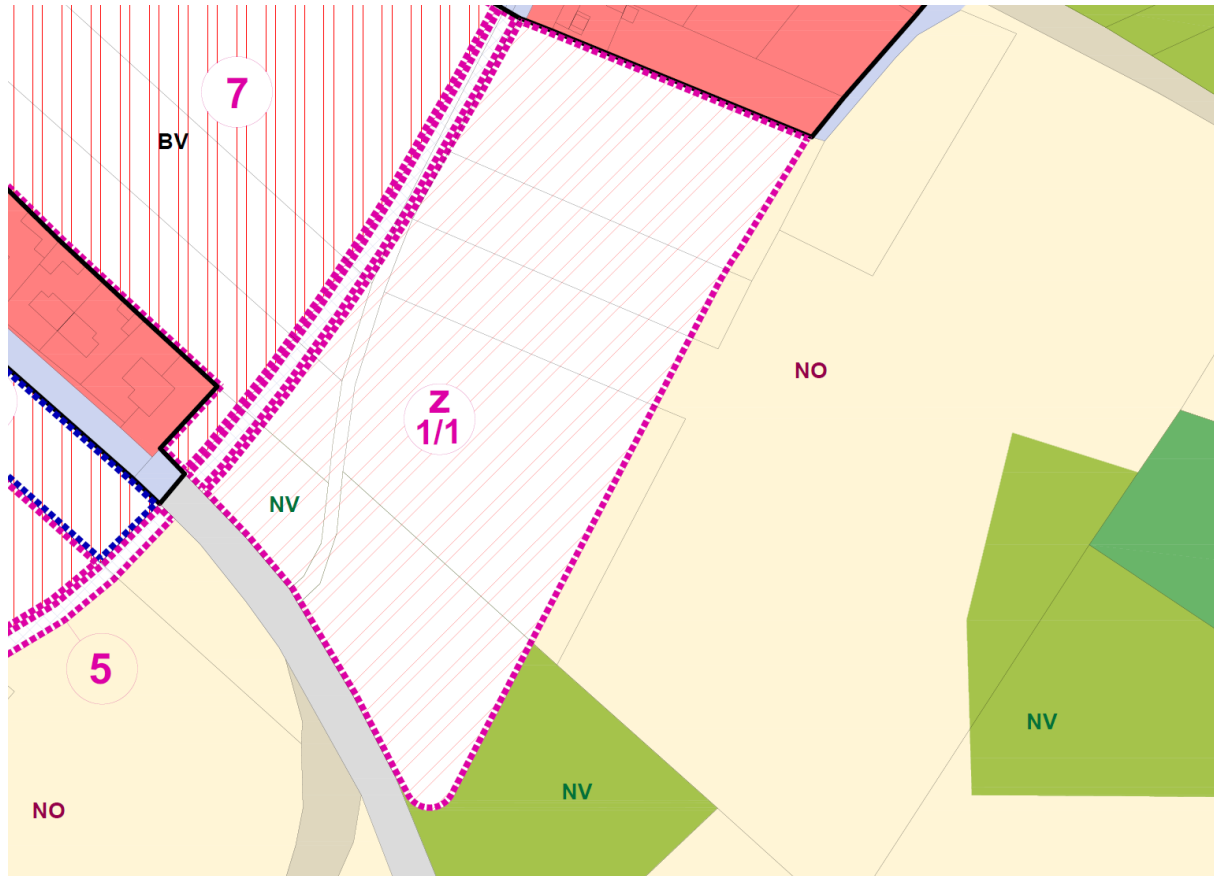
### Obsah výkresové části:

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

## 1. Vymezení řešeného území, limity v území

Řešeným územím je zastavitelná plocha č. 1/1 územního plánu Libomyšl, jak byla vymezena změnou č. 1 ÚP Libomyšl.

Změnou č. 1 ÚP Libomyšl bylo dotčeno území vymezeno jako plocha bydlení venkovského typu (BV):



Obr.: Výřez z ÚP Libomyšl – právní stav po změně č. 1

Změna č. 1 současně vymezuje pro využití zastavitelné plochy Z1/1 následující podmínky:

**Zastavitelná plocha Z1/1:**

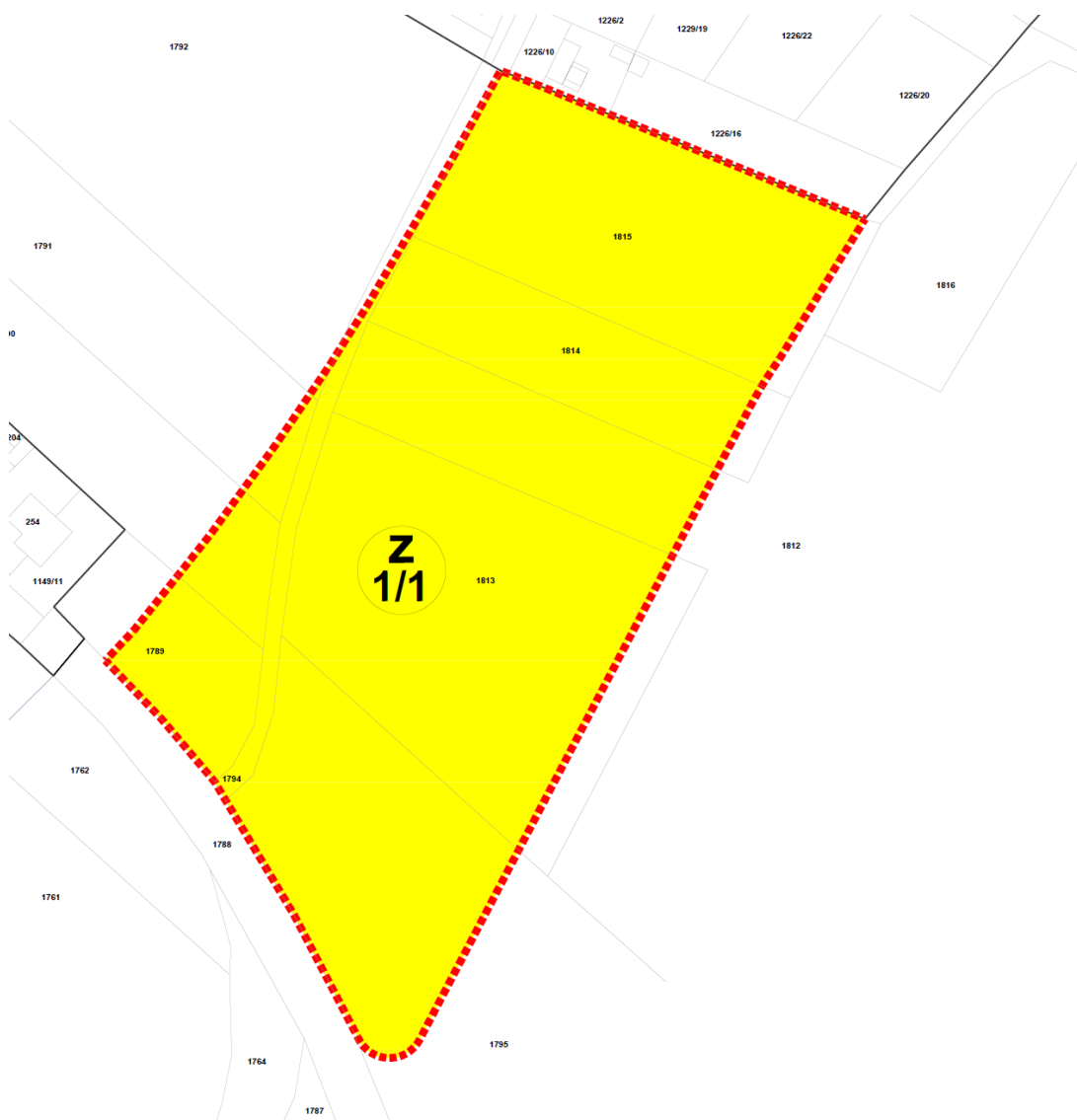
Součástí zastavitelné plochy Z1/1 bude:

- veřejné prostranství o velikosti min. 0,1179 ha. Veřejné prostranství bude umístěno v těžišti plochy Z1/1, bude tvořeno jedním polygonem a bude realizováno jako veřejná zeleň, určená pro denní rekreaci obyvatel dotčené plochy Z1/1,
- plocha pro občanské vybavení místního významu o min. velikosti 0,2 ha. Plocha bude připojena k polygonu veřejného prostranství.

Uspořádání zastavitelné plochy Z1/1 bude prověřeno územní studií za podmínek uvedených v kapitole 2c a dohodou o parcelaci dle kapitoly 2b výrokové části změny č. 1 UP Libomyšl.

Na podkladě výše uvedených požadavků územního plánu Libomyšl ve smyslu změny č. 1 územního plánu Libomyšl je zadáno vyhotovení této územní studie.

**a) Rozsah řešeného území:**



Dotčené pozemky ( vše k.ú. Libomyšl ):

	pozemek č.	výměra v m <sup>2</sup>
	1789	1216
	1790	596
	1791	235
	1792	16
	1794	656
	1795	4232
	1812	2514
	1813	6521
	1814	2491
	1815	5105
součet		23582

#### **b) limity využití území**

Zastavitelná plocha č. Z1/1 ve smyslu vymezeného území je limitována ochranným pásmem silnice (15 m od osy silnice), které zasahuje na pozemek č. 1789, 1794, 1795.

#### **c) požadavky na územní studii:**

Územní studie řeší uspořádání zastavitelné plochy č. Z1/1:

- a) vymezení plochy pro veřejný prostor nezbytný pro umístění veřejných komunikací
- b) vymezení veřejného prostranství
- c) schéma parcelace a princip napojení území na technickou infrastrukturu

## **2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území**

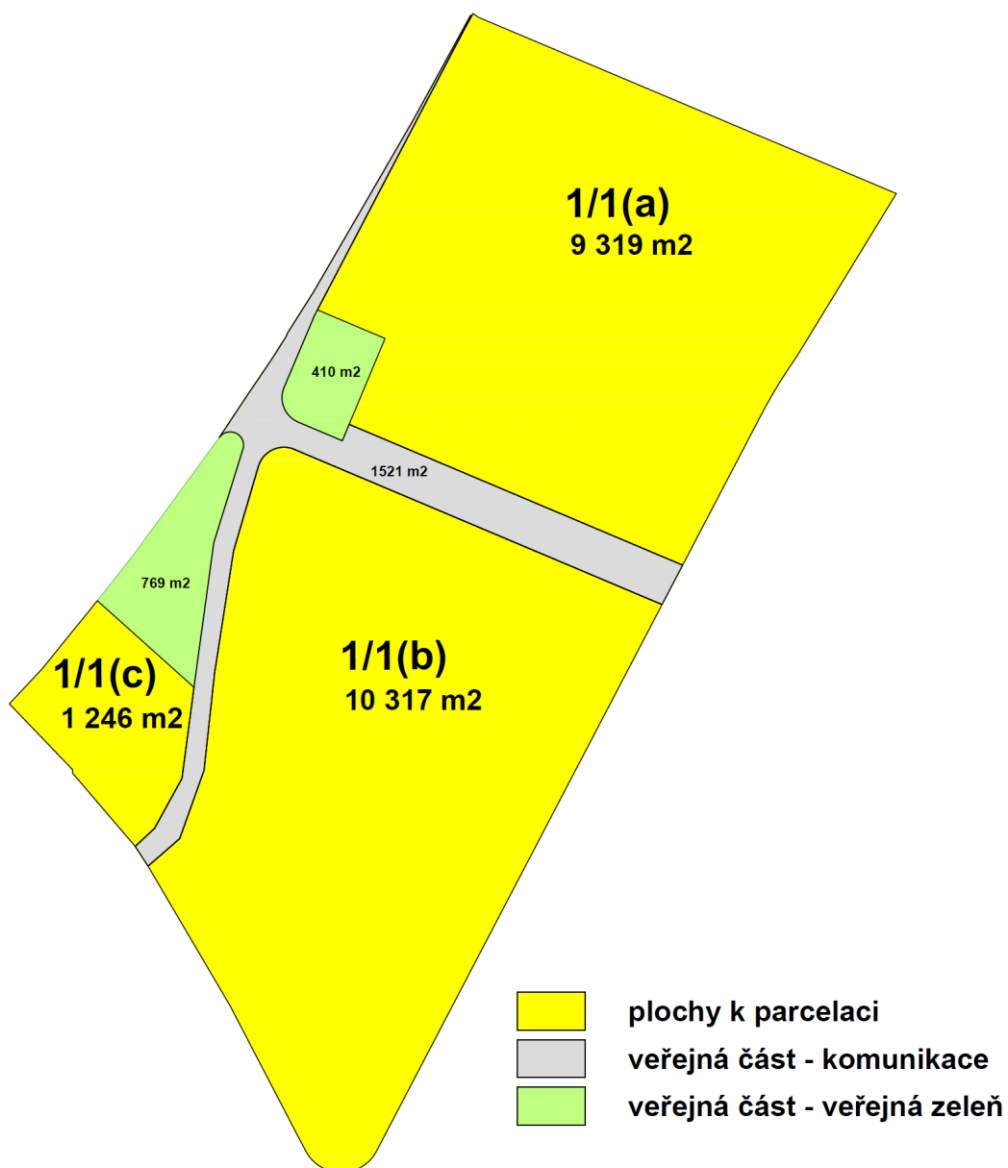
Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:

- vlastníků pozemků
- obce Libomyšl,
- správců dopravní a technické infrastruktury

Elementární dohoda všech vlastníků pozemků je nezbytná pro dělení území na veřejnou část a na plochy k parcelaci a je invariantní a je podmínkou pro další rozhodování v území. Z tohoto důvodu je podmínkou změny č. 1 ÚP Libomyšl rovněž dohoda o parcelaci, která vychází z poměru jednotlivých pozemků vůči celkové ploše a současně vůči vymezenému veřejnému prostranství.

Členění ploch k parcelaci Z1/1(a), Z1/1(b) a Z1/1(c) 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

### 3. Popis navrhovaného řešení

#### Základní bilance území:

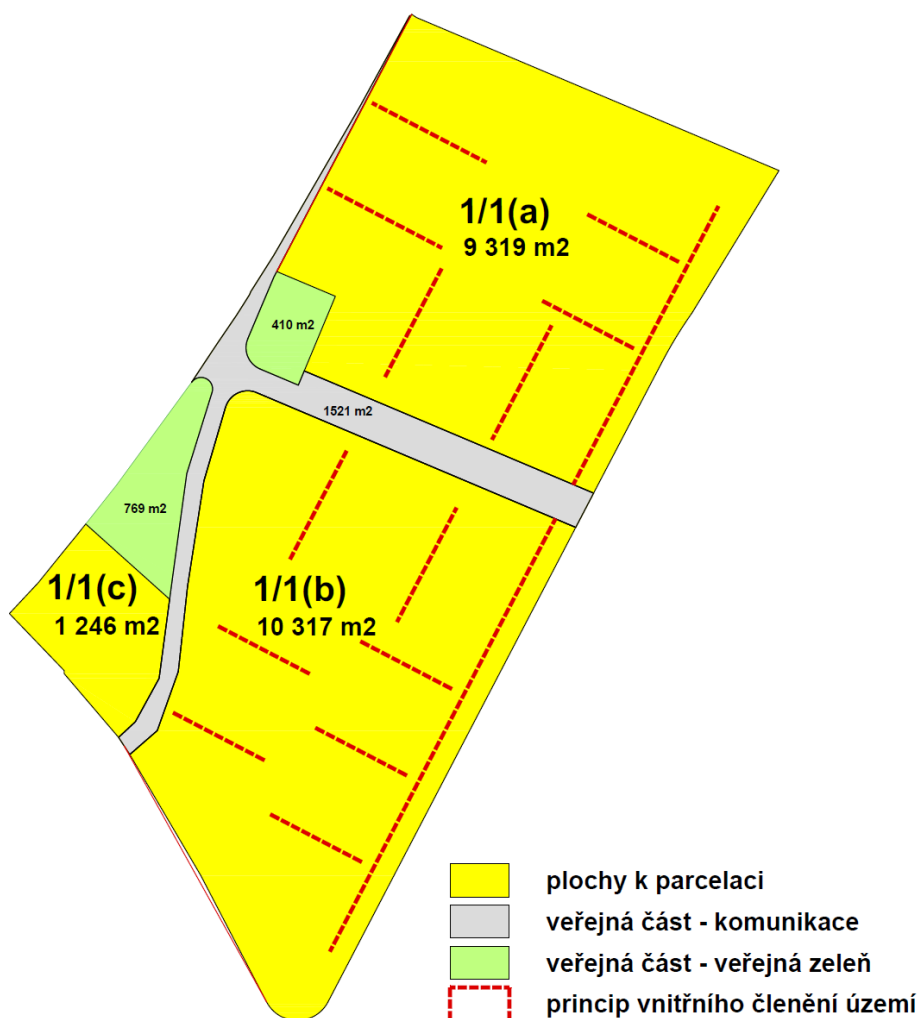
- velikost řešeného území 2,3582 ha
- z toho:
  - plocha určená pro parcelaci: 2,0882 ha
  - veřejná část: 0,2700 ha, z toho:
    - 0,1521 ha pro místní komunikace
    - 0,1179 ha pro veřejnou zeleň

## **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 min. 600 m<sup>2</sup> s lokálními odchylkami odvozenými od specifik řešeného území – tvaru pozemku, sklonu a úhlu připojovacích komunikací a navržené veřejné zeleně.

Pro parcelaci lze doplnit jihovýchodní hranici řešeného území přístupovou komunikací.



Dle výše uvedeného schématu lze plochu 1/1(a) rozdělit na 7 parcel rodinných domů, plochu 1/1 (b) na 8 parcel rodinných domů a plochu 1/1(c) lze použít pro umístění 1 rodinného domu.

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

- zastavění pozemku rodinného domu hlavní stavbou (rodinného domu) na 35 % pozemku,
- výšková hladina je stanovena na 9 m nad současným terénem.

Urbanistická koncepce předpokládá minimalizaci komunikačního systému založeného na obousměrných komunikacích, přičemž šířka veřejného prostranství obousměrné komunikace činí 8 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.

#### **4. Kalkulace pro dohodu o parcelaci**

Následující tabulka zobrazuje vztah výsledné parcelace vůči podílu na veřejných prostranstvích. Vychází ze základního schématu parcelace, kdy lze na vymezeném území umístit z celkové výměry 23 582 m<sup>2</sup> celkem 20 882 m<sup>2</sup> ploch stavebních parcel.

Na každý 1m<sup>2</sup> pozemku tak připadá 0,1145 m<sup>2</sup> veřejných ploch. Podíl jednotlivých parcel pak zobrazuje následující tabulka:

pozemek č.	výměra v m <sup>2</sup>	podíl veřejných prostranství v m <sup>2</sup>
1789	1216	139
1790	596	68
1791	235	27
1792	16	2
1794	656	75
1795	4232	485
1812	2514	288
1813	6521	747
1814	2491	285
1815	5105	585

Vypořádání záporného či kladného salda podílu každého pozemku na veřejném prostranství bude podstatou dohody o parcelaci.

#### **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.

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 transiitní dopravy.

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

S výjimkou koeficientu zastavění (35%) a výškovou hladinou 9 m se na území další regulace nevztahuje.

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

*JV část řešeného 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.*