

# **ZMĚNA Č. 1**

# **ÚP PODĚVOUSY**

**TEXTOVÁ ČÁST A VÝKRESY**

**Ing. arch. Ladislav Bareš**  
PAFF - architekti

ZÁŘÍ 2009

---

**Záznam u účinnosti**

---

**správní orgán  
vydávající změnu ÚP**

.....  
označení správního orgánu

.....  
číslo jednací

.....  
datum vydání

.....  
datum nabytí účinnosti

---

**oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele**

.....  
jméno a příjmení

.....  
funkce

.....  
razítko a podpis

---

**projektant**

Ing. arch. Ladislav Bareš

atelier:

PAFF - architekti  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
Ing. arch. Michaela Štádlarová

Na Zájezdu 18/1946  
101 00 Praha 10

.....  
Ing. arch. Ladislav Bareš,  
autorizovaný architekt ČKA 03 123

---

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Horšovský Týn**

adresa:  
Městský úřad Horšovský Týn  
Odbor výstavby a územního plánování  
nám. Republiky 52  
346 01 Horšovský Týn

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVJÍCÍ  
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

**Obec Poděvousy**

adresa:  
Obec Poděvousy  
Obecní úřad č. p. 47  
345 61 Staňkov

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Ladislav Bareš**

PAFF - architekti  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
Ing. arch. Michaela Štádlarová  
  
adresa:  
PAFF - architekti  
Na Zájezdu 18/1946  
101 00 Praha 10  
  
tel./fax: 224 320 264  
email: paff@post.cz

## **OBSAH:**

### **ZMĚNA Č. 1 ÚP PODĚVOUSY - TEXTOVÁ ČÁST**

- a) Vymezení zastavěného území**
- b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot**
  - b.1) Vymezení řešeného území
  - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
  - b.3) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot řešeného území
- c) Urbanistická koncepce**
  - c.1) Vymezení ploch přestavby
  - c.2) Vymezení zastavitelných ploch
  - c.3) Vymezení systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury**
  - d.1) Dopravní infrastruktura
  - d.2) Technické vybavení
  - d.3) Občanská vybavenost
  - d.4) Veřejná prostranství
  - d.5) Nakládání s odpady
- e) Koncepce uspořádání krajiny**
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze uplatnit právo vyvlastnění**
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**
- j) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů**

## **SEZNAM VÝKRESŮ:**

- |   | <u>název</u>  |
|---|---|
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES   |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

**ZMĚNA Č. 1 ÚP PODĚVOUSY - TEXTOVÁ ČÁST****a) Vymezení zastavěného území**

Změnou č. 1 ÚP Poděvousy nejsou vymezena zastavěná území.

**b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot****b.1) Vymezení řešeného území**

Řešené území tvoří dvě lokality (plocha přestavby P1 a zastavitelná plocha Z1) na východním okraji sídla Poděvousy. Řešené území se nachází v katastrálním území Poděvousy (číselný kód: 619710, okres Domažlice, Plzeňský kraj).

**b.2) Koncepte rozvoje řešeného území**

Změna č. 1 ÚP Poděvousy vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro rozvoj převážně obytné zástavby (rodinné domy).

**b.3) Koncepte ochrany a rozvoje hodnot řešeného území**

Území dotčené změnou č. 1 ÚP Poděvousy je oblastí s archeologickými nálezy. Pro vybranou stavební činnost v území platí oznamovací povinnost a povinnost umožnění odborného dohledu a provedení záchranného archeologického výzkumu.

**c) Urbanistická koncepce****c.1) Vymezení ploch přestavby**

<u>Označení plochy:</u>	P1
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV) plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV) pozemky pro stavbu rodinných domů
Hlavní využití:	2 - 6 stavebních parcel
Členění plochy:	max. 2 nadzemní podlaží
Prostorové uspořádání:	Plocha přestavby P1 bude dopravně připojena na stávající místní komunikaci procházející podél jižního okraje této plochy. Tato komunikace bude rozšířena tak, aby splňovala normové parametry na připojení pozemků staveb pro bydlení. Výsadba dřevin a další realizace veřejně přístupné zeleně na přilehlých veřejných prostranstvích bude realizována nejpozději v době výstavby prvního neveřejného objektu.
Další podmínky:	

**c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

<u>Označení plochy:</u>	Z1
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) pozemky pro stavbu rodinných domů
Hlavní využití:	max. 12 stavebních parcel
Členění plochy:	max. 2 nadzemní podlaží, střechy hlavních staveb budou sedlové, stavby nebudou umístovány blíže než 25 m od okraje lesa. Zástavba v ploše bude rozvíjena směrem od zastavěného území (ve směru od severozápadu).
Prostorové uspořádání:	Zastavitelná plocha Z1 bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace Poděvousy - Háje. Tato komunikace bude rozšířena tak, aby splňovala normové parametry na připojení pozemků staveb pro bydlení. Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 3 parkovací stání (pro osobní automobily).
Další podmínky:	

Podél stávající místní komunikace bude vymezen pás veřejné zeleně (min. šířka 6 m) tak, aby bylo minimalizováno působení staveb na krajinu.

### **c.3) Vymezení systému sídelní zeleně**

Jako plochy pro rozvoj převážně parkově upravené zeleně jsou vymezeny plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV), pro zajištění ochrany zahrad a dalších zemědělsky využívaných pozemků nevhodných pro umísťování staveb jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury**

### **d.1) Dopravní infrastruktura**

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt). Pro rozvoj zástavby objekty občanské vybavenosti a nerušící výroby platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

### **d.2) Technické vybavení**

V řešeném území budou rozvinuty sítě technické infrastruktury v úrovni odpovídající vybavení celého sídla (likvidace dešťových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, elektrickou energií, zemním plynem, telekomunikačního připojení, veřejné osvětlení a místní rozhlas). Vedení a zařízení technické infrastruktury budou přednostně umísťována v plochách veřejných prostranství (místní komunikace a přidružené prostory).

Srážkové odpadní vody v řešeném území budou u jednotlivých nemovitostí zvládnuty s použitím vsaku nebo s použitím akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, budou do nejbližších recipientů odváděny systémem rigolů a propustků a navazující dešťovou oddílnou kanalizací.

Likvidace splaškových odpadních vod bude do doby výstavby splaškové kanalizace zaústěná do čistírny odpadních vod, která je navržena ve schválené ÚPD, řešena, dle podmínek příslušného vodoprávního úřadu, realizací bezodtokových jímek nebo domovních ČOV u jednotlivých objektů. Poté bude zajištěna novými úseky (oddílné) splaškové kanalizace. V místě nepříznivých výškových poměrů pak bude systém gravitační kanalizace doplněn čerpací stanicí s navazujícím výtlačným řadem.

V případě výstavby veřejného vodovodu, které je navrženo pro celé sídlo ve schválené ÚPD obce, budou do řešeného území rozšířeny řady rozvodné sítě veřejného vodovodu. Do doby výstavby veřejného vodovodu bude potřeba pitné vody řešena individuálně vybudováním studní u jednotlivých objektů.

Do řešeného území budou rozšířena podzemní kabelová vedení NN, středotlaké plynovodní sítě a telekomunikační sítě.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem. Rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky komunikací, trasy sítí v souběhu s komunikacemi budou v zastavěném území a zastavitelných plochách přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku.

### **d.3) Občanská vybavenost**

V platnosti zůstávají požadavky uvedené ve schváleném ÚP Poděvousy. Vybraná nerušící zařízení občanské vybavenosti bude možné, v souladu s regulativy funkčního využití území, umísťovat i v plochách s převládající funkcí bydlení.

### **d.4) Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Součástí veřejných prostranství bude na hlavních trasách pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

### **d.5) Nakládání s odpady**

Při všech činnostech v řešeném území platí, že musí být splněny požadavky na likvidaci odpadů vyplývající z obecně platných právních předpisů a příslušné Vyhlášky obce. Změna č. 1 ÚP Poděvousy nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů.

**e) Koncepce uspořádání krajiny**

V území řešeném změnou č. 1 ÚP Poděvousy se nenacházejí plochy nezastavěného území.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití****Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných - venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)**

Plochy bydlení - rodinné domy venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV)**

Plochy veřejných prostranství - místní komunikace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky veřejných prostranství, zejména místních komunikací a zařízení dopravy v klidu.
Další přípustné využití:	pozemky veřejně přístupné zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Plochy sídelní zeleně - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky veřejně přístupné zeleně.
Přípustné využití:	pozemky dalších druhů veřejných prostranství, zejména pak místní a přístupové komunikace.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury sloučitelné s účelem veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)**

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.

Hlavní a přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň lze zahrnout pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze uplatnit právo vyvlastnění**

Změnou č. 1 ÚP Poděvousy nejsou dle §170 STZ vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které je v souladu s ustanovením §101 STZ, možné uplatnit právo vyvlastnění.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změnou č. 1 ÚP Poděvousy jsou dle §170 STZ vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je v souladu s ustanovením §101 STZ, možné uplatnit předkupní právo:

**PV1 veřejné prostranství (veřejně přístupná zeleň)**

pozemek KN č.:  
47

pozemek ZE č.:  
47, 48, 49, 50

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků jsou součástí mapového podkladu. Všechny pozemky se nacházejí v k. ú. Poděvousy.

**i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Změnou č. 1 ÚP Poděvousy nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

**j) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů**

Textová část Změny č. 1 ÚP Poděvousy má 4 číslované strany, titulní list a 3 nečíslované strany (s údaji o pořizovateli, schvalujícím orgánu a projektantovi, záznamem o účinnosti a obsahem změny ÚP). Grafická část Změny č. 1 ÚP Poděvousy má 3 výkresy, každý o velikosti 57 x 29,7 cm.