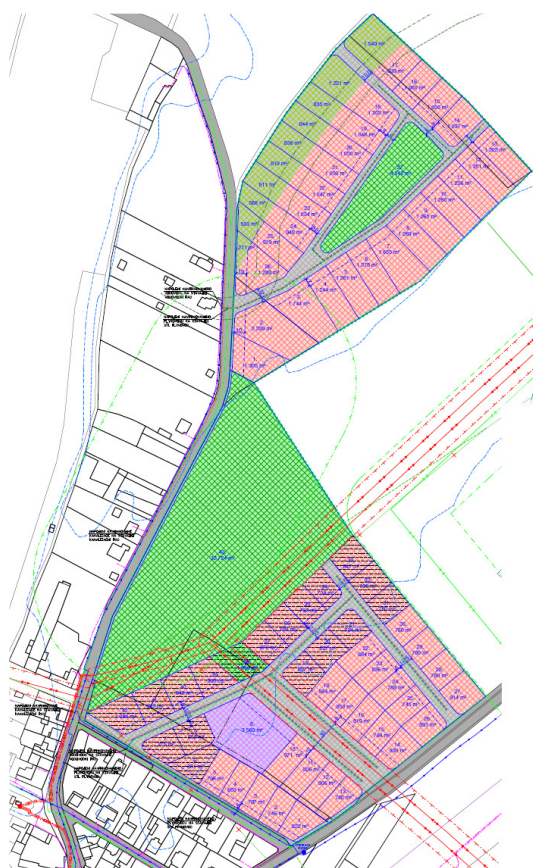


**OBEC DOBŘÍŇ**

# **ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z1a a Z1b**

---



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

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

září 2015

Název dokumentace: **Územní studie ploch Z1a a Z1b**

Objednatel: **Obec Dobříň**  
K přívozu 55  
413 01 Roudnice nad Labem

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**  
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 schválil možnost využití územní studie dle §25 stavebního zákona**

dne:

oprávněná úřední osoba: Ing. Kamila Kloubská,  
úřad územního plánování  
Městský úřad Roudnice nad Labem  
úřad územního plánování  
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

**Územní studie jako podklad pro rozhodování v území.**

## **Obsah územní studie:**

### **I. Textová část**

### **II. Grafická část**

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1. Návrh řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Širší vztahy | 1 : 5 000 |

**a. Vymezení řešeného území**

Územní studie řeší využití ploch Z1a a Z1b navržené v ÚP Dobříň. Řešené území se nachází na severovýchodním okraji obce Dobříň.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, na podkladu katastrální mapy.

**b. Současný stav řešeného území**

Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu, které tvoří jeho převážnou část. Západní a jižní okraj řešeného území lemuje pás stromořadí, který je v severní části plochy Z1b doplněn vzrostlou zelení (viz obr.1.).



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávajících místních komunikací, které ústí na silnici III/24050, tvořící základní komunikační osu obce.

Území má rovinatý charakter a mírně se svažuje severozápadním směrem k Labi.

Do severního a severozápadního okraje plochy Z1b zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa. Jihozápadní okraj plochy limituje ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO).

Severní část plochy Z1a je limitována záplavovým územím Q100 řeky Labe a ochranným pásmem technologického objektu plynovodu (SKAO). Středem řešeného území prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22kV. Jižní část plochy přiléhá k silnici III/24050.

### c. Podmínky využití území stanovené ÚP Dobříň

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě územního plánu předpokládá návrh 40 - 70 stavebních pozemků s min. velikostí stavební parcely 600m<sup>2</sup> s výškou maximálně 2 nadzemní podlaží. Stavební pozemky budou dopravně přístupné ze stávajících (místních a silničních) a z navržených místních komunikací. Podél stávající silniční komunikace bude vymezen pás veřejného prostranství s chodníkem umožňující bezpečný výjezd vozidel z jednotlivých parcel. Doporučeno je rozšíření stávající místní komunikace zajišťující dopravní napojení severní části lokality (část b). V rámci celé řešené plochy (část a) budou vymezeny plochy veřejně přístupné zeleně (dětská hřiště). Doporučeno je využití části lokality pro umístění staveb občanského vybavení (mateřská škola ap.).

Stávající trasy sítí technické infrastruktury, procházející plochou, budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost (platí zejména pro tlakové potrubí zemědělských závlah).

Stavby v rozsahu Q100 jsou podmíněně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q100 mimo lokalitu.

Výstavba v lokalitě bude řešena v územně ucelených etapách ve směru od zastavěného území.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Dobříň. Řešené plochy jsou zařazeny mezi zastavitelné plochy a jsou rozděleny na následující využití: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV), plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) (viz obr.2.).

Pro tato využití území stanovil územní plán následující podmínky:

#### **Plochy bydlení – rodinné domy venkovské (BV)**

Plochy bydlení – rodinné domy venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitní prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### **Rozdělení plochy dle určené 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 zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovozuje umístění těchto staveb.

Do ploch bydlení – rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zázemím 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 umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Stavby v rozsahu Q100 ve vymezených zastavitelných plochách jsou podmíněčně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q100 mimo lokalitu.

Nepřípustné využití  
Prostorové uspořádání

vše ostatní  
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.

### **Plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)**

Plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení (zejména pak staveb pro bydlení).

#### **Rozdělení ploch dle určení využití:**

Hlavní využití	pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím
Přípustné využití	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití	vše ostatní.

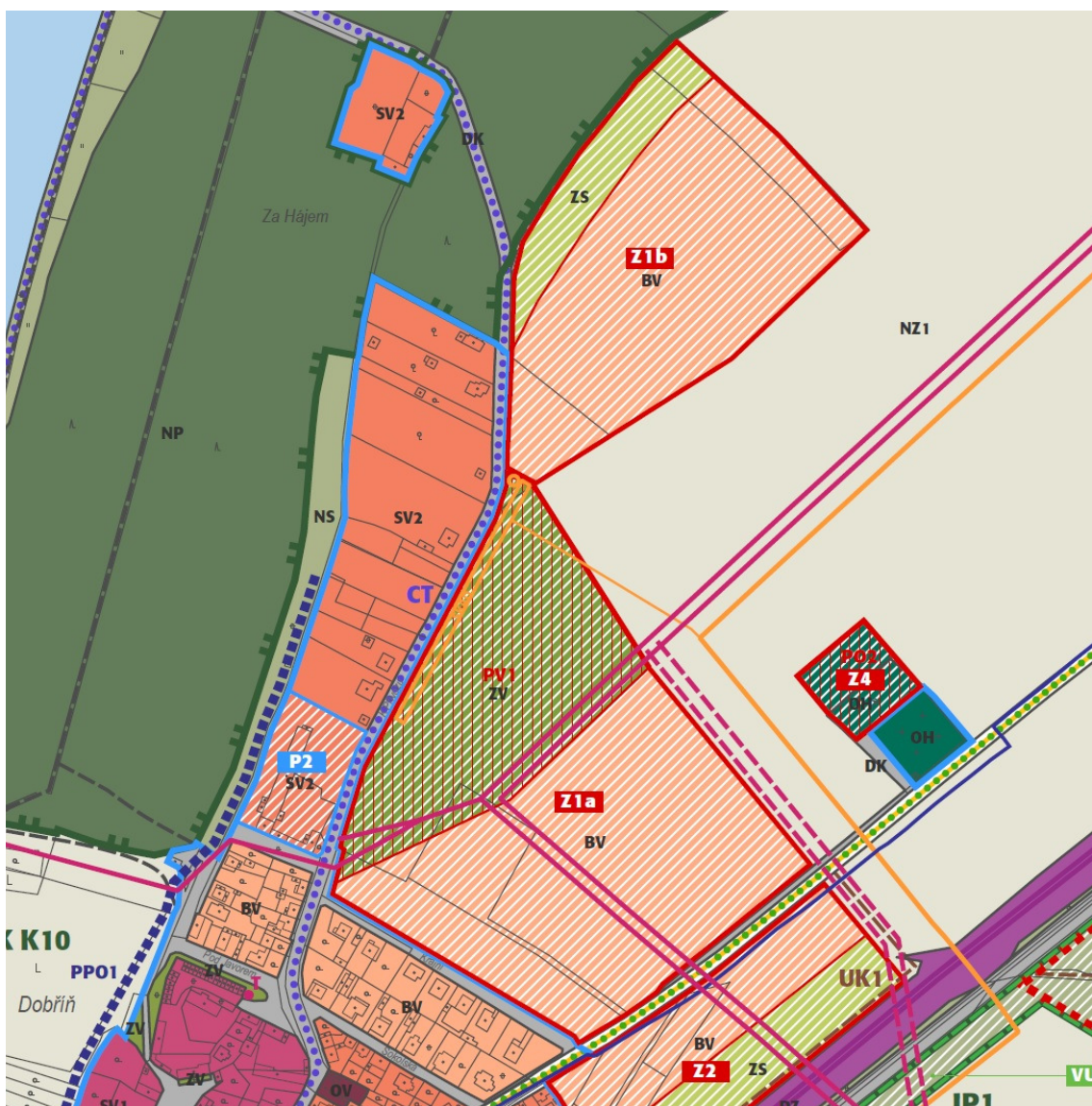
### **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)**

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň 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

### d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z charakteru zástavby ve východní části sídla, na kterou navazuje. Návrh zohledňuje základní dopravní kostru řešeného území, která je tvořena místními komunikacemi vedoucími po západním a jižním obvodu řešeného území a dále pak z řady limitů ovlivňujících možné využití obou ploch.

#### Plocha Z1a

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z1a na stavební pozemky rodinných domů, veřejná prostranství – zeleň, občanskou vybavenost a veřejná prostranství – komunikace.

Zásadním limitem pro budoucí uspořádání této plochy je průchod elektrického vedení VN 22 kV, které vede přibližně středem řešené plochy. V tomto prostoru byl navržen pás veřejného prostranství, který tvoří základní komunikační osu plochy.

V ploše Z1a bylo navrženo celkem 40 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 730 m<sup>2</sup> do cca 1080 m<sup>2</sup>. Návrh dělení na stavební

pozemky v maximální možné míře respektuje aktuální majetkové poměry v řešeném území se snahou o minimalizaci investic pro výstavbu nových místních komunikací s cílem navázat na stávající strukturu zástavby v severní části obce.

Vzhledem k tomu, že část řešeného území leží v záplavovém území řeky Labe je možné pozemky č.6 - č.8, č.19 - č.21, č.31 - č.37 a č.39 - č.42 využít až po realizaci protipovodňových opatření.

Přibližně ve středu plochy Z1a je navržena plocha občanského vybavení o velikosti cca 3500 m<sup>2</sup>. Tato plocha byla navržena na základě požadavků stanovených územním plánem a dále na základě požadavku obce. Její konkrétní využití se předpokládá pro veřejnou občanskou vybavenost (mateřská škola, domov pro seniory, atp.). Tato plocha částečně zasahuje do Q<sub>100</sub> řeky Labe. Do doby vybudování protipovodňové ochrany, lze stavby realizovat pouze mimo záplavové území.

S ohledem na značnou rozlehlost řešeného území jsou v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb., v platném znění, navrženy dva pozemky veřejných prostranství - zeleň (pozemky č.38 a č.43), které budou využity k realizaci odpočinkového prostoru. Návrh plochy č.43 vychází z územního plánu Dobříň a využívá rozsáhlé území, které od obytných ploch odděluje venkovní vedení elektrické energie. Celá tato plocha leží v záplavovém území řeky Labe a převážná část leží v ochranném pásmu technologického objektu plynovodu (SKAO). Druhou plochou veřejného prostranství - zeleň je pozemek č.38. Tento pozemek je navržen jako propojení obytné lokality a navrženého střežního pozemku veřejné zeleně č.43.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m <sup>2</sup> ]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	822		ano
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	746		ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	787		ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	803		ano
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	796		ano
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	831	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	775	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	858	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
9	plocha občanské vybavenosti	3 563	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	971		ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	926		ano
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	906		ano
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ano
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	830		ano
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	784		ano
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	819		ano
17	stavební pozemek pro výstavbu RD	850		ano
18	stavební pozemek pro výstavbu RD	884		ano
19	stavební pozemek pro výstavbu RD	897	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
20	stavební pozemek pro výstavbu RD	827	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
21	stavební pozemek pro výstavbu RD	794	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
22	stavební pozemek pro výstavbu RD	884		ano
23	stavební pozemek pro výstavbu RD	836		ano
24	stavební pozemek pro výstavbu RD	788		ano
25	stavební pozemek pro výstavbu RD	745		ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m <sup>2</sup> ]	omezení	stanovena stavební čára
26	stavební pozemek pro výstavbu RD	891		ano
27	stavební pozemek pro výstavbu RD	914		ne
28	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
29	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
30	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
31	stavební pozemek pro výstavbu RD	780	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
32	stavební pozemek pro výstavbu RD	780	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
33	stavební pozemek pro výstavbu RD	847	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ne
34	stavební pozemek pro výstavbu RD	734	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
35	stavební pozemek pro výstavbu RD	792	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
36	stavební pozemek pro výstavbu RD	780	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
37	stavební pozemek pro výstavbu RD	870	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
38	veřejné prostranství - zeleň	1 056	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	-
39	stavební pozemek pro výstavbu RD	900	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
40	stavební pozemek pro výstavbu RD	942	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
41	stavební pozemek pro výstavbu RD	942	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
42	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 084	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe	ano
43	stavební pozemek pro výstavbu RD	32 724	Záplavové území Q <sub>100</sub> řeky Labe, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	-

Pozn: Územní studie je zpracována na podkladu aktuální katastrální mapy. Z tohoto důvodu je velikost stavebních pozemků uvedená v tabulce pouze orientační a lze se od ní odchýlit. Nutné je ovšem respektování základní koncepce dělení pozemků stanovené územní studií a podmínky využití území stanovené územním plánem.

U většiny stavebních pozemků je navržena stavební čára určující umístění hlavního stavebního objektu.

U stavebních pozemků č.19 - č.21 a č.31 - č.33 není stavební čára stanovena z důvodu jejich navrženého tvaru, který omezuje možné umístění domů. Dalším důvodem je i poloha pozemků v záplavovém území Labe.

U stavebních pozemků č.27 - č.30 není stavební čára stanovena, z důvodu jejich navrženého tvaru, který omezuje možné umístění domů.

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost jednotlivých objektů, sklon střech atp. Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů zůstávají v platnosti podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

## Plocha Z1b

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z1b na stavební pozemky rodinných domů, včetně ploch zeleně soukromé a vyhrazené, veřejná prostranství – zeleň a veřejná prostranství – komunikace.

Severní část řešené plochy leží ve vzdálenosti 50m od okraje lesa, jihovýchodní část plochy zasahuje do ochranného pásma technologického objektu plynovodu (SKAO).

V ploše Z1a bylo navrženo celkem 26 nových pozemků. Vzhledem k tomu, že severní část pozemků č.18 - č.26 leží v ochranném pásmu lesa, je jejich budoucí uspořádání



rozděleno do dvou funkčních využití. Toto členění je navrženo v souladu s územním plánem. Severní části pozemků náleží do zeleně soukromé a vyhrazené, jižní části pozemků jsou navrženy jako stavební pozemky rodinných domů. Velikost stavebních pozemků v ploše Z1b je větší než u plochy Z1a a pohybuje se v rozmezí od cca 1300m<sup>2</sup> do cca 2200m<sup>2</sup>. Návrh dělení na stavební pozemky vychází z funkčního členění stanoveného územním plánem a z tvaru navržené zastavitelné plochy. V návrhu budoucího uspořádání stavebních pozemků byl zohledněn i charakter stávající zástavby, na kterou plocha Z1b navazuje. Z tohoto důvodu je budoucí zástavba rozdělena na dvě části. První část tvoří navržené stavební pozemky č.1, č.2 č.25 a č.26, které je možné dopravně napojit ze stávající místní komunikace a doplní tak opticky stávající bytovou výstavbu. Druhou část tvoří stavební pozemky č.3 - č.24, které jsou dopravě obsloužené z nového veřejného prostranství jehož součástí bude místní komunikace a budou tvořit urbanistický soubor obklopující navržené veřejné prostranství - zeleň.

S ohledem na značnou rozlehlost řešeného území je uprostřed plochy Z1b navržena, v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb., v platném znění, plocha veřejného prostranství - zeleň (pozemek č.27), který bude využit k realizaci odpočinkového prostoru.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m <sup>2</sup> ]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 305	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 239	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 744	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 244	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 261		ano
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 278		ano
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 655		ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 269		ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 265		ano
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 260		ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 256		ano
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 251		ano
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 202		ano
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 097		ano
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 000		ano
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 000		ano
17	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	2 498 (939 + 1549)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
18	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	2 423 (1 202 + 1 221)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
19	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 881 (1 046 + 835)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
20	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 894 (1 050 + 844)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
21	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 886 (1 050 + 836)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
22	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 866 (1 047 + 819)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m <sup>2</sup> ]	omezení	stanovena stavební čára
23	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 845 (1 034 + 811)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
24	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 536 (948 + 588)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
25	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 482 (979 + 503)	Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
26	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 560 (1 289 + 271)	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO), Vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
27	veřejné prostranství - zeleň	4 542		-

Pozn: Územní studie je zpracována na podkladu aktuální katastrální mapy. Z tohoto důvodu je velikost stavebních pozemků uvedená v tabulce pouze orientační a lze se od ní odchýlit. Nutné je ovšem respektování základní koncepce dělení pozemků stanovené územní studií a podmínky využití území stanovené územním plánem.

U všech stavebních pozemků je navržena stavební čára určující umístění hlavního stavebního objektu.

U stavebních pozemků č.1, č.2, č.25 a č.26 je stavební čára stanovena s ohledem na charakter a uspořádání stávající obytné zástavby na kterou plocha Z1b navazuje. Hlavní obytné objekty na těchto plochách se navrhuje situovat tak, aby se jedním rohem dotýkaly navržené stavební čáry. Jejich orientace bude přibližně odpovídat umístění stávajících obytných objektů na opačné straně stávající komunikace. Tímto řešením se vytvoří přirozený přechod mezi stávající zástavbou a novou výstavbou ve zbývajících stavebních pozemcích v ploše Z1b.

Do částí stavebních pozemků č.17 - č.26 zasahuje vzdálenost 50m od hranice lesa. Části stavebních pozemků, v kterých je možné umisťovat stavby je vymezena vzdáleností 30m od hranice lesa a hranicí pozemku. U stavebního pozemku č. 26 je možné stavební objekty umisťovat i do vzdálenosti bližší než 30m od hranice lesa. V rámci územního a stavebního řízení je nutné dojednat s příslušným dotčeným orgánem (MÚ Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí) výjimku.

Pozemky č.1, č.2 a části pozemků č.3, č.4 a č.26 leží v ochranném pásmu technologického objektu plynovodu (SKAO). V rámci územního a stavebního řízení je nutné dojednat s příslušným správcem sítě výjimku pro umístění stavby v tomto ochranném pásmu.

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost jednotlivých objektů, sklon střech atp. Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů zůstávají v platnosti podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

## d.2 Návrh dopravního řešení

### Plocha Z1a

Návrh dopravního řešení plochy Z1a navazuje na stávající komunikační systém obce. Po jižním obvodu řešeného území prochází stávající silnice III/24050 a po západním okraji stávající místní komunikace.

Územní studie navrhuje nová veřejné prostranství, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šířích 10m,5, 12,5 m a 30m.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků na západním okraji plochy je v maximální možné míře využita stávající místní komunikace, která je navržena k rozšíření o cca 2m. Z té je možné napojit stavební pozemky č.1 – č.7 a č.42.

Ostatní stavební pozemky budou napojeny z nových místních komunikací budovaných v rámci navržených veřejných prostranství - komunikace. V trase elektrického vedení je navrženo veřejné prostranství o šíři 30m, které dopravně obslouží navržené stavební pozemky č.10 - č.19, včetně plochy občanského vybavení. Rovnoběžně s tímto prostorem je ve východní části plochy navrženo další veřejné prostranství - komunikace o šíři 12,5m (+ 10,5m v severní části) k obsluze pozemků č.21 - č.34. Toto veřejné prostranství je navrženo až k hranici plochy veřejné zeleně s cílem zajistit dostatečnou průchodnost řešeného území zejména pro pěší. Přibližně kolmo na výše uvedené komunikace je navrženo poslední veřejné prostranství o šíři 12,5m řešící obsluhu pozemků č.34 – č.42).

Pro zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení plochy Z1b, je navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství – komunikace vedoucí po severní hranici plochy Z1a na šíři minimálně 10,5m. Tím bude zajištěn dostatečný prostor pro vybudování dvoupruhové komunikace, chodníku a pásu zeleně včetně parkovacích stání.

Pro zajištění pěšího přístupu k areálu hřbitova, je na jižním okraji plochy Z1a navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství, které bude využito k vybudování chodníku odděleného od silnice III/24050 pásem zeleně.

S ohledem na podmínky stanovené územním plánem jsou navrženy šíře veřejných prostranství - komunikace tak, aby v nich bylo možné realizovat místní komunikace skupiny C, s následujícím uspořádáním. U dvoupruhových místních komunikací se předpokládá umístění oboustranného chodníku odděleného od jízdních pruhů pásem zeleně, včetně parkovacích stání. U jednopruhových komunikací, v trase elektrického vedení (přibližně uprostřed lokality) se předpokládá jednostranný chodník oddělený od jízdního pruhu pásem zeleně, včetně parkovacích stání. Nové místní komunikace jsou doporučeny budovat jako dvoupruhové obousměrné. Výjimku tvoří pouze komunikace v trase elektrického vedení, kde je doporučeno realizovat jednopruhové jednosměrné komunikace podél tohoto vedení.

V severní části plochy veřejného prostranství – komunikace je v ochranném pásmu elektrického vedení navrženo vybudování parkoviště pro potřeby plochy občanské vybavenosti.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování této studie nebylo geodetické zaměření, je možné se od navržených tras veřejných prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území. Ze stejného důvodu je jako doporučené řešení navrženo i uspořádání uličního prostoru a lze se od něho rovněž odchýlit. Toto platí zejména pro detail uspořádání uličního profilu, přístupy ke stavebním pozemkům a uspořádání ploch zeleně a parkovacích stání s tím, že se doporučuje zachování vždy jednoho parkovacího stání v uličním prostoru pro každý stavební pozemek.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

## **Plocha Z1b**

Návrh dopravního řešení plochy Z1a vychází z jejího navrženého tvaru. Po západním okraji řešené plochy prochází stávající místní komunikace, která je navržena k rozšíření na šíři veřejného prostranství min 10,5m.

Územní studie navrhuje nová veřejná prostranství, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šířích 8m, 10m a 12,5m.

Pro zpřístupnění nově navržených pozemků č.1, č.2, č.25 a č.26 je navrženo využít stávající místní komunikaci, která je navržena k rozšíření na min. šíři veřejného prostranství 10,5m.

Ostatní stavební pozemky budou napojeny z nových místních komunikací budovaných v rámci navržených veřejných prostranství - komunikace. Vjezd do řešené lokality je navržen veřejným prostranstvím – komunikace o šíři 12,5m, kde je navržena dvoupruhová místní komunikace. Z této části veřejného prostranství lze dopravně obsloužit pozemky č.3 a č.4. Okolo plochy veřejného prostranství – zeleň (pozemek č.27) je navrženo veřejné prostranství – komunikace o šíři 8m, kde bude umístěna jednopruhá jednosměrná komunikace zpřístupňující pozemky č.5 – č.11, č.14 – č.15 a č.18 - č.24. Pozemky č.12 a č.13 jsou dopravně obsloužené z veřejného prostranství o šíři 8m kde je navržena jednopruhá obousměrná komunikace. Pozemky č. 16 – č.18 budou dopravně obslouženy z veřejného prostranství – komunikace o šíři 10m s dvoupruhovou místní komunikací. Toto veřejné prostranství je navrženo až k hranici plochy Z1b. Tím dojde k propojení této plochy s účelovou komunikací vedoucí po hranici lesa, ležícího severně od plochy Z1b

S ohledem na podmínky stanovené územním plánem jsou navrženy šíře veřejných prostranství - komunikace tak, aby v nich bylo možné realizovat místní komunikace skupiny C, s následujícím uspořádáním. U dvoupruhové místní komunikace řešících dopravní napojení plochy na stávající místní komunikaci se předpokládá umístění oboustranného chodníku odděleného od jízdních pruhů pásem zeleně, včetně parkovacích stání. U jednopruhových komunikací se předpokládá jednostranný chodník oddělený od jízdního pruhu pásem zeleně, včetně parkovacích stání.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování této studie nebylo geodetické zaměření, je možné se od navržených tras veřejných prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území. Ze stejného důvodu je jako doporučené řešení navrženo i uspořádání uličního prostoru a lze se od něho rovněž odchýlit. Toto platí zejména pro detail uspořádání uličního profilu, přístupy ke stavebním pozemkům a uspořádání ploch zeleně a parkovacích stání s tím, že se doporučuje zachování vždy jednoho parkovacího stání v uličním prostoru pro každý stavební pozemek.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

### **d.3 Návrh řešení technické infrastruktury**

#### **d.3.1 Zásobování vodou**

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

U plochy Z1a vede stávající vodovodní řad podél jižní a západní strany plochy.

V této řešené ploše jsou navrženy nové vodovodní řady, napojené na stávající vodovodní systém sídla. Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN). S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Stavební pozemky č.1 - č.7 a č.42 navrhuje územní studie zásobovat ze stávajícího vodovodního řadu vedoucího podél jižního okraje řešeného území.

Stavební pozemky č.8 - č.41 budou zásobeny z nového vodovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí po jižním okraji řešeného území.

U plochy Z1b vede stávající vodovodní řad podél západního okraje plochy.

V této řešené ploše jsou navrženy tři nové vodovodní řady, napojené na stávající vodovodní systém sídla. Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN). S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Pozemky č.1, č.2, č.25 a č.26 budou napojeny na stávající vodovodní řad vedoucí v trase stávající místní komunikace. Zbývající pozemky č.3 - č.24 budou zásobeny z nových vodovodních řadů napojených na stávající řad vedoucí po západním okraji řešeného území.

Vzhledem k velikosti řešeného území je v ojedinělých případech možné dočasné zásobování stavebních pozemků pitnou vodou z individuálního zdroje. Ten bude po následném dobudování technické infrastruktury nahrazen centrálním zásobováním pitnou vodou s vodovodního řadu.

### **d.3.2 Závlahový vodovod**

Plochou Z1a vedou dvě větve závlahového vodovodu, které omezují možnost využití pro stavební pozemky č.33 a č.34 a pozemky č.38 – č.42. Z tohoto důvodu je navrženo jeho přeložení do trasy veřejného prostranství – komunikace, resp. do plochy veřejného prostranství - zeleň.

### **d.3.3 Likvidace odpadních vod**

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do oddílné kanalizační sítě ukončené na centrální ČOV v Dobříni. Do doby vybudování oddílné kanalizační sítě a centrální ČOV je navrženo řešit likvidaci odpadních vod individuálně, vždy na základě posouzení aktuálního záměru. Toto řešení se navrhuje povolovat pouze dočasně. Po zprovoznění oddílné kanalizace a centrální ČOV budou jednotlivé stavební objekty přepojeny na oddílnou kanalizaci a centrální ČOV.

Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN). Vzhledem k terénním poměrům v řešeném území se navrhuje použít gravitační kanalizace. S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras i provedení kanalizačních stok odchýlit.

Odpadní vody ze všech stavebních pozemků plochy Z1a navrhuje územní studie odvádět pomocí nově navržených kanalizačních řadů. Napojeny budou na stávající kanalizační řad.

Pro napojení stavebních pozemků plochy Z1b územní studie navrhuje prodloužení stávajícího kanalizačního stoku severním směrem. Odpadní vody budou odvedeny pomocí nových kanalizačních stok napojených na prodloužení stávající stoky.

Vzhledem k velikosti řešeného území je v ojedinělých případech možná dočasná individuální likvidace odpadních vod. Po následném dobudování technické infrastruktury budou stavební pozemky napojeny na centrální likvidaci odpadních vod.

### **d.3.4 Zásobování plynem**

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



Stávající STL plynovodní řady vedou podél jižního okraje plochy Z1a a podél severního okraje řešeného území, v ulici K Přívozu. Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (kanalizace, vodovod a elektrické vedení NN). S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras STL plynovodu odchýlit.

Stavební pozemky plochy Z1a budou zásobovány z nových STL plynovodních řadů. Nové řady navrhuje územní studie napojit ze stávajícího plynovodního řadu, který vede ulicí Krajní podél jižní části plochy.

Stavební pozemky plochy Z1b budou zásobovány z nových STL plynovodních řadů. Nové řady navrhuje územní studie napojit ze stávajícího plynovodního řadu, který vede ulicí K Přívozu podél západní části plochy.

Pozemky č.1, č.2, č.25 a č.26 budou napojeny na stávající plynovodní řad vedoucí v trase stávající místní komunikace.

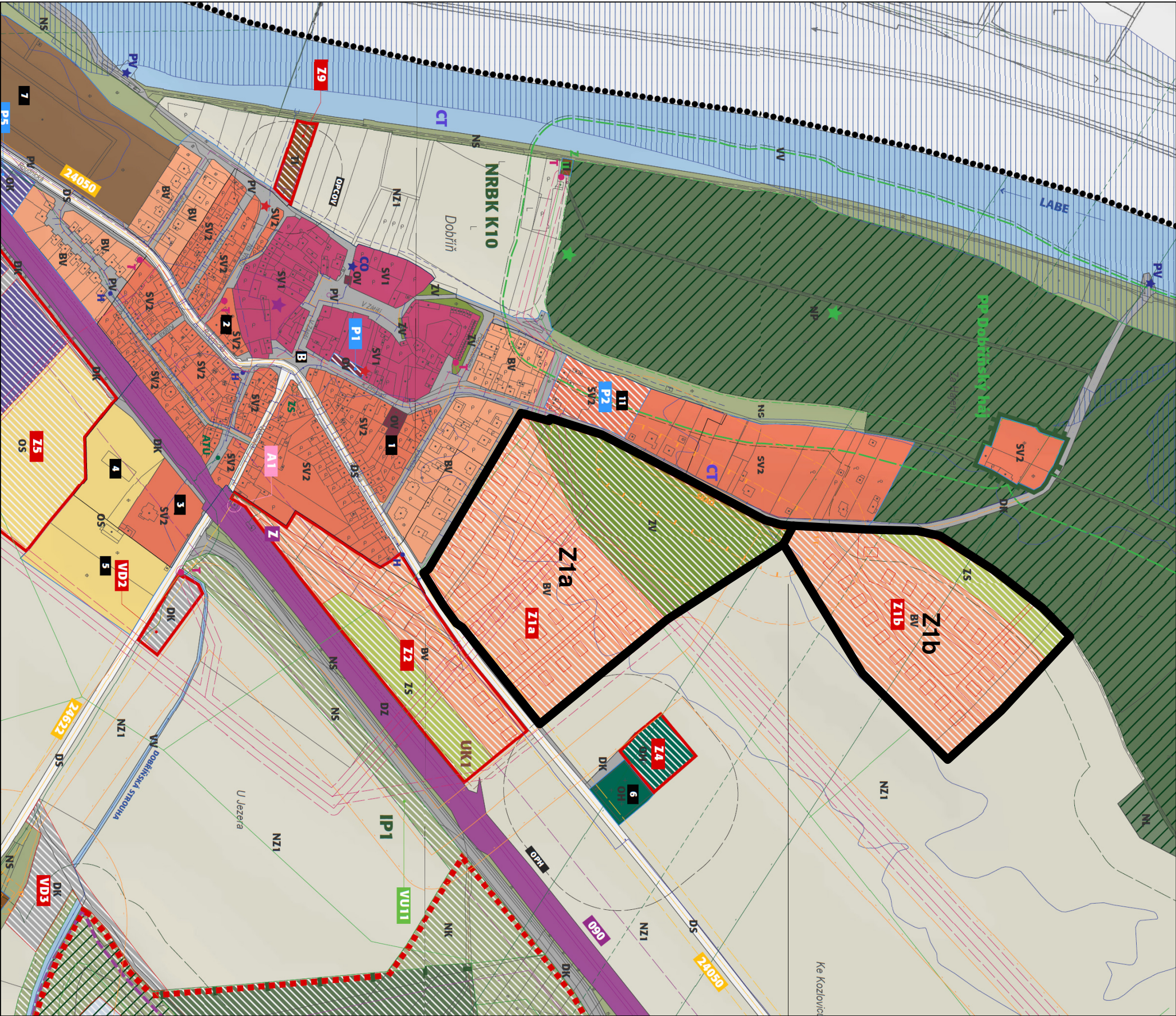
#### **d.3.5 Zásobování elektrickou energií**

Zásobování ploch Z1a a Z1b je navrženo ze stávající trafostanice umístěné západně od plochy Z1a. V případě potřeby lze vybudovat novou trafostanici, která bude dle potřeby umístěna co nejbližší místa požadovaného odběru v prostoru navržených veřejných prostranství – zeleň, případně veřejných prostranství - komunikace.









LEGENDA:

stav	návrh
<div></div>	
<div></div>	

Hranice řešeného území  
Označení řešené plochy



Odpovědný projektant:

Ing. Petr Laube

Autorizovaný architekt pro obor územní plánování

ČKA 03 889

28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:

Ing. Petr Laube

Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:

Městský úřad Roudnice nad Labem,

odbor rozvoje a majetku města, úřad

územního plánování

Objednatel:

Obec Dobříň

K přívozu 55

413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Formát:

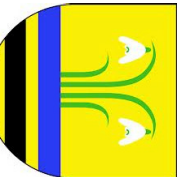
A3

# ÚZEMNÍ STUDIE

## PLOCH Z1a a Z1b

Etapa:

Číslo paré:



Datum:

9 / 2015

Měřítko:

1 : 5 000

Název výkresu:

Širší vztahy (na podkladu ÚP Dobříň)

Číslo výkresu:

2