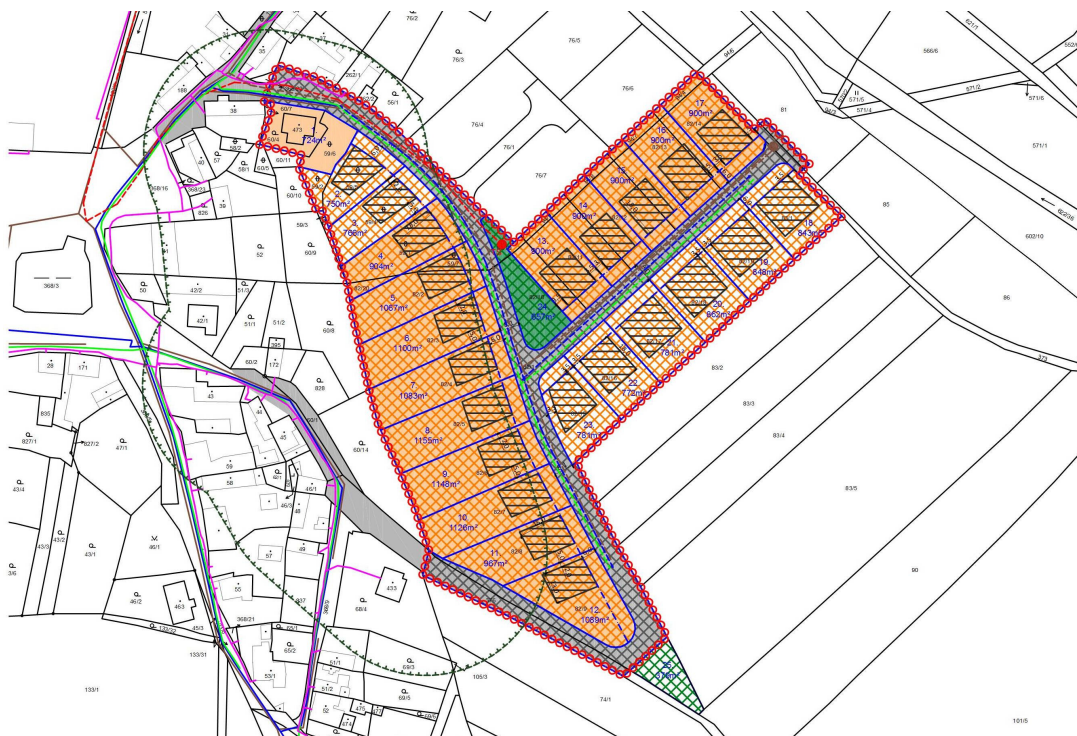


OBEC STRAŠKOV - VODOCHODY

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z21 V OBCI STRAŠKOV - VODOCHODY



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

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

05 / 2019

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z21 v obci Straškov - Vodochody**

Objednatel: **GERO INVEST s.r.o.**
Na výtoni 1259/12
128 00 Praha 2

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování
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 PZ21“ v obci Straškov - Vodochody. Územní studie ověřila možnost využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v částech týkajících se vymezení místních komunikací, veřejných prostranství - zeleň a organizace na jednotlivých stavebních pozemcích (stavební čára, zastavitelná plocha hlavní stavbou, oplocení, střešní tvarosloví apod.) a pro umístění staveb na stavebních pozemcích č.4 - č.17 a pozemku veřejné zeleně č.24. Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu (vymezení minimální velikosti stavebních pozemků v rozsahu stavebních pozemků č.2, č.3, č.18 - č.23) a návrhu plochy veřejné zeleně (pozemek č.25). Po pořízení Změny č.1 ÚP Straškov – Vodochody bude i tato část sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Širší vztahy | 1 : 2 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 1 000 |
| 3. Detail řešení včetně technické infrastruktury | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z21 ve Straškově - Vodochodech, v k.ú. Vodochody, plošně vymezené územním plánem Straškov - Vodochody. Řešené území se nachází v jihovýchodní části obce, v návaznosti na stávající zástavbu.

Grafická část návrhu řešení je zpracována 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 Z21 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., veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní studie zpřesňuje podmínky pro umísťování staveb zejména s ohledem na polohu řešené plochy v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp (OP NKP Říp).

Použité podklady:

- územní plán Straškov - Vodochody
- katastrální mapa
- územní rozhodnutí na umístění komunikace a inženýrských sítí pro 22 RD č.j. SU/80627/2009 ze dne 7.12.2009
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (11/2018)

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a dále pozemky užívanými jako stávající účelová komunikace (viz obr.1).

V rámci celé plochy došlo k jejímu rozparcelování a vydání územního rozhodnutí na vybudování komunikace a inženýrských sítí. Část provedeného dělení plochy na stavební pozemky je v současné době v rozporu s platným územním plánem, který stanovuje minimální velikost stavebních pozemků na 900m².

Jedná se o mírně svažité území, které se svažuje severním a severovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávající místní komunikace vedoucí po severním a dále po jihozápadním okraji plochy. Na tuto komunikaci navazují nové místní komunikace realizované uvnitř plochy, které zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých stavebních pozemků.

Stávající limity v území:

- telekomunikační kabel
 - vodovodní řad
 - kanalizační stoka
 - STL plynovodní řad
 - vzdálenost 50m od okraje lesa
- Jedná se o limit vyplývající z územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem, který je znázorněn v grafické části územní studie. Při porovnání údajů vedených v katastru nemovitostí u sousedící pozemků p.č. 60/14, 60/8, 60/9 a 60/10 a 60/11 v k.ú. Vodochody je nutné konstatovat, že jsou zde vedeny jako zahrady, resp. ostatní plocha. Lze tedy předpokládat, že dojde ke zrušení tohoto limitu při příští aktualizaci ÚAP a tím i ke zrušení omezení u navrhovaných stavebních pozemků.
- Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
 - Území s archeologickými nálezy - Vodochody - intravilán vsi a nejbližší okolí (12-21-04/8)



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Straškov – Vodochody. V řešené ploše je provedeno její dělení na jednotlivé stavební pozemky. Toto dělení je u části stavebních pozemků v současné době v rozporu s platným územním plánem, který stanovuje minimální velikost stavebních pozemků na 900m². Z tohoto důvodu slouží část územní studie jako podklad pro změnu územního plánu, kde bude nutné dořešit úpravou příslušného regulativu. Řešená plocha je zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech (BI) a plochy veřejných prostranství (PV) - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s přípustěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - rodinné domy
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně veřejných prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a využitelné podkrovní,
 - zastavitelnost pozemků 30%, min. velikost pozemků 900m², ve stavebních prolukách v současně zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m²
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné

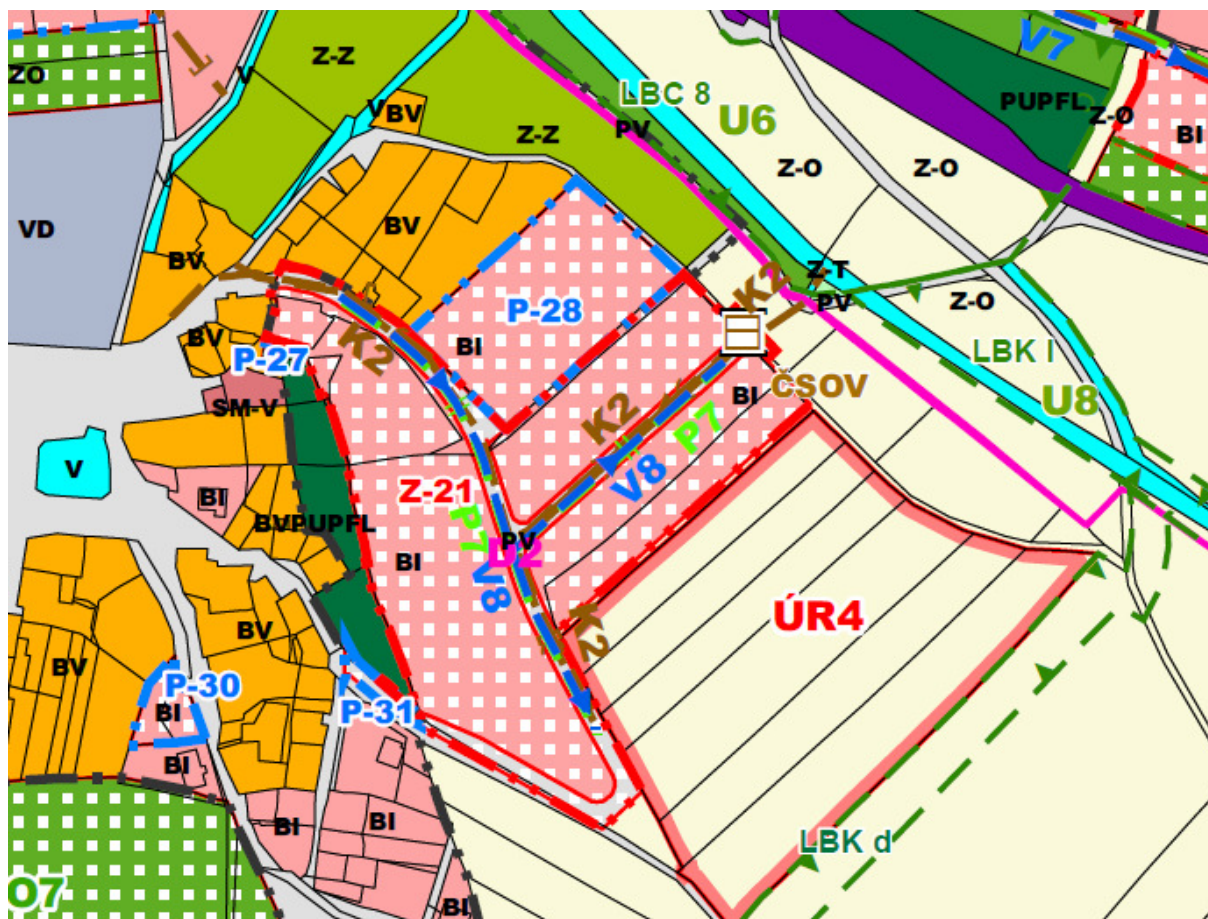
- ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh řešení

d.1 Vymezení využitelnosti územní studie

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem (Městský úřad Roudnice nad Labem) bude část územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování a část jako podklad pro změnu územního plánu. Tento návrh vyplynul v rozpracovanosti územní studie po vzájemné dohodě s pořizovatelem, kdy bylo dohodnuta změna oproti zadání územní studie, které požadovalo zpracování studie pouze jako podkladu pro rozhodování v území.

U stavebních pozemků, jejichž výměra je menší než 900m² bude územní studie sloužit jako podklad pro změnu územního plánu. Toto se týká stavebních pozemků rodinných domů č.2, č.3 a č.18 - č.23. Jako podklad pro změnu územního plánu bude sloužit dále návrh plochy veřejného prostranství - veřejná zeleň (pozemek č.25).

Zbývající části územní studie budou sloužit jako podklad pro rozhodování v řešeném území. Jedná se zejména o rozsah návrhů napojení na technickou infrastrukturu, vymezení veřejných prostranství - komunikace, veřejných prostranství - zeleň (pozemek č.24) a organizace výstavby na

jednotlivých stavebních pozemcích (stavební čára, zastavitelná plocha hlavní stavbou, oplocení, střešní tvarosloví apod.), včetně umístění staveb na stavebních pozemcích č.4 - č.17.

Návrh členění územní studie vychází z posouzení možného využití řešeného území s platným územním plánem se zohledněním provedeného dělení pozemků. Při tomto návrhu byly rovněž zohledněny i širší vztahy v území a využití navazujících pozemků.

d.2 Návrh urbanistického řešení

Při zpracování územní studie byla prověřena možnost využití celého řešeného území (plochy Z21) tak, jak byla navržena v územním plánu Straškov - Vodochody. Při tomto prověření byly zohledněny zejména stávající terénní poměry, limity v území včetně návazností na širší vztahy a konkrétní požadavky na využití ploch stanovené územním plánem a zadáním územní studie.

Územní studie navrhuje detailní členění řešeného území na:

- Zastavěný stavební pozemek rodinného domu
- Stavební pozemek rodinného domu - část územní studie sloužící jako podklad pro rozhodování
- Stavební pozemek rodinného domu - část územní studie sloužící jako podklad pro změnu ÚP
- Veřejné prostranství - zeleň - část územní studie sloužící jako podklad pro rozhodování
- Veřejné prostranství - zeleň - část územní studie sloužící jako podklad pro změnu ÚP
- Veřejné prostranství - komunikace

Výše uvedené členění je navrženo z důvodu stanovení vnitřního uspořádání řešeného území s cílem stanovit konkrétní využití včetně odpovídajícího dopravního napojení a vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství - zeleň.

V ploše Z21 je navrženo 23 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Stavební pozemek č.1 je využitý a zastavěný a nejedná se tak o návrh zastavitelného pozemku. V tomto případě územní studie potvrzuje jeho stávající využití.

Stavební pozemky č.2, č.3, a č.18 - č.23 není možné v současné době využít a zastavět. U těchto pozemků slouží územní studie jako podklad pro změnu územního plánu. Jedná se o pozemky, jejichž výměra je menší než 900m², což je v současné době v rozporu s územním plánem. Územní studie doporučuje prověřit změnu výměry pozemků v rámci plochy Z21 na min. 750m². Jedním z důvodů pro tento návrh je značně pokročilý stav projektové dokumentace v rámci realizace výstavby a i zapsané a odsouhlasené dělení v ploše Z21 na stavební pozemky, včetně územního rozhodnutí na celkem 22RD, což územní studie respektuje.

Stavební pozemky č.4 - č.17 jsou navrženy v souladu s územním plánem a je možné je využít k zástavbě rodinnými domy.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků bude využita nově navržená místní komunikace, která bude součástí plochy veřejných prostranství - komunikace. Místní komunikace je navržena jako průjezdná a obsluhuje převážnou část řešené plochy v rozsahu stavebních pozemků č.1 - č.12. Na tuto komunikaci navazuje obousměrná komunikace s úvratovým obratištěm a řeší dopravní obsluhu stavebních pozemků č.13 - č.23.

Z důvodu zajištění souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., je v centrální části plochy navržen pozemek veřejného prostranství - zeleň o výměře cca 657m². Další menší plocha veřejného prostranství - zeleň je navržena na jižním okraji plochy. Tato část plochy je navržena jako podklad pro změnu územního plánu. Návrh ploch zeleně vyplývá z §7 odst. 2 Vyhlášky 501/2006Sb.: "... Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace."

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	navržené využití	výměra pozemku	Stanovena stavební čára	Omezení / podmínky využití
Část plochy Z21 vyhodnocená jako využitá a zastavěná				
1.	Zastavěný stavební pozemek rodinného domu	724 m ²	-	• vzdálenost 50m od okraje lesa
Část plochy Z21 sloužící jako podklad pro rozhodování v území				
4.	Stavební pozemek rodinného domu	904 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
5.	Stavební pozemek rodinného domu	1067 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
6.	Stavební pozemek rodinného domu	1100 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
7.	Stavební pozemek rodinného domu	1083 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
8.	Stavební pozemek rodinného domu	1155 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
9.	Stavební pozemek rodinného domu	1148 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
10.	Stavební pozemek rodinného domu	1126 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
11.	Stavební pozemek rodinného domu	967 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
12.	Stavební pozemek rodinného domu	10897 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
13.	Stavební pozemek rodinného domu	900 m ²	6m od uličního prostoru	
14.	Stavební pozemek rodinného domu	900 m ²	6m od uličního prostoru	
15.	Stavební pozemek rodinného domu	900 m ²	6m od uličního prostoru	
16.	Stavební pozemek rodinného domu	900 m ²	6m od uličního prostoru	
17.	Stavební pozemek rodinného domu	900 m ²	6m od uličního prostoru	
24.	Veřejné prostranství - zeleň	657 m ²	-	
Část plochy Z21 sloužící jako podklad pro změnu územního plánu				
2.	Stavební pozemek rodinného domu	750 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
3.	Stavební pozemek rodinného domu	766 m ²	6m od uličního prostoru	• vzdálenost 50m od okraje lesa
18.	Stavební pozemek rodinného domu	843 m ²	6m od uličního prostoru	
19.	Stavební pozemek rodinného domu	848 m ²	6m od uličního prostoru	
20.	Stavební pozemek rodinného domu	862 m ²	6m od uličního prostoru	
21.	Stavební pozemek rodinného domu	781 m ²	6m od uličního prostoru	
22.	Stavební pozemek	772 m ²	6m od uličního prostoru	

číslo pozemku	navržené využití	výměra pozemku	Stanovena stavební čára	Omezení / podmínky využití
	rodinného domu			
23.	Stavební pozemek rodinného domu	781 m ²	6m od uličního prostoru	
25.	Veřejné prostranství - zeleň	379 m ²	-	

tab.2. - přehled navržených pozemků

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti stavebních pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. 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 6m. Hlavní stavbu je nutné umisťovat průčelím na stavební čáru určující vzdálenost od veřejného prostranství - komunikace. U stavebních pozemků č.2 - č.12 se musí hlavní objekt stavební čáry alespoň dotýkat.

U stavebních pozemků č.2 - č.23 navrhuje územní studie zastavitelnou část pozemku, v které lze umisťovat hlavní stavbu (rodinný dům) v hloubce 18m od stavební čáry. Šířka zastavitelné části pozemků hlavní stavbou je u pozemků č. 2 - č.11 stanovena na 2m od severní hrany sousedního pozemku a 5m od jižní hrany sousedního pozemku. U stavebního pozemku č.12 je šířka zastavitelné části pozemku hlavní stavbou stanovena na 2m od severní hrany sousedního pozemku s celkovou šířkou 13m. U stavebních pozemků č.13 - č.23 je šířka zastavitelné části pozemků stanovena na 3,5 od hrany stavebního pozemku na obě strany.

Ve zbývajících částech stavebních pozemků lze umisťovat pouze vedlejší stavby ke stavbě hlavní (garáže, altány, kolny, zahradní domky atd.).

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 1,5 NP
- hlavní stavba bude výrazně obdélného tvaru
- 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 doporučuje zastřešení sedlovou střechou se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty. Orientace hřebene střechy bude kolmo na uliční prostor
- 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.3 Návrh dopravního řešení

Územní studie respektuje stávající komunikační systém ve Straškově - Vodochodech. Plocha řešená územní studií bude dopravně obsloužena napojením na stávající místní komunikace vedoucí na severním a jižním okraji plochy, které propojí v trase stávající účelové komunikace.

Územní studie navrhuje dopravní obsluhu řešené plochy v souladu s návrhem uvedeným v územním plánu.

Stavební pozemky č.1 - č.12 budou dopravně obslouženy z nově navržené průjezdní komunikace, která bude součástí navrženého veřejného prostranství - komunikace o minimální šíři 8 m.

Stavební pozemky č.13 - č.23 budou dopravně obslouženy z nově navržené komunikace, která bude ukončena úvratovým obratištěm. Komunikace bude součástí navrženého veřejného prostranství - komunikace o minimální šíři 8m.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na samostatně vymezených plochách veřejného prostranství - zeleně.

d.4 Návrh technické infrastruktury

Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému ve Straškově - Vodochodech.

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 řad vedoucí v severní části plochy Z21.

Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému ve Straškově - Vodochodech.

Navržené pozemky budou napojeny na nově navržené kanalizační stoky vedené v trase navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními řady technické infrastruktury. Nově navržené kanalizační stoky budou napojeny na stávající kanalizační stoku vedoucí severně od plochy Z21.

S ohledem na terénní poměry, je navržena kombinace tlakové a gravitační kanalizace s jednou čerpací stanicí odpadních vod.

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

Zásobování plynem

Územní studie navrhuje v souladu s územním plánem a platným územním rozhodnutím i zásobování plochy Z21 plynem. Nově navržené STL plynovodní řady budou vedené v trase navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními řady technické infrastruktury. Napojení na stávající STL plynovodní řad je navrženo v severní části plochy Z21.

Dle aktuálního záměru investora se s výstavbou plynovodu v ploše Z21 nepočítá. Územní studie tedy ponechává možnost v případě přehodnocení tohoto záměru plynovod vybudovat.

Zásobování elektrickou energií

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

Pro zásobování plochy Z21 elektrickou energií navrhuje územní studie vybudování nové trafostanice, která bude umístěna v rámci plochy veřejného prostranství - zeleň na pozemku č.24. Trafostanice bude napojena vedením VN 22kV ze stávajícího vedení umístěného severně od plochy Z21.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními trasami inženýrských sítí.

Veřejné osvětlení

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

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.

Plocha Z21 je plochou bydlení v rodinných domech - BI a částečně i plochou veřejných prostranství - PV. Je určena k bydlení a bude zde celkem 22 nových rodinných domů se zahradami, včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury. V současné době využitý a již zastavěný stavební pozemek č.1 se do celkového počtu nových RD nepočítá.

Dále zde bude jedna centrální plocha veřejného prostranství - zeleně o minimální výměře 657 m² a dále jedna menší plocha o na jižním okraji řešeného území. Centrální veřejné prostranství bude veřejně přístupné, vzhledem k poměrům v území je navrženo jako zelená plocha s výsadbou stromů a keřů s možností umístěním hracích prvků a mobiliáře. V ploše je možné rovněž umístění trafostanice a vsakovacích objektů k likvidaci dešťových vod.

Plocha bude dopravně obsluhována místními obslužnými komunikacemi navázanými na stávající dopravní systém v sídle. Území bude vybaveno technickou infrastrukturou, dešťové vody budou likvidovány vsakem v lokalitě.

Hlavní stavební objekty budou obdélného tvaru. Bude zachováno tradiční materiálové řešení zástavby s tlumenou barevností. Rodinné domy budou mít maximálně 1,5 nadzemního podlaží. Zastřešení hlavního objektu bude řešeno sedlovou střechou se sklonem 30° - 45° orientovanou hřebenem kolmo na uliční prostor.

Bude dodržena stavební čára, zastavitelná část pozemku hlavní stavbou a výška oplocení na sousedství s uličním prostorem bude průhledné nebo poloprůhledné s podezdívkou a kovovými nebo dřevěnými poli.

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem (Městský úřad Roudnice nad Labem) bude část územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování a část jako podklad pro změnu územního plánu.

U stavebních pozemků, jejichž výměra je menší než 900m² bude územní studie sloužit jako podklad pro změnu územního plánu. Toto se týká stavebních pozemků rodinných domů č.2, č.3 a č.18 - č.23. Jako podklad pro změnu územního plánu bude sloužit rovněž i návrh plochy veřejného prostranství - veřejná zeleň (pozemek č.25).

Přílohy:

Č.j. SU/531/2019/Vi

str. 1

Vypraveno
dne: 6.5.2019**MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE n.L****Památková péče**

Karlovo náměstí 21, Roudnice n.L. 413 21 Tel. 416850111, Fax. 416850171

Datum: 30.4.2019
 Spis.zn.: SU/531/2019/Vi
 Č.j.: MURCE/16804/2019
 Oprávněná úřední osoba: Vinšová Ilona
 Telefon: 416850129
 E-mail: ivinsova@roudnice.n.l.cz

Městský úřad Roudnice nad Labem, Stavební úřad, oddělení úřad územního plánování, IČO 00264334

**Karlovo náměstí č.p. 21
 413 21 Roudnice nad Labem**

VYJÁDŘENÍ

Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, státní památková péče, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29, odst. 2, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), **obdržel dne 1.4.2019** žadatele, kterým je

Městský úřad Roudnice nad Labem, Stavební úřad, oddělení úřad územního plánování, IČO 00264334, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 21 Roudnice nad Labem,

o vyjádření ve věci:

konzultace k Návrhu územní studie plochy Z21 Straškov-Vodochody.

K žádosti byla připojena projektová dokumentace k územní studii pod názvem: „Územní studie plochy Z21 v obci Straškov-Vodochody, kterou zpracoval Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11 Neratovice, datum: březen 2019.

Plošně chráněná území a památková ochranná pásma:

Rejstř.č. ÚSKP	Název	Typ ochrany
3200	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp	OP

Nemovité kulturní památky (dále KP):

Součástí řešeného území není žádná nemovitá kulturní památka.

Území se archeologickými nálezy (dále ÚAN):

Poř.č.SAS	Název ÚAN	Kategorie
12-21-04/8	Vodochody – intravilán vsi a nejbližší okolí	I

Návrh změny územního plánu z hlediska památkové péče:

Úpravy lokality se netýkají jednotlivých kulturních památek, avšak jde o plošně chráněné území. Územní studie řeší parcelaci plochy Z21 vymezené ve schváleném územním plánu. Jednotlivé parcely navazují na komunikace, procházející lokalitou. Jedná se o stávající silnici procházející od severu k jihu, na níž v ostrém úhlu vymezena nová, vedlejší komunikace. Podél západní strany stávající komunikace je navrženo celkem 11 parcel pro zástavbu rodinnými domy. U vedlejší komunikace se počítá se zástavbou z obou stran (ze severu 5 parcel, z jihu 6 parcel). V rámci parcelace jsou vymezeny i zastavitelné plochy hlavními objekty, jejich osazení na pozemku bude s odstupem od všech hran parcely. Nově se počítá s vymezením veřejného prostranství.

K zamýšleným pracem se písemně vyjádřil zástupce Národního památkového ústavu Ústí nad Labem dne 30.4.2019 pod č.j. NPÚ-351/27643/21019, kde je konstatováno, že na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace není realizace prací dle předložené dokumentace v rozporu se zájmem na ochranu výše uvedených kulturně historických hodnot v případě, že budou uloženy níže uvedené podmínky:

1. Do textové části soupisu Stávajících limitů v území (str.3) bude doplněna informace o plošně chráněném území a památkovém ochranném pásmu a území s archeologickými nálezy.
2. V textové části dojde k jasné formulaci výšky zástavby.
3. Zastavitelná část pozemku hlavní stavbou bude situována vždy na hraně uliční čáry a bude mít výrazně obdélný tvar. Nutná úprava hlavně u navržených pozemků 17-22.

Správní orgán s návrhem souhlasí a zapracoval jej v plném rozsahu do podmínek svého vyjádření.

K Návrhu územní studie plochy Z21 **nemáme** z hlediska památkové péče připomínek při dodržení výše uvedených podmínek.

Odůvodnění:

Ochrana kulturních hodnot na řešeném území obce by měla probíhat v souladu se zákonem o státní památkové péči, která je realizována dle § 32, odst. 2, písm. f) a § 29, odst. 2, písm. b) a c). Při stoupením České republiky k mezinárodní úmluvě o ochraně architektonického dědictví Evropy a mezinárodní Úmluvě o ochraně archeologického dědictví Evropy, kde jsou stanoveny základní podmínky památkové a archeologické péče, se státní zavázal, že na svém území bude chránit památky, architektonické soubory a místa. Historické stavby jsou součástí zažitého obrazu našich měst a vesnic, naší kulturní krajiny.

K návrhu územního plánu Straškov-Vodochody byla správním orgánem vydána vyjádření v roce 2013 a 2015, další vyjádření se týkalo Zprávy o uplatňování Územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu v března 2019. První vyjádření bylo shledáno jako přípustné s podmínkami, další dvě pak byla bez připomínek. Podmínky jsou stanoveny i na základě požadavků z uvedených dřívějších vyjádření.

K podmínce 1) ochranném pásmo NKP Říp a archeologické lokality, definované zákona o státní památkové péči, patří ke kulturním hodnotám území a jsou sledovanými jevy územně analytických podkladů dle tabulky uvedené v příloze č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

K podmínce 2) v textové části se na straně č. 4 se uvádí, že „výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a využitelné podkrovní“ a následně na straně č. 8 je uvedeno: „max. výška hlavního objektu nepřekročí 2.NP“. Je vhodné, aby podmínka byla stanovena jednoznačně.

K podmínce 3) vzhledem k tomu, že lokalita je v přímé návaznosti na jádro obce Vodochody, pak je z pohledu památkové péče nutné vycházet z historického uspořádání co nejvíce novou zástavbou respektovat její urbanistickou hodnotu. V opačném případě by došlo k porušení **podmínky ochrany ochranného pásma NKP Říp**, zejména odst. 2 se uvádí, že „*není přípustné zásadně měnit dochovaný vzhled krajiny pod Řípem a strukturu a vzhled jejího osídlení*“. Lze taktéž zmínit republikové priority územního plánování, konkrétně u bodu (14): „*Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“. **Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice**. Tyto požadavky se bohužel mohou dostat do rozporu se současnou legislativou, požadující určitý odstup staveb od hranice parcel, zejména s ustanoveními § 25 vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. V odst. 5 citované vyhlášky je také uvedeno, že z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno rodinné domy umístit až na hranici pozemku za podmínky, že přilehlá stěna neobsahuje žádné stavební otvory. Stěnu obsahující stavební otvory lze umístit již 2m od hranice pozemku. Tento rozpor je tedy při dobré vůli řešitelný, navíc takto umístěným domem lze často odclonit soukromou zahradu od sousední.

Doporučení:

Upozorňováno bylo taktéž na velikost pozemků. Jejich velikost by měla respektovat míru obvyklou dané lokalitě. Historické jádro s kulturně nejkvalitnější urbanistickou strukturou má velikost parcel v rozmezí od 400-800 m². K lepšímu charakteru území by dozajista napomohlo upravit parcelaci při východní propojovací komunikaci, kde se plocha parcel pohybuje okolo 900 m² a tvar má spíše charakter čtverce.

Výstavba se musí řídit zákonem o státní památkové péči, který v § 14, odst. 7 ukládá projekt v rozpracovanosti předem konzultovat se zástupcem odborné organizace státní památkové péče – NPU ÚOP Ústí nad Labem.

Řešené území se dle mapových podkladů Státního archeologického seznamu nalézá na území s možnými archeologickými nálezy (ÚAN I), **upozorňujeme** proto na povinnost uloženou § 22 zákona o státní památkové péči, oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu akademie věd České republiky v Praze.

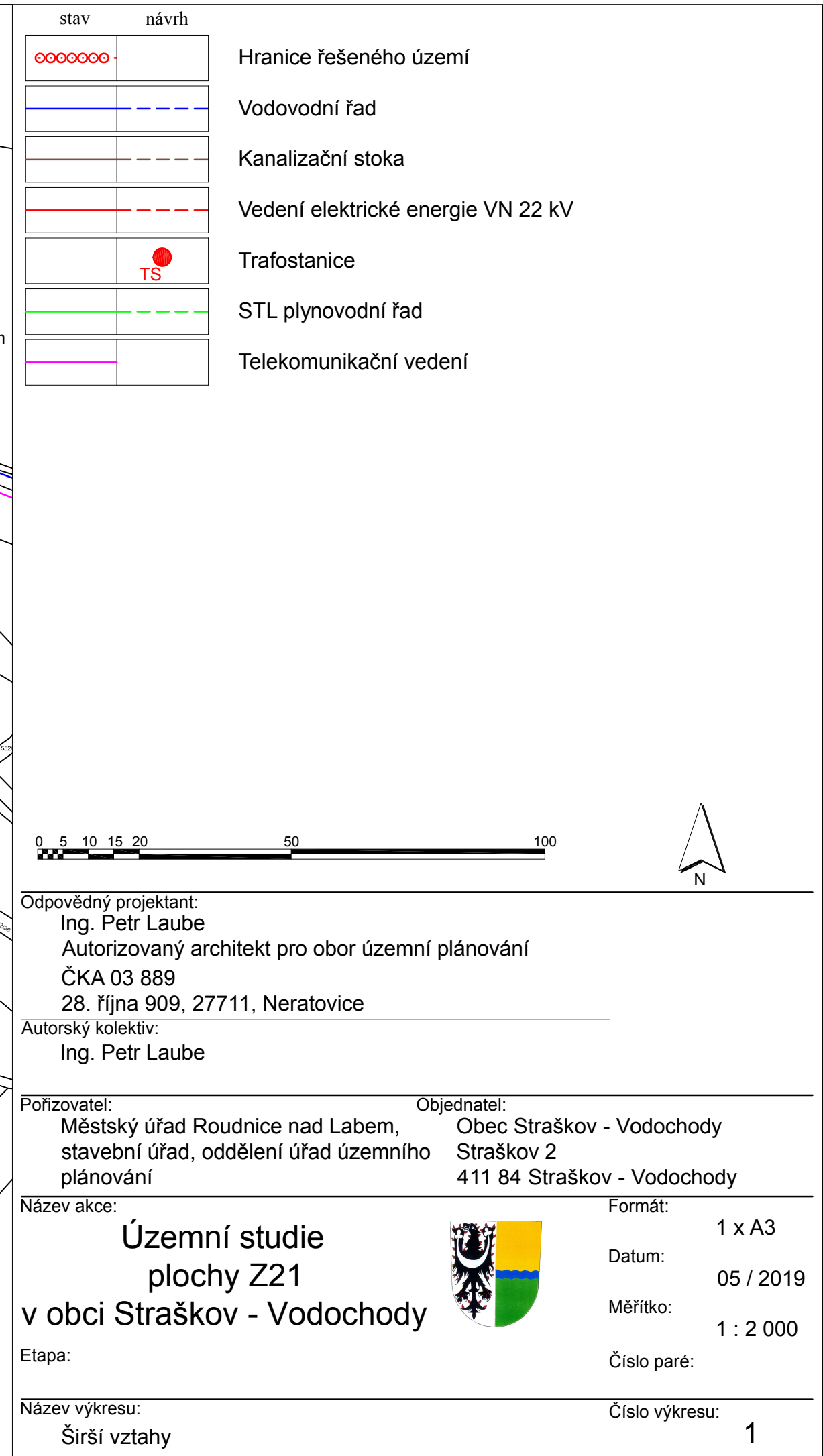
vedoucí stavebního úřadu
Ing. Zuzana Kmoníčková

Městský úřad Roudnice n. L.
Státní památková péče

-2-

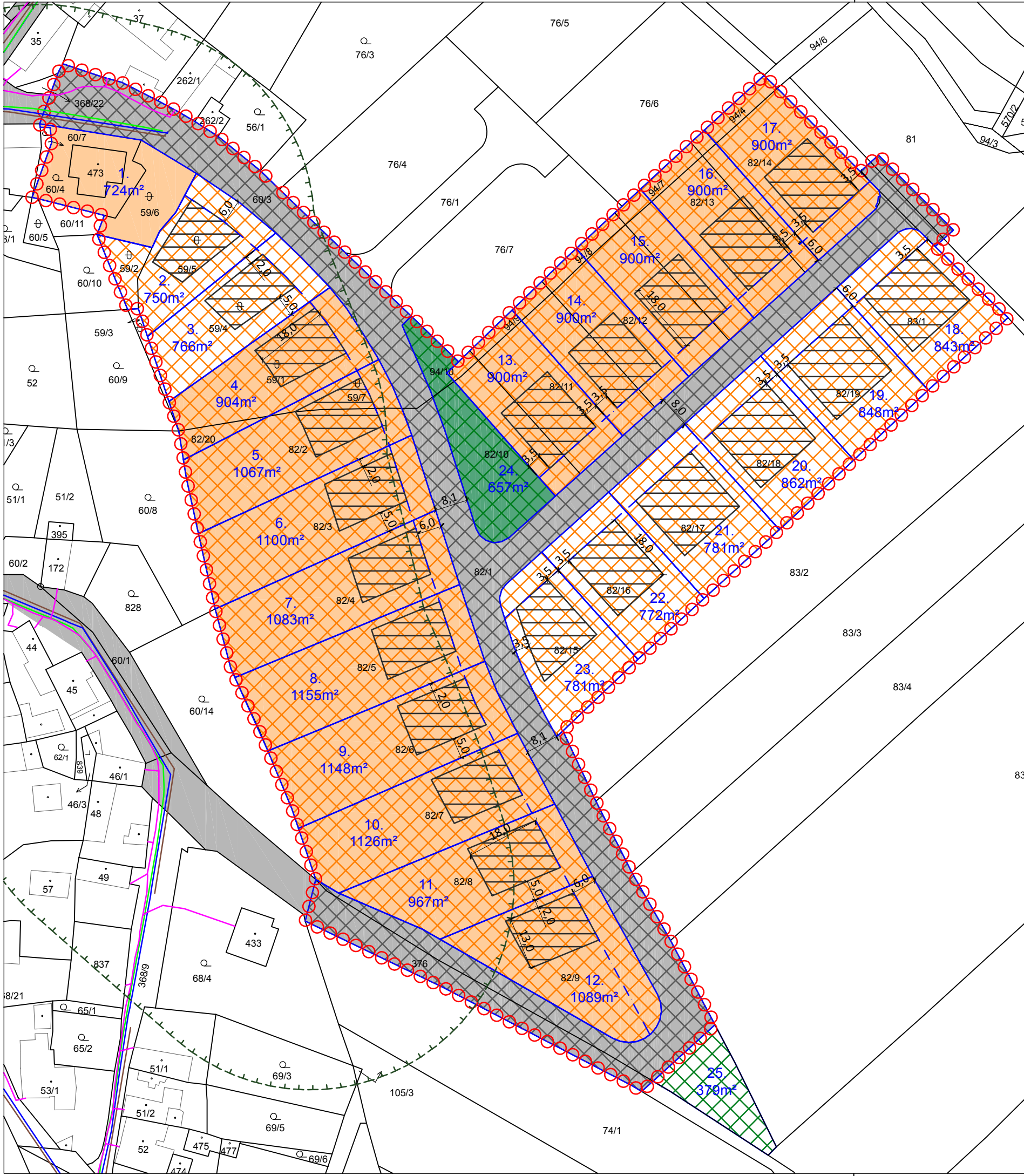
Obdrží:

Městský úřad Roudnice nad Labem, IČO 00264334, Stavební úřad, oddělení úřad územního plánování,
Karlovo náměstí č.p. 21, 413 21 Roudnice nad Labem



Pořizovatel:	Objednatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování	Obec Straškov - Vodochody Straškov 2 411 84 Straškov - Vodochody

Název výkresu:	Číslo výkresu:
Širší vztahy	1



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice navržených pozemků
	1. 900m ²	Číslo navrženého pozemku / výměra
		Stavební čára
		Zastavitelná část pozemku hlavní stavbou
		Zastavěný stavební pozemek rodinného domu
		Stavební pozemek rodinného domu - část územní studie sloužící jako podklad pro rozhodování
		Stavební pozemek rodinného domu - část územní studie sloužící jako podklad pro změnu ÚP
		Veřejné prostranství - zeleň - část územní studie sloužící jako podklad pro rozhodování
		Veřejné prostranství - zeleň - část územní studie sloužící jako podklad pro změnu ÚP
		Veřejné prostranství - komunikace
		Vodovodní řad
		Kanalizační stoka
		STL plynovodní řad
		Telekomunikační vedení

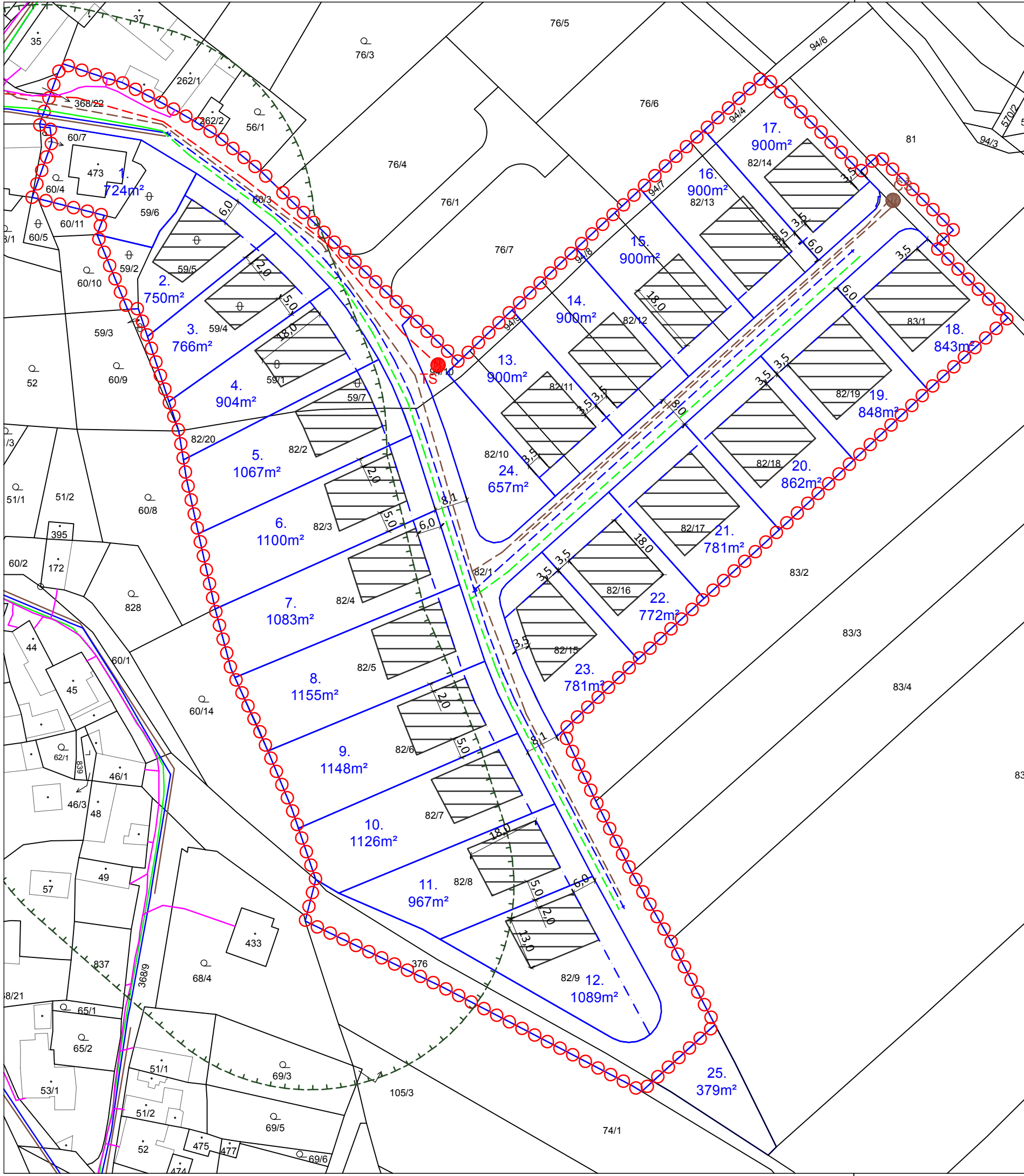
Vzdálenost 50m
od okraje lesa

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 Straškov - Vodochody Straškov 2 411 84 Straškov - Vodochody

Název akce:	Formát:
Územní studie plochy Z21 v obci Straškov - Vodochody	1 x A3
	Datum:
	05 / 2019
	Měřítko:
	1 : 1 000
	Číslo paré:
Název výkresu:	Číslo výkresu:
Hlavní výkes	2



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice navržených pozemků
		Stavební čára
		Číslo navrženého pozemku / výměra
		Zastavitelná část pozemku hlavní stavbou
		Vodovodní řad
		Kanalizační stoka / čerpací stanice
		STL Plynovodní řad
		Vedení VN 22 kV
		Trafostanice
		Telekomunikační vedení
		Vzdálenost 50m od okraje lesa

0 5 10 15 20 50 100

N

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

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

Objednatel:
Obec Straškov - Vodochody
Straškov 2
411 84 Straškov - Vodochody

Název akce:
**Územní studie
plochy Z21
v obci Straškov - Vodochody**

Etapu:

Název výkresu:
Detail řešení včetně technické infrastruktury

Formát:
1 x A3

Datum:
05 / 2019

Měřítko:
1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:
3