OBEC ČERNOUČEK

Územní studie plochy Z.2 územního plánu Černouček



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 Černouček dne 11.6.2026 svým usnesením č. 8/6/2026.

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

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

05 / 2026

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z.2 územního plánu Černouček**

Objednatel: **Obec Černouček**
Černouček 50
413 01 Roudnice nad Labem

Ing. arch. Lucie Kavánová
Digitálně podepsal Ing. arch. Lucie Kavánová
Datum: 2026.06.15 14:07:22 +02'00'

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
stavební úřad, oddělení úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21
413 01 Roudnice nad Labem

Kamila Kloubská
Digitálně podepsal Kamila Kloubská
Datum: 2026.06.15 14:48:40 +02'00'

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Ing. Petr Laube
Digitálně podepsal Ing. Petr Laube
Datum: 2026.06.15 13:47:38 +02'00'

Obsah územní studie:

Textová část

a. Vymezení řešeného území 4
b. Současný stav řešeného území....5
c. Podmínky využití území stanovené územním plánem 5
d. Návrh využití území....7
d.1 Návrh urbanistického řešení 7
d.2 Návrh dopravního řešení....10
d.3 Návrh řešení technické infrastruktury....10
d.3.1 Zásobování pitnou vodou.... 11
d.3.2 Likvidace odpadních vod 11
d.3.3 Zásobování elektrickou energií 11
d.3.4 Zásobování plynem.... 11
d.3.5 Veřejné osvětlení 11
d.3.6 Telekomunikace a spoje 11
e. Závěr....11

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. Černouček, plošně vymezené územním plánem Černouček. Řešené území se nachází na jižním okraji zastavěného území Černoučku, 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 Černouček (úplné znění po změně č.1)
- vektorová katastrální mapa (03/2026)
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- zadání územní studie
- průzkumy a rozbory stávajícího stavu

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob využití
57/6	ostatní plocha	manipulační plocha
59	ostatní plocha	neplodná půda
105/2	ostatní plocha	neplodná půda
105/3	ostatní plocha	neplodná půda
105/5	orná půda	-
105/6	orná půda	-
105/7	orná půda	-
105/23	orná půda	-
105/24	orná půda	-
105/25	orná půda	-
105/26	orná půda	-
105/27	orná půda	-
105/28	orná půda	-
129/1	orná půda	-
129/3	orná půda	-
129/4	orná půda	-
129/5	orná půda	-
129/6	orná půda	-
129/9	orná půda	-
130	ostatní plocha	neplodná půda
362/2	ostatní plocha	ostatní komunikace
364/2	ostatní plocha	ostatní komunikace

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

Pozn: stav k 12.5.2026

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky ležícími na jižním okraji zastavěného území Černoučku. Ze severu a ze západu je ohraničeno stávajícími komunikacemi. Umístění řešeného území ve struktuře obce je zobrazeno ve výkrese širších vztahů. Rozsah řešeného území je zobrazen na obr.1. Řešené území se velmi mírně svažuje severozápadním směrem ke stávající zástavbě. V ploše je nutné respektovat území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice a ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp. Jižně od řešené plochy prochází lokální biokoridor LBK.K.

V současné době je převážná většina řešené území tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu (ornou půdou), pouze západní částí prochází řešeným územím účelová komunikace sloužící k obhospodařovávání pozemků ležících jižně od plochy Z.2.

Stávající limity v území:

- Ochranné pásmo silnice
- 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 Černouček ve znění po změně č.1. Řešené území je zařazeno dle územního plánu mezi plochy BV - bydlení venkovské, DS – doprava silniční a ZS – zeleň sídelní ostatní viz obr. 2.

Pro plochy BV, DS a ZS jsou územním plánem stanoveny následující podmínky využití:

BV - bydlení venkovské

Plochy BV - bydlení venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití

- pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

přípustné využití

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,

- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

podmíněně přípustné využití

- Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnou pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.
- Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které:
  - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
  - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
  - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
  - splňují požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

nepřípustné využití

- vše ostatní.

prostorové uspořádání

- Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.
- max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší)
- min. podíl zeleně na rostlém nebo upraveném terénu 40%
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 800 m^2
- u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu
- max. výška zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m od rostlého terénu

DS - doprava silniční

Plochy DS - doprava silniční jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití

- pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).

přípustné využití

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení(zejména
- autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
- pozemky související technické infrastruktury.

nepřípustné využití

- vše ostatní.

ZS - zeleň sídelní ostatní

Plochy ZS - zeleň sídelní ostatní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití

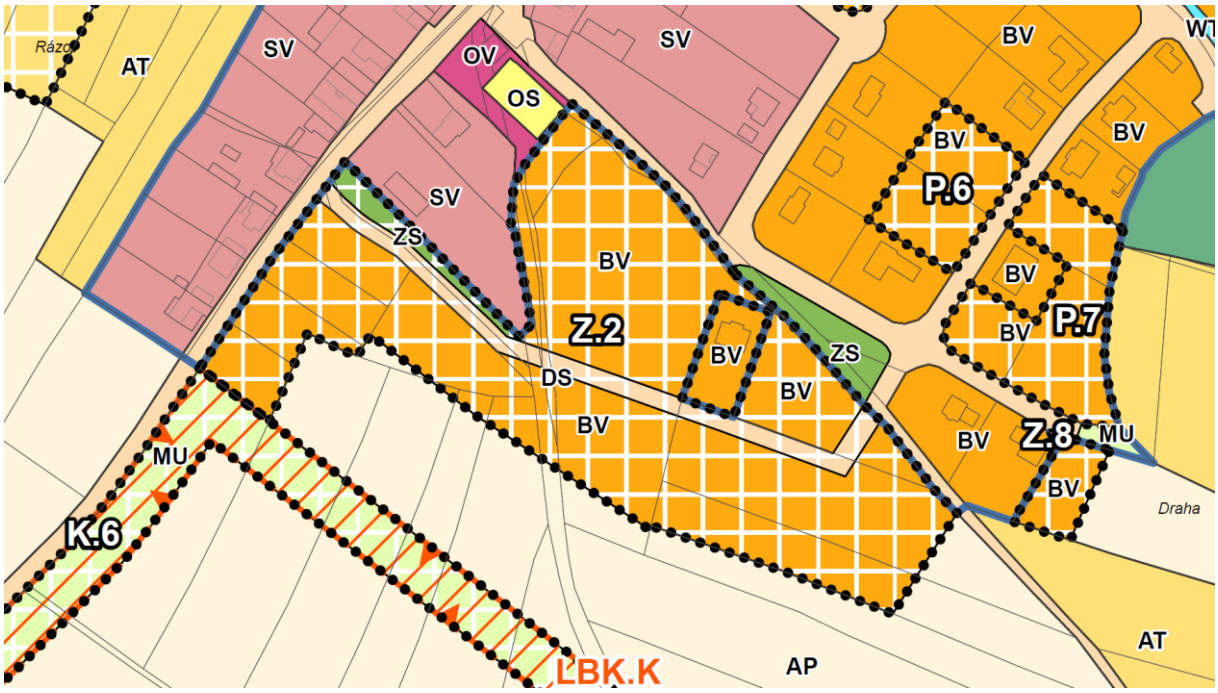
- upravené plochy veřejně přístupné zeleně.

přípustné využití

- stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství,
- pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.

nepřípustné využití

- vše ostatní.



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 a z návrhu obsaženém v územním plánu, kde je navržena základní dopravní obsluha plochy. Územní studie dále respektuje stávající využití několika pozemků, nebo jejich částí a vhodně je doplňuje a rozšiřuje i pozemky veřejné zeleně.

Základní koncepční členění plochy je vymezeno na stavební pozemky rodinných domů, veřejné prostranství – komunikace a veřejné prostranství – veřejná zeleň doplněné o pozemky pro umístění tříděného odpadu, parkoviště a účelové komunikace 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
- účelová komunikace
- parkoviště
- plocha pro tříděný odpad

V ploše Z.2 je navrženo celkem 18 stavebních pozemků pro výstavbu nových individuálních rodinných domů, které budou dopravně obslouženy ze stávajících nebo nově navržených komunikací.

Na severním okraji plochy je územní studií respektováno stávající využití pozemku veřejného prostranství – veřejná zeleň (pozemek č.25) zahrnující stávající dětské hřiště a altán. Na tento prostor navazuje územní studie návrhem pozemku č.26, který umožní případné rozšíření volnočasového prostoru u multifunkčního hřiště a areálu hasičské zbrojnice, který slouží i k pořádání volnočasových akcí. Pro zajištění dopravní obsluhy těchto pozemků a i stavebních pozemků č.17 a č.18 je navržena

krátká komunikace ukončená obratištěm a navazující plochou pro umístění parkoviště v rozsahu cca 10 parkovacích stání (pozemek č.24).

Systém veřejné zeleně je doplněn v souladu s územním plánem návrhem pozemku č.19 a dalšími pozemky č.21 – č.23, č.27 – č.29, které jsou vymezené převážně v návaznosti na navrženou komunikační kostru řešeného území.

V centrální části plochy je vymezen pozemek č.20 pro umístění kontejnerových stání.

Územní studie dále řeší prostupnost řešeného území návrhem účelové komunikace v trase obecního pozemku p.č. 362/2.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stavební čára	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	973	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo silnice Území s archeologickými nálezy
2	stavební pozemek rodinného domu	1 013	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo silnice
3	stavební pozemek rodinného domu	1 182	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo silnice
4	stavební pozemek rodinného domu	1 164	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo silnice
5	stavební pozemek rodinného domu	1 054	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
6	stavební pozemek rodinného domu	1 219	ano (6 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
7	stavební pozemek rodinného domu	1 203	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
8	stavební pozemek rodinného domu	1 200	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
9	stavební pozemek rodinného domu	1 577	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
10	stavební pozemek rodinného domu	1 577	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
11	stavební pozemek rodinného domu	1 577	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
12	stavební pozemek rodinného domu	1 577	ano (8 m)	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
13	stavební pozemek rodinného domu	894	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
14	stavební pozemek rodinného domu	1 199	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
15	stavební pozemek rodinného domu	1 544	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
16	stavební pozemek rodinného domu	1 296	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stavební čára	omezení
17	stavební pozemek rodinného domu	1 604	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
18	stavební pozemek rodinného domu	1 392	ne - stanovena zastavitelná část pozemku hlavní stavbou	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
19	veřejné prostranství – veřejná zeleň	827	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp Ochranné pásmo silnice
20	Plocha pro tříděný odpad	90	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
21	veřejné prostranství – veřejná zeleň	360	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
22	veřejné prostranství – veřejná zeleň	218	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
23	veřejné prostranství – veřejná zeleň	88	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
24	parkoviště	272	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
25	veřejné prostranství – veřejná zeleň - stávající	880	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
26	veřejné prostranství – veřejná zeleň - stávající	1 122	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
27	veřejné prostranství – veřejná zeleň - stávající	113	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
28	veřejné prostranství – veřejná zeleň - stávající	198	-	Ochranné pásmo Národní kulturní památky Říp
29	veřejné prostranství – veřejná zeleň - stávající	420	-	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.. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků, minimální šíře veřejného prostranství (8m) jehož součástí budou místní komunikace, parkoviště a plochy 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 většiny stavebních pozemků (č.1 – č.12) stavební čáru určující vzdálenost rodinného domu od uličního prostoru. Hlavní stavbu je nutné umisťovat na stavební čáru určující vzdálenost od veřejného prostranství - komunikace. U stavebních pozemků č. 13 – č.18 navrhuje územní studie zastavitelnou část pozemku hlavní stavbou. Při vymezení zastavitelné části pozemku zohledňuje územní studie stávající stavbu RD ležící uvnitř plochy Z.2.

U stavebních pozemků bude parkování zajištěno v rámci vlastního pozemku v počtu min. dvou parkovacích stání.

Směrem k volné krajině nebude připouštěno umisťování 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.

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 NP + podkroví max. však 7,5m od rostlého terénu.
- hlavní stavba bude obdélného tvaru o min. poměru stran 1: 1,5, případně složenin obdélníků ve tvaru L.
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- s ohledem na převládající zastřešení sousedících objektů a polohu řešeného území v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp se navrhuje zastřešení sedlovou střechou se sklonem min 35° nad hlavními objekty
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru a do volné krajiny bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru a do volné krajiny 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 Z.2 navazuje na stávající komunikační systém obce Černouček a respektuje návrh plochy DS vedoucí středem plochy vymezený v územním plánu Černouček.

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 nové veřejné prostranství - komunikace, v rámci kterého bude vybudována nová místní komunikace s navazující krátkou odbočkou ukončenou úvraťovým obratištěm. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v min. šíři veřejného prostranství 8 m viz výkres č.2. Jejich vymezení je řešené tak, aby došlo k propojení stávajících komunikací a aby zároveň došlo k obsloužení všech navržených stavebních pozemků, včetně zajištění dopravní obsluhy navrženého parkoviště a rozšířeného volnočasového areálu na severním okraji plochy Z.2. 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.

Územní studie dále respektuje prostupnost řešeného území dále do volné krajiny návrhem účelové komunikace v trase obecního pozemku p.č. 362/2 v šíři 4m. Tato komunikace bude sloužit pro zachování dopravní obsluhy pro obhospodařovávání pozemků ležících jižně od plochy Z.2.

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 a respektováním návrhu obsaženém v ÚP Černouček.

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

V sousedství stávajícího volnočasového areálu navrhuje územní studie pozemek č.24 pro umístění parkoviště s předpokládanou kapacitou 10 parkovacích stání.

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 Černoučku.

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 Černoučku.

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 Černoučku.

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 severní části plochy je navržen pozemek parkoviště pro realizaci 10 parkovacích stání.
- Na severním okraji plochy je územní studií respektováno stávající využití pozemku veřejného prostranství – veřejná zeleň zahrnující stávající dětské hřiště a altán. Na tento prostor navazuje územní studie návrhem pozemku č.26, který umožní případné rozšíření volnočasového prostoru u multifunkčního hřiště a areálu hasičské zbrojnice, který slouží i k pořádání volnočasových akcí.
- Systém veřejné zeleně je doplněn v souladu s územním plánem návrhem pozemku č.19 a dalšími pozemky, které jsou vymezené převážně v návaznosti na komunikační kostru řešeného území.
- Územní studie zachovává prostupnost řešeného území do krajiny návrhem účelové komunikace.
- Architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je dvě nadzemní podlaží. Hlavní stavba bude obdélného tvaru o min. poměru stran 1: 1,5, případně složenin obdélníků ve tvaru L.
- Bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností.
- Navrhuje se zastřešení sedlovou střechou se sklonem min 35° nad hlavními objekty. Jako nevhodné pro dané území jsou ploché nebo pultové 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 a do volné krajiny nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)
- 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.
- U všech stavebních pozemků bude parkování zajištěno v rámci vlastního pozemku v počtu min. dvou parkovacích stání.
- Území bude vybaveno technickou infrastrukturou, dešťové vody budou likvidovány vsakem v lokalitě.