

ÚZEMNÍ STUDIE PODLUSKY



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

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

květen 2022

Název dokumentace: **Územní studie Podluský**

Objednatel: **Ondřej Tóth**
Karla Jeřábka 1428
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

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie Podluský“.

Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

Obsah:**I. Textová část**

a. Vymezení řešeného území	4
b. Současný stav řešeného území.....	4
c. Podmínky využití území stanovené územním plánem	5
c.1 Územní plán Roudnice nad Labem.....	5
c.2 Posouzení vlivů na krajinný ráz	7
d. Návrh řešení.....	8
d.1 Návrh urbanistického řešení	8
d.2 Návrh dopravního řešení	10
d.3 Návrh technické infrastruktury	10
e. Závěr.....	11

II. Grafická část

1. Širší vztahy	1 : 2 000
2. Návrh řešení	1 : 1 000
3. Technická infrastruktura	1 : 1 000
4. Návrh dělení na podkladu leteckého snímku	1 : 1 000

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití pozemků ležících na severním okraji místní části Podluský, které jsou součástí města Roudnice nad Labem. Řešené území se nachází na rozhraní katastrálních území Roudnice nad Labem a Podluský a navazuje na stávající zástavbu na severním okraji Podluský.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000. Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti využití předmětných pozemků pro možné rozšíření obytné zástavby v severní části Podluský. Územní studie se zaměřuje na možnosti účelného prostorového využití řešeného území a jeho vnitřní uspořádání, se zohledněním návaznosti na stávající zástavbu, včetně napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Roudnice nad Labem (Úplné znění po změně č.9)
- aktuální vektorová katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie (2/2022)
- Územní studie ploch Z3/3, Z3/13, Z3/15 a Z4/1 v Roudnici nad Labem (6/2017)

Seznam dotčených pozemků:

Parcelní číslo	Katastrální území	Druh pozemku / způsob využití
3114/2	Roudnice nad Labem	Orná půda
3114/3	Roudnice nad Labem	Orná půda
3114/4	Roudnice nad Labem	Orná půda
3093/10	Roudnice nad Labem	Orná půda
4255	Roudnice nad Labem	Ostatní plocha / ostatní komunikace
362	Podluský	Ostatní plocha / ostatní komunikace
st.850	Podluský	Zastavěná plocha a nádvoří
330/4	Podluský	Orná půda
330/5	Podluský	Orná půda
330/6	Podluský	Orná půda
330/7	Podluský	Orná půda
330/8	Podluský	Orná půda
330/9	Podluský	Orná půda
330/10	Podluský	Orná půda
330/11	Podluský	Orná půda
343/4	Podluský	Ovocný sad

Pozn.: stav k 17.5.2022

tab.1. - výpis dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Severní částí řešeného území prochází stávající komunikace (viz obr.1 a tab.1).

Součástí řešeného území je i zastavěný stavební pozemek st.850 v k.ú. Podluský a dále pozemek p.č.3093/10 v k.ú. Roudnice nad Labem, který má nově shodného vlastníka jako sousední pozemek p.č. 3093/9, st. 3093/23 a st. 3093/12 (vše v k.ú. Roudnice nad Labem).

Na pozemku p.č. 330/6 v současné době probíhá příprava stavby rodinného domu, včetně

projektové dokumentace řešící dopravní obsluhu a napojení stavebního pozemku na inženýrské sítě. S ohledem na částečné změny v dopravní obsluze a potenciálnímu rozšíření zástavby jižně od stávající komunikace, není zpracovaná projektová dokumentace v návrhu územní studie zpracována, neboť vychází z platného ÚP Roudnice nad Labem, který navrhuje v této části území částečně odlišné řešení než tato územní studie.

Řešené území se svažuje jižním směrem. Zejména severní část řešeného území je značně podhledově exponovaná. Dopravně je řešené území přístupné ze stávající komunikace vedoucí jeho severní částí (prodloužení ulice Na Vyhlídce).

V trase stávající komunikace vede stávající kanalizační stoka a telekomunikační vedení.

Severně od řešené plochy je v platném územním plánu Roudnice nad Labem navrhována přeložka silnice II/240, která je v současné době navržena rozpracovanou změnou č.10 navržena k posunu mimo řešené území.

Stávající limity v území:

- ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
- vnější ochranné pásmo letiště Roudnice nad Labem
- telekomunikační vedení
- kanalizační stoka



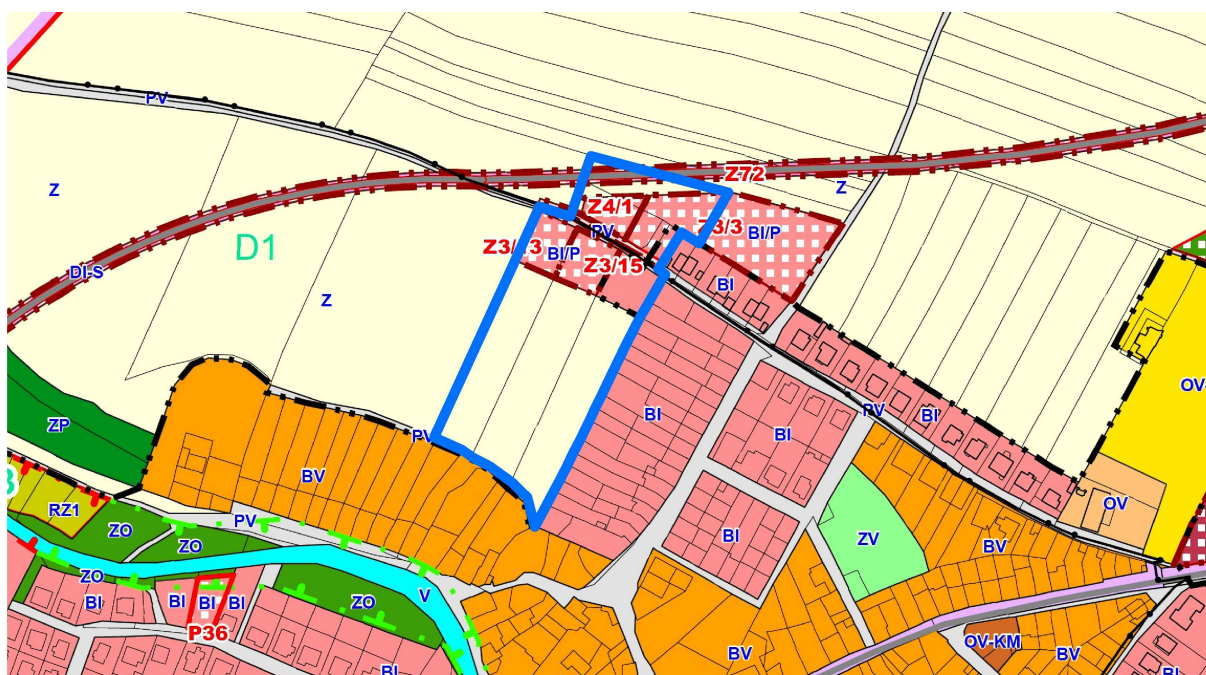
obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

c.1 Územní plán Roudnice nad Labem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Roudnice nad Labem. Řešené území je zařazené částečně mezi plochy přestavby - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plochy veřejných prostranství (PV) a plochy zemědělské (Z) - viz obr.2.

Jak již bylo uvedeno výše, severozápadním okrajem řešeného území prochází návrh přeložky silnice II/240, která je však měněna Změnou č.10 územního plánu a předmětem územní studie je nalézt a prověřit řešení, které zohlední budoucí trasu obchvatu Roudnice nad Labem.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Pro toto využití území stanovil územní plán následující podmínky:**plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/P)**

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
 - sportovní a relaxační objekty a plochy
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - vlastní výstavba RD v ochranných pásmech dopravních staveb je podmíněna akustickým posouzením stávající hluchosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu
 - pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - výška zástavby nepřekročí 2NP, v lokalitách 3/3, 3/13, 3/15 a 4/1 výška hlavního objektu
 - nepřekročí 1,5 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, (v lokalitách 3/3, 3/13, 3/15 a 4/1 je zastavitelnost nových pozemků 30%) do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
 - minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², v lokalitě 9/5 od 600m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
 - všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu

veřejné prostranství šířky 6,5m

- v lokalitě 2/1 bude vlastní výstavba objektů podmíněna respektováním stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, veškeré vyvolané investice, vyplývající z výše uvedených podmínek, budou realizovány investorem na vlastním pozemku
- v lokalitě 3/3, 3/13, 3/15, 4/1 musí být při umístění RD vyloučen negativní vliv na krajinný ráz
- v lokalitě 6/1 je vlastní výstavba RD je podmíněna předchozí realizací protihlukové stěny v délce 220 metrů a výšce 3,0 metry s pohltivou stranou vůči komunikaci ke zlepšení akustické situace z provozu stávajících komunikací a budoucí přeložky včetně křižovatky s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu a chráněný venkovní prostor. Součástí vymezené plochy musí být pás zeleně na jejím jižním a východním okraji o minimální šířce 10,0 metru, výška hlavního objektu nepřekročí 1,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m²
- v lokalitě 7/1 je výstavba 1 RD je podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, veškeré vyvolané investice, vyplývající z výše uvedených podmínek, budou realizovány investorem a to na vlastním pozemku, výška zástavby nepřekročí 2,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%
- v lokalitách 9/3 a 9/5 je podmínkou zpracování územní studie se specifikací nároků na vlastní výstavbu RD zejména s ohledem na navazující zástavbu a napojením lokality na dopravní a technickou infrastrukturu
- pro lokalitu 9/18 (územní rezerva R9/18) bude zpracována územní studie jako podklad pro následující změnu územního plánu a to zejména s ohledem na exponovanou polohu v krajině a možnost negativního ovlivnění krajinného rázu s vyřešením dopravní a technické infrastruktury včetně umístění ploch veřejných prostranství (1.000m² pro každé 2ha) při respektování stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

a) převažující účel využití

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

b) přípustné

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

c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

c.2 Posouzení vlivů na krajinný ráz

Severní část řešeného území je zahrnuta platným ÚP Roudnice nad Labem k bytové výstavbě (návrhy ploch Z3/3, Z3/13, Z3/15 a Z4/1), kde je podmínkou umístění RD mimo jiné vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz.

Z tohoto důvodu je součástí územní studie i doporučení a závěry převzaté ze zpracované a zaregistrované územní studie ploch Z3/3, Z3/13, Z3/15 a Z4/1, které jsou i nadále obecně platné pro severní pohledově exponovanou část řešeného území. Z důvodu kontinuity a zachování pokud možno jednotného charakteru nové zástavby se navrhuje aplikace těchto podmínek i na jižní část řešeného území.

Závěry a požadavky vyhodnocení vlivů na krajinný ráz byly aplikované a zohledněné i při návrhu této územní studie (analytická část vyhodnocení vlivů na krajinný ráz není do této územní

studie přebírána).

d. Návrh řešení

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

d.1 Návrh urbanistického řešení

Při zpracování územní studie byla prověřena možnost využití v rozsahu celého řešeného území, se zohledněním zařazení jeho části mezi plochy BI/P.

Při prověření možných řešení byly zohledněny zejména stávající terénní poměry, limity v území včetně návazností na širší vztahy a konkrétní požadavky na využití ploch stanovené zadáním územní studie.

Přihlédnuto bylo i ke stávajícím vlastnickým poměrům v území a představám vlastníků o jejich budoucím využití.

Územní studie navrhuje detailní členění řešeného území, se zohledněním stávající dopravní a technické infrastruktury, na kterou navazuje. Územní studie navrhuje členění ploch na následující plochy pro funkce:

- stavební pozemky rodinných domů
- pozemky veřejných prostranství - komunikace

Výše uvedené členění je navrženo z důvodu stanovení vnitřního uspořádání řešeného území s cílem stanovit konkrétní využití, včetně odpovídajícího dopravního napojení.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována jako podklad pro změnu územního plánu, doporučuje se zařazení řešeného území mezi plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – BI, případně s převzetím konkrétního dopravního řešení jako ploch veřejných prostranství (PV).

S ohledem na zajištění návaznosti na stávající zástavbu se u pozemků č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5 navrhuje umístění hlavních staveb v jižní části pozemků. Ve zbývajících částech pozemku lze realizovat doprovodné stavby související se stavbou hlavní (garáže, altány, zahradní domky, bazény, atd.).

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	navržené využití	výměra pozemku	Omezení / podmínky využití
1	Stavební pozemek rodinného domu	1 008 m ²	
2	Stavební pozemek rodinného domu	1 111 m ²	
3	Stavební pozemek rodinného domu	600 m ²	
4	Stavební pozemek rodinného domu	643 m ²	
5	Stavební pozemek rodinného domu	1 104 m ²	
6	Stavební pozemek rodinného domu	800 m ²	
7	Stavební pozemek rodinného domu	800 m ²	
8	Stavební pozemek rodinného domu	960 m ²	
9	Stavební pozemek rodinného domu	1 076 m ²	
10	Stavební pozemek rodinného domu	866 m ²	
11	Stavební pozemek rodinného domu	873 m ²	

číslo pozemku	navržené využití	výměra pozemku	Omezení / podmínky využití
12	Stavební pozemek rodinného domu	1 238 m ²	
13	Stavební pozemek rodinného domu	989 m ²	
14	Stavební pozemek rodinného domu	905 m ²	
15	Stavební pozemek rodinného domu	802 m ²	
16	Stavební pozemek rodinného domu	805 m ²	
17	Stavební pozemek rodinného domu	812 m ²	
18	Stavební pozemek rodinného domu	920 m ²	
Pozemky nebo jejich části navržené jako součást zastavěného území, případně jako součást stavebních pozemků u kterých je započata výstava (nebo zpracována projektová dokumentace)			
p.č. 330/6 + severní část p.č.330/5	Stavební pozemek rodinného domu	1850 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Zpracována projektová dokumentace na stavbu RD, včetně dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu
st. 850	Zastavěný stavební pozemek		<ul style="list-style-type: none"> • Stávající RD se zahradou • ÚS přes západní okraj pozemku navrhuje dopravní obsluhu navazujících pozemků
3093/10	Zastavěný stavební pozemek		<ul style="list-style-type: none"> • Pozemek je ve vlastnictví téže osoby, jako sousední areál RD nap pozemku st. 3093/12 a navazující. • ÚS navrhuje zachování pozemku 3093/10 jako součást areálu sousedního RD

Opatření k ochraně krajinného rázu včetně dalších podmínek využití navržených pozemků:

V návaznosti na definici znaků krajinného rázu, potenciálně ovlivnitelných záměrem, jsou navržena následující opatření - limity, vedoucí k jejich zachování, resp. k eliminaci jejich narušení či změny. Za předpokladu dodržení limitů pro řešenou lokalitu, je její využití z hlediska ochrany krajinného rázu pro území únosné.

Společná pro stavební pozemky č 1. - č.18. dle návrhu řešení

- zastavěná plocha jednotlivých hlavních objektů nepřesáhne 200 m²
- maximální výška nejvyššího prvku jednotlivých umísťovaných objektů nepřesáhne 6,5 m od rostlého terénu
- půdorys staveb bude obdélníkový s poměrem stran přibližně 2:3. Stavební objekty ve tvaru písmene "L" jsou přípustné pouze za podmínky samostatného posouzení vlivu konkrétní stavby na krajinný ráz v rámci územního nebo stavebního řízení.
- k nátěrům fasád budou použity nektrastní barvy. Přípustné jsou světlé odstíny barev (žlutá, okrová, šedá, hnědá, zelená)
- hlavní obytné objekty budou omítnuté. Vyloučeny jsou roubené a srubové stavby
- v rámci architektonického řešení nebudou použity výrazné architektonické prvky s tvarem kuželoščky - např. kruhová okna, kupole ...apod.
- oplocení maximální výše 2 m bude realizováno tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky. Oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné.

Specifická pro stavební pozemky č.6. a č.18 dle návrhu řešení

- tvar střechy jednotlivých umísťovaných objektů bude sedlový s krytinou z pálených tašek v cihlové barvě
- umístění hlavních, obytných objektů v severní části pozemků
- orientace hlavních, obytných objektů podélnou osou paralelně se svahem

Specifická pro stavební pozemky č.1 - 4. dle návrhu řešení

- tvar střechy jednotlivých umísťovaných objektů bude sedlový s krytinou z pálených tašek v cihlové barvě nebo plochý. Vyloučeny jsou pultové střechy a jejich kombinace
- umístění hlavního obytného objektu při jižní hraně pozemku
- orientace hlavních, obytných objektů podélnou osou kolmo k uliční čáře

Specifická pro stavební pozemek č.45 dle návrhu řešení

- tvar střechy bude sedlový s krytinou z pálených tašek v cihlové barvě nebo plochý. Vyloučeny jsou pultové střechy a jejich kombinace
- umístění hlavních, obytných objektů při jižní hraně pozemků
- orientace hlavních, obytných objektů podélnou osou ve směru ZSZ - VJV

d.2 Návrh dopravního řešení

Územní studie respektuje stávající komunikaci vedoucí přes řešené území, která je navržena k rozšíření na šíři 8m veřejného prostranství. Na tuto komunikaci navazuje návrh komunikací, které tvoří průjezdný okruh, zajišťující dopravní obsluhu převážné části řešeného území

Základním principem návrhu dopravní obsluhy je zajištění průjezdnosti řešeného území, bez návrhu slepých komunikací s obratišti. Západní část nově navržené severojižní komunikace je navržena v šíři veřejného prostranství 8m a je vymezena jako obousměrná. Na tuto část navazuje návrh jednosměrné komunikace o šíři veřejného prostranství 6,5m, zajišťující zpětné propojení se stávající komunikací v severní části plochy.

V západní části řešeného území jsou navrženy dvě krátké obousměrné komunikace v šíři veřejného prostranství 8m, vedoucí k hranici řešeného území. Cílem tohoto návrhu je jednak zajistit prostupnost řešeného území do krajiny a dále zachovat možnou rezervu pro případné dopravní napojení této části Podlusk v případě budoucího rozšiřování zástavby dále západním směrem. Tyto dvě krátké části komunikací mohou být ponechány jako nezastavěné plochy, bez nutnosti budování zpevněných povrchů, s následným dobudováním dle aktuální potřeby v území.

Navržené stavební pozemky budou přímo dopravně obslouženy ze stávající komunikace navržené k rozšíření, případně z nově navržených komunikací řešící dopravní obsluhu převážné části řešeného území.

d.3 Návrh technické infrastruktury**Zásobování vodou**

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Podluskách.

Navržené pozemky budou zásobovány z prodloužení stávajícího vodního řadu vedoucího v komunikaci ke které řešené území přiléhají.

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

Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému v Podluskách.

Navržené pozemky budou napojeny na nově vybudované kanalizační stoky, které budou napojeny na stávající kanalizační systém Podlusk.

S ohledem na konfiguraci terénu se navrhuje kombinace gravitační a tlakové kanalizace, s umístěním čerpací šachty v jižní části řešeného území v prostoru navrženého veřejného prostranství.

Likvidace dešťových vod

Územní studie navrhuje likvidaci dešťových vod z nově navržených komunikací vsakováním v rámci uličního prostoru.

Dešťové vody ze stavebních pozemků musí být likvidovány v rámci těchto stavebních pozemků, případně využity k zalévání atd..

Navržené pozemky budou napojeny na nově vybudované kanalizační stoky, které budou napojeny na stávající kanalizační systém Podlusk.

S ohledem na konfiguraci terénu se navrhuje kombinace gravitační a tlakové kanalizace, s umístěním čerpací šachty v jižní části řešeného území v prostoru navrženého veřejného prostranství.

Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování nově navržených stavebních pozemků plynem jako zdroje pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření v Podluskách.

Navržené pozemky budou zásobovány z prodloužení stávajícího STL plynovodního řadu vedoucího v komunikaci, ke které řešené území přiléhá.

Zásobování elektrickou energií

Navržené pozemky budou zasíťovány distribučním kabelovým vedením nízkého napětí napojením na stávající rozvody v Podluskách. Investorem a zřizovatelem sítě bude podle zákona jejich provozovatel (ČEZ Distribuce a.s.).

e. Závěr

- Územní studie je zpracována jako podklad pro změnu územního plánu.
- Územní studie navrhuje zařazení řešeného území mezi plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – BI, případně s převzetím konkrétního dopravního řešení jako ploch veřejných prostranství (PV).
- Územní studie navrhuje zachovat a respektovat požadavky vyhodnocení vlivů na krajinný ráz stanovené v rámci územní studie pro plochy Z3/3, Z3/13, Z3/15 a Z4/1, které jsou vedeny v kapitole d.1.