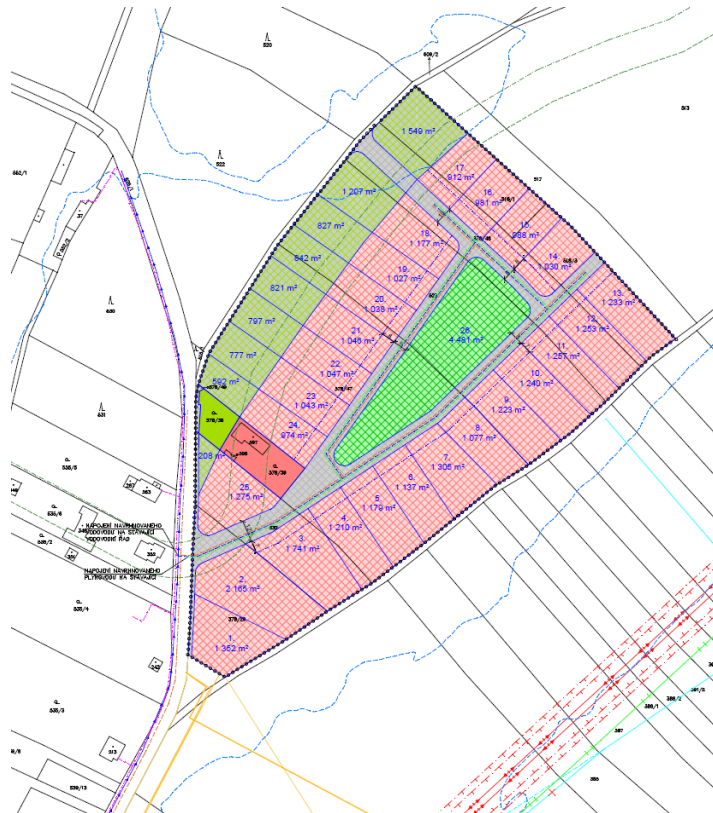


OBEC DOBŘÍŇ

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z.1b



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. 44.

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.1b**

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.1b 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.1b 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 okraj řešeného území lemuje pás stromořadí, který je ze severozápadní strany doplněn pozemky lesa (viz obr.1.). Část původně vymezená plochy Z.1b byla zastavěna jedním rodinným domem, který je v územní studii zakreslen jako stav v území.



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávající místní komunikace, která vede po západním okraji plochy.

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

Severní část plochy Z.1b je limitována záplavovým územím Q₁₀₀ řeky Labe. Do jihozápadního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO). Severní část plochy leží ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa.

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 Dobříň 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

pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.) – nevztahuje se na obnovu původních historických plných zdí a oplocení a dále na zdi plnící funkci protihlukové stěny

Pro plochu Z.1b dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící jihozápadně od plochy Z.1a, na kterou navazuje. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- zastřešení hlavní stavby bude šikmou střechou o min. sklonu 30°
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

ZZ - zeleň - zahrady a sady

Plochy zeleně – zahrady a sady jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.

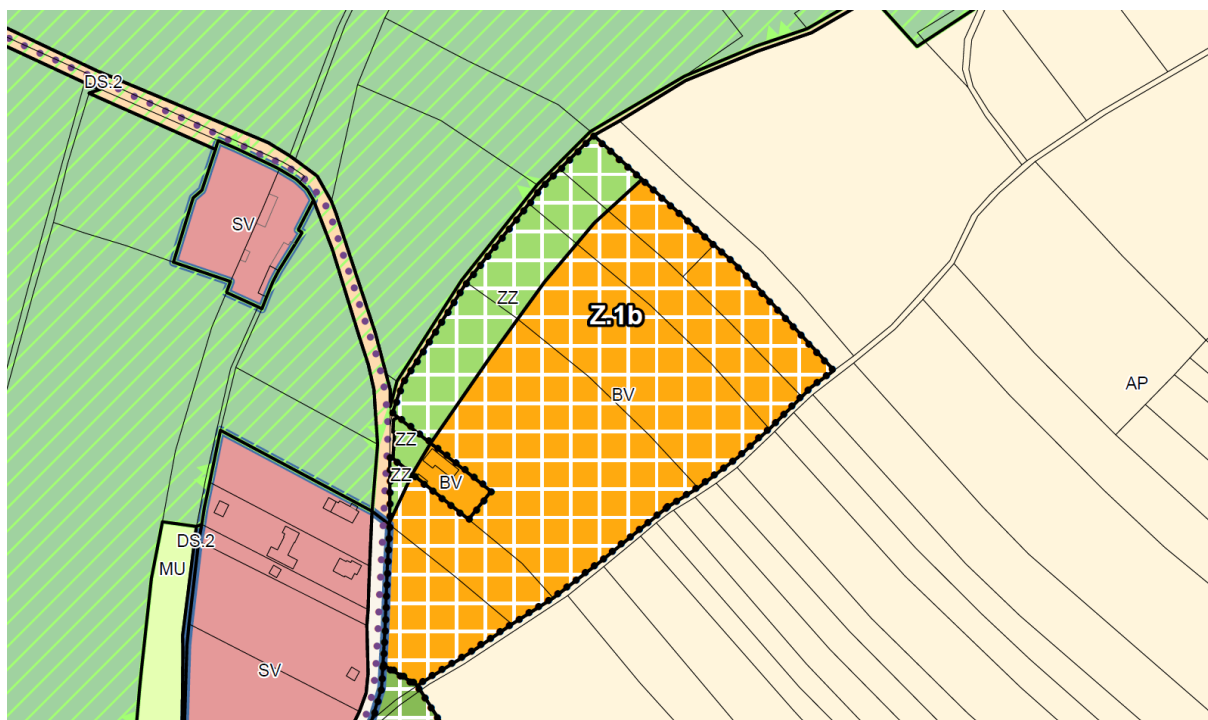
Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umísťování staveb a dalších zařízení (zejména pak staveb pro bydlení).

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.



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 místní komunikací vedoucími po západním okraji řešeného území a dále pak z řady limitů ovlivňujících možné využití plochy.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z.1b 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 30m od okraje lesa, jihovýchodní část plochy zasahuje do ochranného pásma technologického objektu plynovodu (SKAO).

V ploše Z.1b bylo navrženo celkem 25 nových pozemků pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k tomu, že severní část pozemků č.17 - č.25 leží ve vzdálenosti 30m od okraje 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 Z.1b se pohybuje v rozmezí od cca 980 m² do cca 2400m². 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 Z.1b navazuje. Z tohoto důvodu je budoucí zástavba rozdělena na dvě části. První část tvoří navržené stavební pozemky č.1, č.2 a č.25, 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 Z.1b navržena plocha veřejného prostranství - zeleň (pozemek č.26), který bude využit k realizaci odpočinkového prostoru.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 352	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 165	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 741	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 210	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO)	ano
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 179		ano
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 137		ano
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 305		ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 077		ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 223		ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 240		ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 257		ano
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 253		ano
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 233		ano
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 030		ano
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	988		ano
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	981		ano
17	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	2 461 (912 + 1 549)	Vzdálenost 30m od okraje lesa, záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
18	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	2 384 (1 177 + 1 207)	Vzdálenost 30m od okraje lesa, záplavové území Q ₁₀₀ řeky Labe	ano
19	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 857 (1 027 + 827)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
20	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 880 (1 038 + 842)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
21	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 867 (1 046 + 821)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
22	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 844 (1 047 + 797)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
23	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 820 (1 043 + 777)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
24	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 566 (974 + 592)	Vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
25	stavební pozemek pro výstavbu RD, zeleň soukromá a vyhrazená	1 465 (1 275 + 208)	Ochranné pásmo technologického objektu plynovodu (SKAO), vzdálenost 30m od okraje lesa	ano
26	veřejné prostranství - zeleň	4 481		-

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 a č.25 je stavební čára stanovena s ohledem na charakter a uspořádání stávající obytné zástavby na kterou plocha Z.1b 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 Z.1b.

Do částí stavebních pozemků č.17 - č.25 zasahuje vzdálenost 30m od hranice lesa. Části stavebních pozemků, v kterých je možné umisťovat stavby je vymezena v souladu s územním plánem. U stavebního pozemku č. 25 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.25 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

Návrh dopravního řešení plochy Z.1b vychází z jejího navrženého tvaru. Po západním okraji řešené plochy prochází stávající místní komunikace, která je navržena k rozšíření na širší veřejného prostranství min 10,5m.

Územní studie navrhuje nová veřejné prostranství, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v šířích 8m, 10m a 12,5m.

Pro zpřístupnění nově navržených pozemků č.1, č.2 a č.25 je navrženo využít stávající místní komunikaci, která je navržena k rozšíření na min. širší 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.26) 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 obslouženy 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 Z.1b. Tím dojde k propojení této plochy s účelovou komunikací vedoucí po hranici lesa, ležícího severně od plochy Z.1b

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 Z.1b 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 a č.25 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 z vodovodního řadu.

d.3.2 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.

Pro napojení stavebních pozemků plochy Z.1b územní studie navrhuje prodloužení stávajícího kanalizační stoky 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.3.3 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 řad vede podél západního 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.1b 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 a č.25 budou napojeny na stávající plynovodní řad vedoucí v trase stávající místní komunikace.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování plochy Z.1b je navrženo ze stávající trafostanice umístěné západně od plochy Z.1b. 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.

e. Závěr

Územní studie vychází ze Zadání zpracovaného Městským úřadem Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování, Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice nad Labem.

Plocha Z.ba je členěna v ÚP Dobříň na plochy BV - bydlení venkovské a plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady

Je určena prioritně k rozvoji bydlení a bude zde celkem 25 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Dále je zde navržen jeden pozemek pro realizaci 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.