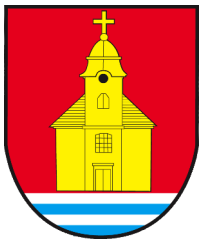
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3a/část - KOSTELNÍ LHOTA



ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

Říjen 2026

POŘIZOVATEL: Městský úřad Nymburk
odbor výstavby

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Bc. Andrea Štechová

adresa:
Městský úřad Nymburk
Nám. Přemyslovců 163
288 28 Nymburk

ZADAVATEL: Kostelní Lhota

adresa:
Obecní úřad Kostelní Lhota
č.p. 6
289 12 Kostelní Lhota

PROJEKTANT: Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121
spolupráce:
Ing. Robert Adam



adresa:
Na Míčánce 2717/2g
160 00 Praha 6

tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

.....

Ing. arch. Michaela Štádlerová

OBSAH:

PREAMBULE 4
A) MÍSTO - parcelace a charakter související zástavby 4
B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ 6
B.1) PŮDORYSNÁ OSNOVA 6
B.2) PARCELACE 6
B.3) PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY 6
B.4) HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY 6
B.5) MATERIÁLY, BAREVNOST 9
B.6) OPLOCENÍ 9
B.7) NAVRŽENÉ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ 10
C) DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMÍ 10

PODKLAD:

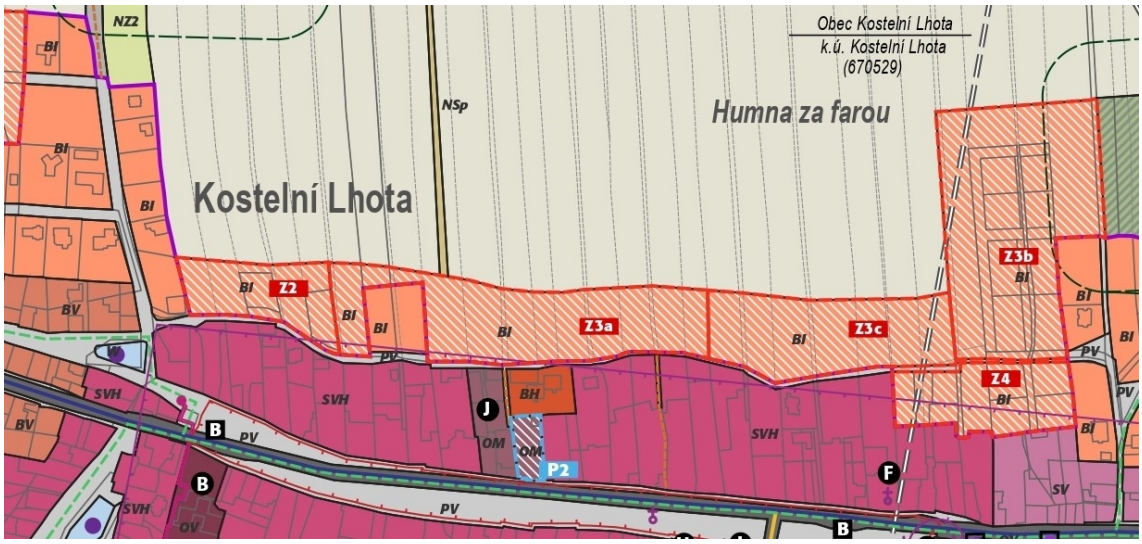
- Aktuální mapa evidence KN
- Ortofotomapa (ČÚZaK)
- Průzkum terénu
- Technické podklady dodané OÚ Kostelní LHota

SCHEMA:

1 Uspořádání zástavby a veřejného prostranství
2 Inženýrské sítě a komunikace

PREAMBULE

Územní studie bude ve smyslu jejího zadání Č.j. MUNYM-110/6359/2020/Mor sloužit jako podklad pro rozhodování v území pro navazující stavební činnosu. Pořízení územní studie pro lokalitu Z3a je určeno Územním plánem Kostelní Lhota ve znění po Změně č.1. Na lokalitu Z3a následně navazuje lokalita Z3c, celé toto území je územním plánem vymezeno jako zastavitelná plocha s funkčním využivm BI – plochy bydlení – rodinné domy v zahradách.



obr.: výřez z koordinačního výkresu ÚP Kostelní Lhota

A) MÍSTO - parcelace a charakter související zástavby

Řešené území se nachází na severozápadní okrajové času navazující na historické jádro Kostelní Lhoty “Za humny”.

Rozvojové plochy “Za humny” byly přebírané z původní územně plánovací dokumentace. Část lokality Z3a (1 stavební parcela) byla řešena společně s územní studií pro lokalitu Z2, nacházející se v západní času „Za humny“. K dílčí zástavbě několika rodinnými domy v rámci rozvoje Z3a došlo v tomto území ještě v průběhu procesu pořízení nového územního plánu (nicméně domy již převážně respektovaly požadavky týkající se zejména hmotového uspořádání a stavební čáry). Jedná se o dům č.p. 391, č.p. 385 a dvojdomek č.p. 370, č.p. 366. K těmto domům jsou přivedeny sítě technické infrastruktury. Domy jsou dopravně zpřístupněny z jižní strany, ze stávající obslužné/záhumenní komunikace. V uličním prostranství byl založen pás liniové stromové zeleně (červené jírovce) a to podél vnější tj . severní hrany této obslužné komunikace.

Po vydání územního plánu proběhly komplexní pozemkové úpravy, které zpřesnily parcelaci v tomto území i s ohledem na budoucí plánovanou zástavbu. V návaznosu na KoPÚ vznikl nový mapový podklad DKM (s platnosv k 20.10.2025). Parcelace včetně vlastnických vztahů v území je dána. Týká se pozemkových parcel resp. jejich čásv 2017/4, 2017/3, 1778, 1782, 2087, 2015, 2014, 2013, 1724. Obecní pozemek s cestou má číslo pozemkové parcely 1783.

ozn. plochy v ÚP	číslo parcely v ÚS	číslo pozemku	výměra v m2
Z3a	7	2017/4	1612
	8/9	2087	2854
	10	2015	977
	11	2013	695
	12	1724	1039
celkem			**7177**

Charakter stávající zástavby, do které se lokalita o 6 parcelách vkládá, tvoří izolované přízemní domy. Hmoty domů jsou protáhlé, orientované delší osou východ-západ. Umístění na pozemku je různé - většinou v hloubce pozemku, aby se využila maximálně jižní/nezasvněná strana zahrady pro rekreaci. Domy jsou zastřešené převážně sedlovou střechou o různém sklonu. Garáže/přístavky jsou integrované do hmoty domu, nebo jsou umístěné na pozemcích samostatně. Vjezdy do garáží jsou orientované do vlastního pozemku. Parcely jsou oplocené ploty různého charakteru. Někde převládá dřevěné/plaňkové oplocení, někde oplocení sloupkové s plotovými dílci na podezdívce. Plotové dílce jsou také různého provedení (dřevo, kov apod.).

Charakter nové zástavby bude přizpůsoben té stávající s důrazem na kvalitu veřejných prostranství i soukromí uživatelů domů. Prostorové regulauvy jsou nastaveny tak, aby se uplatnilo ve hmotové skladbě zástavby a oplocení co nejvíce jednovcích prvků, které vytvoří dojem klidné, venkovské ulice “za humny”.



obr.: lokalita Z3a řešená touto studií - zákres do ortofotografie (zdroj ČÚZaK)

B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

schema 1 - Uspořádání zástavby a veřejného prostranství

B.1) PŮDORYSNÁ OSNOVA

Ulice je podélný venkovní prostor. Prostor je nezbytné, vzhledem k charakteru místa koncipovat jako pobytový, kde se sousedé rádi zastaví a popovídají si. V návrhu se jedná o uliční prostor šířkové dimenze 10 - 15 m s vozovkou (zpevněný povrch) dimenze cca 4 m - 5 m a oboustranným travnatým pásem. Tento pás poslouží k dosadbě stromové zeleně ze severu. Ulice je zakřivená, tvar kopíruje severní hranu historického jádra. V času, kde se mění směr, je veřejné prostranství rozšířeno o tzv. "palouček" s možnosv umístění dominantního stromu, lavičky apod.
Z uličního prostranství je umožněn průjezd/průchod na záhumenní pole a větrolam (pozemek 2014) v dimenzích parcelace vycházející z KoPÚ Kostelní Lhota a následného projektu větrolamu.

B.2) PARCELACE

Územní studií je vymezeno celkem šest stavebních parcel (s číselným označení 7 - 12) z nichž na parcele 7, která má charakter proluky, se již připravuje dokumentace stavby. Další tři parcely 8/9,10 se nachází mezi zastavěnou časv a cestou vedenou k obecnímu větrolamu. Parcely 11 a 12 ve východní okrajové času dále navazují na další rozvojovou lokalitu Z3c (výhled).
Územním plánem je dána minimální velikost stavební parcely 1000 m2, výjimka je možná pouze na základě prokázání kvalitního řešení územní studií. Územní studií navržené stavební parcely splňují požadovanou minimální výměru vyjma obecní parcely č. 11, která může být vzhledem k okrajové poloze u cesty akceptována, nebo alternauvně využita pro pás veřejné zeleně (dětské hřiště apod.) a parcely 10, kde je výměra 977m2 jen lehce pod hranicí požadavku ÚP.

B.3) PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

viz. schema na straně 8

ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA

Uliční čára - hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor. Tato čára je dána vymezenou stávající parcelací.

Stavební čára

Studií je vymezena stavební čára volná, jejíž zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně.

- pro hlavní objekty je její hranice je stanovena ve vzdálenosu 10 m od uliční čáry v uličním prostoru

UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU

- vychází z okolní stávají zástavby v podobě izolovaných rodinných domů v zahradách. Domy respektují vymezenou stavební čáru, jsou podélnou osou umisťovány ve směru V-Z.

Přístavky/garáže mohou být na pozemku umístěny libovolně, garáže musí mít vjezdy orientované do vlastních pozemků a tedy nikoliv přímo do uličního prostranství.

B.4) HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Územním plánem je stanovena maximální zastavěná plocha na jednu stavební parcelu 250 m2. Plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

PROPORCE OBJEKTU

správné proporce švtové stěny objektu je dána max. výškou objektu, max. výškou římsy a sklonem střechy; správné proporce půdorysu objektu jsou dány poměrem stran půdorysu hlavního objektu **minimálně 2:1.** V hloubce stavební parcely je možno hmotu domu dořešit „L“ uspořádáním (oddělí se tak výrazněji zahrada od přední času pozemku využívaného pro rekreaci (dvorek, terasa apod.). Do hmoty domu je možno integrovat garáže.

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Hladina zastavění je územním plánem stanovena na max. dvě nadzemní podlaží resp. 9 m od přilehlého rostlého terénu. Územní studií je regulauv zpřesněn na jedno nadzemní podlaží, s případnou nadezdívkou podkroví. Eventuální izolované garáže a další přístavky budou přízemní, max. výška auky je stanovena na 3 m od rostlého terénu.

ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ, PŘESAHY STŘECH

S ohledem na charakter zástavby jsou na hlavních objektech přípustné sedlové střechy o sklonu minimálně 35° a maximálně 45. Přístavky (např. garáže) budou mít rovné střechy či pultové o mírném sklonu (přístavky nesmí hmotově konkurovat hlavním stavbám). Rovné střechy je doporučeno řešit jako „zelené“.

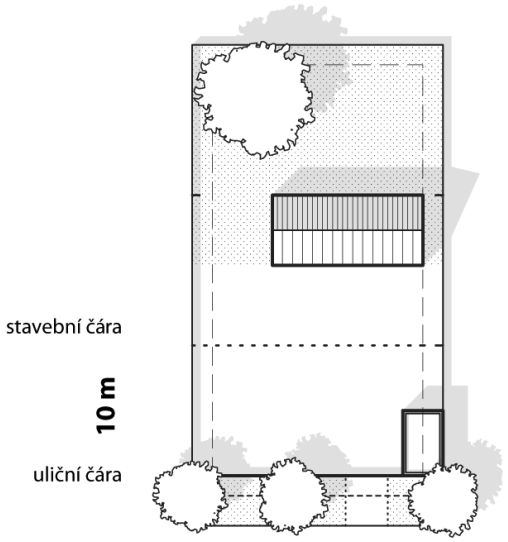
OSAZENÍ STAVEB V TERÉNU

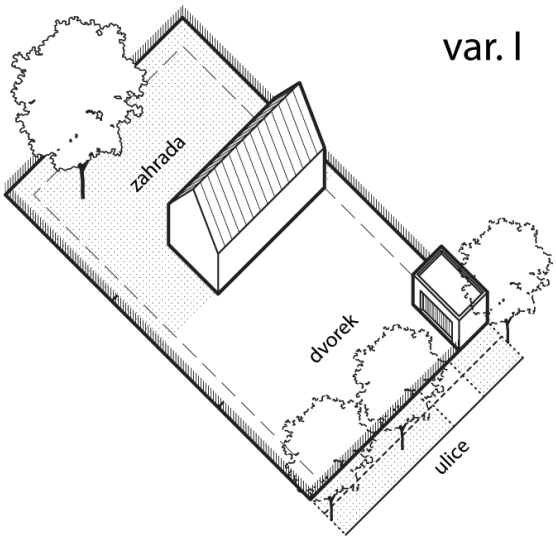
Budovy budou v terénu osazeny s přímou výškovou návaznosv na exteriér, zároveň je nutno respektovat podmínky osazení s ohledem na vymezené záplavové území.

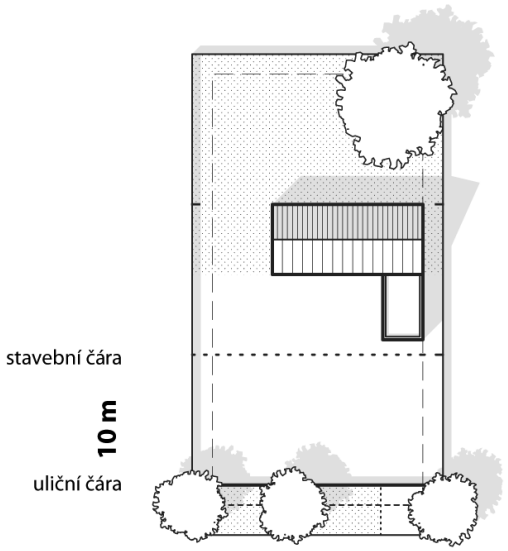


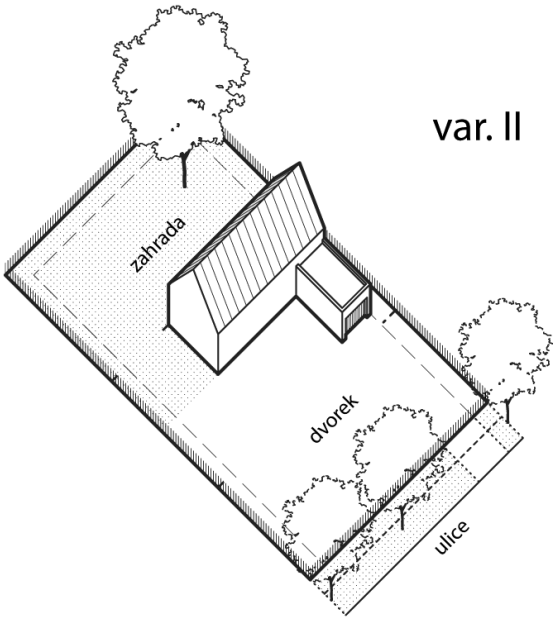
obr.: příklad přízemního domu se sedlovou střechou bez přístavby

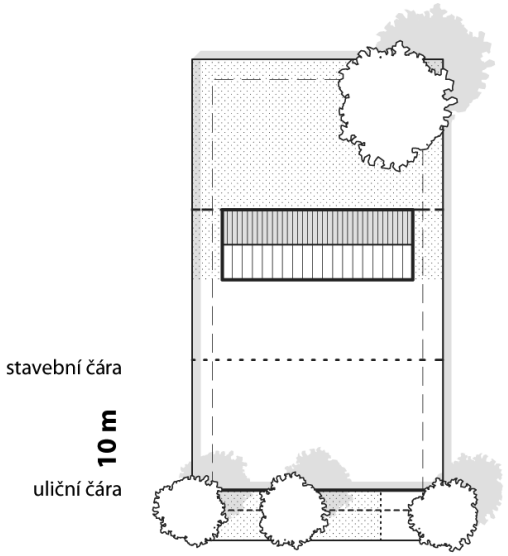
PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU (PRO HLAVNÍ A VEDLEJŠÍ OBJEKTY)

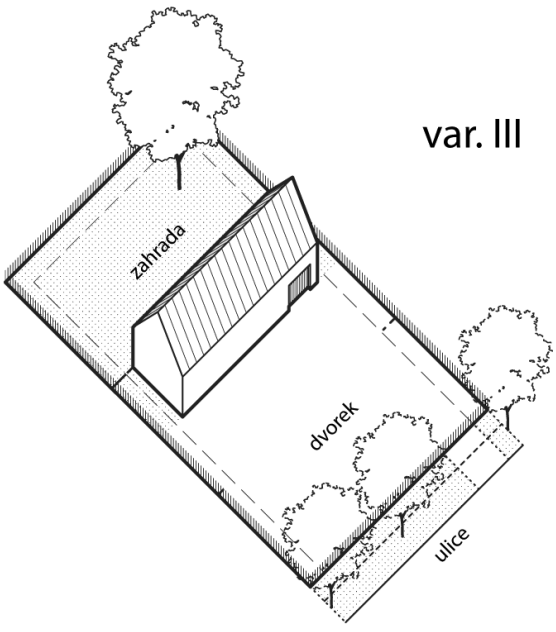












B.5) MATERIÁLY, BAREVNOST

Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosu a barevnosu odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní kryuna - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená nebo tmavě šedá; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použiv ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemité škále (např. modrá, višňově červená apod.) a lesknoucích se barevných nátěrů.

B.6) OPLOCENÍ

V hranicích pozemku směrem do uličního prostranství je možné umísut oplocení do výše 1,6 m. V ostatních hranicích pozemku je možné umísut oplocení do výše 2 m.
Vhodný je dřevěný plot se svislými plaňkami, se vsazením dílců do dřevěných či ocelových sloupků, jednoduchý kovový plot. Výška podezdívky max. 30 cm. Nevhodné jsou podezdívky a sloupky z tvárnic, gabionů a jiných stavebnicových systémů, ploty z ozdobných mříží a jiných ozdobných prefabrikátů. Na přechod do volné krajiny je vhodné opucky se neuplatňující drátěné pleuvo. Příklady vhodného oplocení jsou součásv následující přílohy. Oplocení je možno též nahradit tzv. živými ploty z potenciální přirozené vegetace (sem nepatří cizorodé kuluvary jako thuje apod.).



Obr.: příklad dřevěného plaňkového oplocení bez podezdívky



Obr.: příklad vhodného (vlevo) a nevhodného (vpravo) ohraničení pozemku

B.7) NAVRŽENÉ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

VEŘEJNÁ ZELEŇ je koncipována jako zeleň v uličním profilu dimenzovaném na 12 m šířky. Pás zeleně podél vozovky bude mj. sloužit pro zachycení dešťových srážek ze zpevněných ploch. Rozšíření pásu zeleně se týká jižní okrajové části všech pozemkových parcel 2087, 2015, 2013 a 1724. Stávající liniové stromořadí bude dosázeno stromy ve smyslu projektu sadových úprav. Liniové stromořadí je navržené rovněž podél vstupní cesty k větrolamu.

C) DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMÍ

(schema 2 - Inženýrské sítě a komunikace)

Všech šest parcel bude, stejně jako stávající zástavba, dopravně napojeno na stávající obslužnou a dopravně zklidněnou komunikaci . Příležitost pro eventuální parkování na veřejném prostranství bude řešena v následné projektové dokumentaci. Z uličního prostranství je umožněn průjezd/průchod na záhumenní pole v dimenzích parcelace vycházející z KoPÚ Kostelní Lhota.

Zásobování pitnou a požární vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu jeho prodloužením východním směrem. Domy budou přípojkami připojeny na stávající řad splaškové oddílné kanalizace (v současnosu ukončený jižně od parcely 8/9, následně prodloužený východním směrem). Likvidace dešťových vod bude prováděna v souladu se zákonnými nařízeními a předpisy. Připojení na síť NN bude řešena v navazující projektové dokumentaci. Místa pro možnost napojení jsou zobrazena v grafické příloze.