

OBEC KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

Územní studie plochy P.4 územního plánu Kostomlaty pod Řípem



Územní studie byla zpracována v souladu s § 67 a § 68 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., jako podklad sloužící k upřesnění podmínek využití území a jako podklad pro rozhodování v území. Studii schválilo Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Řípem dne 13.8.2025 svým usnesením č. 284.

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

08 / 2025

Název dokumentace: **Územní studie plochy P.4 územního plánu Kostomlaty pod Řípem**

Objednatel: **Jaroslav Holaj**
Kostomlaty pod Řípem 104
413 01 Kostomlaty pod Řípem

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
stavební úřad, oddělení úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21
413 01 Roudnice nad Labem

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah územní studie:**Textová část**

a.	<i>Vymezení řešeného území.....</i>	<i>4</i>
b.	<i>Současný stav řešeného území.....</i>	<i>4</i>
c.	<i>Podmínky využití území stanovené územním plánem.....</i>	<i>5</i>
d.	<i>Návrh využití území.....</i>	<i>6</i>
d.1	Návrh urbanistického řešení	6
d.2	Návrh dopravního řešení	8
d.3	Návrh řešení technické infrastruktury.....	8
d.3.1	Zásobování pitnou vodou	8
d.3.2	Likvidace odpadních vod	8
d.3.3	Zásobování elektrickou energií	8
d.3.4	Zásobování plynem	8
d.3.5	Veřejné osvětlení	9
d.3.6	Telekomunikace a spoje.....	9
e.	<i>Závěr.....</i>	<i>9</i>

Grafická část

1.	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 1 000

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy P.4 v k.ú. Kostomlaty pod Řípem, plošně vymezené územním plánem Kostomlaty pod Řípem. Řešené území se nachází v západní části zastavěného území Kostomlat pod Řípem, kde částečně vyplňuje rozsáhlou proluku ve stávající zástavbě. Na základě dohody s pořizovatelem bylo řešené území rozšířeno o jižní část pozemku st. 29 (zbořeniště), která není součástí plochy P.4. V platném územním plánu je tato část pozemku zakreslena jako stav ploch BV.

Grafická část návrhu řešení je zpracována převážně v měřítku 1:1000 na podkladu aktuální katastrální mapy.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu P.4 k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky, veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace a veřejné prostranství, jehož součástí je veřejná zeleň. Dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Kostomlaty pod Řípem (úplné znění po změně č.1)
- vektorová katastrální mapa (07/2025)
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (7/2025)
- průzkumy a rozborů stávajícího stavu

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob využití
81/1	Ostatní plocha	zeleň
81/2	Ovocný sad	
81/4	Ovocný sad	
82/3	Orná půda	
82/4	Orná půda	
82/5	Orná půda	
82/6	Orná půda	
st. 29	Zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků (v rozsahu zastavitelné plochy P.4)

Pozn: stav k 30.7.2025

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky ležícími v rozsáhlé proluce na západním okraji Kostomlat pod Řípem v části vymezené ze západu stávajícím areálem samot č.p. 141 a č.p. 187 a veřejnými prostranstvími (místními komunikacemi), z východu stávající zástavbou a z jihu a severu stávajícími veřejnými prostranstvími (místními komunikacemi). Umístění řešeného území ve struktuře obce je zobrazeno ve výkrese širších vztahů. Rozsah řešeného území je zobrazen na obr.1. Území má převážně rovinatý charakter. Na západním okraji řešeného území je třeba dořešit nenávaznost stávajících komunikací (veřejných prostranství), které jsou historicky přerušeny v rozsahu areálu staveb č.p. 141 a č.p. 187). V ploše je nutné respektovat objekt vodárny na pozemku p.č. 81/1. Přes plochu vede v severojižním směru venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma.

V současné době je severní část řešeného území tvořena pozemky zemědělského půdního fondu, v jižní části se jedná o nezastavěné pozemky tvořené převážně zelení (travnaté plochy).

Stávající limity v území:

- Venkovní vedení elektrické energie

- Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
- Území s archeologickými nálezy
- Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným územním plánem ÚP Kostomlaty pod Řípem ve znění po změně č.1. Řešené území je zařazeno dle územního plánu mezi plochy BV - bydlení venkovské viz obr. 2.

Po západním okraji plochy navrhuje územní plán plochu dopravní infrastruktury vymezenou pro dopravní napojení této části města přímo na jižní obchvat města. Tento návrh je územní studií respektován. Jako hlavní dopravní napojení plochy pro motorová vozidla je primárně navrženo napojení z tohoto prostoru (souběžně se stávající páteří ulic Okružní).

Pro plochy bydlení v bytových domech jsou územním plánem stanoveny následující podmínky využití:

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- dopravní infrastruktura,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

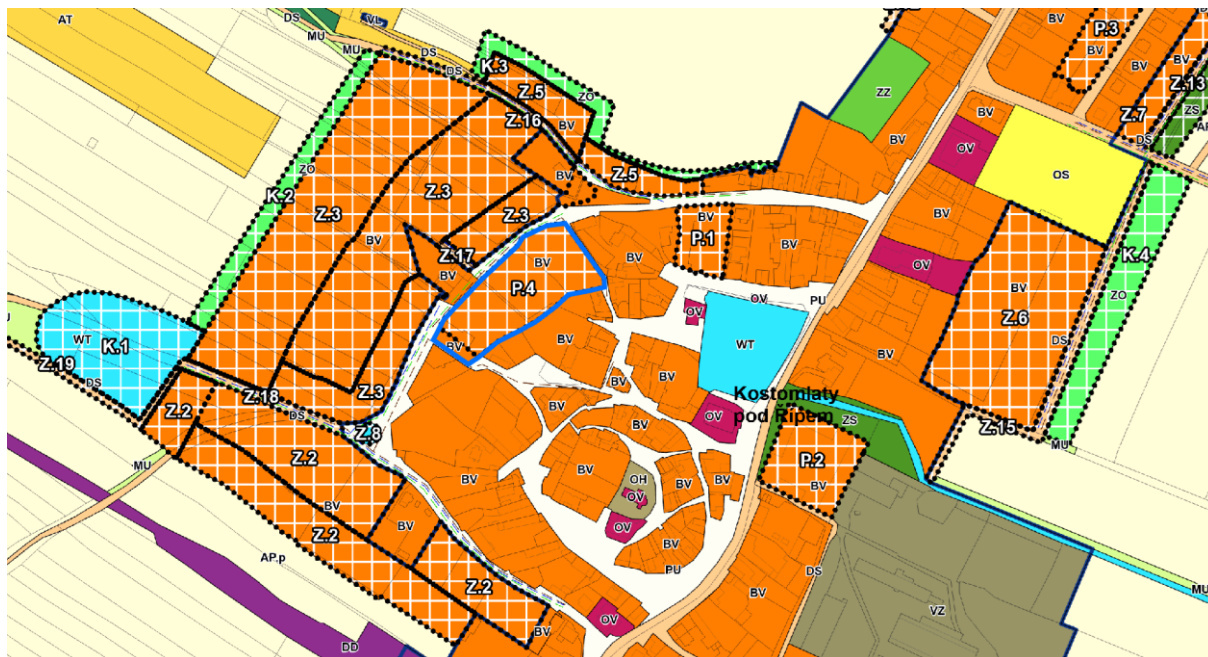
- drobné řemeslné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;
- bydlení na plochách Z.3, Z.6 a Z.7, případné zřízení střešnice a bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².



obr. 2 - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

Návrh urbanistické koncepce řešeného území vychází ze zadání územní studie, ze stávajícího stavu území a jeho limitů a z platného územního plánu.

Dopravní řešení napojení plochy vychází ze stavu v území, kdy jsou respektovány stávající komunikace a prostupy v území, které jsou vhodně doplněny. Na základě analýzy stávajícího stavu je řešeno zejména propojení stávajících místních komunikací vedoucích po západním okraji plochy. Zároveň je navrženo založení veřejné zeleně v okolí stávající vodárny.

Základní koncepční členění plochy je vymezeno na stavební pozemky rodinných domů, veřejné prostranství – komunikace a veřejné prostranství – veřejná zeleň viz výkres č. 2.

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy P.4, tak jak byla navržena v územním plánu, včetně rozšíření řešeného území na celá pozemky st. 29. Při tomto prověření byly zohledněny stávající majetkové vztahy v území, včetně zohlednění stávajících řadů a staveb technické infrastruktury v území.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z5 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- veřejné prostranství – veřejná zeleň
- veřejné prostranství - komunikace

V ploše P.4 jsou navrženy celkem 3 stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy převážně ze stávajících místních komunikací, které jsou částečně navrženy k rozšíření.

V centrální části řešeného území je respektována stávající vodárna v jejímž okolí je navrženo veřejné prostranství – veřejná zeleň.

V západní části je navrženo veřejné prostranství – komunikace, které zajišťuje dopravní propojení stávajících komunikací. Na severním okraji je pak navrženo rozšíření stávající komunikace.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stanovena stavební čára	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	997	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
2	stavební pozemek rodinného domu	1527	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
3	stavební pozemek rodinného domu	2749	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Venkovní vedení elektrické energie. Ochranné pásmo elektrické energie
4	stavební pozemek rodinného domu	1462	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
5	veřejné prostranství – veřejná zeleň	1504	-	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
6	stavební pozemek rodinného domu	244	-	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
7	stavební pozemek rodinného domu	443	-	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo elektrické energie

tab.2. - přehled navržených pozemků

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.3, č.5 a č.7 je nutné respektovat stávající vedení elektrické energie a jeho ochranné pásmo.

S ohledem na tvar navržených pozemků a dále se zohledněním venkovního vedení elektrické energie a jeho ochranného pásma nenavrhuje územní studie u stavebních pozemků rodinných domů stavební čáru ani orientaci staveb vůči veřejnému prostranství. Předepsán není rovněž půdorysný tvar staveb. Stavební objekty je nutné umísťovat v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- doporučuje se zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou ploché nebo pultové střechy
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, včetně zajištění rozhledových poměrů. Oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy P.4 navazuje na stávající komunikační systém obce Kostomlaty pod Řípem.

Územní studie navrhuje rozšíření pozemku stávající komunikace na severním okraji plochy, z které bude dopravně obslužen stavební pozemek č.2, případně i pozemek č.1. Rozšíření je navrženo v rozsahu nově oddělených pozemků p.č. 82/5 a 82/6 (pozemek č.6).

Stavební pozemky č.3 a č.4 budou dopravně obslouženy ze stávajících komunikací

Na západním okraji plochy je navrženo propojení stávajících veřejných prostranství, prostřednictvím pozemku č.7, v minimální šíři veřejného prostranství 8m.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržených veřejných prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území, včetně zajištění dopravního propojení stávajících místních komunikací vedoucích po západním okraji plochy.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na samostatně vymezené ploše veřejných prostranstvích – veřejná zeleň.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Stávající technická infrastruktura je v území respektována.

Návrh řešení technické infrastruktury plochy P.4 vychází z ÚAP ORP Roudnice nad Labem a dále terénním průzkumem projektanta.

d.3.1 Zásobování pitnou vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Kostomlatech pod Řípem.

Plocha P.4 bude zásobována vodou ze stávajících vodovodních řadů, vedoucích z několika směrů podél nebo k řešenému území.

V případě potřeby lze stávající řady prodloužit v souladu se stanovenými podmínkami v územním plánu. Nově navržené řady pak budou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy těchto nových vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Vodovodní řady budou sloužit i jako zdroj požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační síť v Kostomlatech pod Řípem.

Plocha P.4 bude napojena na stávající kanalizační řady vedoucí k řešení ploše, které lze v případě potřeby prodloužit v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Nově navržené řady budou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.3 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s..

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru stávajících, nebo nově navržených veřejných prostranství.

d.3.4 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z plynovodního systému v Kostomlatech pod Řípem.

Plocha P.4 bude zásobována plynem ze stávajících řadů, které lze v případě potřeby prodloužit dle podmínek stanovených územním plánem. Nově navržené řady budou vedeny v trasách

stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených plynovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

d.3.5 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

d.3.6 Telekomunikace a spoje

Stávající stav je ponechán beze změn. Návrhem do něj není zasahováno. Územní studie nevylučuje možnost realizace nových spojových a telekomunikačních vedení v řešeném území.

e. Závěr

Územní studie vychází ze Zadání zpracovaného Městským úřadem Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování, Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice nad Labem.

Zásady pro rozhodování stavebního úřadu:

- V západní části plochy je navrženo propojení stávajících komunikací, které musí být provedeno v min. šíři veřejného prostranství 8m.
- Na severním okraji řešeného území je navrženo rozšíření stávající komunikace v rozsahu pozemků p.č. 82/5 a 82/6.
- Stavební objekty je nutné umisťovat v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.
- Architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.
- Doporučuje se zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou ploché nebo pultové střechy.
- Oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, včetně zajištění rozhledových poměrů. Oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.).