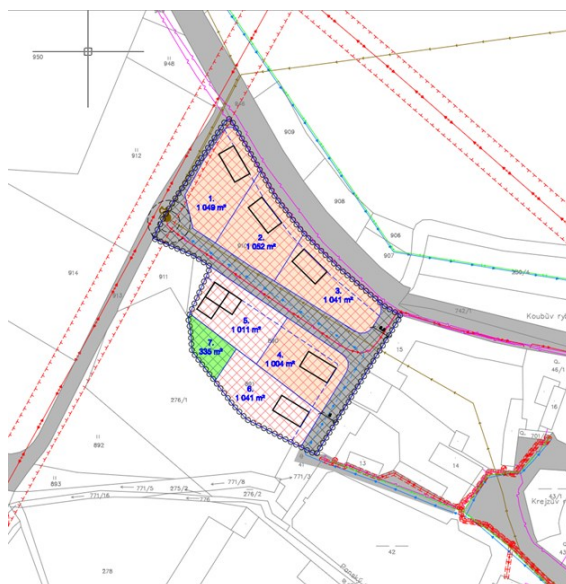


OBEC MNETĚŠ

Územní studie pro lokalitu Z.7



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 (mimo navržených stavebních pozemků č.5 a č.6).

V rozsahu pozemků č. 5 a č.6 bude územní studie sloužit jako podklad pro změnu č.3 územního plánu (úprava max. počtu RD v ploše Z.7. Po pořízení a nabytí účinnosti změny č.3 ÚP Mnetěš bude i tato část sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Studii schválilo Zastupitelstvo obce Mnetěš dne 4.2.2026 svým usnesením č. 331/2026.

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

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

Název dokumentace: **Územní studie pro lokalitu Z.7**

Objednatel: **Obec Mnetěš**
Mnetěš 28
413 01 Roudnice nad Labem

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>
	Smíšené obytné venkovské – SV	5
d.	<i>Návrh využití území.....</i>	<i>6</i>
d.1	Návrh urbanistického řešení	7
d.2	Návrh dopravního řešení	8
d.3	Návrh řešení technické infrastruktury.....	9
d.3.1	Zásobování pitnou vodou	9
d.3.2	Likvidace odpadních vod	9
d.3.3	Zásobování elektrickou energií	9
d.3.4	Zásobování plynem	9
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 Z.7 v k.ú. Mnetěš, plošně vymezené územním plánem Mnetěš. Řešené území se nachází v návaznosti na západní okraj zastavěného území Mnetěše, podél silnice na Vražkov.

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 Z.7 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 stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Od doby nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu Mnetěš, a vyhotovení úplného znění po změně č.2, došlo k nabytí účinnosti komplexních pozemkových úprav (12/2025). Z tohoto důvodu došlo k odchylce v mapovém podkladu, na kterém bylo zpracované úplné znění územního plánu po změně č.1 a mapovým podkladem nad kterým je zpracovaná tato územní studie. Hranice řešeného území je územní studií zpřesněna nad aktuálním mapovým podkladem, se zachováním koncepčního vymezení plochy Z.7. Plocha Z.7 je vymezena po hranici stávající zástavby v Mnetěši (východní okraj plochy), po hranici silnice III/24627 (severní okraj plochy), po hranici účelové komunikace (část severozápadního okraje plochy) a jižní hranice pozemku p. č. 891 (jižní okraj plochy). Pouze v západní části plochy Z.7 je její hranice vedena tak, že nevede přesně po hranici pozemku p. č. 890, ale dle hranice vymezené v ÚP.

Použité podklady:

- územní plán Mnetěš (úplné znění po změně č.2)
- vektorová katastrální mapa (12/2025)
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (07/2025)
- průzkumy a rozbory stávajícího stavu

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob využití
910	Orná půda	
890	Orná půda	
891	Orná půda	

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků (v rozsahu zastavitelné plochy Z.7)

Pozn: stav k 18.12.2025

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky navazujícími na stávající zástavbu (západní okraj Mnetěše). Dále je vymezeno silnicí vedoucí na Vražkov, účelovou komunikací vedoucí po části západního okraje plochy a z jihu stávající sportovní plochou. Umístění řešeného území ve struktuře obce je zobrazeno ve výkrese širších vztahů. Rozsah řešeného území na podkladu leteckého snímku je zobrazen na obr.1.

Území má rovinatý charakter. Na západním okraji řešeného území je třeba respektovat stávající čerpací stanici odpadních vod. Přibližně středem plochy prochází k čerpací stanici kanalizační stoka, telekomunikační vedení a el. vedení NN. Do severního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo silnice III/24627 a částečně telekomunikační vedení. Do západního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo vedení el. energie VN 22 kV. Do jihovýchodního okraje plochy zasahuje území s archeologickými nálezy. Celé řešené území leží v ochranném pásmu národní kulturní památky Říp.

Stávající limity v území:

- Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22kV
- Podzemní vedení elektrické energie NN
- Telekomunikační vedení
- Kanalizační stoka
- Čerpací stanice odpadních vod
- Ochranné pásmo silnice III/24627
- 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 Mnetěš ve znění po změně č.2. Řešené území je zařazeno dle územního plánu mezi plochy SV – smíšené obytné venkovské viz obr. 2.

Pro plochy smíšené obytné venkovské jsou územním plánem stanoveny následující podmínky využití:

Smíšené obytné venkovské – SV

Plochy smíšené obytné venkovské - SV jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení, rekreaci a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v částech sídla s převážně zachovanou tradiční venkovskou zástavbou.

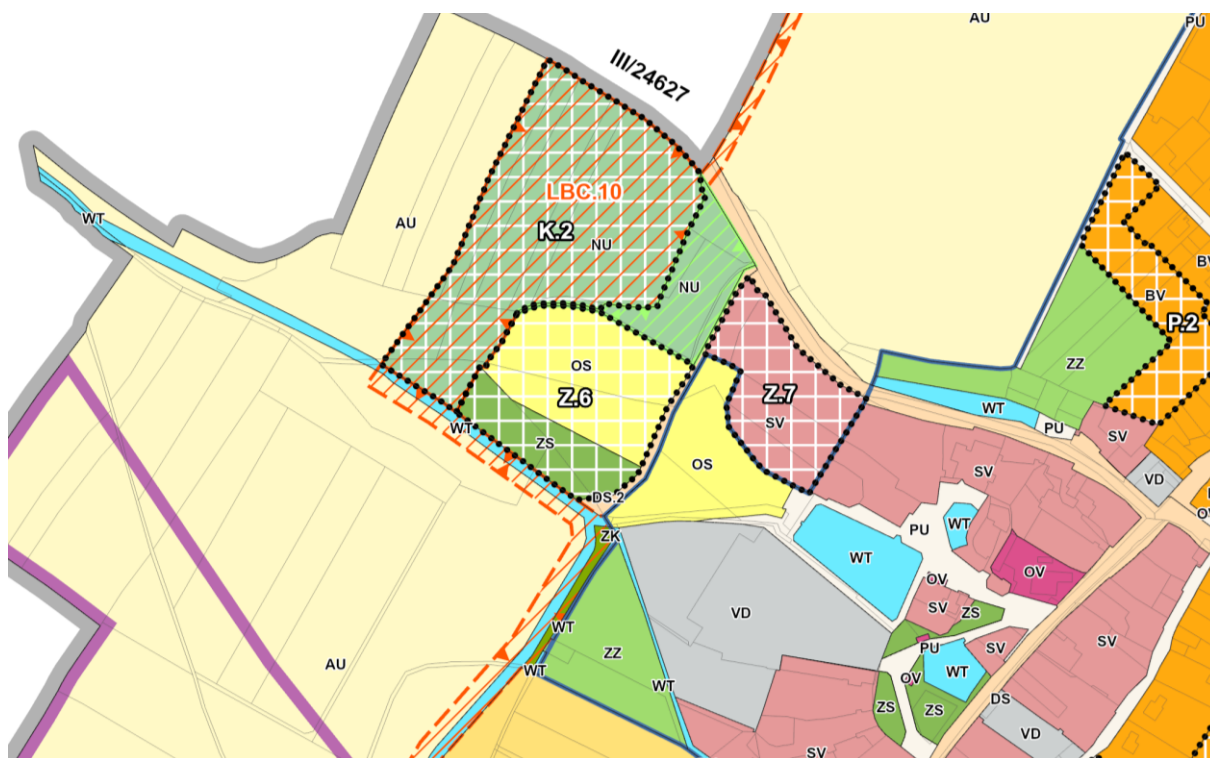
Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:
Přípustné využití:

Rozdělení ploch dle určení využití:

pozemky staveb pro bydlení,
pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
pozemky souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které:
	- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Architektonické řešení nových staveb bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby. Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.). Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).



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 stávající místní komunikace vedoucí po západním okraji plochy se silnicí vedoucí po severním okraji plochy a dále jižním směrem, podél stávající zástavby. Navržená veřejná prostranství – komunikace budou sloužit jako hlavní dopravní napojení navržených zastavitelných

pozemků. Z tohoto důvodu není navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství po severní straně plochy Z.7, neboť z něho nebudou navržené stavební pozemky dopravně obslouženy a neuvažuje se zde ani s vybudováním chodníku na úkor navržených stavebních pozemků.

Územní studií je navrženo doplnění ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň v jihozápadní části plochy tak, aby navazovala na stávající založenou a funkční zeleň v území.

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 Z.7, tak jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly zohledněny stávající majetkové vztahy v území, včetně zohlednění stávajících řadů a staveb technické infrastruktury v území.

Územní plán v ploše Z.7 umožňuje realizaci 4 RD. S ohledem na celkový rozsah plochy, která má rozlohu cca 8.600 m² byla na základě konzultace v rozpracovanosti prověřena možnost vymezení dalších dvou pozemků pro výstavbu rodinných domů, které je však možné využít až po změně ÚP – viz dále. Tímto řešením dojde k efektivnímu využití dané plochy a vynaložených investic na veřejnou infrastrukturu související s realizací nové výstavby v ploše.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z.7 na následující pozemky:

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

V ploše Z.7 jsou navrženy celkem 4 stavební pozemky (č.1 – č.4), pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy z nově navržených veřejných prostranství - komunikace. Stavební pozemky č.5 a č.6 je možné využít k výstavbě RD pouze v případě změny ÚP. Do doby nabytí účinnosti změny č.3 ÚP je možné jejich využití jako stávající zemědělsky obhospodařované pozemky, případně jako pozemky veřejných prostranství – zeleň v návaznosti na stávající sportovní plochy.

Na západním okraji plochy je respektována stávající čerpací stanice odpadních vod v jejímž okolí je navrženo rozšíření ploch veřejných prostranství – komunikace tak, aby byla zachována bezpečnost provozu v daném místě a zajištěn odstup od tohoto zařízení technické infrastruktury. Vymezení veřejného prostranství – komunikace v této části plochy Z.7 je třeba zpřesnit na podkladu zaměření aktuálního stavu v území a je zde možné upřesnit hranici mezi návrhem stavebního pozemku č.1 a navrženým veřejným prostranstvím – komunikace dle podrobnějšího podkladu a konkrétního dopravního řešení napojení na stávající komunikaci.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra (m ²)	stanovená stavební čára	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	1.062	5m	Ochranné pásmo silnice III/24627 Telekomunikační vedení Ochranné pásmo vedení el. energie VN 22kV Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
2	stavební pozemek rodinného domu	1.074	5m	Ochranné pásmo silnice III/24627 Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
3	stavební pozemek rodinného domu	1.075	5m	Ochranné pásmo silnice III/24627 Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
4	stavební pozemek rodinného domu	1.004	5m	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
5	stavební pozemek rodinného domu	1.011	5m	Plocha je využitelná pro výstavbu RD pouze po změně ÚP Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
6	stavební pozemek rodinného domu	1.041	5m	Plocha je využitelná pro výstavbu RD pouze po změně ÚP Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp

číslo pozemku	využití	doporučená výměra (m ²)	stanovená stavební čára	omezení
7	veřejné prostranství – veřejná zeleň	335	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp

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. Odchýlení mezi navrženými hranicemi stavebních pozemků je možné zejména v návaznosti na zaměření skutečných tras technické infrastruktury, které budou součástí veřejných prostranství, případně je nutné zajistit jejich přeložky do veřejných prostranství. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Z důvodu zajištění návaznosti na stávající strukturu zástavby navrhuje územní studie u všech stavebních pozemků stavební čáru určující vzdálenost rodinného domu od uličního prostoru ve vzdálenosti 5m. Hlavní stavbu je nutné umístit na stavební čáru určující vzdálenost od veřejného prostranství - komunikace. Územní studie dále navrhuje orientaci rodinných domů, kdy u pozemků č. 1 – č.3 bude rodinný dům umístěn svou delší (okapovou) stranou souběžně se stávající silnicí. U stavebních pozemků č.4 a č.6 budou rodinné domy orientovány štítovou stěnou kolmo na navržené veřejné prostranství – komunikace. U stavebního pozemku č.5 je navrženo alternativní umístění RD kolmo, případně vodorovně s navrženým veřejným prostranstvím – komunikace.

Územní studie dále stanovuje následující podmínky pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán, tj. max. výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP.
- hlavní stavba bude obdélného tvaru o min. poměru stran 1: 1,5, případně složenin obdélníků ve tvaru L.
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- s ohledem na převládající zastřešení sousedících objektů a polohu řešeného území v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp se navrhuje zastřešení sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty.
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, 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.)
- součástí každého stavebního pozemku budou minimálně dvě neoplocená parkovací stání umístěná v návaznosti na uliční profil pro parkování rezidentů a jejich návštěv, parkování na ulici nebude umožněno

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 Z.7 navazuje na stávající komunikační systém obce Mnetěš.

Územní studie navrhuje nová veřejné prostranství - komunikace, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v min. šíři veřejného prostranství 8 m viz výkres č.2. Jejich vymezení je řešeno tak, aby došlo k propojení stávající silnice a místních komunikací vedoucích na severním, západním a jižním okraji plochy. S ohledem na charakter navržené lokality se navrhuje její vnitřní uspořádání jako místní komunikace skupiny D, podskupiny D1 (komunikace se s míšeným provozem), dle ČSN 73 6110

Vymezené veřejné prostranství – komunikace vedené přibližně středem plochy je vymezeno v proměnné šíři tak, aby byla respektována stávající podzemní technická infrastruktura a její ochranná pásma a dále stávající čerpací stanice odpadních vod.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy a tras inženýrských sítí z územně analytických podkladů, je možné se od navržených veřejných prostranství - komunikace odchýlit a jejich trasování lze upřesnit na základě zaměření a ověření tras inženýrských sítí (zejména ve středové části plochy Z.7 a v okolí čerpací stanice odpadních vod). Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území, včetně zajištění dopravního propojení stávajících komunikací vedoucích po okrajích plochy.

Parkování vozidel bude řešeno v min. počtu dvou neoplocených parkovacích stání na vlastním pozemku, která budou umístěna v návaznosti na uliční profil – viz kapitola d.1.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Stávající technická infrastruktura je v území respektována.

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z.7 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 Mnetěši.

Všechny navržené stavební pozemky budou zásobovány novými vodovodními řady vedenými v trase navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními řady technické infrastruktury. Nově navržené vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní řady vedoucí severně od plochy Z.7 protlakem pod místní komunikací, případně z řady vedoucího k jihovýchodnímu okraji plochy Z.7.

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 Mnetěši, napojením na stávající kanalizační stoku procházející plochou Z.7.

Z důvodu vyčerpané kapacity ČOV Straškov – Vodochody lze však řešit likvidaci odpadních vod v řešeném území dočasně prostřednictvím domovních ČOV. Po zvýšení kapacity ČOV Straškov – Vodochody budou jednotlivé stavby přepojeny na kanalizační systém v sídle.

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 nenavrhuje zásobování stavebních pozemků z plynovodního systému v Mnetěši. V případě potřeby lze však plynifikaci realizovat a řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu. Případné nové plynovodní řady budou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství, kde 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 nevyklučuje 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 řešeném území je navrženo propojení stávajících komunikací, které musí být provedeno v min. šíři veřejného prostranství 8 m viz hlavní výkres.

- Na jihozápadním okraji plochy je navržen pozemek veřejného prostranství – veřejná zeleň.
- Stavební objekty rodinných domů je nutné umisťovat na navržené stavební čáry a orientovat dle návrhu v hlavním výkrese.
- Architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je dvě nadzemní podlaží. Hlavní stavba bude obdélného tvaru o min. poměru stran 1: 1,5, případně složenin obdélníků ve tvaru L.
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností.
- Navrhuje se zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty. Jako nevhodné pro dané území jsou ploché nebo pultové střechy.
- součástí každého stavebního pozemku budou minimálně dvě neoplocená parkovací stání umístěná v návaznosti na uliční profil pro parkování rezidentů a jejich návštěv, parkování na ulici nebude umožněno
- Oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, 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.)
- Území bude vybaveno technickou infrastrukturou, dešťové vody budou likvidovány vsakem v lokalitě.
- U stavebních pozemků č.5 a č.6 bude územní studie sloužit jako podklad pro změnu č.3 územního plánu (úprava max. počtu RD v ploše Z.7). Po pořízení a nabytí účinnosti změny č.3 ÚP Mnetěš bude i tato část sloužit jako podklad pro rozhodování v území.