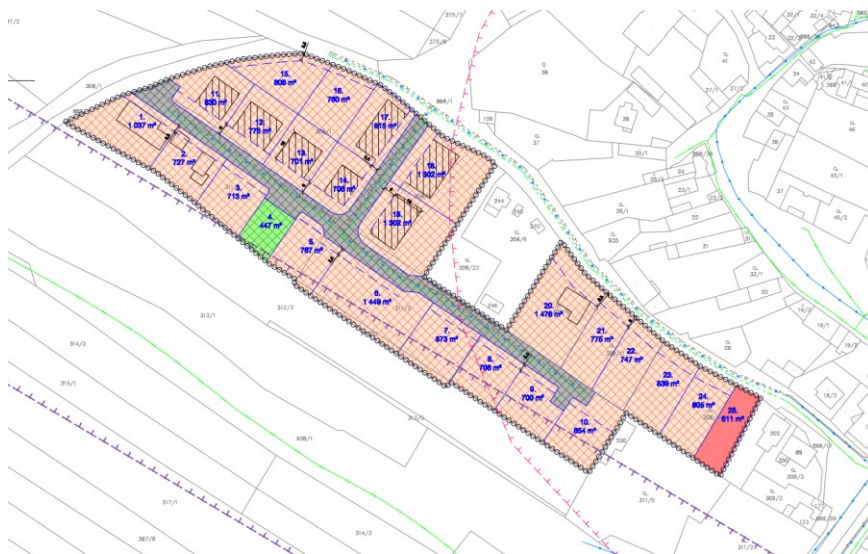


OBEC KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

Územní studie plochy Z.2 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 6.5.2026 svým usnesením č. 353.

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 plochy Z.2 územního plánu Kostomlaty pod Řípem**

Objednatel: **Obec Kostomlaty pod Řípem**
Kostomlaty pod Řípem 90
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>7</i>
d.1	Návrh urbanistického řešení	7
d.2	Návrh dopravního řešení.....	11
d.3	Návrh řešení technické infrastruktury.....	11
d.3.1	Zásobování pitnou vodou.....	11
d.3.2	Likvidace odpadních vod	12
d.3.3	Zásobování elektrickou energií	12
d.3.4	Zásobování plynem.....	12
d.3.5	Veřejné osvětlení	12
d.3.6	Telekomunikace a spoje	12
e.	<i>Závěr</i>	<i>12</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.2 v k.ú. Kostomlaty pod Řípem, plošně vymezené územním plánem Kostomlaty pod Řípem. Řešené území se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území Kostomlat pod Řípem, kde navazuje na stávající zástavbu.

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.2 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 změnách č.1 a č.2)
- vektorová katastrální mapa (04/2026)
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (02/2026)
- průzkumy a rozborů stávajícího stavu

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob využití
309/1	Orná půda	-
304/4	Zahrada	-
309/5	Orná půda	-
309/8	Zahrada	-
309/11	Zahrada	-
311/1	Orná půda	-
311/3	Orná půda	-
311/4	Orná půda	-
311/11	Orná půda	-

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků (v rozsahu zastavitelné plochy Z.2)

Pozn: stav k 27.4.2026

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky ležícími na jihozápadním okraji zastavěného území Kostomlaty po vymezeném ze severu a západu stávající komunikací a z východu stávající zástavbou. Umístění řešeného území ve struktuře obce je zobrazeno ve výkrese širších vztahů. Rozsah řešeného území je zobrazen na obr.1. Řešené území se svažuje ve směru od železnice severním směrem je stávající historické zástavbě. V ploše je nutné respektovat území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo železnice a OP Národní kulturní památky Říp.

V současné době je celé řešené území tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu, v západní a centrální části se jedná o pozemky orné půdy, ve východní části se jedná o zahrady.

Stávající limity v území:

- Ochranné pásmo železnice
- 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 změnách č.1 a č.2. Řešené území je zařazeno dle územního plánu mezi plochy BV - bydlení venkovské viz obr. 2. Plocha Z.2 je zároveň vymezena jako území s prvky regulačního plánu U.1.

Pro plochy BV - bydlení venkovské jsou územním plánem stanoveny následující podmínky využití:

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- drobné účelové a doplňkové stavby,
- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- 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 a případné zřízení střešnice (plocha Z.11) 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:

- charakter zástavby – izolované RD (s výjimkou území s prvky regulačního plánu U.2, kde jsou přípustné řadové rodinné domy),
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 8 m,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 700 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce v území s prvky regulačního plánu U.2 – 400 m²,

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce na východním okraji plochy Z.3 v návaznosti na stávající komunikaci 650 m² – platí pro první řadu pozemků
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.300 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000 m² (v zastavitelných a transformačních plochách) – nevztahuje se na území s prvky regulačního plánu U.2,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území 700 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1200 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 1800 m², přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 700 m²,
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 30% (z toho max. hlavní stavbou 20%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%,
- koeficient zastavění pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelných plochách 60%,

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb,

Území s prvky regulačního plánu:

Pro území U1 a U2:

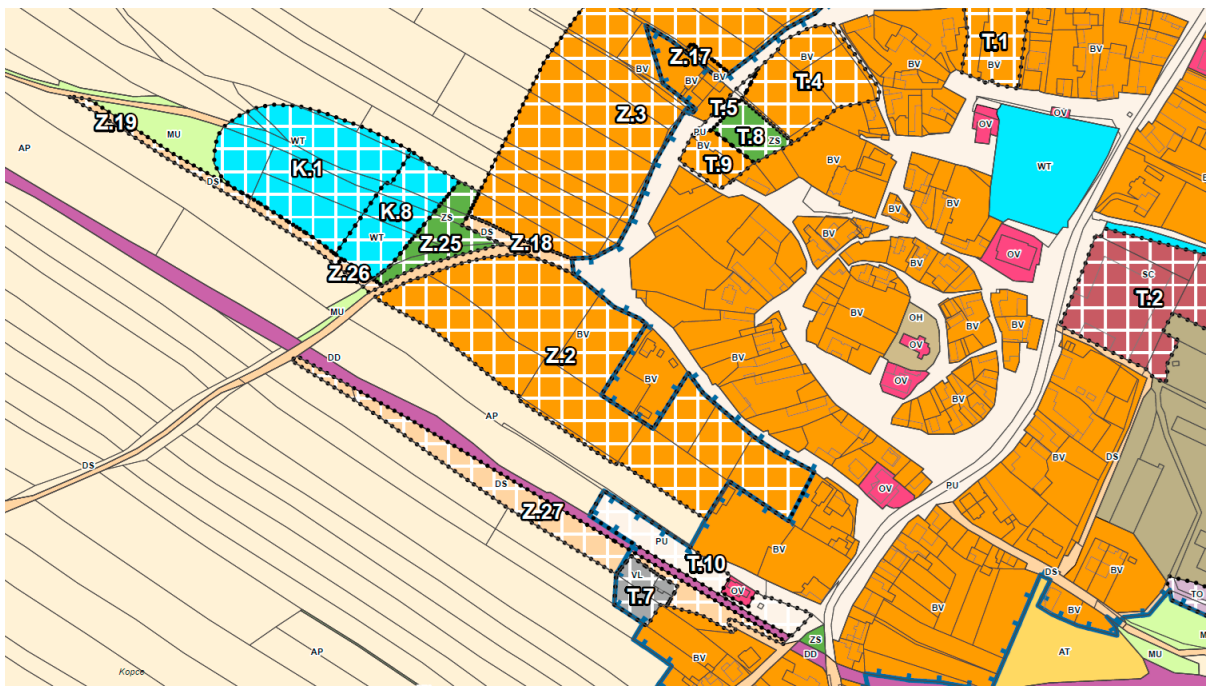
- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné,
- nepřípustné do veřejného prostoru a do volné krajiny je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru,
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm,

Pro území U.1

- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou. Valbová střecha je přípustná pouze na objektech, které tento typ zastřešení historicky obsahovaly (převážně stavby občanského vybavení).
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou,

Pro území U.2

- přípustné jsou řadové rodinné domy,
- min. velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 400m²,
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou.
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou,



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 v území, které jsou vhodně doplněny. Na základě analýzy stávajícího stavu je řešeno zejména doplnění stávajících komunikací o novou místní komunikaci řešící vnitřní obsluhu plochy Z.2. Zároveň je navrženo doplnění veřejné zeleně.

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.2. Při tomto prověření byly na základě dohody s obcí a pořizovatelem v max. možné míře zohledněny stávající majetkové vztahy v území.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z.2 na následující pozemky:

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

V ploše Z.2 jsou navrženy celkem 23 stavebních pozemků pro výstavbu nových rodinných domů, které budou dopravně obslouženy ze stávajících nebo nově navržených místních komunikací.

V centrální části řešeného území je navrženo veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Ve východní části plochy je zastavěný stavební pozemek užívaný ke stávajícímu RD mimo plochu Z.2.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	počet bytových jednotek	doporučená výměra	stavební čára	povinnost dvou neoplocených parkovacích stání v rámci stavebního pozemku na každou bytovou jednotku	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	1	1 037	ano (3,5 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
2	stavební pozemek rodinného domu	1	727	ano (3,5 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
3	stavební pozemek rodinného domu	1	713	ano (3,5 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
4	veřejné prostranství – veřejná zeleň	-	447	-	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
5	stavební pozemek rodinného domu	1	767	ano (3,5 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
6	stavební pozemek rodinného domu	2	1 449	ano (3,5 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
7	stavební pozemek rodinného domu	1	873	ano (3,5 m)	ano	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
8	stavební pozemek rodinného domu	1	706	ano (3,5 m)	ano	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
9	stavební pozemek rodinného domu	1	700	ano (3,5 m)	ano	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
10	stavební pozemek rodinného domu	1	854	ano (3,5 m)	ano	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo železnice
11	stavební pozemek rodinného domu	1	830	ano (6 m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ne	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp

číslo pozemku	využití	počet bytových jednotek	doporučená výměra	stavební čára	povinnost dvou neoplocených parkovacích stání v rámci stavebního pozemku na každou bytovou jednotku	omezení
12	stavební pozemek rodinného domu	1	776	ano (6 m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ne	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
13	stavební pozemek rodinného domu	1	701	ano (6 m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ne	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
14	stavební pozemek rodinného domu	1	706	ano (6 m + 3,5m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ne	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
15	stavební pozemek rodinného domu	1	806	ano (6 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
16	stavební pozemek rodinného domu	1	760	ano (6 m)	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
17	stavební pozemek rodinného domu	1	815	ano (3,5 m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ano	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
18	stavební pozemek rodinného domu	2	1 302	ano (6 m) + stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
19	stavební pozemek rodinného domu	2	1 302	ano (6 m) + stanovena zastavitelná část pozemku	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp

číslo pozemku	využití	počet bytových jednotek	doporučená výměra	stavební čára	povinnost dvou neoplocených parkovacích stání v rámci stavebního pozemku na každou bytovou jednotku	omezení
				hlavní stavbou		
20	stavební pozemek rodinného domu	1	1 476	ano (8,5 m)	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
21	stavební pozemek rodinného domu	1	775	ano (6 m)	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
22	stavební pozemek rodinného domu	1	747	ano (6 m)	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
23	stavební pozemek rodinného domu	1	839	ano (6 m)	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
24	stavební pozemek rodinného domu	1	805	ano (6 m)	ne	Území s archeologickými nálezy Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
25	zastavěný stavební pozemek rodinného domu	Pozemek je využit ke stávajícímu RD (st.202) a částí pozemku 309/4 mimo plochu Z.2	611	-	ne	Území s archeologickými nálezy 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 a veřejným prostranstvím je možné zejména v návaznosti na následnou projektovou dokumentaci řešící realizaci místní komunikace uvnitř plochy Z.2 která zohlední svažitost terénu na podkladu výškopisného zaměření, které nebylo podkladem pro tuto územní studii. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků, minimální šíře veřejného prostranství (8m) jehož součástí budou místní komunikace, parkoviště a plocha zeleně. Nezbytné je dodržet i všechny podmínky stanovené 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. Hlavní stavbu je nutné umísťovat na stavební čáru určující vzdálenost od veřejného prostranství - komunikace. Územní studie s ohledem na různé tvary stavebních pozemků orientaci rodinných domů. U stavebních pozemků č.11 – č.14 a č.17 – č.19 je s ohledem na navržené dělení a okolní zastavitelné pozemky stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou.

Při rozhodování v území musí být dodrženy podmínky území s prvky regulačního plánu U.1 stanovené územním plánem.

U stavebních pozemků se stanovenou stavební čarou v rozsahu 3,5 budou součástí každého stavebního pozemku minimálně dvě neoplocená parkovací stání na vlastním pozemku umístěná v

návaznosti na uliční profil pro parkování rezidentů a jejich návštěv, parkování na ulici nebude umožněno (s výjimkou 6 parkovacích stání u pozemku č.4).

U všech ostatních stavebních pozemků bude parkování zajištěno v rámci vlastního pozemku v počtu min. dvou parkovacích stání na jednu bytovou jednotku.

Směrem k volné krajině nebude připouštěno umísťování žádných staveb, a to včetně staveb vedlejších, doplňkových či souvisejících. Okraj zástavby přiléhající ke krajině musí zůstat urbanisticky i krajinářsky stabilizovaný bez dalšího rozšiřování stavebních struktur, aby byl zachován plynulý přechod sídla do nezastavěného území, ochrana krajinného rázu a prevence nežádoucí suburbanizace. Veškeré vedlejší stavby, jako jsou garáže, přístřešky, sklady, technické objekty či obdobné doprovodné konstrukce nesmí vytvářet pohledovou ani funkční bariéru směrem do otevřené krajiny a ani nahrazovat oplocení.

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.2 navazuje na stávající komunikační systém obce Kostomlaty pod Řípem.

Stavební pozemky budou napojeny ze stávajících, případně nově realizovaných komunikací, které budou realizovány v rámci ploch veřejných prostranství – komunikace.

Územní studie navrhuje přibližně středem plochy Z.2 nová veřejná 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 komunikace vedoucí po severním okraji plochy s komunikací vedoucí po západním okraji plochy. Druhé obratiště je navrženo na jihovýchodním 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.

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 skutečného výškopisného a polohopisného zaměření. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Parkování vozidel bude řešeno v min. počtu dvou parkovacích stání na vlastním pozemku viz kapitola d.1 návrh urbanistického řešení.

U pozemku č.4 je navrženo realizovat 6 parkovacích stání v návaznosti na navržený pozemek veřejné zeleně.

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.2 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 Z.2 bude zásobována vodou z nově realizovaných řadů, které vzniknou prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Nově navržené řady 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 Z.2 bude napojena na nové kanalizační stoky, které vzniknou prodloužením stávajících kanalizačních stok. Nově navržené stoky budou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních stok 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 Z.2 bude zásobována plynem z nově realizovaných řadů, které vzniknou prodloužením stávajících plynovodních řadů.

Nově navržené řady budou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy těchto nových vodovodních 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 ploše je navržena plocha veřejného prostranství – komunikace v min. šíři 8m. Z tohoto prostoru bude zajištěna dopravní obsluha navržených stavebních pozemků, které nelze dopravně obsloužit ze stávající komunikace.
- V západní části plochy je navržen pozemek veřejného prostranství – veřejná zeleň včetně navazujícího prostoru pro realizaci 6 parkovacích stání.
- Bude dodržena stanovená stavební čára, případně zastavitelná část pozemku hlavní stavbou. 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 s prvky regulačního plánu pro území U.1.
- Oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat v souladu s podmínkami pro území s prvky regulačního plánu U.1.
- U stavebních pozemků se stanovenou stavební čarou v rozsahu 3,5 budou součástí každého stavebního pozemku minimálně dvě neoplocená parkovací stání na vlastním pozemku umístěná v návaznosti na uliční profil pro parkování rezidentů a jejich návštěv, parkování na

ulici nebude umožněno (s výjimkou 6 parkovacích stání u pozemku č.4. U všech ostatních stavebních pozemků bude parkování zajištěno v rámci vlastního pozemku v počtu min. dvou parkovacích stání na jednu bytovou jednotku.

- Území bude vybaveno technickou infrastrukturou, dešťové vody budou likvidovány vsakem v lokalitě.