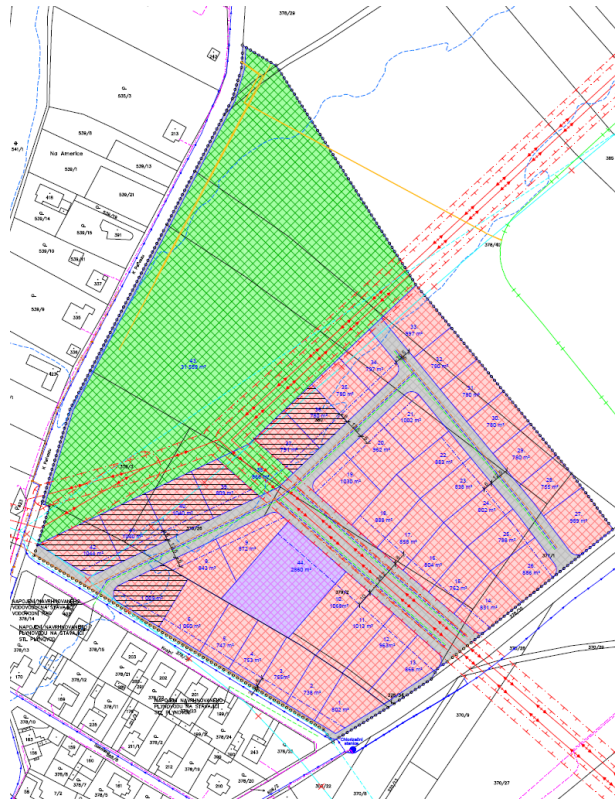


OBEC DOBŘÍŇ

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z.1a



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 Dobříň dne 14.5.2026 svým usnesením č. 43.

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

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

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z.1a**

Objednatel: **Obec Dobříň**
K přívozu 55
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

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 plochy Z.1a 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.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z.1a k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky a veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace a vymezení ploch veřejné zeleně. Dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

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 (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.

Severní část plochy Z.1a je limitována záplavovým územím Q_{100} 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 (části plochy Z.1a i Z.1b dohromady) s min. velikostí stavební parcely 600m² s výškou maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny 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 stavebních parcel.

Doporučeno je rozšíření stávající místní komunikace zajišťující dopravní napojení severní části lokality (část b).

V rámci 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 Q_{100} jsou podmíněčně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q_{100} mimo lokalitu.

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

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Dobříř ve znění změny č.1. Řešené území je zařazeno mezi zastavitelnou plochu a rozdělené na plochy BV - bydlení venkovské a plochy ZS - zeleň sídelní ostatní (viz obr.2.).

Pro tato využití území stanovil územní plán následující podmínky:

BV - bydlení venkovské

Plochy 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 plochy 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 zahrnout 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 umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Stavby v rozsahu Q_{100} ve vymezených zastavitelných plochách jsou podmíněčně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q_{100} mimo lokalitu.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání území včetně prvků regulačního plánu: 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 a zpevněné plochy)
minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m²
u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umístění staveb obecně technické požadavky na výstavbu
max. výška zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m
ustupující podlaží je možné realizovat v rozsahu min. 80% půdorysu 1 nadzemního podlaží. Primárně bude ustupovat od zahrady mimo uliční prostor.
oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební

Pro plochu Z.1a dále platí:

- ZS - zeleň sídelní ostatní**

Rozdělení ploch dle určení využití:

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

d. Návrh využití území

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 plochy.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z.1a na stavební pozemky rodinných domů, veřejná prostranství – zeleň, občanskou vybavenost a veřejná prostranství – komunikace, chodníky, doprovodná zeleň.

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 Z.1a bylo navrženo celkem 41 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 738 m² do cca 1068 m². 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.7, č.36, č.37 a č.39 - č.42 využít až po realizaci protipovodňových opatření.

Přibližně ve středu plochy Z.1a je navržena plocha občanského vybavení o velikosti cca 2860 m². 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.).

S ohledem na značnou rozlehlost řešeného území jsou 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 ²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	802		ano
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	738		ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	755		ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	753		ano
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	747		ano
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1060		ano
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1009	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	843		ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	872		ano
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 068		ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 013		ano
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	963		ano
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	866		ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	831		ano
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	762		ano
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	804		ano
17	stavební pozemek pro výstavbu RD	858		ano
18	stavební pozemek pro výstavbu RD	888		ano
19	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 030		ano
20	stavební pozemek pro výstavbu RD	962		ano
21	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 002		ano
22	stavební pozemek pro výstavbu RD	883		ano
23	stavební pozemek pro výstavbu RD	838		ano
24	stavební pozemek pro výstavbu RD	802		ano
25	stavební pozemek pro výstavbu RD	788		ano
26	stavební pozemek pro výstavbu RD	886		ano
27	stavební pozemek pro výstavbu RD	989		ne
28	stavební pozemek pro výstavbu RD	755		ne
29	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
30	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
31	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
32	stavební pozemek pro výstavbu RD	780		ne
33	stavební pozemek pro výstavbu RD	997	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ne
34	stavební pozemek pro výstavbu RD	797	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
35	stavební pozemek pro výstavbu RD	780	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
36	stavební pozemek pro výstavbu RD	780	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
37	stavební pozemek pro výstavbu RD	791	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
38	veřejné prostranství - zeleň	866	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	-
39	stavební pozemek pro výstavbu RD	809	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
40	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 040	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
41	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 040	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m²]	omezení	stanovena stavební čára
42	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 044	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
43	stavební pozemek pro výstavbu RD	31 559	Záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	-
44	plocha občanské vybavenosti	2860		ano

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.27 - č.33 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.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z.1a navazuje na stávající komunikační systém obce. Po jižním obvodu řešeného území prochází stávající silnice III/24050 a po západním okraji stávající místní komunikace.

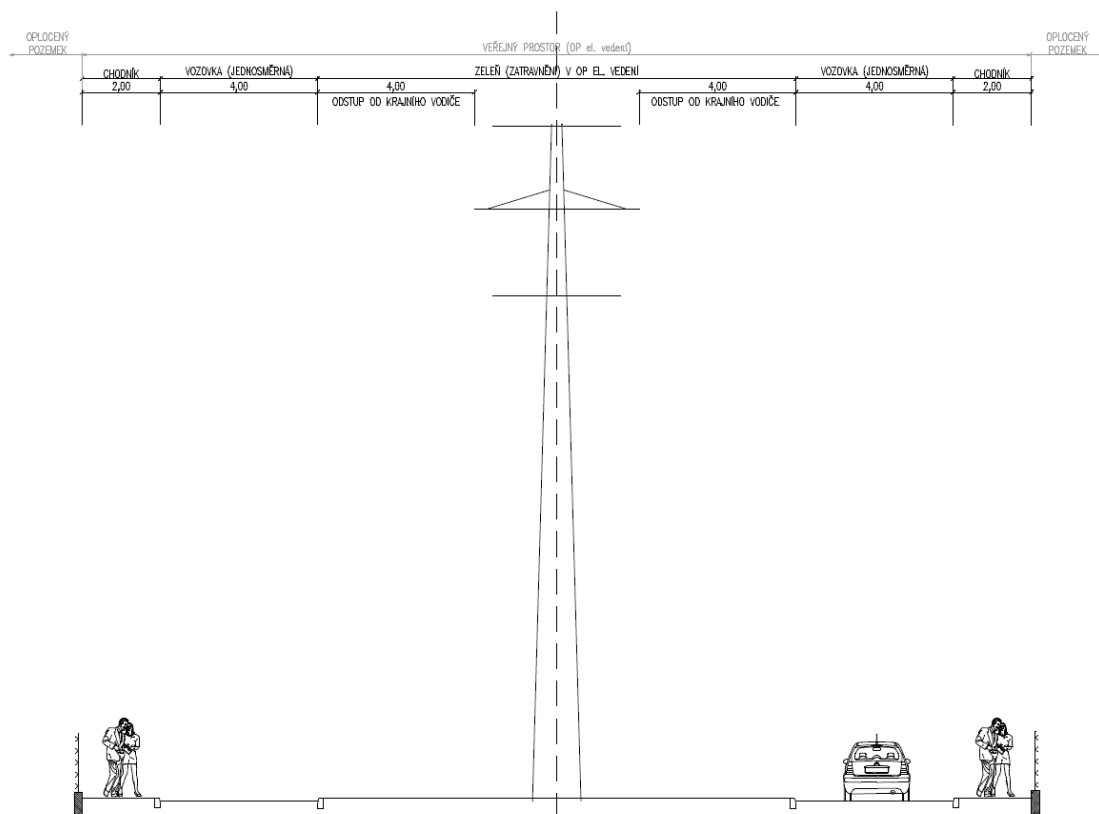
Územní studie navrhuje nová veřejné prostranství - komunikace, chodníky, doprovodná zeleň, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství - komunikace, chodníky, doprovodná zeleň jsou vymezena v šířích 10,5m, 12,5 m a 24,2 m.

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, chodníky, doprovodná zeleň. V trase elektrického vedení je navrženo veřejné prostranství o šíři 24,2m, které dopravně obslouží navržené stavební pozemky č.10 - č.19, včetně plochy občanského vybavení č.44. Rovnoběžně s tímto prostorem je ve východní části plochy navrženo další veřejné prostranství - komunikace, chodníky, doprovodná zeleň 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.

ŘEZ ULIČNÍM PROSTOREM V TRASE VEDENÍ EL. ENERGIE

1 : 100



Pro zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení navazující plochy Z.1b, je navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství - komunikace, chodníky, doprovodná zeleň vedoucí po severní hranici plochy Z.1a 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 Z.1a 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, chodníky, doprovodná zeleň 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, chodníky, doprovodná zeleň 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, chodníky, doprovodná zeleň 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 Z.1a 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 a č.44 budou zásobeny z nového vodovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí po jižním 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 z vodovodního řadu.

d.3.2 Závlahový vodovod

Plochou Z.1a vedou dvě větve závlahového vodovodu, které omezují možnost využití pro stavební pozemky č.33 a 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.

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 Z.1a navrhuje územní studie odvádět pomocí nově navržených kanalizačních řadů. Napojeny budou na stávající kanalizační řad.

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 Z.1a 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 Z.1a budou zásobovány z nových STL plynovodních řadů. Nové řady navrhuje územní studie napojit ze stávajícího plynovodního řadu, který vede ulicí Krajiní podél jižní části plochy.

d.3.5 Zásobování elektrickou energií

Zásobování plochy Z.1a je navrženo ze stávající trafostanice umístěné západně od plochy Z.1a. 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, chodníky, doprovodná zeleň.

S ohledem na návrh veřejného prostranství v OP vedení el. energie byl a územní studie v rozpracovanosti konzultována se společností ČEZ Distribuce a.s. V dalších stupních projektové dokumentace nutné podat „Žádost o souhlas s činností a umístění stavby v ochranném pásmu“. Při podání žádosti je třeba doložit technickou zprávu, jež bude obsahovat informaci o střetu s ochranným pásmem, vycházející z §46, zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění. Technická zpráva bude obsahovat i požadavky na bezpečnost při provádění a provozování stavby v OP el. vedení. Podpěrné body, resp. zařízení distribuční soustavy nebude stavbou znepřístupněno pro údržbu nebo obnovu. Umisťování inženýrských sítí bude řešeno v obou navržených komunikacích (silnice + chodník) dle ČSN 73 6005. V prostoru pod stožáry, vodiči a čtyřmetrovými odstupy od krajního vodiče nebude umisťování technické infrastruktury možné.

e. 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.

Plocha Z.1a je členěna v ÚP Dobříň na plochy BV - bydlení venkovské a plochy ZS - zeleň sídelní ostatní.

Je určena prioritně k rozvoji bydlení a bude zde celkem 41 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Dále je zde navržen jeden pozemek pro realizaci objektu občanského vybavení a souvisejících ploch veřejné zeleně.

Plocha bude dopravně obsloužena převážně z nově navržených místních obslužných komunikací navazující na stávající dopravní systém v sídle. Území bude vybaveno technickou infrastrukturou, dešťové vody budou likvidovány vsakem v lokalitě.

Hlavní stavební objekty budou respektovat podmínky stanovené územním plánem s prvky regulačního plánu.

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