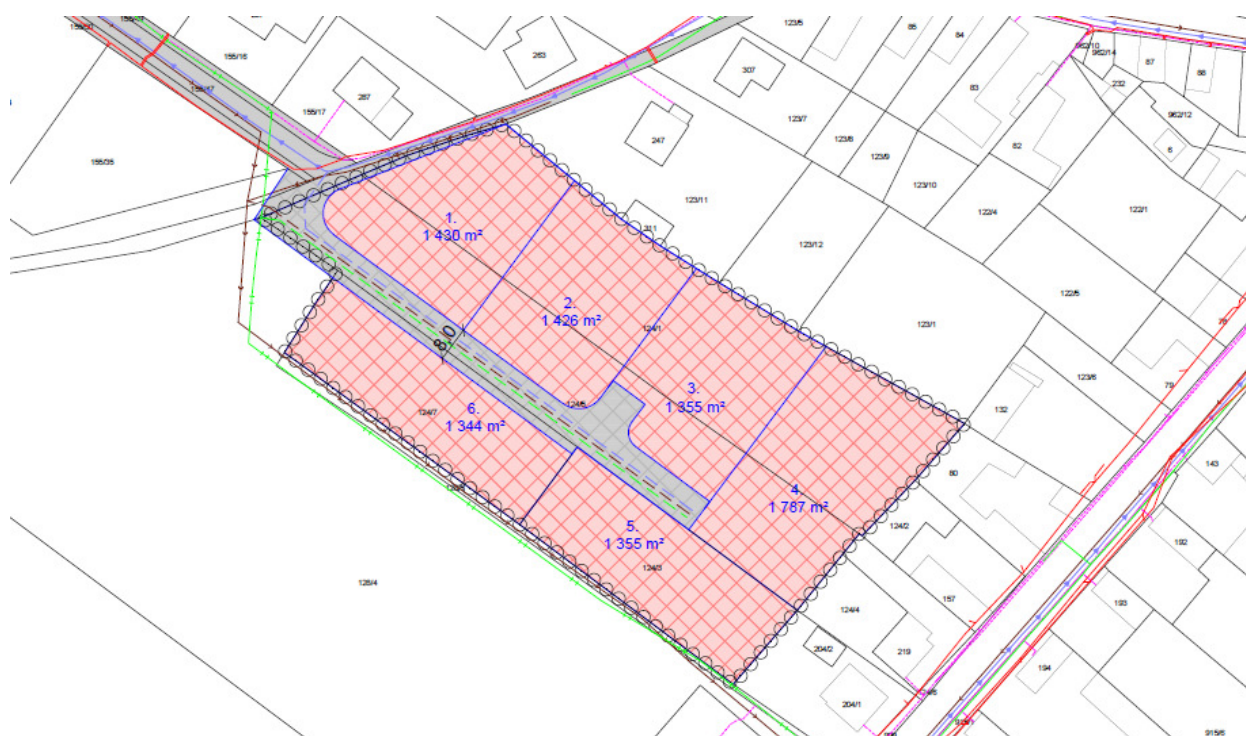


ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B10



Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

07 / 2017

Název dokumentace: **Územní studie plochy B10**

Objednatel: **Obec Libkovice pod Řípem**
Libkovice pod Řípem 181
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
28. října 909, 277 11, Neratovice

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy B10 v Libkovicích pod Řípem“.
Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 2 000 |
| 2. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Návrh řešení na podkladu leteckého snímku | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy B10 v Libkovicích pod Řípem, v k.ú. Libkovice pod Řípem, plošně vymezené územním plánem Libkovice pod Řípem. Řešené území se nachází na jihozápadním okraji osady obce, v prostoru vymezeném stávající obytnou zástavbou a fotbalovým hřištěm.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v 1:2 000 na podkladu výřezu z územního plánu.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu B10 k účelu ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., dále bude je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Libkovice pod Řípem
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (04/2017)

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnické právo
124/1	orná půda	Dvořáková Eva, č. p. 101, 41301 Černouček
124/3	orná půda	Křížová Irena, č. p. 57, 41301 Libkovice pod Řípem
124/5	orná půda	Dvořáková Eva, č. p. 101, 41301 Černouček
124/7	orná půda	Schoř Jaroslav, č. p. 180, 41301 Libkovice pod Řípem
128/4	ostatní plocha / sportoviště a rekreační plocha	Obec Libkovice pod Řípem, č. p. 181, 41301 Libkovice pod Řípem

Pozn: stav k 9.4.2017

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a plochou sportoviště zasahující pouze nepatrně do západního okraje plochy, kdy je přes tento pozemek navrženo částečně dopravní zpřístupnění plochy v trase stávající komunikace (viz obr.1 a tab. 1).

Jedná se o rovinaté území mírně se svažující jižním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím západním okraji.

Po západním okraji plochy prochází stávající řady vodovodu, STL plynovodu, kanalizace, telekomunikační kabel a vedení nízkého napětí elektrické energie. Jižně od plochy vede stávající kanalizační a STL plynovodní řad.

Celá plocha leží v ochranném pásmu NKP Říp.

Stávající limity v území:

- ochranné pásmo NKP Říp
- telekomunikační kabel
- kanalizační řady
- vodovodní řad
- STL plynovodní řad
- elektrické vedení nízkého napětí



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Libkovic pod Řípem. Řešená plocha je zařazena mezi plochy bydlení venkovského charakteru (B) a částečně mezi plochy pro sport - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)

Hlavní využití: - rodinné domy,

- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- zahrady,
- parkoviště,
- dětská hřiště,
- technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - řadové domy,

- bytové domy na ploše B5,
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, u řadových domů a bytových domů dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,

- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

PLOCHY PRO SPORT (S)

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,

- koupaliště,
- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

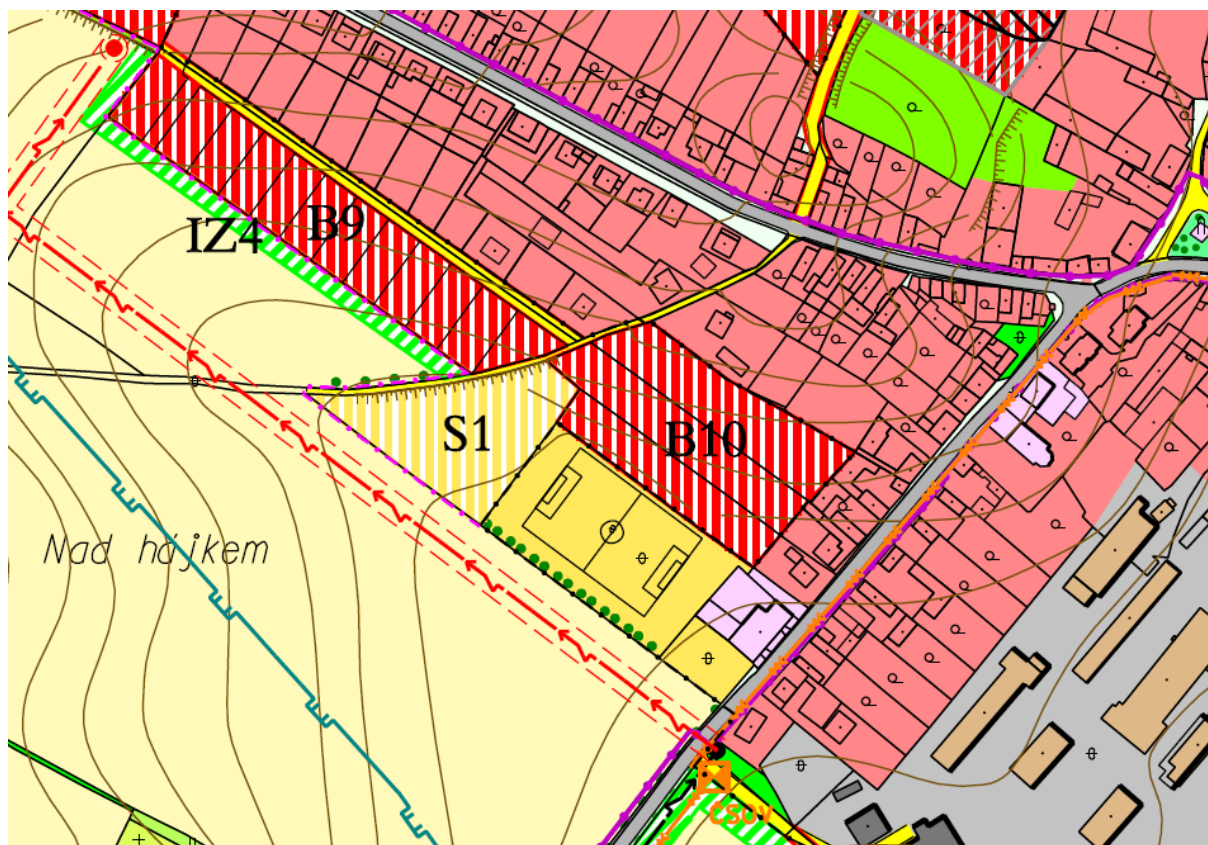
Přípustné využití: - objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),

- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

Nepřípustné využití: - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 4 m.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy B10 tak, jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly zohledněny stávající majetkové vztahy v území a dále stávající využití pozemku p.č.124/3 na jihovýchodním okraji plochy, který je využíván jako zahrada k obytnému objektu.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy B10 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- veřejné prostranství - komunikace

V ploše B10 je navrženo 6 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy převážně z nově navržené místní komunikace.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stanovena stavební čára	Poznámka
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 430	ne	-
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 426	ne	-
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 355	ne	-
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 787	ne	-
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 355	ne	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 344	ne	Pozemek lze využívat jako zahradu ke stávajícímu rodinnému domu s kterým sousedí.

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.).

Stavební objekty na pozemcích č.1 - č.4 budou umístěny na jižních částech pozemků. U stavebních pozemků č.5 a č.6 je nutné umisťovat stavební objekty v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo k znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedními stavebními pozemky.

Stavební pozemek č.5 lze využívat v souladu s jeho aktuálním využitím jako zahradu ke stávajícímu rodinnému domu s kterým sousedí.

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 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- doporučuje se zastřešení sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou ploché střechy
- 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.)

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 B10 navazuje na stávající komunikační systém v sídle.

Územní studie navrhuje rozšíření stávající místní komunikace, dle stavu v území na západním okraji plochy. Dále je navržena dopravní obsluha plochy B10 prostřednictvím nové komunikace v šíři veřejného prostranství 8m. Dopravní řešení se doporučuje řešit jako obytnou ulici ukončenou úvratovým obratištěm. Návrh trasy veřejného prostranství respektuje stávající oplocení u pozemku č.5.

Výše navržené řešení zajistí dopravní obsluhu pozemků č.1 - č.6. Navržený stavební pozemek č.1 lze dopravně obsloužit i ze stávající místní komunikace vedoucí po západním okraji plochy, ke které přiléhá.

Výše uvedené nově vymezené veřejné prostranství je navrženo v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimální šíři 8m.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

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

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy B10 vychází z ÚAP ORP Roudnice nad Labem a dále terénním průzkumem projektanta.

d.3.1 Zásobování vodou

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

Plocha B10 bude zásobována vodou z nově navrženého vodovodního řadu napojeného na stávající vodovodní řad na západním okraji plochy. Nově navržený řad je veden v trase navrženého veřejného prostranství. Trasa navrženého vodovodního řadu bude vedena v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.1 se navrhuje řešit ze stávajícího vodovodního řadu.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržené trasy vodovodního řadu odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude 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 Libkovicích pod Řípem.

Plocha B10 bude napojena na stávající kanalizační řad vedoucí po západním okraji plochy. Nově navržený řad je veden v trase navrženého veřejného prostranství. Trasa navrženého kanalizačního řadu bude vedena v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebního pozemku č.1 se navrhuje řešit ze stávajícího kanalizačního řadu. Stavební pozemky č. 5 a č.6 lze napojit na stávající kanalizační řad vedoucí po jižním okraji plochy.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržené trasy kanalizačního řadu odchýlit.

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

d.3.3 Zásobování plynem

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

Plocha B10 bude zásobována plynem z nově navrženého STL plynovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí po západním okraji plochy. Nově navržený řad je veden v trase navrženého veřejného prostranství. Trasa navrženého plynovodního řadu budou vedena v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebního pozemku č.1 se navrhuje řešit ze stávajícího plynovodního řadu. Stavební pozemky č. 5 a č.6 lze napojit na stávající řad vedoucí po jižním okraji plochy.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras plynovodních řadů odchýlit.

d.3.4 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 navržených veřejných prostranství.

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.



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV



MURLP0015UEJ

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVIŠTĚ
V ÚSTÍ NAD LABEM

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE NAD LABEM	
Došlo dne 14. 07. 2017	Přiděl. odděl. znak:
Č. 26790 PRIL.	

Váš dopis čj. / ze dne: MURCE/22333/2017
Naše čj.: NPU-351/47094/2017/PP/OS/Ha
Vyřizuje: Ing. arch. Hanzlík Jan
Spisový znak: 820.3.1.

Městský úřad Roudnice nad Labem
Stavební úřad – státní památková péče
Ilona Vinšová
Karlovo náměstí 21
413 21 ROUDNICE NAD LABEM

Ústí nad Labem 12. 07. 2017

Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, Ústecký kraj
Územní studie plochy B 10

K Vaší žádosti, která nám byla doručena dne 14. června 2017, sdělujeme následující:

Identifikační údaje, vymezení řešeného území

Řešené území se nachází ve správním území obce Libkovic pod Řípem v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji, v k. ú. Libkovic pod Řípem. Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Roudnice n. L., úřad územního plánování, odpovědný projektant Ing. Petr Laube.

Plošně chráněná území a památková ochranná pásma a nemovité kulturní památky

Řešené území je součástí Ochranného pásma NKP Říp (dále OP), vyhlášeného Rozhodnutím OkÚ v Litoměřicích o vymezení ochranného pásma Národní kulturní památky Říp čj. RK 21/11/98.

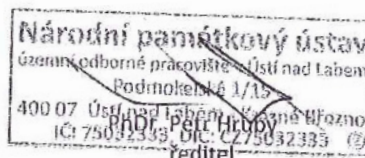
Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem konstatuje, že předložený návrh územní studie je akceptovatelný bez připomínek.

Odůvodnění

Plochy dotčené územní studií jsou vymezeny v platném územním plánu jako zastavitelné s kódem BI – bydlení v rodinných domech. Jde o rozsahem menší plochu pro 5 rodinných domů. Dopad této zástavby na hodnoty chráněné v rámci OP NKP Říp nebude nijak zásadní s ohledem na fakt, že se nachází z pohledu Řípu až v jakémsi druhém plánu za vesnicemi Ctíněves a Kostomlaty. Lokalita je podle pole viditelnosti zhotoveného na modelu terénu DMR 5 G viditelná z vrcholu Řípu, avšak v poměrně velké vzdušné vzdálenosti (kolem 5 km.). Nemá bezprostřední vazbu na historické jádro vesnice a jde o rozšíření jejího intravilánu v návaznosti na její mladší část. Z těchto důvodů nemá smysl stanovovat další regulativy, jaké by přicházely v úvahu v plochách blíže k Řípu (stanovení uliční a stavební čáry, omezení vytváření slepých ulic s otáčecími kladivými apod.).

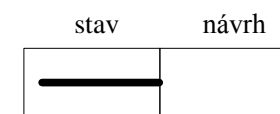
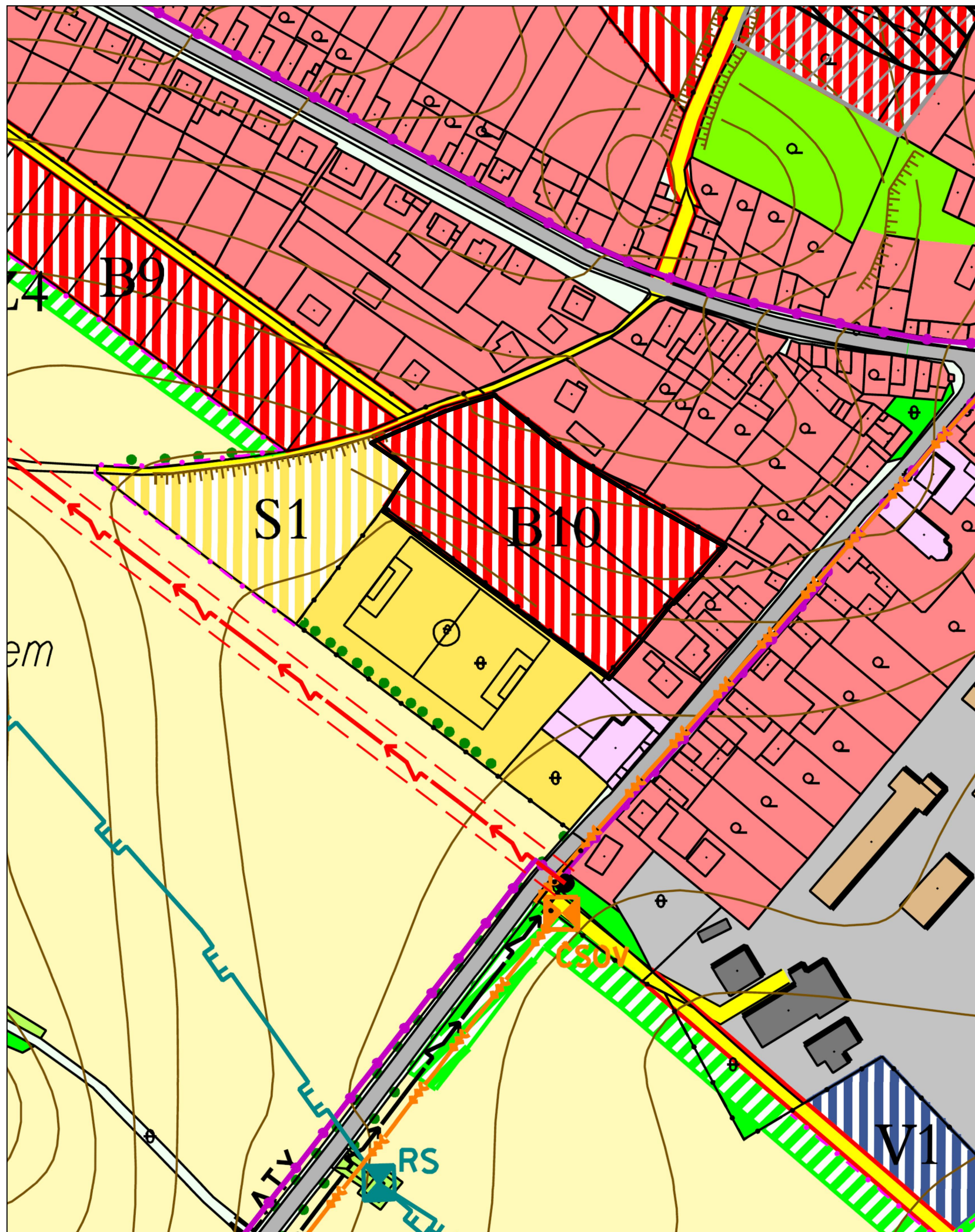
Lokalita byla již orgány památkové péče schválena k zástavbě v rámci územního plánu a jednotlivé stavby budou posuzovány v rámci závazných stanovisek v jednotlivých územních řízeních, kde bude možné zástavbu dostatečně korigovat.

S pozdravem

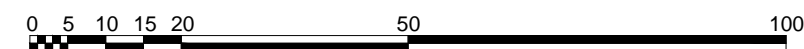


Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem | Podmokelská 1/15, 400 07 Ústí nad Labem
T +420 472 704 800 | E epodatelna@npu.cz | DS 2cy8h6t | IČO 75032333 | DIČ CZ75032333

1/2



Hranice řešeného území



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

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

Objednatel:
Obec Libkovice pod Řípem
Libkovice pod Řípem 181
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Formát:

Územní studie plochy B10

A3

Datum:

07 / 2017

Měřítko:

1 : 2 000

Etapa:

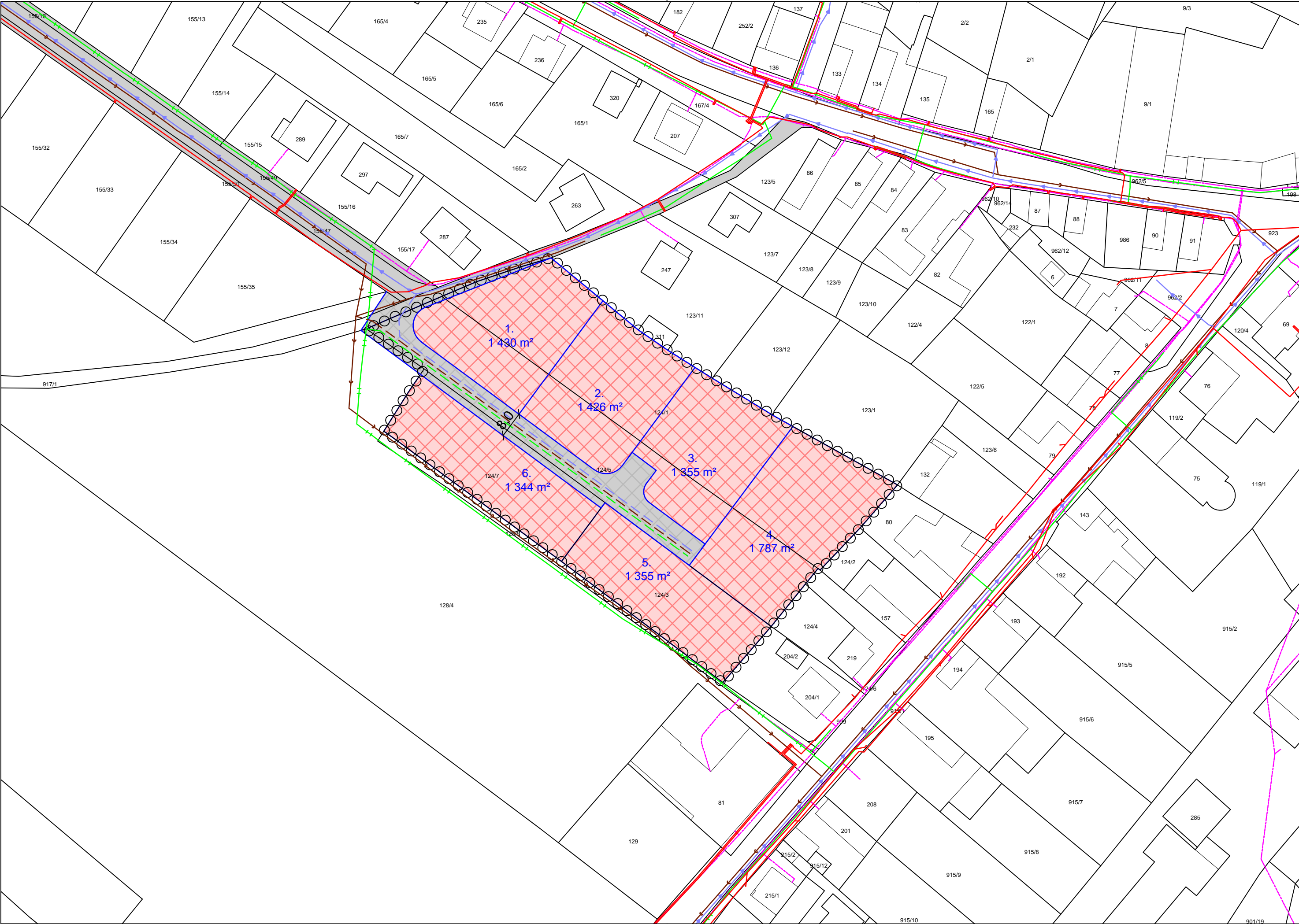
Číslo paré:

Název výkresu:

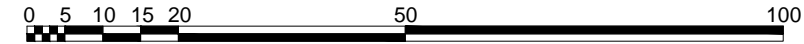
Širší vztahy

Číslo výkresu:

1



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
	1. 1973 m	Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební pozemky rodinných domů
		Veřejné prostranství - komunikace
		Kanalizační řad
		Vodovodní řad
		Plynovodní řad
		Telekomunikační kabel
		Vedení elektrické energie - NN



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

Pořizovatel:	Objednatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování	Obec Libkovice pod Řípem Libkovice pod Řípem 181 413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:	Formát:	3 x A4
Územní studie plochy B10	Datum:	07 / 2017
	Měřítko:	1 : 1 000
	Číslo paré:	
Etapu:	Číslo výkresu:	2
Název výkresu:	Návrh urbanistického řešení	

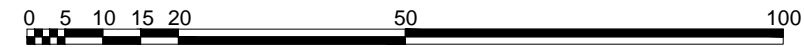


stav	návrh
⊖⊖⊖⊖	
	1. 1973 m

Hranice řešeného území

Hranice stavebních pozemků

Číslo stavebního pozemku / výměra



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

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

Objednatel:
Obec Libkovice pod Řípem
Libkovice pod Řípem 181
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Územní studie
plochy B10

Etapa:

Název výkresu:
Návrh řešení na podkladu leteckého snímku

Formát:

3 x A4

Datum:

07 / 2017

Měřítko:

1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:

3