

OBEC ČERNOUČEK

Územní studie veřejných prostranství v obci Černouček

-

Lokalita Rybník

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

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

„Projekt podpořen Ústeckým krajem“

Hrazeno z dotace č. 22/SML3321/SoPD/PIT

Název dokumentace: **Územní studie veřejných prostranství v obci Černouček - Lokalita Rybník**

Objednatel: **Obec Černouček**
Černouček 50
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 veřejných prostranství v obci Černouček - Lokalita Rybník“.

Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Obsah územní studie:

Textová část

01. titulní list, úvod,
02. vymezení řešeného území
03. údaje o obci Černouček
 - 03.1 obce Černouček – stručná historie
 - 03.2 obec Černouček – současnost, statistické údaje
04. využití lokality
 - 04.1. využití lokality – historický stav
 - 04.2. stávající stav lokality – stávající využití plochy
fotodokumentace stávajícího stavu lokality
05. stávající definice funkčních ploch dle územního plánu
06. vyhodnocení současného stavu území
07. návrhová část – Podrobné řešení lokality, ideové příklady
 - 07.1. řešení cest
 - 07.2 relaxační a workoutové prvky
 - 07.3 pobřežní zóna rybníka
08. vyhodnocení – pozitiva návrhu
09. prověření funkčních ploch navazující lokality, dle současného UP Z5, plochy OV – občanská vybavenost návrh
10. závěr

Grafická část

1. Výkres širších vztahů 1 : 10 000
2. Hlavní výkres 1 : 500

02. Vymezení řešeného území

Studie cílí na prověření lokality, z hlediska jejího funkčního využití a prověření potenciálu s využitím prvků modrozelené infrastruktury a volnočasových aktivit. A sice lokality u rybníka směrem na Mnetěš, dle map je místo zvané „Na Louce“. Jedná se o pozemky v majetku obce, tedy pozemky s potenciálem a příslibem, že je obec může v budoucnosti využít s přihlédnutím na výše uvedený potenciál.

Lokalita u rybníka se nachází po levé straně ulice při výjezdu z obce směrem na Mnetěš. Tedy v severozápadní části obce. Rybník s charakterem přírodní malé vodní nádrže p.p.č. 339/6 je v této chvíli nefunkční díky pobožené hrázi, rybník je zarostlý rákosem a potřebuje odbahnit. Jeho adaptace se předpokládá v samostatném projektu. Směrem k obci na rybník navazují pozemky ve vlastnictví obce p.p.č. 339/7; 339/1; 339/25; 344/7, které jsou předmětem řešení této lokality. **Celkově se jedná o 4140 m².**

Pro účely rozhodování v území bude prověřena navazující lokalita s pozemky 338/1, 338/2, 338/3

parametry řešené lokality:

celková výměra 4140 m²

šířka řešené volnočasové plochy před rybníkem cca 20m, délka 100m

velikost vodní plochy 696, 5 m² + litorální zóna 90 m²

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

řešené území
prověření navazující lokality



03. Údaje o obci Černouček

03.1 Obec Černouček – stručná historie:

Černouček je vesnice velmi starobylého původu. Zdejší archeologické nálezy pocházejí z pozdní doby kamenné, zhruba z období kolem roku 3000 před n. l. Důkazy o dávném osídlení naší obce přinesly i archeologické výkopy prováděné zde roce 1997. V blízkosti obce se nacházejí keltské hroby.

V roce 2000 oslavila obec výročí 900 let od svého vzniku. První historicky dochované zprávy o této obci se vztahují k roku 1100, kdy ji příslušník rodu Vršovců vladyka Nemoj daroval Vyšehradské kapitule. Později se Černouček stává součástí biskupského a nakonec arcibiskupského statku Roudnice nad Labem.

V 16. století získávají Černouček Ctínští ze Ctiněvsí, jejichž nevelké panství později přechází do velkostatku Horní Beřkovice. tohoto svazku se však zanedlouho Černouček spolu s dalšími obcemi opět navrácí do rožmberské a potom lobkovické Roudnice nad Labem, takže od konce 6. století zůstává převážně součástí tohoto velkého podřípského knížectví, a to až do období konce fašismu.

V průběhu let zazněla různá jména obce. Tak např. roku 1454 - Černoček, 1577 - Černúček, 1617 - Černoušek, 1845 Čemaussek.

V roce 1918 měla obec 85 obytných domů. V této době zde bylo provozováno 23 živností. Dva obchody a trafika, tři hospody, kolář, kovář, holič, krejčí, kapelník, obuvník, kůžičkář, handlíř dobytka, ale i lékař, dentista, zámečník. Obec byla převážně zemědělská.

Po skončení druhé světové války zde žilo asi 300 lidí, většinou drobných rolníků. Kolem roku 1959 je zavezen rybník na návsi.

03.2 Obec Černouček – současnost, statistické údaje:

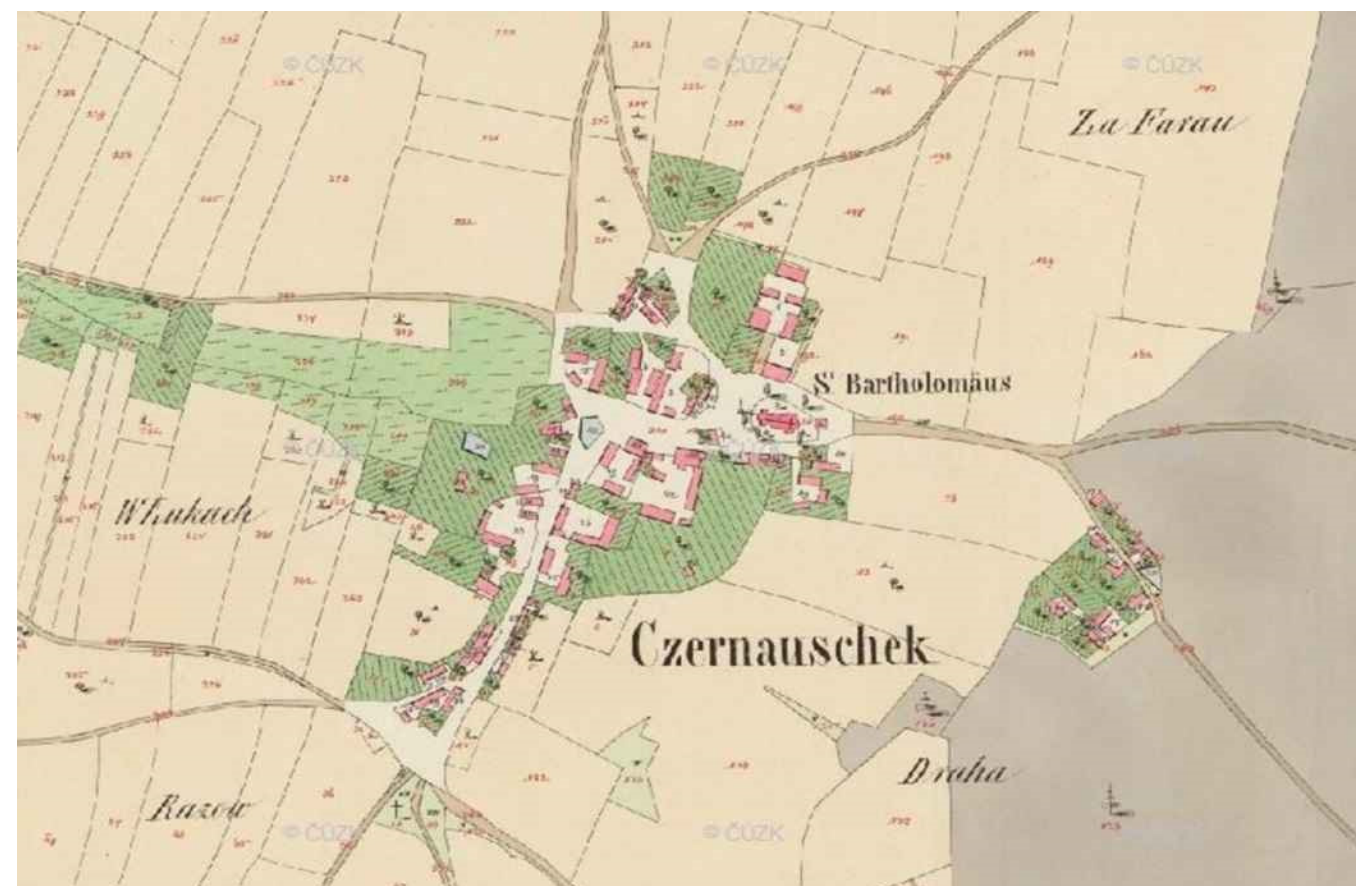
počet obyvatel s trvalým pobytem v roce 2023: 327

z toho dětí do 15 let: 54, dětí do 18 let: 60

počet domů: 127 obytných objektů + příslušící hospodářské budovy

občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní dům se sálem a hospodou s navazujícím obchodem

hasičárna (Jednotka SDH)



kostel, fara
areál Agrivep (bývalé JZD se bývalou sušárnou chmele)
obecní hřbitov
sportovní využití: multifunkční oplocené hřiště s umělým povrchem pro míčové hry a tenis, dětské hřiště s herními prvky

04. využití lokality

04.1 využití lokality - historický stav

Historické označení z map „V Lukách „a dodnes „Na Louce“ ukazuje, že zde historicky patrně byly pozemky s travním porostem, vedla zde spojovací cesta směrem k vesnici Mnetěš. Pravděpodobně zde byly mokřady ale vodu z okolí vodoteč přiváděla do rybníka, který býval od nepaměti na návsi. Kolem roku 1950 byl zrušen a zavezen a patrně posléze funkci přebíral rybník vybudovaný zde, pokud se zde již nenacházel dříve. Na historické mapě z roku 1840 však ještě není.

Jedná se o část obce, kde je kouzelný výhled na horu Říp, která se rýsuje severním směrem přímo naproti této lokalitě. Tento výhled není narušený žádnou stavbou, směrem k Řípu se rozprostírají pouze pole.

V poslední třetině 20. stol. se zde, na prostranství před rybníkem, nacházela malá políčka – pronajímatelné neoplocené zahrádky v majetku obce. Historicky patrně v majetku místní farnosti, protože v rámci restitučního vyrovnání část pozemků připadla právě původnímu vlastníkovi.

V posledních letech však tento druh obhospodařování lidé postupně opouštěli, byť je obhospodařovali bez úplaty a do posledních let zůstala využívána pouze jediná zahrádka. Zahrádky zarůstaly a s nimi i prostranství kolem rybníka. Vzhledem k blízkosti centra obce cca 70m ke kulturnímu domu a 180 m ke kostelu i vzhledem k okolní krajině a výhledům má toto místo nevyužitý potenciál.

04.2 Stávající stav lokality – stávající využití plochy

Celé veřejné prostranství pozemků v majetku obce není v této době využíváno, přitom má veliký především sportovně rekreační potenciál. Území zarůstá rákosem a vysokou nesečenou trávou a náletovými dřevinami. Obec v minulosti směnila a odkoupila některé pozemky zahrádek od Římskokatolické farnosti v Roudnici n. L. se záměrem jejich scelení a návaznosti na rybník. Ten byl také dříve v majetku farnosti, nicméně již v nefunkčním a neudržovaném stavu. Vize obce byla obnovit jeho funkci, tím zadržet vodu v krajině a zároveň ho zatraktivnit pro občany jako vyhledávané veřejné prostranství, lokalitu k procházkám a oddechu.

VYMEZENÍ LOKALITY V RÁMCI OBCE VE SNÍMKU ORTOFOTOMAPY:

klady polohy lokality:

- poloha sousedící západně s centrem obce
zkultivování nyní zanedbaného území
- pěší dostupnost přímo z centra obce (70m)
blízkost autobusové zastávky
- možnost druhého příjezdu po silnici z komunikace na Mnetěš
přístup k rybníku a k lokalitě pro údržbu



FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU LOKALITY:



přístup s z východu – z centra obce



pohled na rybník zarostlý rákosem od silnice na Mnetěš



pohled od centra obce s horou Říp na pozadí



05. Stávající definice funkčních ploch dle územního plánu

Stávající územní plán prostranství před rybníkem v rámci funkčního využití ploch definuje jako **plochy zemědělské – zahrady a sady (NZ2)** a dále jako **plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň (NS)**

Pro tyto plochy stanovuje územní plán následující podmínky využití:

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň (NS)

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu vymezeného území systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

Další přípustné využití:

Rozdělení ploch dle určení využití:

ostatní plochy krajinné zeleně.

pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování,

pozemky vodních plocha vodních toků,

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,

pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

vše ostatní.

Plochy zemědělské – zahrady a sady (NZ2)

Plochy zemědělské – zahrady a sady jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující využití na plochách, které jsou využívány převážně jako zahrady a sady.

Hlavní využití:

Další přípustné využití:

Rozdělení ploch dle určení využití:

pozemky zemědělského půdního fondu využívané zejména jako ovocné sady a zahrady.

plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně,

Pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků),

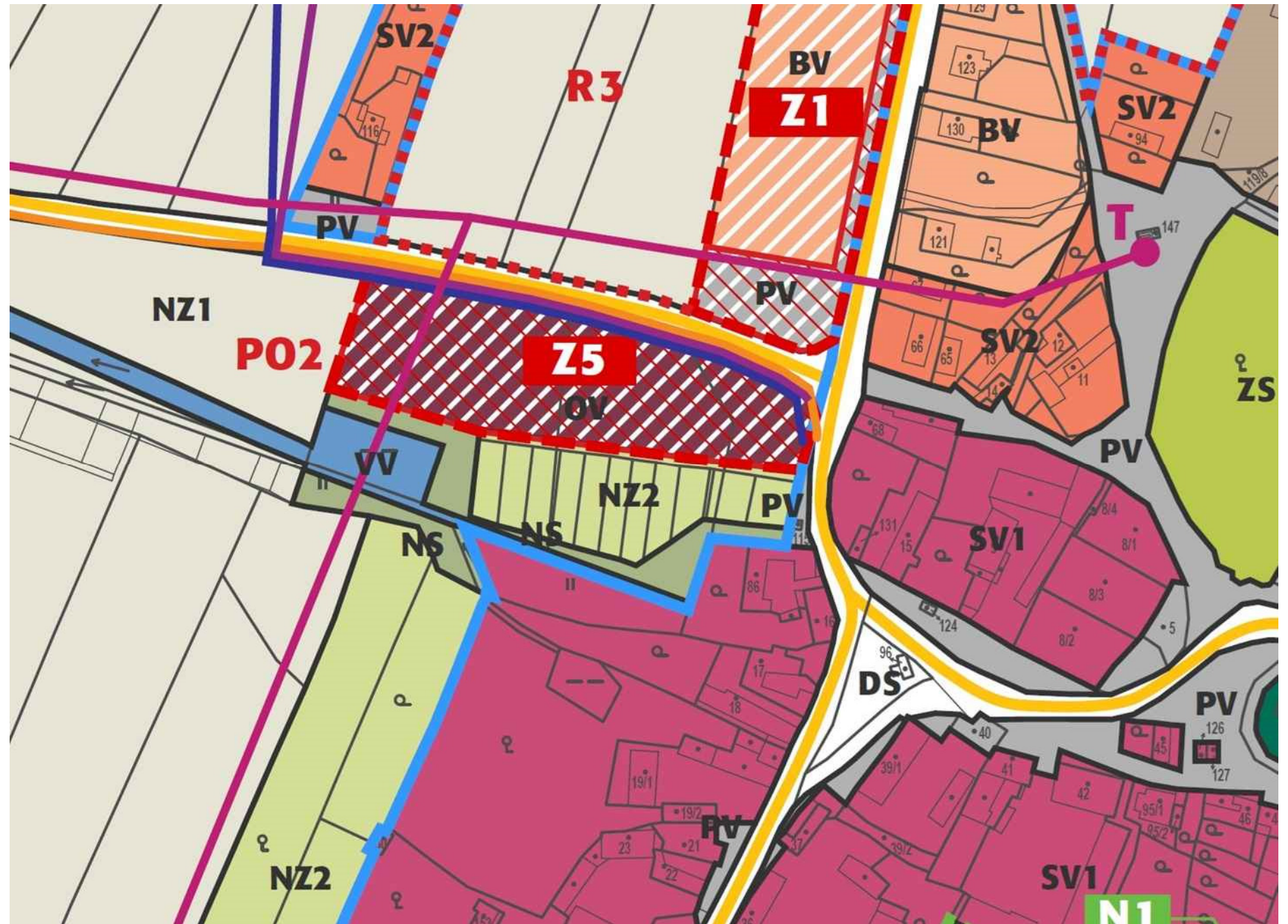
Pozemky související technické infrastruktury,

Stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.

Podmíněně přípustné využití: Oplocené pozemky zemědělského půdního fondu (zahrad a sadů), pokud oplocení nezasahuje do vymezeného systému ekologické stability, nenarušuje síť místních a účelových komunikací a nebrání významně volné migraci živočichů.

Nepřípustné využití:

vše ostatní.



06. Vyhodnocení současného stavu území

Dlouhodobá potřeba obce z hlediska volnočasových aktivit je vytvoření sportovně rekreačního areálu pro širokou škálu obyvatel. Obec v současnosti nedisponuje travnatým hřištěm pro míčové hry a trávení volného času dětí a mládeže. Má pouze oplocené multifunkční hřiště na míčové sporty a dětské hřiště. Stávající územní plán, který je ovšem již 13 let starý vyhodnotil jako vhodnou lokalitu pro sportovní plochy před hřbitovem. Za celou dobu trvání tohoto územního plánu se však tyto aktivity na daných plochách nepodařilo zrealizovat především díky jiným potřebám v této lokalitě – především parkovací odstavňá plocha pro návštěvníky hřbitova, využívání plochy jako plochy ostatní pro skladování sypkých materiálů např. Pro jiné investiční akce obce, protože se jedná o jedinou takovou plochu v majetku obce vzdálenou od jejího centra a vhodnou k těmto účelům. Další sportovní plocha západně od hřbitova, kterou určuje stávající územní plán je v majetku jiného vlastníka, tudíž díky majetkoprávním vztahům je zde jakýkoliv záměr obtížněji realizovatelný.

Obec Černouček disponuje sborem dobrovolných hasičů a dlouhodobě se účastní soutěží v hasičském sport. Historicky měla družstva žen mužů i dětí, a především dětské družstvo se umísťovalo na předních místech soutěží např. „Podřipská liga“. Už před několika lety obec začala hledat vhodnou plochu, kde by vznikla alespoň užití cca 80 m dlouhá dráha pro tento trénink, při kterém se používá voda načerpaná do hadic z kádě a vystříkaná do okolí. Právě pro aktivitu tohoto druhu se jeví jako vhodná lokalita před rybníkem.

Zásadní určující faktory pro návrh řešení studie jsou:

- blízkost centra obce – tedy dostupnost
- podélná plocha s možností dostřiku na vodní hladinu
- stávající vzrostlé stromy a zeleň na kterou by se dalo navázat a vytvořit tak rekreačně oddychové prostranství s workoutovou zónou
- blízkost rybníka
- vytvoření procházkového okruhu

parametry řešené lokality:

celková výměra 4032 m²

šířka plochy před rybníkem cca 20m, délka 100m

velikost vodní plochy 696,5 m² + litorální zóna 90 m²

Na řešenou lokalitu z jihu navazuje stávající historická výstavba obce – venkovské domy v současnosti zařazené do funkce SV1. Ty jsou k lokalitě otočené zahradami, kromě jediného koncového domu, jehož stavba s lokalitou hraničí v blízkosti vstupu na pozemek směrem do centra obce. I jeho zahrada však směřuje k lokalitě.

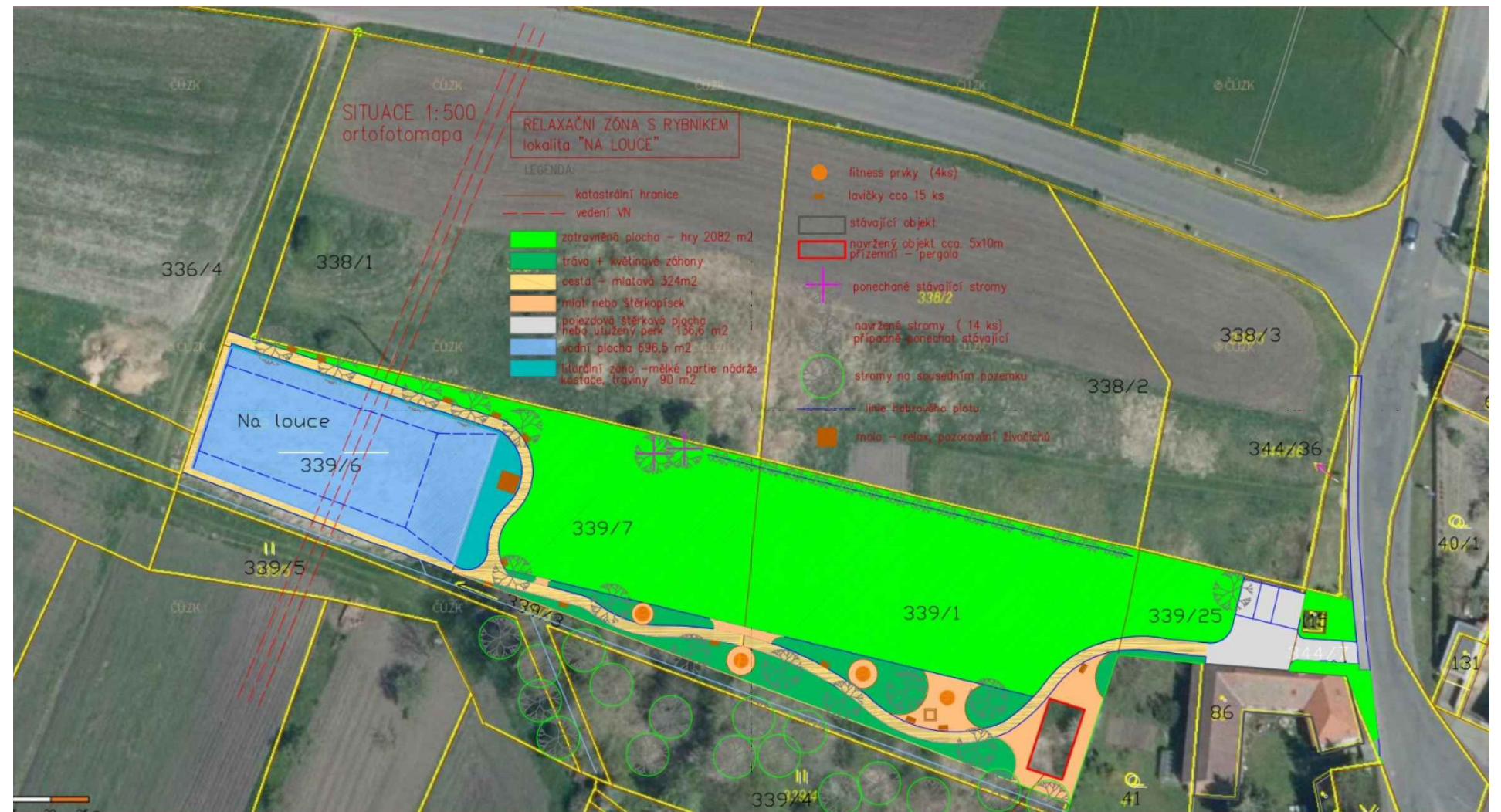
Za zahradami se nachází nepravidelný pruh pozemku, na němž nalezneme strouhu s občasou dešťovou vodotečí a bezejmenný potok zásobovaný z pramene ze zahrady soukromého vlastníka, kde se nachází další rybník, který tvoří soustavu s rybníkem obecním, nyní nefunkčním, a to díky havarijnímu stavu stavidla. Toto koryto potoka a strouhy spadá do Povodí řeky Ohře a následně tok směřuje směrem k Mnetěši, kde zásobuje místní rybník. Potenciál koryta je především v období dešťů, kdy sbírá především srážkovou vodu a díky rybníku zde bude potenciál zadržet ji v krajině. Rybník na soukromé zahradě má patrně svůj pramen.

Koryto vodoteče prochází cenným územím – jedná se o nepravidelný pozemek podél vodoteče v majetku jiného vlastníka, který je zarostlý travinami a náletovými dřevinami a tvoří tak trochu divoké území, které odděluje ploty zahrad a řešenou lokalitu u rybníka. Zdálnivá neudržovatelnost nabízí úkryty pro mnoho živočichů a přívětivé prostředí pro hmyz. Charakter tohoto pozemku by bylo vhodné zachovat.

Mezi udržovanou travnatou plochu volnočasového hřiště se pak jako vhodné jeví zrealizovat jakousi přechodovou zónu s trvalkovými záhony, pěšinou, mobiliářem a fitness prvky. Tyto plochy by se daly doplnit o volnočasové aktivity.

Areál by bylo vhodné doplnit o drobnou stavbu - altán – vymezená plochy cca 50m², která by nabídla prostor pro setkávání, úkryt před nepřízní počasí, možnost úschovy sportovního náčiní (míče, branky...)

V přední části lokality, nejbližší k vesnici by měl být zřízen prostor pro parkování – příjezd vozidla s hasičskou technikou + návštěvnická místa.



DETAIL relaxační zóny s fitness prvky

LEGENDA:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | zatravněná plocha - hry 2082 m ² |  | molo - relax, pozorování živočichů |
|  | tráva + květinové záhony |  | fitness prvky (4ks) |
|  | cesta - mlatová 324m ² |  | lavičky cca 15 ks |
|  | mlat nebo štěrkopísek |  | ponechané stávající stromy |
|  | pojezdová štěrková plocha
nebo utužený perk 136,6 m ² |  | navržené stromy (14 ks)
případně ponechat stávající |
|  | vodní plocha 696,5 m ² |  | stromy na sousedním pozemku |
|  | litorální zóna -mělké partie nádrže
kostace, traviny 90 m ² |  | linie habrového plotu |



07. Návrhová část – Podrobné řešení lokality, ideové příklady

07.1. Řešení cest

Lokalita Rybník by měla obyvatelům Černoučku nabídnout především místo k procházkám, které bude sousedit s travnatou plochou pro volnočasové využití.

Základem bude mlatová cesta šířky 1,5m, kterou budou lemovat stromy a květinové záhony s trvalkami a trávou. Podél cesty budou umístěny odpočinkové lavičky s výhledem na horu Říp, nebo na rybník. Variantním řešením je i sekáním udržovaná travnatá cesta.



Příklady mlatové nebo štěrkové cesty lemované záhony



Příklady udržované sekané travnaté cesty lemované záhony



Méně náročné trvalkové záhony budou navazovat na travnatou plochu

07.2. Relaxační a workoutové prvky

Další doplňkovou relaxační aktivitou budou venkovní fitness prvky. Ty budou umístěny v zálivu ze šterkopískové, či mlatové plochy podél cesty. Návrh počítá se třemi takovými atrakcemi a jedním prvkem spíše pro děti, např. kolotočem, který je pro všechny věkové kategorie. V jeho blízkosti může být umístěno i malé pískoviště, především pro matky, které pečují o děti různých věkových kategorií. Velice potřebným volnočasovým prostranstvím je víceúčelová travnatá plocha, která v obci zoufale chybí. Kromě prostoru pro fotbal a jiné hry (petanque, kriket, volnočasový badminton apod.) bude tato plocha sloužit pro trénink dobrovolných hasičů. Prostranství umožní pracovat se dvěma dráhami.



Kolotoč pro děti širší věkové kategorie + workoutové fitness prvky pro větší děti a dospělé

07.3 Pobřežní zóna rybníka

Lokalita je nyní částečně zarostlá především náletovými, někdy i ovocnými dřevinami. Upravená plocha s cestou bude s těmito „divokými stromy z jižní strany podél strouhy s potůčkem sousedit i nadále. (Nejedná se o obecní pozemky). V upravené části pak mohou být i některé již vzrostlé dřeviny ponechány, pokud se potkají s polohou v návrhu.

Cílem procházky pak bude samotný rybník. Záměrem je upravit ho tak, aby se dal obejít kolem dokola. Samostatný projekt bude řešit obnovu rybníka, především jeho hráze. Důležitou myšlenkou je, že východním směrem přejde v litorální, břehovou zónu. Zde již bude minimum vody a prostor pro život především obojživelníků a břehových rostlin jako blatouchy a kosatce. Bude tak podpořena biodiverzita v dané lokalitě. V rámci procházek se bude možno setkat s různými obojživelnými živočichy.

Další z možností, jak zvýšit atraktivitu lokality je i zbudování odpočinkového mola, odkud bude možno tento „vodní život“ pozorovat, možná i rybařit, možná přistát s loďkou... Případně může být takové molo umístěno až v trávě mimo vodní plochu, jako relaxační plocha.

Výhledově je vytipováno místo pro možné umístění altánu, či jiného objektu, který by nabídl přístřeší pro případné pořádání akcí. Možnost uchování hracího náčiní, branek apod.



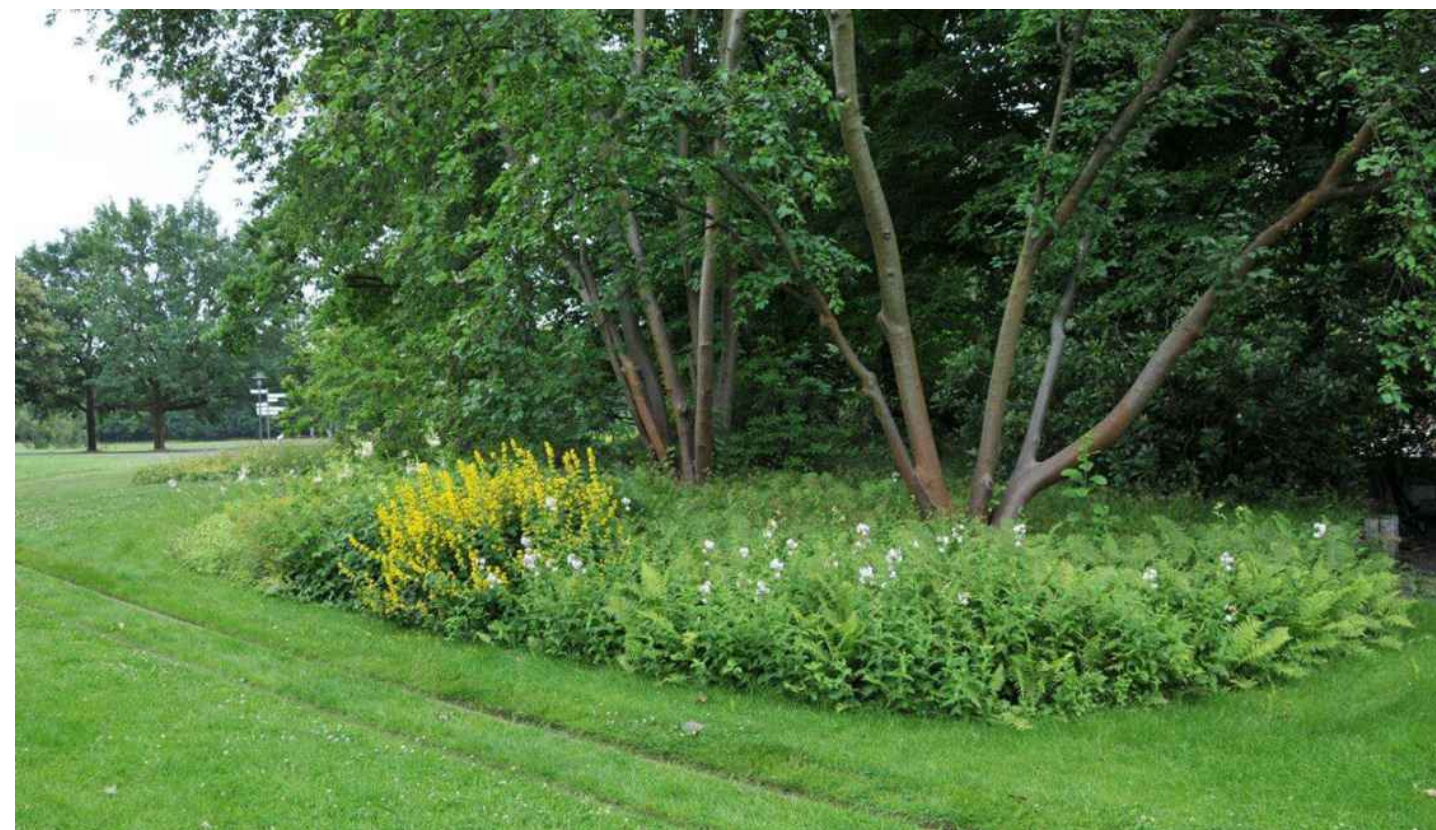
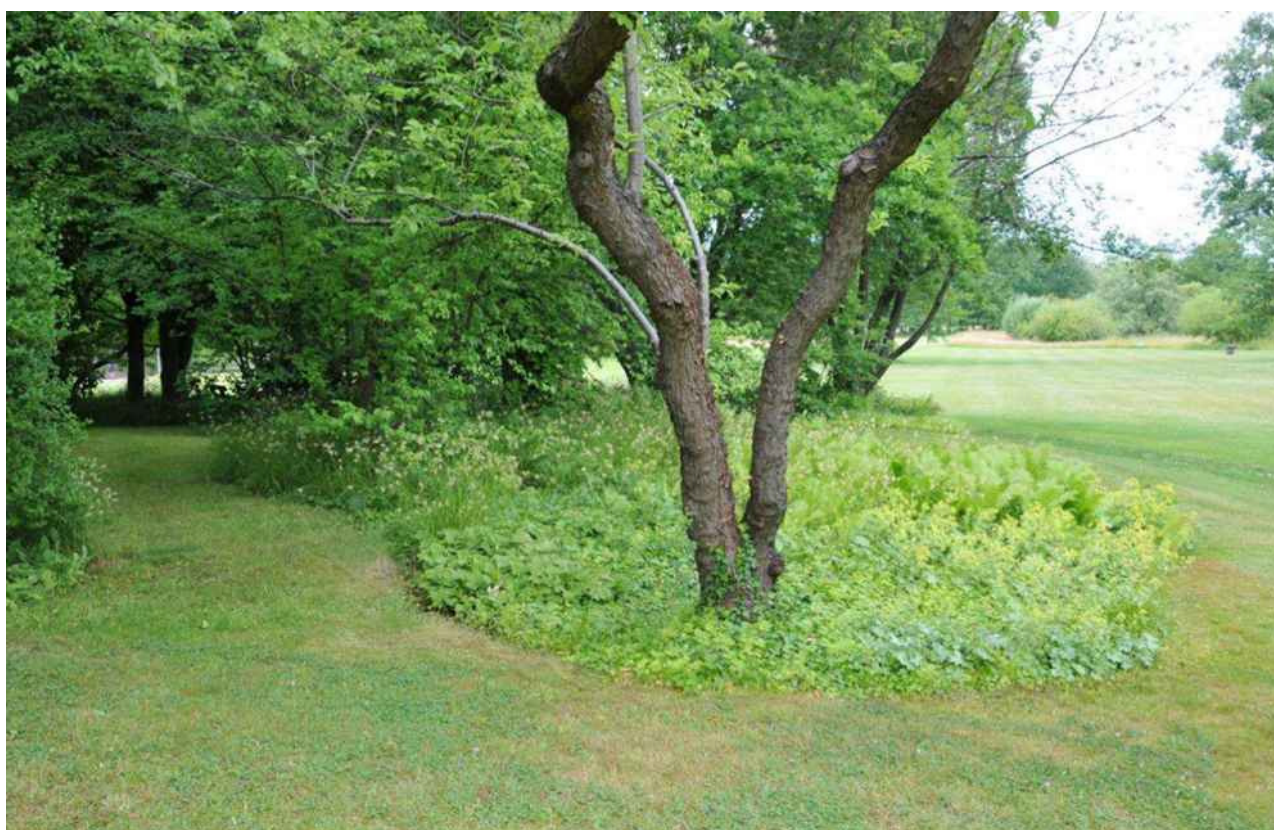
Pobřežní – litorální zóna, možné příklady mola



Pobřežní – litolární zóna, možné příklady mola

NÁVAZNOST NA LOKALITU Z JIHU

Pozemky navazující z jihu podél potoka v majetku soukromého vlastníka tvoří také neoplocené prostranství s potokem (strouhou) s vysokými travami a většinou náletovými dřevinami. Bylo by vhodné na tuto divočejší lokalitu navázat záhony více přírodního charakteru, které by byly koncipované jako lužní zelené záhony.



Příklad - Záhony více přírodního charakteru doplněné o stromy

08. Vyhodnocení – pozitiva návrhu

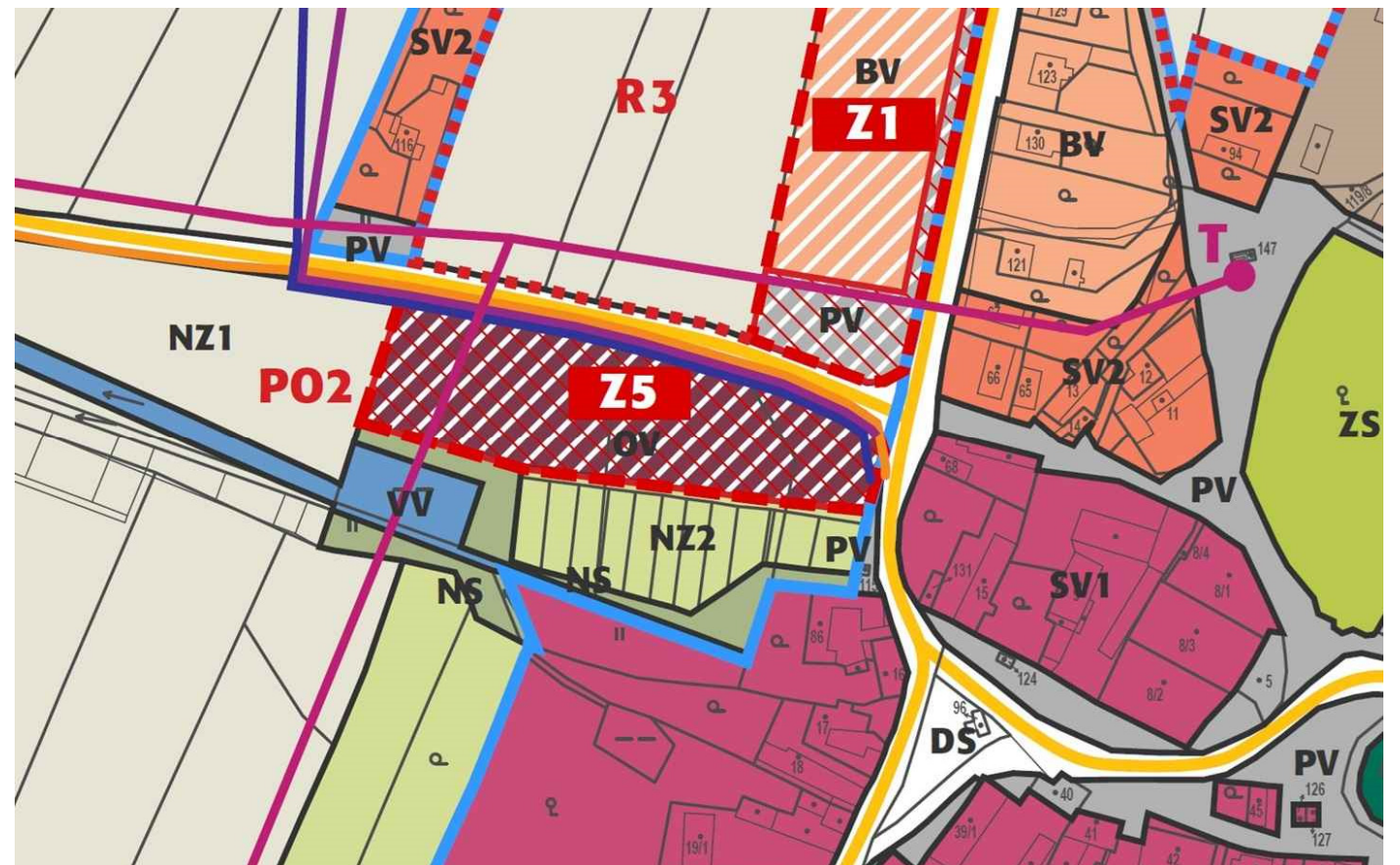
- Kultivace zanedbaného území v blízkosti centra obce. Doplnění prvků modrozelené infrastruktury.
- Doplnění sportovně rekreačních ploch obce pro širší škálu využití občany nejen k volnočasovým hrám dětí, tréninků hasičského sportu, ale aby vzniklo i prostranství na pořádání soutěží a akcí pořádaných obcí. Workoutová fitness zóna bude sloužit pro všechny věkové kategorie.
- Začlenění rybníka s možností obcházení vytvoří vycházkový okruh v blízkosti centra vesnice s možností pozorování přírody
- Přítomnost vody a zeleně vytvoří lepší mikroklima v obci
- Přítomnost vody a zeleně vytvoří zázemí pro drobní živočichy, obohatí jejich druhovou skladbu
- Komunikace – cesta ze silnice na Mnetěš umožní druhý příjezd pro údržbu rybníku a zeleně.
- Vylepší se estetika lokality, která pozdvihne celkovou estetiku obce. Řešení je blízké a citlivé k přírodě, ke stávající vodoteči a k rybníku
- Řešení lokality není ve střetu s památkovou péčí. Obec Černouček se nachází v památkovém ochranném pásmu hory Říp

09. Prověření funkčních ploch navazující lokality, dle současného UP Z5, plochy OV – občanská vybavenost návrh

Úřad územního plánování v Roudnici n.L. požádal, aby v rámci této studie a řešení předmětné lokality byly prověřeny sousedící plochy. Jedná se o plochu severně od stávající lokality v současném územním plánu označenou jako **plochy občanské vybavenosti OV, plocha přestavby Z5**. Na pozemcích p.č. 338/1, 338/2, 338/3 je možno realizovat občanskou vybavenost s přípustným využitím bytové výstavby.

Stávající definice využití ploch je:

Označení plochy	Z5
Funkční využití	plochy občanského vybavení (OV)
Hlavní využití	Plocha pro umístění staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury i zařízení komerčního charakteru (obchodní služby, přechodné ubytování a veřejné stravování).
Prostorové uspořádání	max. 2 nadzemní podlaží Zástavba bude přizpůsobena charakteru historické zástavby sídla. Architektonické řešení nových staveb bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby (za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30°- 45° nad hlavními objekty, omítky mají tlumenou barevnost).
Další podmínky	Plocha bude dopravně zpřístupněna ze stávající silniční komunikace. Stávající trasy technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.



Z dnešního úhlu pohledu se provozování služeb v rámci OV obecně ve vesnickém prostředí nejeví jako ekonomické. Problematické je pronajímat i stávající objekty. Následující úvahy směřují k přehodnocení funkčního využití těchto ploch i vzhledem k nově uvažovanému areálu.

Nutno vzít v potaz, že se obec Černouček nachází v ochranném památkovém pásmu hory Říp a výhledy jsou zde oboustranné, tedy i z případně plánované oddechové relaxační zóny na Říp. Jako výhodná by se zde jevila více propustná výstavba. Neměla by být v žádném případě bloková zástavba o větší zastavěné ploše. Bylo by vhodné, aby výstavba - myšleno rozsah možného zastavěného území byl upraven tak, aby výstavba směřovala směrem k uliční čáře ke komunikaci na Mnetěš s tím, že by směrem k lokalitě se sportovně relaxační zónou byla plocha zeleně nebo zahrady.

Doporučení této studie ohledně navazující lokality a její plochy přestavby je:

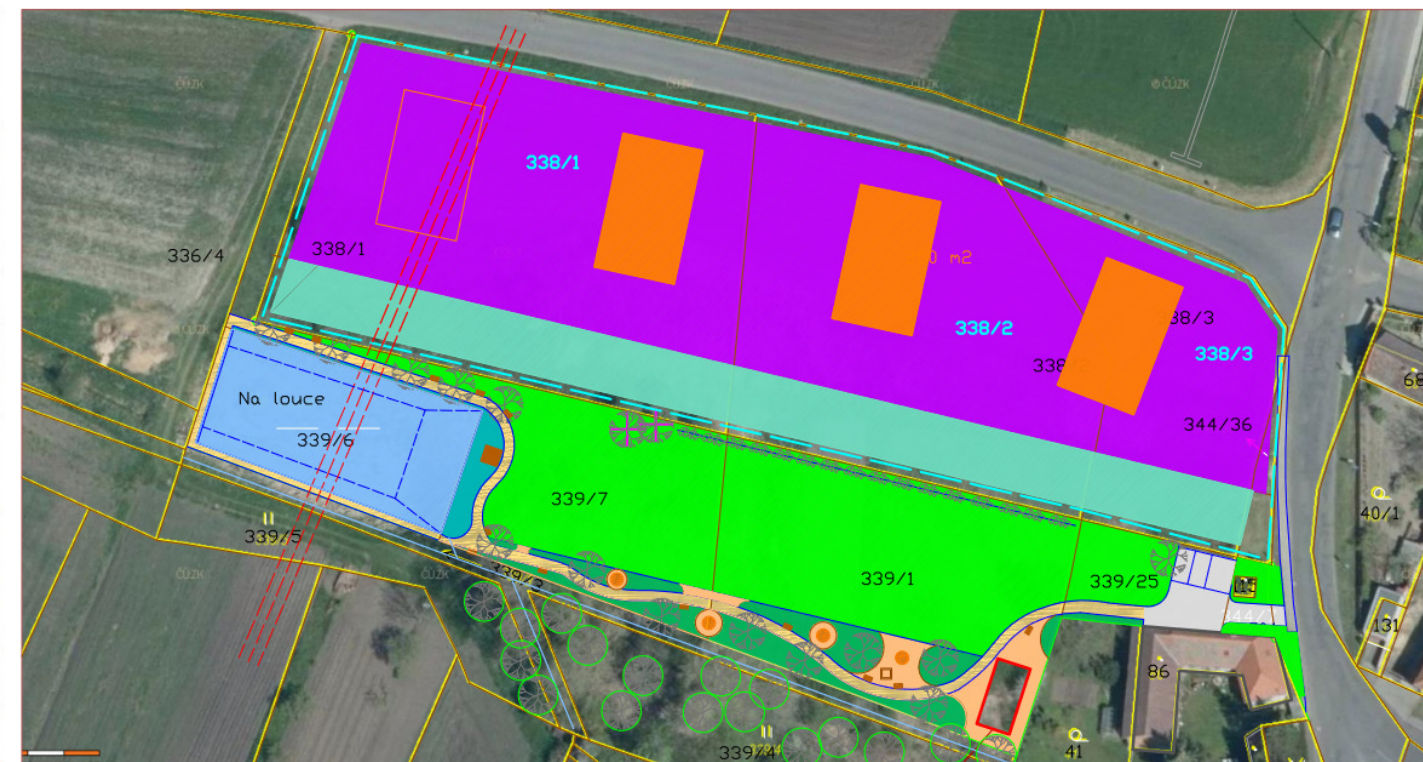
a) **individuální výstavba RD** max. výšky přízemní s podkrovím. Zastavitelná plocha by byla blíže ke komunikaci na Mnetěš, tak, aby mezi relaxační zónou s volnočasovým travnatým hřištěm ještě vznikl pruh zeleně v rámci zahrad RD a pak by zde ještě v rámci plochy vznikl pruh veřejného prostranství se zelení š. cca 8 - 9m. Jako vhodné se jeví, že by zde byly umístěno 4 – 5 rodinných domů (podle případné přeložky nadzemního vedení VN) s velikostí pozemku kolem 1000m². Principiálně by domy byly k navrhované lokalitě otočeny zahradami, tak jako je tomu i u stávajících domů jižním směrem od relaxační zóny.

b) **ponechat stávající využití OV s vložením regulačních prvků**. Největší obava plyne z výstavby dlouhého bloku polyfunkční zástavby. Bylo by vhodné objekty členit s maximálními parametry zastavěné plochy cca 250 m² v prostorovém uspořádání poměru fasád cca 12x25m a výškou max. 9 m. Do lokality by se umístily maximálně 3 - 4 objekty (v závislosti na ochranném pásmu VN u západní hranice a případné přeložce nadzemního el. vedení 22 kW). Zastavitelná plocha území by byla vymezena tak aby i zde vznikl pruh zeleně cca 10m.

PROVĚŘENÍ PLOCH PŘESTAVBY NAVAZUJÍCÍCH POZEMKŮ 338/1, 338/2, 338/3 NA LOKALITU:



plochy přestavby s parcelací a rodinnými domy



plochy přestavby – občanská vybavenost

10. Závěr

Územní studie vychází ze Zadáání 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:

- Veškeré návrhy směřují ke kultivaci zanedbaného území v blízkosti centra obce. Doplnění prvků modrozelené infrastruktury.
- Doplnění sportovně rekreačních prvků v obci pro širší škálu využití občany nejen k volnočasovým hrám dětí, tréninků hasičského sportu, vznik prostranství pro pořádání soutěží a akcí pořádaných obcí. (Drobná architektura bude realizována formou jednotlivých herních či rekreačních prvků, nikoliv celistvých ploch). Případná pergola jako úkryt před nepohodou bude umístěna v přímém kontaktu se stávající zástavbou.
- Začlenění rybníka s možností obcházení vytvoří vycházkový okruh v blízkosti centra vesnice s možností pozorování přírody
- Přítomnost vody a zeleně s cílem vytvořit lepší mikroklima v obci
- Přítomnost vody a zeleně vytvoří zázemí pro drobné živočichy. Navržené litorální pásmo pro obojživelníky se sklonem břehu minimálně 1:10 (případně po dohodě s dotčeným orgánem 1:6).
- Cesta ze silnice na Mnetěš umožní druhý příjezd pro údržbu rybníka a zeleně

U navazující lokality by bylo vhodné u ploch občanské vybavenosti doplnit současný UP o regulační prvky, nebo změnit lokalitu na čistě obytnou s venkovskými rodinnými domy, které by se k lokalitě obracely zahradami, Mezi ploty zahrad a relaxační zónou by byl navržen ještě pruh zeleně. Tato možnost se jeví jako vhodnější vzhledem k charakteru vesnické zástavby a vzhledem k ochrannému památkovému pásmu hory Říp.

Tato dokumentace byla vytvořena jako podklad pro rozhodování v území.