

KONCEPČNÍ STUDIE LOKALITY „K HOSTÍNU“

parcela číslo: 335/19 = 8.861,65 m² (katastrální území: 775738 Úvaly u Prahy)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ...

Název:

KONCEPČNÍ STUDIE LOKALITY „K HOSTÍNU“

Objednatel:

David Fidler

IČO: 707 62 881

Slunečnicová 2283/42 • 106 00 Praha 10 – Záběhlce

Sledovaná lokalita:

Město: Úvaly

kat. území: 775738 Úvaly u Prahy

parcelní číslo: 335/19 (8.861,65 m²)

Zpracovatel koncepční studie:

URBAPLAN s.r.o.

Komenského 266/3 • 500 03 Hradec Králové 1

Seifertova 1527/16 • 130 00 Praha 3 – Žižkov

Datum: XII. 2019

Vypracoval: Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.

Výchozí informace:

Koncepční studie je zpracována na základě zadávacích podmínek investora. Cílem dokumentu je ověření možností umístění provozu sběrného dvora do sledované lokality, a to jak z hlediska terénních reálií, tak z pohledu platné i připravované územně plánovací dokumentace.

o b s a h

Průvodní zpráva:

- I.** Vymezení a specifikace území ...
 - Seznam vstupních podkladů
 - Širší vztahy
 - Identifikace sledované lokality
 - Charakteristika řešeného území, základní hodnoty a limity využití
- II.** Územně plánovací dokumentace (ÚPD) ...
 - Územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ) Úvaly
 - Opatření obecné povahy č. 3/2019
 - Návrh územního plánu Úvaly
- III.** Urbanistická koncepce ...

Grafická část:

- | | | |
|------------|--|------------------|
| 01. | Širší vztahy řešeného území na podkladu ortogonální fotografie | 1 : 6 000 |
| 02. | Vymezení řešeného území na podkladu majetkových vztahů | 1 : 3 000 |
| 03. | Vymezení řešeného území na podkladu ÚPn SÚ Úvaly | 1 : 3 000 |
| 04. | Vymezení řešeného území na podkladu návrhu ÚP Úvaly (ZCU) | 1 : 3 000 |
| 05. | Vymezení řešeného území na podkladu návrhu ÚP Úvaly (HLV) | 1 : 3 000 |
| 06. | Vymezení řešeného území na podkladu návrhu ÚP Úvaly (VPS) | 1 : 3 000 |
| 07. | Stávající stav v širších souvislostech | 1 : 3 000 |
| 08. | Navržené řešení | 1 : 1 000 |
| 09. | Navržené řešení na podkladu ortogonální fotografie | 1 : 1 000 |
| 10. | Navržené řešení v širších souvislostech | 1 : 3 000 |

Seznam zkratk:

OOP	Opatření obecné povahy
ÚPn SÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚPD	územněplánovací dokumentace
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond

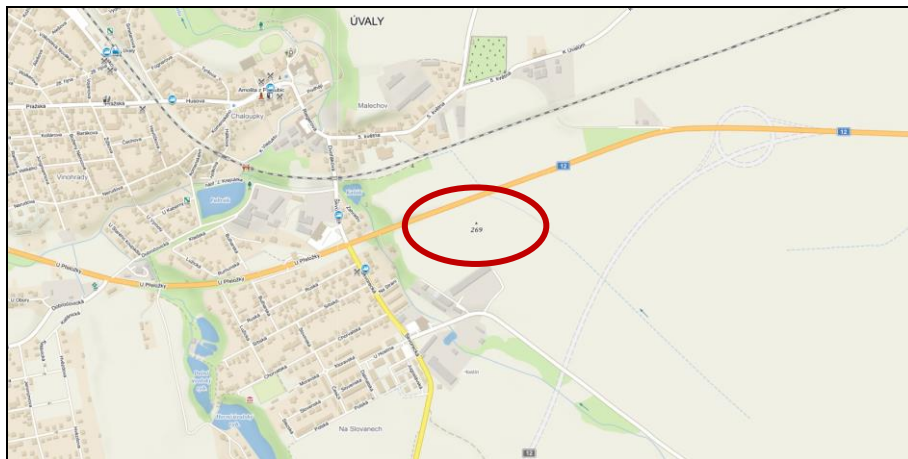
I. VYMEZENÍ A SPECIFIKACE ÚZEMÍ ...

Seznam vstupních podkladů:

- katastrální mapa;
- orientační výškopis;
- ortogonální fotografie;
- terénní průzkum území + fotodokumentace;
- územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ) Úvaly;
- návrh (ke společnému jednání) územního plánu Úvaly.

Širší vztahy:

Město Úvaly se nachází u východní hrany metropole, zhruba 9 km od SOKP (exit 63) a stejně tak daleko od dálnice D 11 (exit 8). Okolní sídelní útvary Český Brod nebo Říčany jsou vzdáleny asi 12 km, Čelákovice či Brandýs nad Labem přibližně 15 km. Obec se rozkládá kolem komunikace I/12, jež je dopravní páteří regionu, kterou zde kříží okružní silnice II/101. Městem vede i celostátní dráha č. 010, respektive I. tranzitní železniční koridor.



Základní mapa širších vztahů předmětného území (rok 2019) ... © Seznam.cz

Identifikace sledované lokality:

Řešené území se nachází v Úvalech východně od Prahy, v katastrálním území 775738 Úvaly u Prahy. Pozemek p.č. 335/19 s celkovou výměrou 8.861,65 m² leží v jihovýchodním kvadrantu správního území města, a to v klínu mezi stávající silnicí I/12 a její budoucí trasou v obchvatové poloze.

Charakteristika řešeného území, základní hodnoty a limity využití:

Sledovaná lokalita je součástí větších obdělávaných zemědělských ploch vně vymezeného zastavěného území. Aktuálně není obklopena žádnými stavbami. Jedná se o rovinný pozemek bez stromových i keřových porostů, ležící při správní hranici Úval a Tuklat v nadmořské výšce 269 metrů.

Z hlediska přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou nejvýznamnějšími aspekty zemědělské plochy s provedenými investicemi do půdy, které však spadají do III. a V. třídy ochrany ZPF. Další limitou, která může ovlivnit využitelnost území, je zejména ochranné pásmo silniční komunikace I. třídy. Dopravní obsluha je řešena prostřednictvím účelových komunikací, naojených jednak na silnici I/12, tak na cestu III/10168.



Stávající stav předmětného území (září 2018) ... Panorama © Google Earth

II. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD) ...

V současné době (konec roku 2019) je pro rozhodování v předmětné oblasti, náležející do správního území města Úvaly, platný Územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ) Úvaly, který byl vydán 11. 12. 1995 a je platný (ve znění pozdějších změn a doplňků) do doby vydání nového územního plánu Úvaly (popřípadě do pozbytí platnosti dle § 188 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb.). Dne 25. 6. 2009 přijalo Zastupitelstvo města usnesení o pořízení nového ÚP a dne 13. 12. 2012 schválilo zadání této ÚPD. Dne 8. 12. 2016 Zastupitelstvo své usnesení z 13. 12. 2012 zrušilo a následně schválilo upravené Zadání nového ÚP. Dle zákona 183/2006 Sb. v platném znění připravovaný Územní plán Úvaly je zpracováván Ing. arch. Ivanem Vavříkem a aktuálně je ve fázi před veřejným projednáním.

Územní plán sídelního útvaru (ÚPn SÚ) Úvaly:

V současné době platný ÚPn SÚ Úvaly předmětnou lokalitu zahrnuje do polyfunkčního území nerušící výroby a skladů č. 34, pro které stanovuje:

- 1) *Území nerušící výroby a služeb slouží převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících svoje okolí. Je určeno pro služby, výrobu všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmí svými negativním i účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Vhodné je umístění kancelářských budov, bytů služebních a bytů pro potřeby vlastníků zařízení, odstavných ploch a garáží a čerpacích stanic pohonných hmot.*
- 2) *Výjimečně přípustné jsou kostely a modlitebny, maloobchodní a stravovací zařízení, nákupní střediska, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská, to vše pro obsluhu území.*

Lokalita č. 34 se (spolu s lokalitami č. 32 i 33) týká podmínky čl. 18 odst. (13), a sice že v dané oblasti bude navrhována zástavba nízkopodlažními halovými objekty a u zástavby v okrajových polohách bude nutno konkrétní záměr doložit panoramatickými zákresy.

Opatření obecné povahy č. 3/2019:

(Stavební uzávěra pro vyjmenované stavby)

Rada města Úvaly vydala dne 10. 9. 2019 územní opatření, kterým se zřizuje stavební uzávěra spočívající v zákazu jakékoli stavební činnosti:

- a) *nových staveb příp. staveb dodatečně povolených, a to staveb trvalého bydlení či přechodného ubytování včetně bytových domů a zařízení pro bydlení či přechodné ubytování, které je součástí sociálních služeb, s výjimkou rodinných domů, které obsahují pouze jednu bytovou jednotku,*
- b) *změn staveb před jejich dokončením, změn dokončených staveb (tj. stavebních úprav, přístaveb a nástaveb) a změn v užívání, a to u staveb trvalého bydlení či přechodného ubytování vč. bytových domů a zařízení pro bydlení či přechodné ubytování, které je součástí sociálních služeb, v případě, že by jejich povolením došlo k navýšení kapacity ubytovacích prostor či vzniku nové bytové jednotky,*

vztahující se na zastavěné a zastavitelné území (plochy) dle územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaného 11. 12. 1995 v platném znění.

Vzhledem k tomu, že koncepční studie ve sledované lokalitě ověřuje možnost umístění provozu sběrného dvora, je možné konstatovat, že se Opatření obecné povahy (OOP) č. 3/2019, tj. stavební uzávěra pro vyjmenované stavby, na tento konkrétní investiční záměr nevztahuje.

Návrh (ke společnému jednání) územního plánu Úvaly:

V současné době (2019) je pořizován nový územní plán Úvaly, jenž je aktuálně ve stavu návrhu po společném jednání s dotčenými orgány a sousedními obcemi, které proběhlo v roce 2017.

Tento návrh ÚP Úvaly řešené území zahrnuje do zastavitelné plochy **Z.27**, pro niž vymezuje plochu změny (návrhovou) s funkčním využitím VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehká výroba /VL/ a zároveň rozhodování o změnách v území podmiňuje zpracováním územní studie¹, a také uzavřením dohody o parcelaci². Dále je pro předmětné území také závazná konkrétní podmínka s lokální platností **LP.07** – lokální podmínka k lokalitám Z.24, Z.25, Z.26, Z.27 a Z.28: Výstavba v těchto lokalitách je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a křižovatky v ploše Z.29. Tyto zastavitelné plochy **Z.29** i **Z.30** s funkčním využitím **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční (DS)** zároveň zasahují západní část sledované oblasti. Plochy změn obsahují i VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jmenovitě se jedná o stavby pro rozvoj dopravní infrastruktury **VD 8** a **VD 9**.

¹ **Podmínky pro pořízení územních studií ve vyjmenovaných lokalitách:** Územní studie bude řešit především vztah soukromého a veřejného prostoru v dané lokalitě, zejména bude vymezen veřejný prostor v lokalitách dotčených §7, odst. 2, vyhlášky č.501/2006 Sb. (nutnost vymežit souvislou plochu veřejného prostranství o velikosti 1000 m2 na každé 2 ha vymezené rozvojové plochy s obytnou funkcí). Územní studie bude řešit podmínky dopravního napojení lokality na stabilizovanou silniční síť a prověří možnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu. Územní studie bude pořízena z podnětu pořizovatele nebo z jiného podnětu, lhůta pro vložení dat o územních studiích vypracovaných k uvedeným lokalitám je stanovena na 31. 12. 2021.

Pro lokality v jihozápadní části Úval v části Hostín a Vinice jsou již registrovány územní studie (Územní studie Úvaly - Hostín, Územní studie Úvaly - Hostín - fáze II, Územní studie Úvaly - Vinice), které mohou být použity pro rozhodování v území, případně mohou být nahrazeny novými územními studiemi.

² Podmínka uzavření dohody o parcelaci je v rozvojové lokalitě Z.27 ustanovena v souladu s § 43, odst. 2 zákona 183/2006 Sb.

VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD 8 – úprava křižovatky

VD 9 – komunikace → propojení komunikace č. 10168 a komunikace č. 12

Doplňující podmínky s celoplošnou platností:

V řešené ploše jsou závazné i doplňující podmínky s celoplošnou platností, které jsou stanovené jednotlivými funkčními charakterly v celém území, a jsou tak platné ve všech funkčních kategoriích. Sledovaného záměru se mohou týkat podmínky CP.01, CP.03, CP.04, CP.07 a CP.09.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční (DS)

Hlavní využití:

Stavby a plochy pro silniční komunikace se souvislými stavbami, zařízeními a provozy (mosty, opěrné zdi, propustky, autobusová stání, odstavná parkoviště, apod.), související zeleň, zeď izolačního charakteru, související zeleň krajinného charakteru (aleje), pochozí plochy, městský mobiliář, drobná architektura veřejného prostoru, drobná sakrální architektura, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Veřejný prostor, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Umísťování billboardů, umísťování takových staveb a zařízení, která mohou ohrozit plynulost a bezpečnost provozu (ohrožením plynulosti není myšleno záměrné snižování rychlosti stavebními opatřeními – retardéry, příčnými prahy a dalšími vhodnými stavebně technickými aplikacemi). Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, vedlejším a podmínečně přípustným využitím.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:

Stavby, zařízení a provozy sloužící pro lehký průmysl – lehkou výrobu, s (v plochách umístěnou) výrobou související skladování, služby speciálního charakteru (servisy pro nákladní vozidla), provozně přidruženou administrativu, souvislou dopravní a technickou infrastrukturu, technickou infrastrukturu vyžadovanou umístěním speciálního provozu (např. ČOV), zeleň veřejná i soukromá.

Přípustné využití:

Byty správců, služební byty, drobná architektura veřejného prostoru, městský mobiliář, vodní prvky, fotovoltaické elektrárny.

Podmíněně přípustné využití:

Umísťování potenciálně hygienicky rizikových provozů je možné pouze v takové lokaci, kde nehrozí ohrožení platných hygienických limitů pro obytné stavby ve vnějším i vnitřním chráněném prostoru staveb jejich negativními účinky. Pro tyto potřeby se požaduje vypracovat příslušnou studii vlivu, na základě které může být případný provoz umístěn.

Nepřípustné využití:

Umísťování takových provozů v takových lokacích, kde jejich případné negativní účinky (hluk, prach, světelné emise, vyvolaná dopravní zátěž) překročí u souvislých obytných staveb platné hygienické normy pro vnitřní a venkovní chráněné prostředí staveb. Umísťování logistických center a objektů s převažujícím určením pro skladování a distribuci. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Parcela nebo soubor parcel dotčených jedním provozním záměrem musí obsahovat minimálně z 40% své výměry zeleň (ochranného, přírodního, parkového nebo zahradního charakteru). Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 50%. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 12 m (výška se měří od nejnižšího pásu či bodu přilehlého terénu ke stavbě po korunní římsu při užití šikmé střechy, nebo vrchní hranu atiky při užití plochého zastřešení).

III. URBANISICKÁ KONCEPCE ...

Návrh urbanistické koncepce vychází z pozice sledované lokality, jejího potenciálu a možností rozvoje v mezích platné i aktuálně připravované ÚPD. Základním předpokladem budoucího využití území je zřízení křižovatky (popř. jednostranného sjezdu) na státní silnici i realizace návazné místní komunikace, která vytvoří nové propojení silnic I/12 a III/10168 v paralelní poloze k ulici Škovercká. Tato nová dopravní osa zajistí obsluhu vymezených zastavitelných ploch a jejich následné stavební využití³. Trasa nové místní komunikace se předpokládá v rámci návrhem ÚP Úvaly⁴ vymezené zastavitelné plochy Z.30, která dílem vede při západní hranici řešeného území (pozemku ve vlastnictví investora) a dílem na přilehlém pozemku ve vlastnictví obce.

Přibližně v polovině sledované lokality, tedy asi 50 metrů od uvažované křižovatky na silnici I/12, se navrhuje obslužná komunikace kolmo vystupující z místní komunikace, jež napojí vlastní areál sběrného dvora a přejde v jeho vnitřní dopravní páteř. V jihovýchodním kvadrantu řešeného území se plánuje umístění hlavního technického zázemí areálu, jež bude tvořeno kompozicemi kontejnerových objektů, které budou překryty šikmou (sedlovou) střechou. Za těmito stavbami se předpokládá umístění odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily. S dalšími objekty se počítá ve východním cípu území, popřípadě při severovýchodní hranici (rezerva). Severní oblast řešeného území je počítána pro dlážděné či mlatové manipulační plochy sběrného dvora s tím, že okrajové části budou zatravněny a doplněny vzrostlou zelení, popřípadě vodní, respektive retenční nádrží. Celý areál sběrného dvora je navržen v souhrnné výměře 5.776,7 m². Část pozemku investora v rozsahu 2.006,4 m² není řešena (předpokládá se jiné využití) a západní část s rozlohou 1.078,5 m² by měla být odňata pro realizaci zmíněné místní komunikace a veřejné zeleně.

3 Využití zastavitelných ploch, jichž je řešená oblast součástí, je podmíněno zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a křižovatky v ploše Z.29 (VPS VD8 a VD9).

4 Dle návrhu ÚP Úvaly ke společnému jednání (7/2017).

L
E
G
E
N
D
A



VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY



MAPA KN

335/17

PARCELNÍ ČÍSLA

335/19

PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)



01



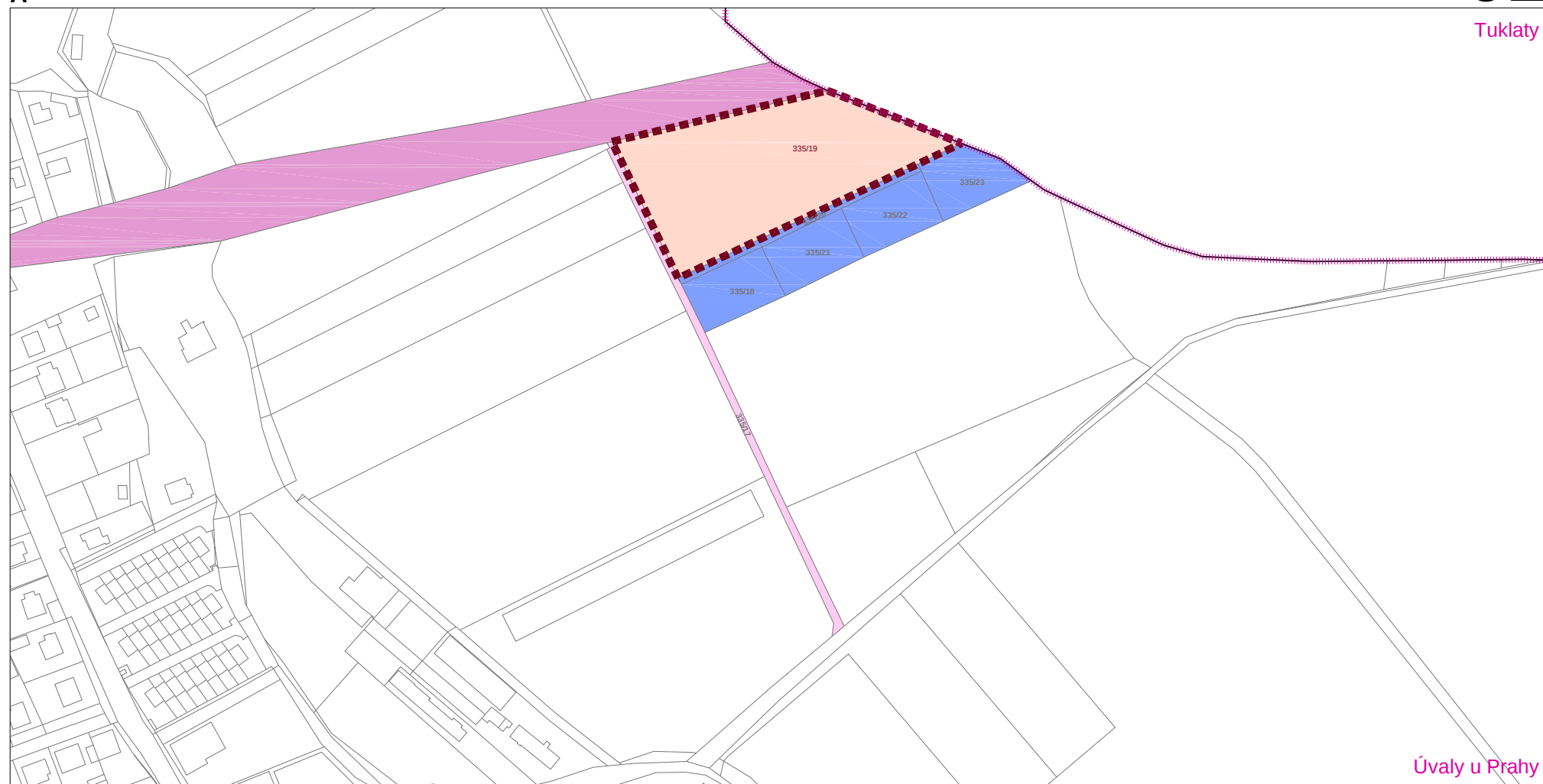
0 100 200 300

Širší vztahy řešeného území na podkladu ortogonální fotografie

L E G E N D A		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY		VLASTNICTVÍ ... Česká republika, ŘSD
		MAPA KN		VLASTNICTVÍ ... Město Úvaly
		335/17 PARCELNÍ ČÍSLA		VLASTNICTVÍ ... investor
		335/19 PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)		VLASTNICTVÍ ... dalších fyzických a právnických osob



02



0 50 100 150

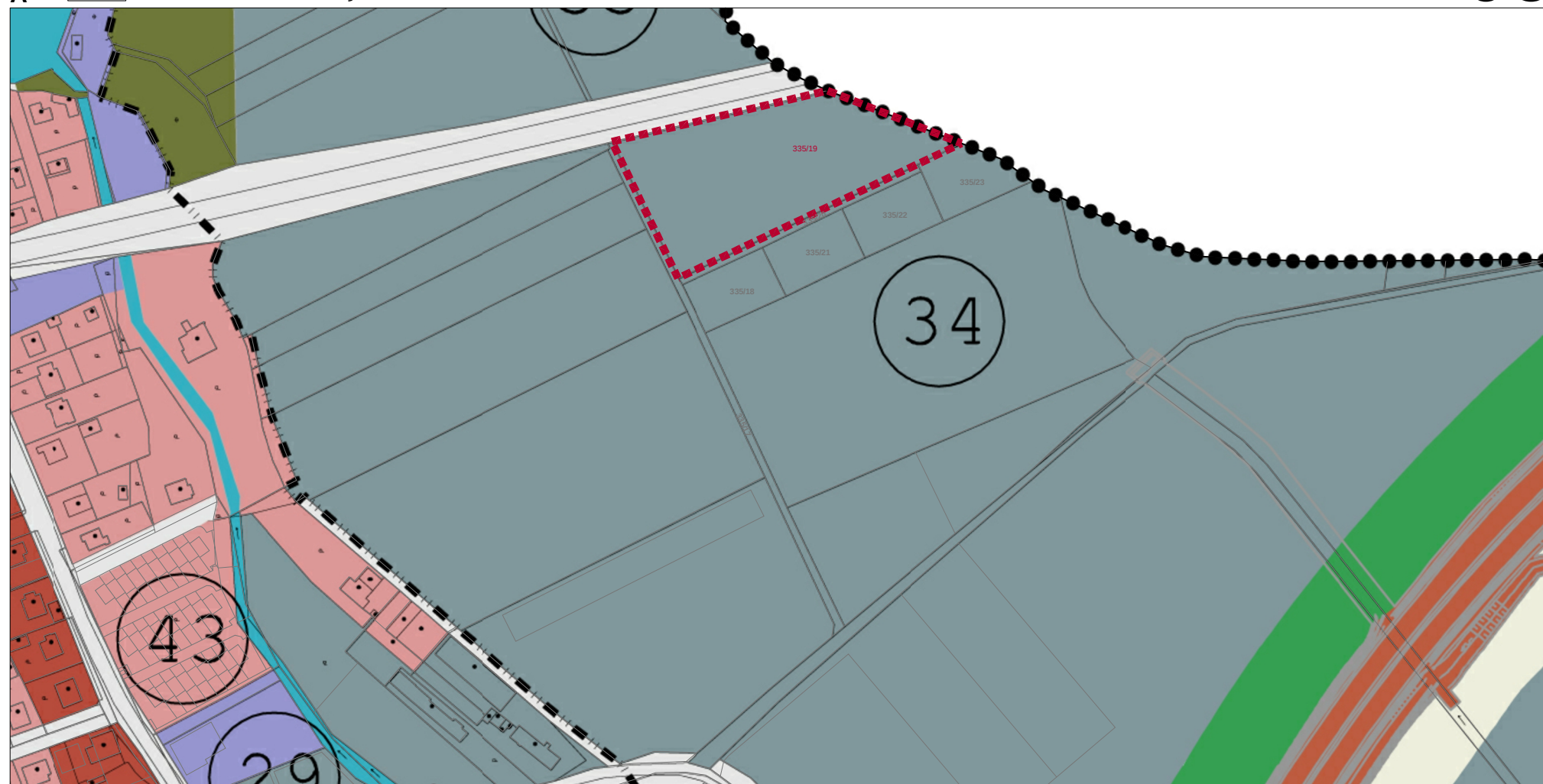
Vymezení řešeného území na podkladu majetkoprávních vztahů

L		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY
E		MAPA KN
G		PARCELNÍ ČÍSLA
E		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)
N		ROZVOJOVÉ LOKALITY
D		NERUŠÍCÍ VÝROBA
A		SILNIČNÍ DOPRAVA

ÚPn SÚ



03



0 50 100 150

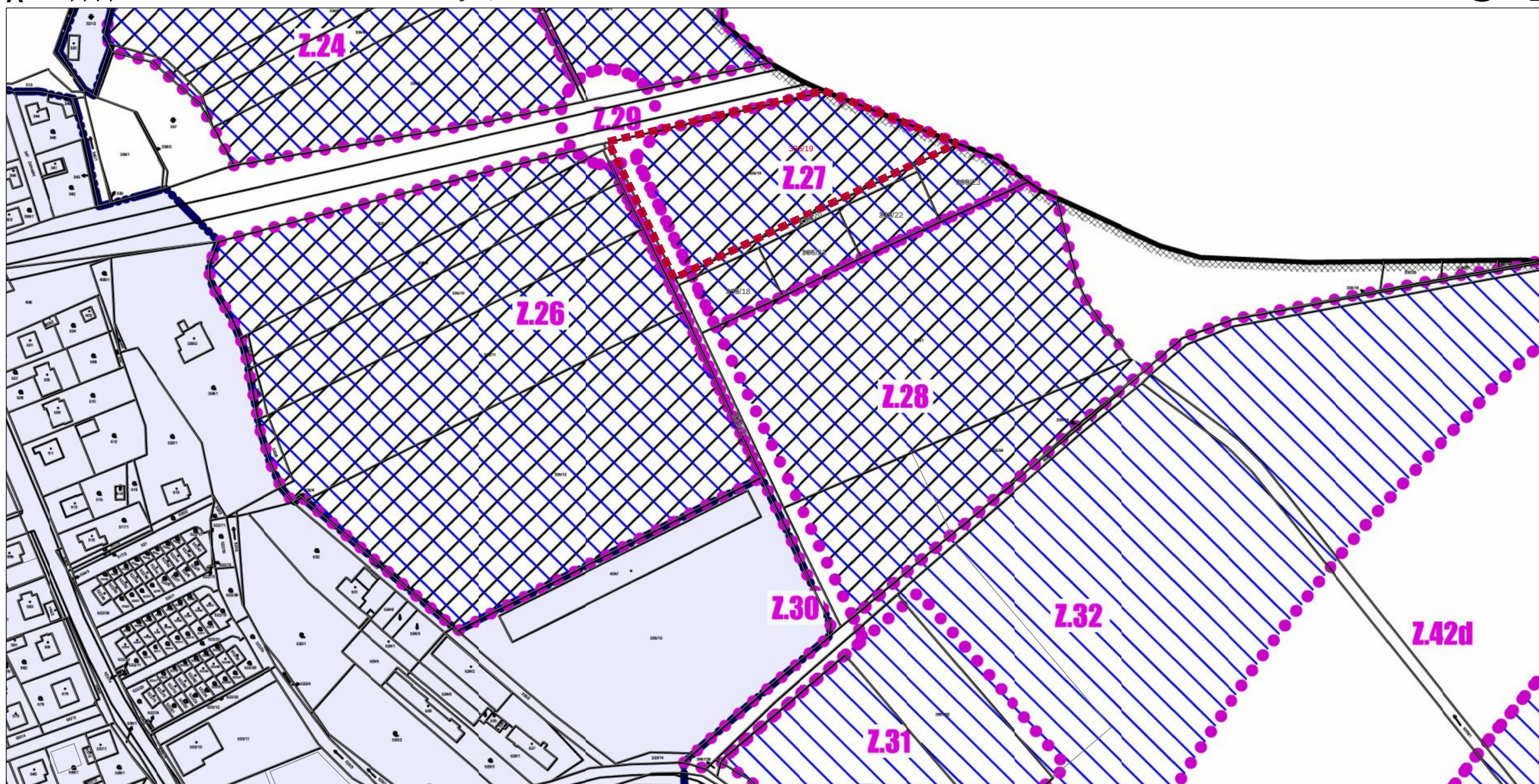
Vymezení řešeného území na podkladu ÚPn SÚ Úvaly

L		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY
E		MAPA KN
G		PARCELNÍ ČÍSLA
E		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)
N		ZASTAVITELNÉ PLOCHY
D		PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚS
A		PLOCHY S PODMÍNKOU UZAVŘENÍ DP

návrh ÚPD



04



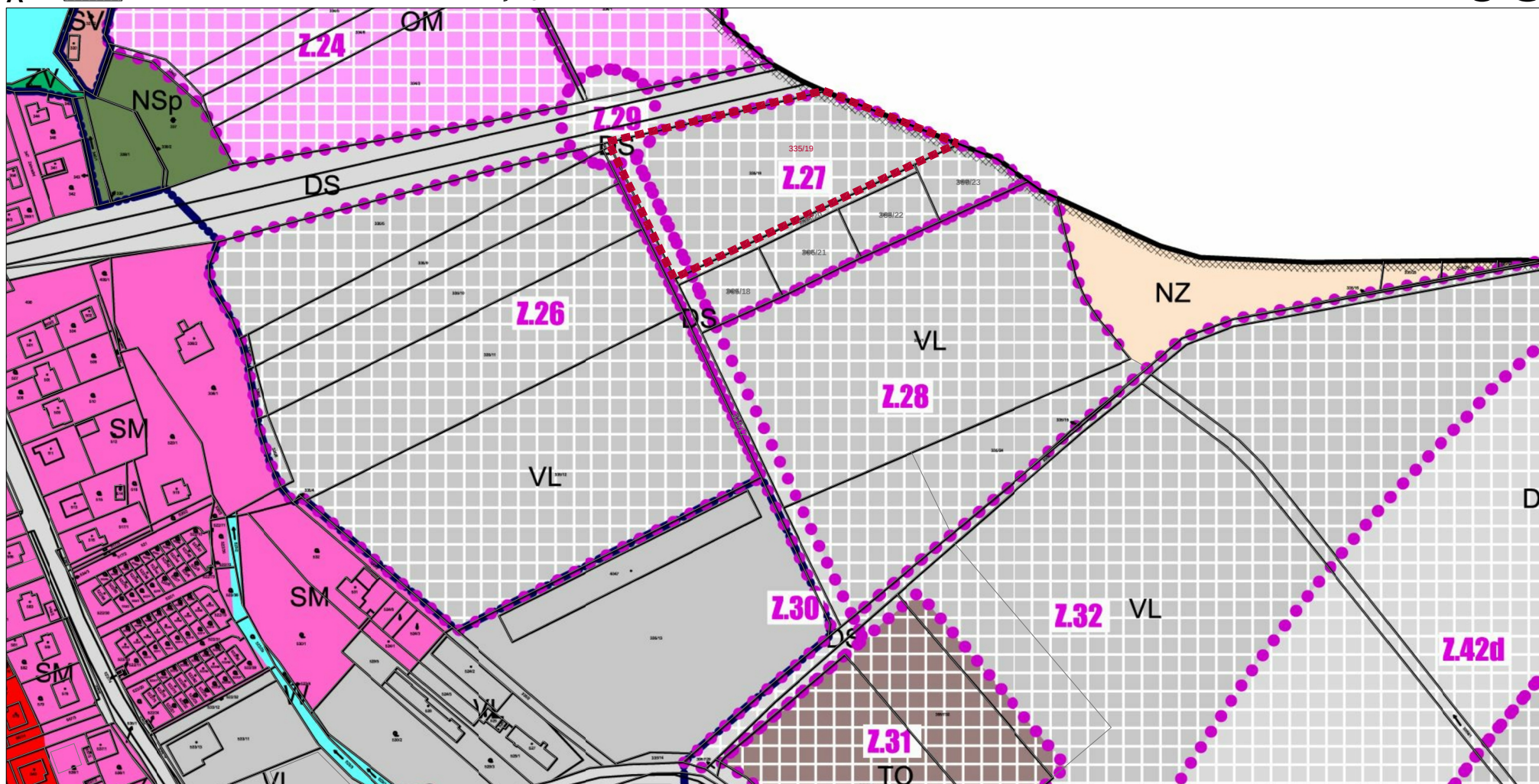
Vymezení řešeného území na podkladu návrhu (k veřejnému projednání) ÚP Úvaly ... ZCU

L		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY
E		MAPA KN
G		PARCELNÍ ČÍSLA
E		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)
N		ZASTAVITELNÉ PLOCHY
D		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VL)
A		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční (DS)

návrh ÚPD



05



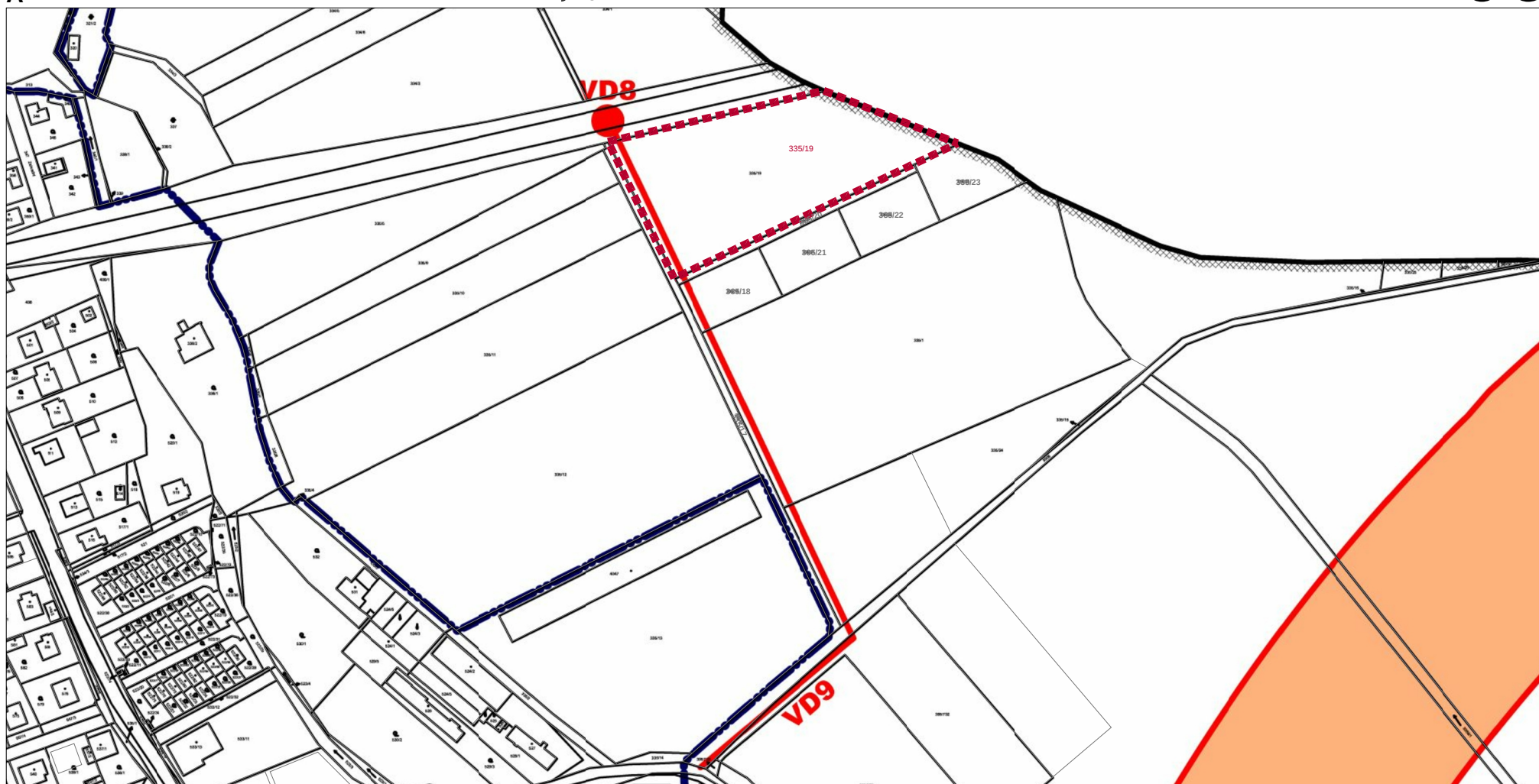
Vymezení řešeného území na podkladu návrhu (k veřejnému projednání) ÚP Úvaly ... HLV

L		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY
E		MAPA KN
G		PARCELNÍ ČÍSLA
E		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)
N		PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ
D		úprava křižovatky
A		kommunikace

návrh
ÚPD



06

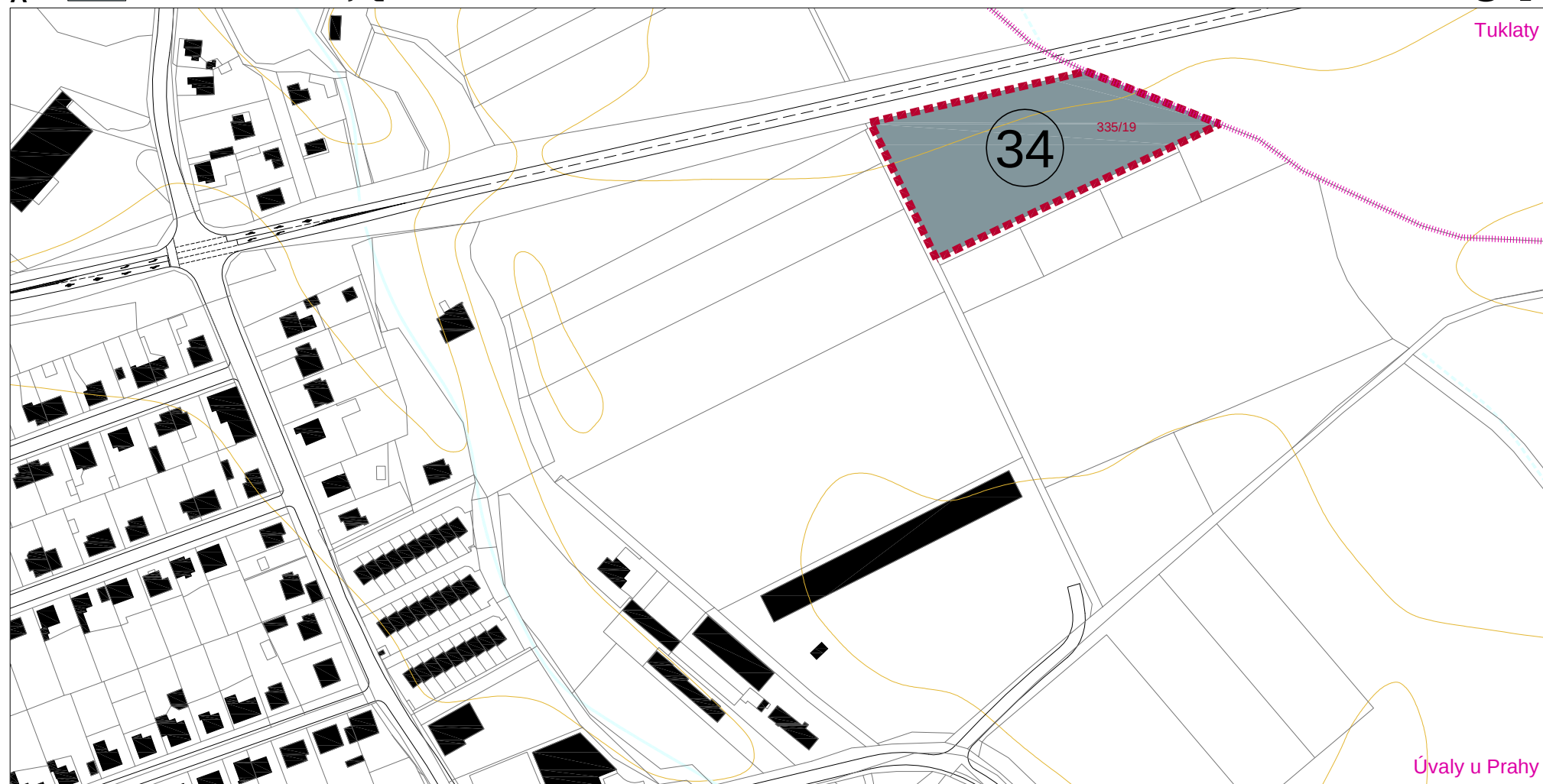


Vymezení řešeného území na podkladu návrhu (k veřejnému projednání) ÚP Úvaly ... VPS

- L**
E
G
E
N
D
A
-  VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY
 -  MAPA KN
 -  VRSTEVNICE
 -  STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
 -  PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)
 -  ROZVOJOVÉ LOKALITY
 -  NERUŠÍCÍ VÝROBA
- } úp. s. ú.



07



Tuklaty

Úvaly u Prahy

0 50 100 150

Stávající stav v širších souvislostech

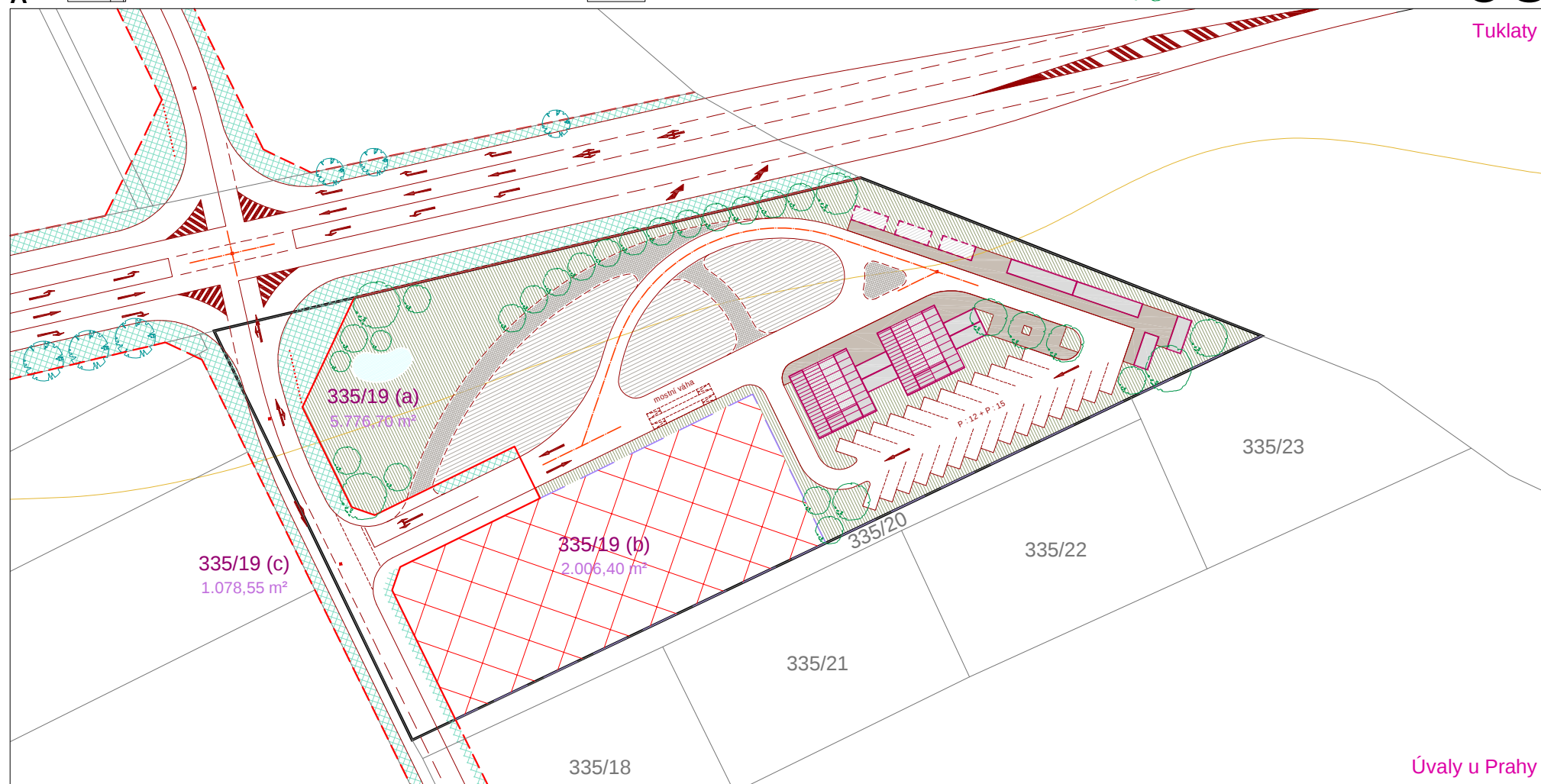
URBAPLAN • Komenského 266/3 - 500 03 Hradec Králové • Seifertova 1527/16 - 130 00 Praha • 1 : 1 000 (A4) • XI. 2019

L		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY		NEŘEŠENÁ OBLAST v rámci sledované lokality
E		MAPA KN		DOPORUČENÁ ULIČNÍ ČÁRA v okolí lokality
G		VRSTEVNICE		NAVRŽENÁ ULIČNÍ ČÁRA
E		PARCELNÍ ČÍSLA		VODNÍ RECIPIENT
N		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)		NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA
D		SILNICE a KOMUNIKACE NAVRŽENÉ		REZERVA PRO ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY
A		SILNICE a KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ		VNITŘNÍ DOPRAVNÍ OBSLUHA vč. parkování

	CESTY ZPEVNĚNÉ
	CESTY DLÁŽDĚNÉ
	CHODNÍKY
	MANIPULAČNÍ PLOCHY DLÁŽDĚNÉ
	VEŘEJNÁ ZELEŇ v okolí lokality
	TRAVNATÉ PLOCHY
	VZROSTLÁ ZELEŇ



08

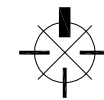


0 10 20 30 40 50

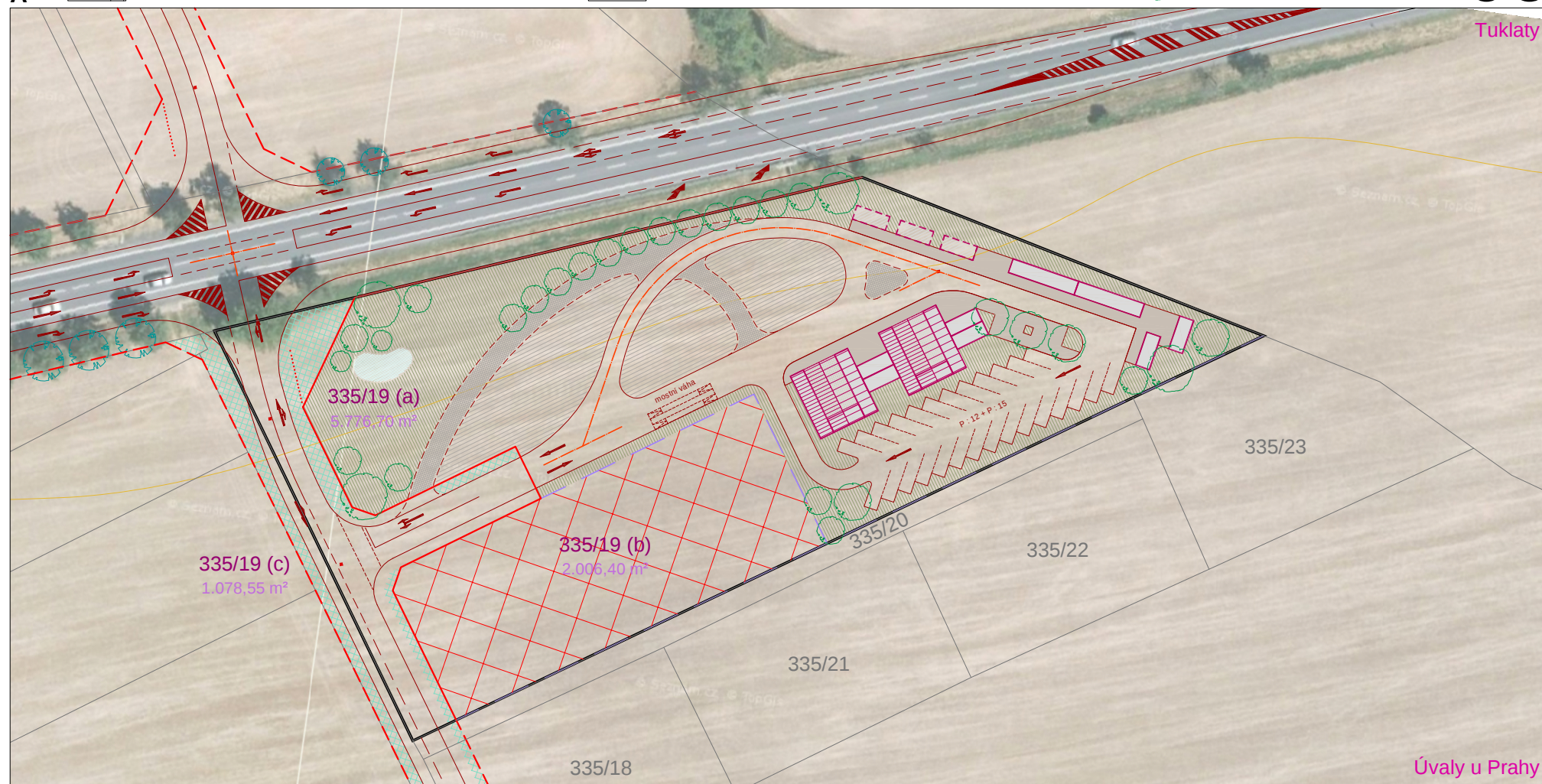
Navržené řešení

URBAPLAN • Komenského 266/3 - 500 03 Hradec Králové • Seifertova 1527/16 - 130 00 Praha • 1 : 1 000 (A4) • XI. 2019

LEGENDA		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY		NEŘEŠENÁ OBLAST v rámci sledované lokality		CESTY ZPEVNĚNÉ
		MAPA KN		DOPORUČENÁ ULIČNÍ ČÁRA v okolí lokality		CESTY DLÁŽDĚNÉ
		VRSTEVNICE		NAVRŽENÁ ULIČNÍ ČÁRA		CHODNÍKY
		PARCELNÍ ČÍSLA		VODNÍ RECIPIENT		MANIPULAČNÍ PLOCHY DLÁŽDĚNÉ
		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)		NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA		VEŘEJNÁ ZELEŇ v okolí lokality
		SILNICE a KOMUNIKACE NAVRŽENÉ		REZERVA PRO ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY		TRAVNATÉ PLOCHY
		SILNICE a KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ		VNITŘNÍ DOPRAVNÍ OBSLUHA vč. parkování		VZROSTLÁ ZELEŇ



09



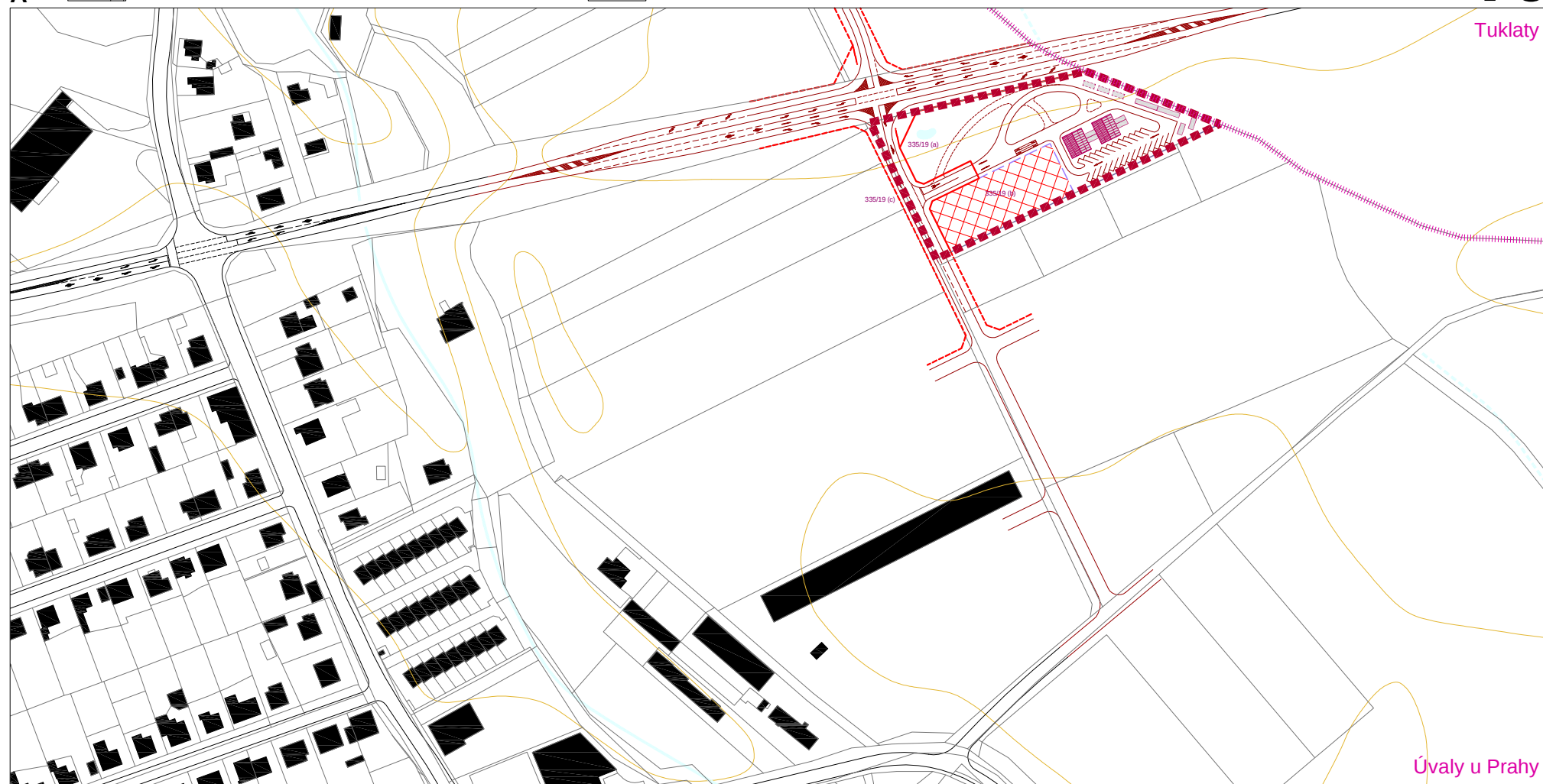
Navržené řešení na podkladu ortogonální fotografie



LEGENDA		VYMEZENÍ SLEDOVANÉ LOKALITY		NEŘEŠENÁ OBLAST v rámci sledované lokality
		MAPA KN		DOPORUČENÁ ULIČNÍ ČÁRA v okolí lokality
		VRSTEVNICE		NAVRŽENÁ ULIČNÍ ČÁRA
		STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		VODNÍ RECIPIENT
		PARCELNÍ ČÍSLA (v rámci sledované lokality)		NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA
		SILNICE a KOMUNIKACE NAVRŽENÉ		REZERVA PRO ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY
		SILNICE a KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ		VNITŘNÍ DOPRAVNÍ OBSLUHA vč. parkování



10



0 50 100 150

Navržené řešení v širších souvislostech