



# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE NAD VODOJEMEM – DRAŽICKÁ**

Lokalita 4a, 4b

**KA \* KA projektový ateliér – Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou**

# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE NAD VODOJEMEM – DRAŽICKÁ**

Lokalita 4a, 4b

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

**březen 2021**

## ÚZEMNÍ STUDIE

<b>Základní údaje.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Vymezení řešeného území.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení.....</b>	<b>1</b>
<b>3 Dopravní infrastruktura.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Technická infrastruktura.....</b>	<b>5</b>
4.1 Zásobování energiemi.....	5
4.2 Zásobování pitnou vodou .....	5
4.3 Nakládání s odpadními vodami .....	5
4.4 Nakládání s dešťovými vodami.....	6
4.5 Nakládání s odpady.....	6
<b>5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.....</b>	<b>6</b>

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

<b>6 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....</b>	<b>7</b>
Základní údaje.....	7
6.1 Způsob vymezení řešeného území.....	8
6.2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení .....	8
6.3 Dopravní infrastruktura .....	14
6.4 Technická infrastruktura .....	16
<b>7 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací.....</b>	<b>18</b>
7.1 Vymezení zastavěného území .....	19
7.2 Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	19
7.3 Urbanistická koncepce .....	19
7.4 Koncepce veřejné infrastruktury .....	22
7.5 Koncepce uspořádání krajiny .....	23
7.6 Plochy s rozdílným způsobem využití – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.....	23
7.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	26
7.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	26
7.9 Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ) .....	26
<b>8 Údaje o splnění požadavků zadání územní studie.....</b>	<b>26</b>
8.1 Účel a cíle územní studie .....	27
8.2 Rozsah řešeného území .....	27

8.3	Obsah územní studie .....	27
8.4	Požadavky na uspořádání textové a grafické části .....	28
<b>9</b>	<b>Vyhodnocení širších vztahů .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Konzultace územní studie v průběhu pořizování.....</b>	<b>29</b>

#### **Použité zkratky a pojmy**

- **Funkční celky** – jednotlivé části území, pro něž územní studie stanovuje specifické požadavky na využití
- **Územní plán** – územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (po změnách č. 1 a 2)
- **Územní studie** – Územní studie Nad Vodojemem – Dražická (lokalita 4a, 4b)

## Základní údaje

Územní studie Nad Vodojemem – Dražická (lokalita 4a, 4b) (dále jen Územní studie), je podmínkou pro rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách 4a a 4b., v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města. Využití plochy se řídí podle podmínek stanovených v územním plánu Benátky nad Jizerou, který nabyl účinnosti 7. 11. 2014, a jeho změny č. 1 a změny č. 2, které nabyly účinnosti shodně 26. 4. 2018. Územní plán Benátky nad Jizerou ve znění změny č. 1 a změny č. 2 (dále jen Územní plán) je pro rozhodování v řešeném území v plném rozsahu závazný.

Název akce:	Územní studie Nad Vodojemem – Dražická (lokalita 4a, 4b)
Místo:	k. ú. Nové Benátky, parcely č. 421/1, 421/100, 421/102, 421/103 (část), 422 (část), 423/1, 423/2, 424/3, katastru nemovitostí
Zadavatel:	Město Benátky nad Jizerou
Pořizovatel:	Městský úřad Benátky nad Jizerou
Oprávněná osoba:	Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (KOplan – ateliér územního plánování)

## 1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je Územním plánem vymezená zastavitelná plocha 4. Nad Vodojemem – Dražická v rozsahu lokalit 4a a 4b.

Vymezení zastavitelné plochy bylo upraveno nad aktuálním katastrem nemovitostí.

## 2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky, na nichž je stanoven způsob užívání v rámci podmínek plochy s rozdílným způsobem využití stanovené Územním plánem (viz kapitola **F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...** Územního plánu). Územním plánem stanovené podmínky pro využití plochy zůstávají v platnosti, Územní studie pouze upřesňuje, které z možných využití má být v daném funkčním celku preferováno. Ostatní využití, stanovená v Územním plánu jako hlavní, přípustná či podmíněně přípustná, je možné na dané ploše realizovat, pokud to nebude znamenat zásah do stanoveného prostorového uspořádání zastavitelné plochy.

Územní studie vymezuje následující funkční celky:

## **RD – rodinné domy**

Ve vymezeném funkčním celku **RD – rodinné domy** budou realizovány stavby a zařízení podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou plochu s rozdílným způsobem využití. Hlavní stavbou na pozemku bude soliterně stojící stavba rodinného domu.

Minimální velikost zastavěného stavebního pozemku rodinného domu bude 600 m<sup>2</sup>, resp. 800 m<sup>2</sup> v případě pozemků, u nichž nejméně jedna strana sousedí s nezastavěným územím<sup>1</sup>. U zbytkových parcel se připouští i menší výměra, nejvíce však o 15 % (tj. 510, resp. 660 m<sup>2</sup>) a to maximálně u 10 % z celkového počtu vymezených parcel (tj. např. z 57 parcel pro rodinné domy nejvýše 6 parcel může mít výměru 510, resp. 660 m<sup>2</sup>).

Oplocení pozemku, pokud bude zřízeno, bude směrem do veřejného prostranství vybaveno podezdívkou. Oplocení se má zřizovat v převážné části jako průhledné či poloprůhledné s výškou do 1,8 m (včetně podezdívky).

Výška stavby rodinného domu bude maximálně dvě nadzemní podlaží, přičemž podkroví s obytnými či pobytovými místnostmi bude posuzováno jako nadzemní podlaží.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, kóta nejvyšší části vedlejší stavby by neměla přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní (rodinného domu).

Ve funkčním celku mohou být dále zřizovány zejména zahrady, dvory a další zázemí hlavní stavby.

### Vzájemné odstupy staveb

Odstupy staveb se řídí platnými právními předpisy. V případě umístování prvních staveb bez možnosti ověření odstupů od staveb na sousedních pozemcích bude odstup stavby rodinného domu od hranice pozemku minimálně 3,5 m.

Stavby mohou být umístovány na společné hranici dvou stavebních pozemků pouze pokud budou vystavěny na obou sousedících pozemcích a budou na sebe jednou obvodovou zdí navazovat (tj. dvojdomy, navazující garáže atp.). Vždy však musí být stavebně odděleny, tzn. mít svoji obvodovou stěnu na vlastním pozemku.

### Stavební čáry

**Stavební čára** se stanovuje v grafické příloze, a to ve vzdálenosti 5 metrů od vzájemné hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, jehož součástí je místní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu.

Stavební čára bude uplatňována následujícím způsobem:

- rodinný dům bude jedním průčelím (okapová nebo štítová strana stavby) stát ve vzdálenosti 5 m od veřejného prostranství, a to alespoň z 50 % celkové délky tohoto průčelí;

---

<sup>1</sup> Nezastavěným územím se ve smyslu ust. § 2, odst. (2) písm. f) zákona č. 183/2006 Sb. rozumí „pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy“

- ve vzdálenosti menší než 5 m od hranice veřejného prostranství bude nejvýše 30 % z celkové délky průčelí rodinného domu (např. arkýře, rizality, verandy apod.), přičemž vzdálenost této části průčelí od veřejného prostranství nebude menší než 3,5 m;
- na samostatně stojící vedlejší stavby nebude stavební čára uplatňována; vedlejší stavby, které mají společnou obvodovou stěnu nebo její část se stavbou hlavní, budou považovány za součást hlavní stavby.

## **BD – Bytové domy**

Ve vymezeném funkčním celku **BD – Bytové domy** budou realizovány stavby a zařízení podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou plochu s rozdílným způsobem využití (plocha SM). Hlavní stavbou na pozemku bude stavba bytového domu.

Parter bytového domu by měl alespoň z 50 % sloužit pro občanské vybavení. Zbývající plocha parteru může být využita pro technické zázemí domu (např. technické místnosti, garáže atp.) a další nebytové prostory.

Maximální výška bytového domu bude dvě nadzemní podlaží s maximálně jedním ustoupeným nadzemním podlažím, alternativně dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

Oplocení pozemku, pokud bude zřízeno, bude směrem do veřejného prostranství vybaveno podezdívkou. Oplocení se má zřizovat v převážné části jako průhledné či poloprůhledné s výškou do 1,8 m (včetně podezdívky).

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží.

Ve funkčním celku budou dále zřizována zejména parkovací stání, pěší komunikace, veřejná prostranství, zahrady, dvory a další zázemí hlavní stavby.

### Vzájemné odstupy staveb

Vzájemné odstupy staveb se stanovují mezi jednotlivými stavbami a mezi stavbami a hranicemi pozemků. Odstupy jsou stanoveny jako minimální.

- vzájemné odstupy staveb bytových domů se stanovují na minimálně 15 metrů;
- odstup stavby bytového domu od hranice pozemku bude minimálně 3 m, odstup od okraje vozovky silnice III/27213 bude alespoň 10 m;
- odstup ostatních budov (vedlejší stavby) od hranice pozemku bude minimálně 2 m.

## **VPd – Veřejná prostranství – dopravní**

Hlavním účelem funkčního celku **VPd – Veřejná prostranství – dopravní** bude zajištění funkcí nezbytných pro obsluhu řešeného území, zejména umístování komunikací zpřístupňujících pozemky rodinných domů a technické infrastruktury.

Veřejná prostranství, jejichž součástí je komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů po obou stranách komunikace, se vymezují v šíři minimálně 10 m.

Veřejná prostranství, jejichž součástí je komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů pouze po jedné straně komunikace, se vymezují v šíři minimálně 8 m.

Veřejná prostranství, jejichž součástí je komunikace zpřístupňující pozemky bytových domů po obou stranách komunikace, se vymezují v šíři minimálně 12 m.

Veřejná prostranství, vymezená v šíři menší než 8 m, nebudou sloužit pro zpřístupnění pozemků rodinných domů.

Na veřejných prostranstvích se dále budou umisťovat odstavné plochy, prostupy na sousední plochy, pěší komunikace, zařízení související s regulací dopravy na ploše, obecní mobiliář, technická infrastruktura pro potřeby řešeného území, opatření pro nakládání s dešťovými vodami a veřejná zeleň.

Nežádoucí je umisťování staveb a zařízení, které by narušovaly bezpečnost silničního provozu, a staveb a zařízení, které by znemožňovaly veřejné užívání plochy, tedy zejména oplocení.

### **VPO – Veřejná prostranství ostatní**

Ostatní veřejná prostranství se vymezují zejména za účelem vytváření míst pro shromažďování lidí, zřizování mobiliáře a zařízení pro aktivní vyžití, veřejnou zeleň, zajištění odstupu od stávající silnice, nakládání s dešťovými vodami, jejich akumulaci, případně umisťování veřejné technické infrastruktury, včetně nádob na sběr odpadu a vodních nádrží. Přes plochy je možné vést vstupy na jednotlivé parcely. Plochy jsou dále zřizovány pro vedení pěších a cyklistických komunikací – za tímto účelem je zřízen pás VPO podél silnice III/27213.

## **3 Dopravní infrastruktura**

### **Místní komunikace**

Místní komunikace budou zřízeny na veřejných prostranstvích dopravních (VPd). Páteční místní komunikace, které přímo navazují na silnici III/27213, budou zřizovány v kategorii „zóna TEMPO 30“. Ostatní místní komunikace budou zřizovány v kategorii „zóna TEMPO 30“ nebo v kategorii „Obytná zóna“. Místní komunikace budou na ploše umisťovány tak, aby byly nejméně 1,0 m od hranice parcely.

Místní komunikace, zpřístupňující pozemky rodinných domů v řešeném území, budou napojeny dvěma úrovněmi kříženími na silnici III/27213, v severozápadním cípu plochy bude zajištěna možnost napojení na ulici U Vodojemu. Všechny komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů budou obousměrné.

Místní komunikace zřizované v rámci veřejných prostranství s šíří alespoň 10 m budou zřizovány jako dvoupruhové obousměrné. Místní komunikace zřizované v rámci veřejných prostranství s šíří 8 metrů mohou být zřizovány i jako jednosměrné nebo obousměrné jednopruhové s výhybnami.

Komunikace propojující řešené území s rekreační výstavbou severně řešeného území, bude zajišťovat dopravní přístup do rekreační oblasti.

Komunikace propojující řešené území s ulicí U Vodojemu přes parcelu 421/52 (k. ú. Nové Benátky) nebude sloužit pro zpřístupnění pozemků rodinných domů, přípouštějí se pouze pěší vstupy na sousední pozemky.

### **Doprava v klidu**

Plochy dopravy v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku v rozsahu alespoň 2 parkovacích stání na bytovou jednotku.



Pro dopravu v klidu návštěvníků bude na plochách VPd – Veřejné prostranství dopravní zřízeno nejméně jedno parkovací místo ke dvěma stavebním pozemkům, a to ve vzdálenosti do 100 m od vstupu na daný pozemek.

## **4 Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura pro veřejnou potřebu bude zřizována přednostně v rámci funkčního celku VPd – veřejná prostranství dopravní. Může však být zřizována i v rámci ostatních funkčních celků, pokud neohrozí jejich hlavní funkci. Požadavek umístování distribučních řadů v komunikacích bude chápán ve smyslu umístování řadů v rámci veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace.

Stávající technická infrastruktura může být v rámci řešeného území přeložena. Hlavní větve sítí technické infrastruktury budou vedeny po veřejně přístupných prostranstvích.

Existence technické infrastruktury s dostatečnou kapacitou je podmínkou pro další výstavbu – aby mohla být zahájena výstavba rodinného či bytového domu, je nutná existence funkčních sítí technické infrastruktury, na něž bude možné budovu připojit.

### **4.1 Zásobování energiemi**

Zásobování elektrickou energií bude řešeno zemním kabelovými rozvodem na funkčních celcích VPd nebo VPo. Transformační stanice vysokého napětí 22/0,4 kV, vyžadovaná koncepcí Územního plánu, může být zřízena na veřejně přístupných plochách, tj. na funkčním celku VPd nebo VPo, případně na lokalitě 4c zastavitelné plochy 4. Nad Vodojemem – Dražická). Zřízení transformační stanice je možné i v rámci funkčního celku RD či BD, pokud zůstane trafostanice veřejně přístupná (tj. nezaplacená). Její konkrétní umístění bude řešeno v podrobnější dokumentaci (dokumentace pro územní řízení nebo pro umístění stavby), a to s ohledem na technologické požadavky správce elektrické sítě.

### **4.2 Zásobování pitnou vodou**

Veškeré stavby pro bydlení v řešeném území budou zásobovány pitnou vodou prostřednictvím vodovodních řadů, uložených v rámci funkčního celku VPd, případně VPo. Napojení území na stávající vodovodní síť včetně zajištění její dostatečné kapacity je podmínkou zahájení výstavby.

### **4.3 Nakládání s odpadními vodami**

Řešené území bude odkanalizováno kanalizačními stokami uloženými ve funkčních celcích VPd, případně VPo. Kanalizační stoky budou napojeny na veřejnou kanalizační síť města Benátky nad Jizerou. Na kanalizaci budou napojeny všechny stavby rodinných a bytových domů v řešeném území. Napojení území na stávající stokovou síť včetně zajištění její dostatečné kapacity je podmínkou zahájení výstavby.

#### **4.4 Nakládání s dešťovými vodami**

Dešťové vody spadlé na zpevněná veřejná prostranství budou vsakovány v rámci funkčního celku VPd či VPo, případně zadržovány, vsakovány nebo v krajním případě dále odváděny v rámci funkčního celku VPd nebo VPo. Dešťové vody mohou být akumulovány v povrchových nebo podzemních nádržích s možným využitím pro hasební nebo jiné účely (závlaha). Konkrétní řešení nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství a konkrétní řešení hasebních vod musí přecházet dělení pozemků.

#### **4.5 Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady se řídí zvláštními právními předpisy. Soustředování odpadu, včetně prvotní třídění pro účely odděleného soustředování a dočasného uložení odpadu v daném místě, bude prováděno individuálně na pozemku daného rodinného nebo bytového domu. V případě potřeby může být zřízeno veřejné místo pro soustředování odpadu na plochách VPd.

### **5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Územní studie obsahuje 6 strany textu (str. 1–6) a jednu grafickou přílohu (Hlavní výkres).

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

POPIS VÝCHODISEK A ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ  
(TATO ČÁST TEXTU NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ)

Územní studie byla pořízena Městským úřadem Benátky nad Jizerou, který splnil kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 Stavebního zákona uzavřením smlouvy o dílo s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, kterou je Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (č. osvědčení MV ČR 800089966). Uzavření smlouvy o dílo bylo schváleno Radou města Benátky nad Jizerou

Pořizovatel předal zadání Územní studie 30. 8. 2020 investorem určenému zpracovateli, kterým byl Ing. František Kačírek (Ka\*Ka projektový ateliér Tuřice)

Pořizovatel převzal zpracovanou dokumentaci dne 29. 1. 2021.

## 6 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Členění této kapitoly odpovídá členění Územní studie (podkladu pro rozhodování v území). V každé kapitole je uvedeno, proč bylo přistoupeno k danému řešení, resp. proč Územní studie obsahuje právě dané skutečnosti. Z tohoto vysvětlení lze vycházet v případě nejasností při volbě konkrétního řešení v rámci podrobnější dokumentace.

### Základní údaje

Kapitola shrnuje základní skutečnosti týkající se Územní studie Nad Vodojemem – Dražická – lokalita 4a, 4b (dále jen Územní studie). Konstatuje, že Územní studie je pořizována na základě požadavku Územního plánu, který vypracování Územní studie stanovil jako podmínku pro rozhodování na zastavitelných plochách 4a, 4b. V kapitole je dále uveden výčet platné územně plánovací dokumentace města s konstatováním, že tato dokumentace je pro rozhodování v území závazná. V případě, že úřad územního plánování uplatní rozdílný výklad Územního plánu nežli pořizovatel Územní studie, bude úřad územního plánování postupovat v souladu s Územním plánem a k rozporné části Územní studie nepřihlídně. V takovém případě by však měl ve svém rozhodnutí uvést skutečnosti, kterého ho k rozdílnému výkladu vedou. Přitom vezme v potaz vyhodnocení souladu Územní studie s platnou územně plánovací dokumentací, které je součástí tohoto odůvodnění Územní studie.

Specifikovány jsou dále základní údaje o Územní studii.

### Limity využití území

V řešeném území se nachází nebo budou po realizaci výstavby nacházet limity využití území, které je při umisťování staveb a zařízení nutno zohlednit. Limity využití území se uplatňují na základě zvláštních právních předpisů. Jejich uvedení v územně plánovací dokumentaci nebo v Územní studii nemá na jejich platnost vliv. Při podrobnějším řešení je nezbytné dbát zejména na následující (stávající a budoucí) limity využití území:

- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída – Jizerská křída levobřežní;
- zranitelná oblast;

- území s archeologickými nálezy 1. a 3. kategorie;
- investice do půdy;
- ochranné pásmo silnice III. třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu;
- komunikačního vedení elektronických komunikací a jeho ochranné pásmo;
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev) – Uhlí černí (07530000)
- plynovod a ochranné pásmo plynovodu;
- ochranné pásmo podzemního vedení vysokého napětí 22 kV v šíři 1 m po obou stranách krajního kabelu (budoucí limit – přívod pro novou trafostanici);
- ochranné pásmo elektrické stanice 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech (budoucí limit – trafostanice pro zásobování zastavitelné plochy);
- ochranné pásmo vodovodního řadu (budoucí limit využití);
- ochranné pásmo kanalizační stoky (budoucí limit využití).

Dopad na povolování staveb a zařízení v řešeném území mohou mít i další limity využití území. Tyto limity je třeba respektovat v dalších stupních rozhodování o změnách v území.

## 6.1 Způsob vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno v souladu s Územním plánem. Zahrnuje celou zastavitelnou plochu 4a, 4b o rozloze 5,66 ha. Ta je určena pro *bydlení individuální v rodinných domech – městské – BI*, resp. *plochy smíšené obytné městské – nízkopodlažní zástavba – SM*, což Územní studie respektuje.

Územní plán stanovil jako řešené území této Územní studie lokalitu 4a, 4b, určenou pro plochy bydlení smíšené městské – nízkopodlažní zástavba – SM. Požaduje však rovněž řešení odtoku povrchových vod, což v dané ploše nelze účelně řešit při zachování požadovaného hlavního využití plochy.

Zastavitelná plocha 4, která se skládá z lokalit 4a, 4b a 4c, je vymezena severně od silnice III/27213 podél zastavěného území Nových Benátek. S touto silnicí má společnou hranici v délce přes 200 m, se zastavěným územím sousedí zhruba v délce 400 m. Plocha má tvar zhruba pravoúhlého trojúhelníka. Přesné vymezení zastavitelné plochy bylo nutno upřesnit podle katastrální mapy, vymezení v Územním plánu bylo nejednoznačné.

## 6.2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení

Řešené území bylo rozčleněno na čtyři funkční celky, které zajistí budoucí uspořádání plochy. Tyto funkční celky jsou vymezovány v rámci hlavního nebo přípustného využití stanovených ploch s rozdílným způsobem využití a respektují rozvržení území, jak jej naznačil Územní plán. Pro jednotlivé funkční celky byly stanoveny základní zásady pro rozhodování v území. Funkční celky byly stanoveny s ohledem na nutnost zajištění všech nezbytných funkcí, tedy jak hlavní funkce, kterou je bytová výstavba, tak funkcí obslužných, kterými jsou zejména zpřístupnění plochy a její obsluha technickou infrastrukturou. V potaz byly brány i další funkce, jako funkce sídlová a rekreační. Na základě

vyhodnocení potřeb řešeného území tak byly vymezeny čtyři funkční celky, pro něž byly určeny konkrétní funkce.

## **RD – rodinné domy**

Funkční celek byl určen pro naplnění hlavního využití, stanoveného Územním plánem. Byl vymezen na převažující části lokality 4a a umožňuje výstavbu v souladu s požadavky podmínek využití plochy BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (hlavní využití). Funkční celek okrajově zasahuje i do plochy SM – plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba), v níž rovněž spadá do hlavního využití. Rozvržení funkčního celku v ploše se odvíjí od rozvržení veřejných prostranství.

Na funkční celek RD – rodinné domy nezasahují přímo žádné významnější limity využití území technického nebo dopravního charakteru. Pouze okrajově, v rozsahu jednoho předpokládaného stavebního pozemku, je funkční celek dotčen ochranným pásmem silnice III. třídy.

Územní studie respektuje požadavky Územního plánu na výstavbu na zastavitelné ploše a vychází ze stanovených podmínek využití. S ohledem na charakter území, zejména okolní výstavby a sídla Nové Benátky jako takového, je v Územní studii stanoveno, že výstavba bude probíhat formou soliterně stojících rodinných domů. To vyplývá i z podmínek využití dané plochy stanovených Územním plánem.

Územní studie stanovuje minimální velikost stavebního pozemků. To vyplývá z požadavku Územního plánu, který stanoví, že na hranici s nezastavěným územím mají být umísťovány pozemky vyšších výměr. Aby to bylo možné zajistit, je třeba stanovit minimální výměry. Ty dále vycházejí z charakteru okolní zástavby a požadavku na méně hustou zástavbu, která méně zatěžuje stávající technickou a dopravní infrastrukturu města. Z minimální velikosti jsou připuštěny dílčí výjimky, ovšem za přesně stanovených podmínek. Tato úleva zohledňuje situaci, kdy při parcelaci vzniknou zbytkové parcely, které nedosáhnou požadovaných minimálních parametrů. Aby však nedocházelo ke zneužití tohoto ustanovení pro vymezení malých parcel, je stanoveno, že tuto možnost lze uplatnit pouze u 10 % parcel. V případě, že by mělo vzniknout více takových parcel nebo by tyto parcely nedosahovaly ani zmíněných parametrů, je třeba řešit parcelaci odlišně, např. vymežit parcely větších než minimálních velikostí (tj. vznikne menší počet větších parcel).

Z výše zmíněného následně vyplývá i stanovená výšková regulace. Rodinné domy neumožňují více než dvě nadzemní podlaží, stejný požadavek uplatňuje i Územní studie. Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu na okraji sídla, která bude tvořit první pohledovou linii při pohledu z volné krajiny, resp. při příjezdu do sídla, není z hlediska pohledových dominant vhodné umísťovat zde stavby výrazně převyšující okolní zástavbu. Proto u staveb se dvěma nadzemními podlažími nelze připustit půdní nadezdívku. Ta by mohla podstatně zvednout výšku stavby a učinit z ní nežádoucí dominantu. Obytné podkroví je tak možno zřizovat pouze nad přízemními stavbami.

S ohledem na celkové vyznění výstavby je stanovena i maximální výška oplocení a jeho charakter. Nesmí se jednat o vysoké neprůhledné zdi, které v dané lokalitě působily významně negativním dojmem. Namísto pocitu průjezdu klidovým sídlem vhodným pro bydlení i denní rekreaci by v případě aplikace vysokých zdí směrem do veřejných prostranství mohl vzniknout pocit průjezdu průmyslovým areálem nebo přinejmenším uzavřeným, segregovaným sídlem, kde návštěvníci nejsou vítáni. To z hlediska celkového uspořádání města nelze připustit.

Výška vedlejších staveb je omezena výškou hlavních staveb. Tím Územní studie předchází situaci, kdy by vedlejší stavba na pozemku byla prostorově dominantní a současně stanovuje její výšku relevantně ke stavbě hlavní. Vedlejší stavby mohou být nižší než stavba hlavní, v tomto směru se jich omezení netýká.

Kromě staveb hlavních a vedlejších je možno využívat funkční celek i k umisťování dalších prvků, které doplňují stavby a umožňují jejich plnohodnotné využití. Přípustné jsou tak prvky pro zajištění přístupu k objektům, rekreace, technického zázemí domu, ale i všech dalších prvků typických výstavby rodinných domů.

#### Vzájemné odstupy staveb

V rámci Územní studie jsou definovány vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků. Územní studie vychází z platných právních norem. Mezi stavbami rodinných domů je minimální přípustná vzdálenost 7 m, což vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb. V rámci Územní studie je specifikováno, že pokud není v době umisťování stavby rodinného domu známo umístění stavby na pozemcích sousedních, stanovená minimální vzdálenost 7 m mezi rodinnými domy bude rozdělena mezi obě sousedící stavby rovnoměrně, tedy že každá musí stát alespoň 3,5 metru od společné hranice pozemku. Jak v případě rodinných domů, tak v případě vedlejších staveb územní studie připouští i výstavbu na hranici pozemku, pokud se na tomto shodnou stavebníci na obou dotčených pozemcích a vybudují stavby, které budou obvodovými zdmi sousedit. Jedná se o dvojdomy a navazující garáže nebo kůlny. Podle této podmínky však nelze připustit, aby stavba stála na hranici pozemku, aniž by měla svůj protějšek na sousedním pozemku.

#### Stavební čáry

Územní studie stanovuje stavební čáry ve vzdálenosti 5 metrů od společné hranice s veřejným prostranstvím, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Tímto uspořádáním vznikne pocit jasně definovaného uličního prostoru, odstup 5 metrů přitom umožní zřizování předzahrádek a prostoru pro odstavení motorových vozidel, který dle Územního plánu musí být na pozemku vymezen. Rozčlenění funkčního celku veřejnými prostranstvími přitom umožňuje takovou parcelaci, při jejíž aplikaci nebude přitom tento požadovaný odstup mít negativní vliv na celkové umístění staveb. Stanoveny jsou i další podmínky pro umisťování staveb na stavební čáře. Tyto podmínky mají stanovit jasná pravidla pro všechny zúčastněné strany, tedy zejména pro stavební úřad a stavebníky tak, aby nedocházelo k obcházení ustanovení o stavební čáře nebo naopak k jeho příliš striktnímu výkladu.

#### **BD – bytové domy**

Funkční celek byl určen pro naplnění hlavního využití, které je v daném území stanoveno jako „smíšené využití území městského typu“. Územní studie zde proto předpokládá výstavbu nízkopodlažních bytových domech s parterem sloužícím občanskému vybavení, což je typická městská výstavba se smíšeným využitím. Funkční celek je vymezen v plné rozsahu na plochách SM – plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba). Funkční celek je navržen v pásu podél silnice III. třídy tak, aby občanské vybavení, které bude zřízeno v parteru, mohlo být využíváno širším okolím, nikoliv pouze obyvateli řešeného území. Rozvržení funkčního celku v ploše se odvíjí od rozvržení veřejných prostranství.

Na funkční celek BD – bytové domy nezasahují přímo žádné významnější limity využití území technického nebo dopravního charakteru.

Územní studie respektuje požadavky Územního plánu na výstavbu na zastavitelné ploše a vychází ze stanovených podmínek využití. S ohledem na charakter území, zejména okolní výstavby a sídla Nové Benátky jako takového, je v Územní studii stanoveno, že výstavba bude probíhat formou bytových domů s parterem využitým pro občanské vybavení. Tento typ výstavby je ve městě typický, významně se uplatňuje např. v ulici Pražská. Aby byl takový charakter zajištěn, Územní studie stanovuje požadavky na využití parteru domů, který má být alespoň z poloviny využit právě pro občanské vybavení.

Při stanovení maximální přípustné výšky bytového domu, které Územní studii Územní plán umožňuje, vycházela Územní studie z obecného požadavku Územního plánu pro tyto plochy.

S ohledem na celkové vyznění výstavby je stanovena i maximální výška oplocení a jeho charakter. Nemá se jednat o vysoké neprůhledné zdi, které v dané lokalitě působily významně negativním dojmem. Namísto pocitu průjezdu klidovým sídlem vhodným pro bydlení i denní rekreaci by v případě aplikace vysokých zdí směrem do veřejných prostranství mohl vzniknout pocit průjezdu průmyslovým areálem nebo přinejmenším uzavřeným, segregovaným sídlem, kde návštěvníci nejsou vítáni. Negativně by oplocení zdmi působilo i při vjezdu do sídla, kde by navíc bylo v rozporu s využitím parteru. To z hlediska celkového uspořádání města nelze připustit.

Stanovena je i maximální výška vedlejších staveb. Ty by měly být pouze přízemní, aby nepůsobily rušivě z hlediska celkového uspořádání plochy.

#### Vzájemné odstupy staveb

V rámci Územní studie jsou definovány vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků. Územní studie stanovuje vzdálenost mezi bytovými domy alespoň 15 m, čímž se zajistí dostatečné podmínky osvětlení a současně zajistí rozvolněnější charakter výstavby s dostatečným množstvím okolní zeleně. Odstup vedlejších staveb se stanovuje na 2 m od hranice pozemku, což odpovídá požadavku vyhlášky 501/2006 Sb., nepřipouští však výjimky z tohoto požadavku. Vedlejší stavby jsou definovány Stavebním zákonem. Současně je stanoveno, že stavba bytového domu bude nejméně 10 m od okraje vozovky silnice III/27213, a bude tak respektovat charakter zástavby na urbanisticky hodnotné ulici Dražická, kde je právě 10m odstup výstavby zpravidla zachováván.

#### **VPd – Veřejná prostranství – dopravní**

Veřejná prostranství Územní studie vymezuje ve čtyřech hlavních pásech. První z nich vede od silnice III/27213 paralelně se severovýchodní hranicí řešeného území s odstupem 25 až 29 metrů, který zajišťuje možnost zřízení relevantních parcel. Na tento pás jsou následně navěšeny zbylé pásy veřejných prostranství, z nichž jeden se napojuje na silnici III/27213 a ostatní pak na kolmé propojovací pásy veřejného prostranství. Tyto pásy se vymezují převážně v šíři 10 m, aby umožnily dopravní (pěší i motorizovanou) obsluhu pozemků rodinných domů včetně odstavování vozidel návštěvníků a uložení sítí technické infrastruktury. Výjimku tvoří pouze nejzápadnější pás, který je vymezen v šíři 8 m, neboť bude obsluhovat pouze jednostrannou zástavbu. V takové případě jsou nároky na dopravní infrastrukturu (a zejména na parkovací stání) nižší a veřejné prostranství tak nemusí být natolik široké. V severozápadním cípu je veřejné prostranství rozšířeno, aby zde byla

možnost zřídit obratiště v případě, že by prozatím nedošlo k dobudování komunikace přes soukromé pozemky v ulici U Vodojemu.

Hlavní pásy veřejného prostranství jsou doplněny dvěma menšími pásy veřejných prostranství, které mají za úkol posílit propojení řešeného území s okolím. Na severu se jedná o prostup v šíři cca 6,5 m, který zajišťuje přístup ke stávající zahrádkářské kolonii. Prostup do stávající zástavby v šíři 5 m je zřízen v návaznosti na ulici U Vodojemu. Tento prostup reflektuje na požadavek Územního plánu. Součástí tohoto veřejného prostranství však nebude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů.

### **VPo – Veřejné prostranství ostatní**

Ostatní veřejná prostranství se vymezují tam, kde jejich primárním účelem není vedení místních komunikací. Tyto plochy mají sloužit především jako veřejná prostranství pro shromažďování lidí, parkové úpravy a pěší prostupy. Využívána mohou být i pro účely nakládání s vodami včetně zajištění hasební vody zřízením vodních nádrží nebo pozemních vodních rezervoárů. právě v rámci tohoto funkčního celku by měly být přednostně vodní nádrže (nadzemní i podzemní) umísťovány. pokud by však tyto plochy nevystačovaly nebo se podrobnějším řešením prokázalo, že jejich rozmístění není pro potřeby zadržení dešťových vod vhodné, je nutné řešit tuto problematiku na úkor ostatních funkčních celků (RD, BD). Proto musí řešení nakládání s dešťovými vodami předcházet dělení řešeného území na stavební pozemky.

Tato veřejná prostranství mohou plnit i další funkce nezbytné pro fungování řešeného území. Předpokládá se zde například umístění elektrické stanice nebo nádob na sběr odpadu.

Funkční celek VPo je základní částí veřejného prostranství, které je vyžadováno vyhláškou č. 501/2006 Sb. V té je stanoveno, že na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení je vyžadováno 1 000 m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství. Do výměry veřejných prostranství se pro tento účel nezapočítávají plochy místních komunikací. Zadání Územní studie tento požadavek zpřísnilo a stanovilo, že veřejných prostranství musí být nejméně 5 % z řešeného území (5 % z 5,66 ha, tj. 0,28 ha). Bezmála v tomto rozsahu je vymezen funkční celek VPo (0,26 ha), který je primárně určen jako veřejné prostranství bez místních komunikací.

Do požadované výměry je možno dále zahrnout část veřejných prostranství dopravních (VPd), jejichž primárním účelem je vedení místních komunikací. Od jeho celkové výměry 1,30 ha je nutno odečíst plochu místní komunikace, kterou se do výměry veřejných prostranství pro tento účel nezapočítává. Podle řešení předpokládaného v odůvodnění Územní studie měly místní komunikace zabírat plochu cca 0,77 ha. Do veřejných prostranství podle požadavků citované vyhlášky je tak možno zahrnout dalších 0,53 ha plochy řešeného území. Požadavek na vymezení veřejných prostranství je tedy při územním uspořádání, které stanovila Územní studie, splněn a konkrétním řešením bude i výrazně překročen (cca 14 % započitatelných veřejných prostranství namísto požadovaných 5 %). Z celkové výměry plochy tvoří veřejná prostranství (VPd a VPo dohromady) cca 19 %.

### **Předpokládaná parcelace**

Územní studie neřeší parcelaci řešeného území, stanovuje v souladu s požadavky zadání pouze základní členění plochy, z něž bude budoucí parcelace vycházet. Pro prokázání účelnosti přijatého řešení byl v rámci odůvodnění Územní studie zpracován návrh



parcelace, ten však není podkladem pro rozhodování. Jedná se pouze o ilustrační řešení. Podrobnější dokumentace se tak z hlediska rozdělení funkčních celků na parcely může lišit. Vymezení funkčních celků však má být respektováno.

Územní studie dělí řešené území na 9 bloků pro umístování rodinných domů (označeny jsou ve výkrese *Prokázání možnosti parcelace řešeného území* čísly 1 až 9) a jeden blok pro umístování bytových domů (označený číslem 10). U devíti bloků rodinných domů lze s ohledem na předepsané minimální velikosti pozemků předpokládat vznik zhruba 57 stavebních pozemků (viz výkres *Prokázání možnosti parcelace řešeného území*). Počet parcel může být i nižší, pokud při parcelaci budou zvoleny větší než minimální výměry parcel. Územní studie parcelaci nestanovuje, pouze prokazuje její možnost v rámci odůvodnění. Parcelace bude předmětem podrobnější dokumentace, která však musí respektovat obecné zásady stanovené touto Územní studií a Územním plánem.

Parcelace, která byla použita pro prokázání možnosti řešení daného území, obsahuje 57 parcel pro rodinné domy. Při společné hranici řešeného území s nezastavěným územím (bloky 5 a 6) jsou vymezeny parcely o velikosti 800 m<sup>2</sup> a vyšší. Ve zbytku území jsou pak vymezovány parcely o velikosti 600 m<sup>2</sup> a vyšší. Parcely, které jsou na obvodu zastavitelné plochy, ale hraničí se zastavěným územím nebo zastavitelnou plochou (konkrétně s lokalitou 5a), nehraničí s nezastavěným územím a mohou tak mít výměru 600 m<sup>2</sup> (jižní okraj bloku 6).

V rámci prokázání možnosti parcelace byly pak pro ilustraci vymezeny i čtyři parcely, které využívají stanovené výjimky z minimální velikosti parcel („podměrečné“ parcely). Jedná se o dvě parcely bloku 7 severně nad vodojemem, který je nejmenším blokem a bez využití výjimky by zde vznikla jediná parcela s výměrou téměř 1 100 m<sup>2</sup> a nepříliš vhodným, protáhlým tvarem. Další dvě podměrečné parcely byly vymezeny v bloku 3, kde by při použití minimální výměry všech pozemků vznikla jedna parcela s vysokou výměrou (přes 1 000 m<sup>2</sup>). Současně by ale bylo možné zvolit členění například na tři 700metrové parcely a jednu parcelu s výměrou 759 m<sup>2</sup>. V tomto případě tak záleží čistě na zájmu investora, zda bude chtít využít možnosti výjimky či nikoliv.

Výjimka z minimální velikosti parcely byla stanovena pro zajištění možnosti optimální parcelace v blocích, kde by zbytkové parcely měly značnou velikost a staly by se tak obtížně prodejnými. Proto územní studie umožnila pro maximálně 10 % parcel výjimku z minimální velikosti. Při parcelaci, která je pro ilustraci obsažena v odůvodnění Územní studie, vzniklo 57 parcel. Nejvýše 10 % z nich (tj. po zaokrouhlení max 6 parcel) může být podměrečných. Ilustrativní parcelace obsahuje 4 podměrečné parcely a podmínku 10 % tak splňuje.

Podměrečné parcely mohou být o 15 % menší, nežli je stanovená minimální výměra. Podměrečné parcely na hranici s nezastavěným územím tak má mít výměru nejméně 680 m<sup>2</sup> (tj. 85 % z 800 m<sup>2</sup>). Podměrečné parcely ve zbytku území nejméně 510 m<sup>2</sup> (tj. 85 % ze 600 m<sup>2</sup>). Čtyři parcely, které jako podměrečné obsahuje výkres *Prokázání možnosti parcelace řešeného území*, se nenacházejí na hranici s nezastavěným územím, jejich minimální velikost tak může být 510 m<sup>2</sup>. Všechny 4 parcely tuto podmínku splňují, když jejich výměra dosahuje 528 až 547 m<sup>2</sup>.

## 6.3 Dopravní infrastruktura

Zřízení náležité dopravní infrastruktury je ze zákona podmínkou pro realizaci staveb rodinných a bytových domů. Realizace podmiňující dopravní infrastruktury je věcí developera, případně vlastníků jednotlivých stavebních pozemků, pokud se tak s developerem smluví. Kupující si toho musí být vědom již při koupi pozemku a měl by developera smluvně zavázat, že komunikace vybuduje, pokud v době nákupu ještě nejsou zbudovány. V případě, že developer svým závazkům nedostojí, nelze v žádném případě vyžadovat jejich naplnění ze strany města.

### Místní komunikace

Plochy veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace, byly vymezeny s ohledem na tvar a geomorfologii území. Páteřní komunikace byly vymezeny s ohledem na zajištění dostatečných rozhledových parametrů při výjezdu na silnici III. třídy. Severovýchodní páteřní komunikace kopíruje hranici řešeného území ve vzdálenosti umožňující rozdělení na stavební pozemky. Přitom přibližně kopíruje vrstevnice. Západněji položená páteřní komunikace jde severozápadním směrem tak, aby umožňovala rozdělení plochy do logických bloků. Na severním konci se pak napojuje na páteřní komunikaci. Dále severně pak vybíhá prostup, v němž bude zřízena komunikace obsluhující zahrádkářskou kolonii, ležící severně od řešeného území. Paralelně s touto komunikací běží dvě další místní komunikace, které rozdělují řešené území na menší bloky. Pro západněji položenou z těchto dvou komunikací je vymezen převážně prostor v šíři pouze 8 metrů, neboť tato komunikace bude v cca 2/3 své délky zpřístupňovat pouze jednostrannou zástavbu (pro zbylou 1/3, která obsluhuje parcely oboustranně, je vymezeno prostranství v šíři 10 m). Při vymezování všech těchto komunikací byl brán také ohled na vlastnické poměry v území. Jednotlivé bloky tak v maximální možné míře respektují stávající parcely katastru nemovitostí. Komunikace jsou vymezovány tak, aby mohly být realizovány společně s bytovou výstavbou na pozemku toho kterého vlastníka. Ne vždy však bylo možné tento princip zcela dodržet.

Na severozápadním okraji řešeného území je plocha veřejného prostranství, jehož součástí bude místní komunikace, rozšířena. Komunikace zde navazuje na katastrálně vymezený prostup, kde však v současné době reálně není vybudována místní komunikace. Územní plán přitom vyžaduje, aby bylo řešené území propojeno s ulicí U Vodojemu právě tímto prostupem. S ohledem na majetkoprávní vztahy se může stát, že zřízení komunikace ve jmenovaném prostupu se opozdí oproti realizaci místní komunikace v řešeném území. Proto Územní studie navrhla v místě napojení obou komunikací rozšířenou veřejnou prostranství, které umožní zřízení parametrového obratiště. V případě opožděné realizace místní komunikace ve jmenovaném prostupu tak budou moci být obsluhovány i nemovitosti v severozápadním cípu řešeného území, aniž by došlo k porušení českých technických norem. Poté, kdy dojde k fyzickému propojení navržené místní komunikace s ulicí U Vodojemu (v souladu s požadavky Územního plánu), může být veřejné prostranství dále používáno jako obratiště, nebo na něm může být zřízeno např. parkoviště či plocha pro sběr tříděného odpadu. Jeho další využití tak nebude problémem.

Územní studie s ohledem na požadovaný charakter budoucí výstavby stanovila, že páteřní místní komunikace (tj. ty, které se napojují na silnici III. třídy) budou zřízeny v kategorii „zóna TEMPO 30“. Tuto variantu v rámci provedených konzultací preferoval Dopravní inspektorát Policie České republiky. Zóna TEMPO 30 je optimální pro dopravně

vytížené místní komunikace v klidové zástavbě rodinných domů. Oproti Obytné zóně zachovává dělení dopravního prostoru a prostoru pro pěší. Proto je tato zóna vyžadována zejména na páteřních komunikacích, po nichž bude jezdit většina obyvatel této lokality. Ostatní komunikace budou obsluhovat pouze jednotlivé bloky rodinných domů, provoz na nich tak nebude natolik intenzivní, aby bylo nezbytné oddělovat dopravní prostor od prostoru pro pěší. Proto zde Územní studie předpokládá buď zónu Tempo 30 nebo Obytnou zónu. Uplatňován je dále požadavek, aby byly místní komunikace umísťovány nejméně 1 m od hranice pozemků rodinných domů. Tím bude zajištěno bezkonfliktní fungování území, kdy při opuštění svého pozemku uživatel nevstoupí přímo do vozovky. Vzhledem k tomu, že Územní studie zajišťuje pro místní komunikace veřejná prostranství v šíři zpravidla 10 m, dosažení tohoto požadavku nekomplikuje realizaci místních komunikací nad únosnou míru.

Územní studie v souladu s platným Územním plánem vyžaduje napojení řešeného území na silnici III/27213 dvěma samostatnými vjezdy. Jejich poloha je volena tak, aby tyto vjezdy měly od sebe dostatečný odstup a nevytvářely tak nepřehledná křížení. V potaz byla brána i stávající křížení na opačné straně silnice III/27213. Výsledné řešení musí dále respektovat české technické normy. Studie je řešena tak, aby napojení místních komunikací na silnici mohlo splňovat rozhledové poměry dle ČSN 736102, což je nutné zajistit v rámci následujících řízení.

Územní studie dále určuje, kdy má být komunikace vedena jako dvoupruhová obousměrná, a kdy postačí komunikace jednopruhá. V místech, kde je vymezeno veřejné prostranství v šíři 10 m se očekává intenzivnější provoz. Jedná se buď o páteřní komunikace, nebo komunikace, které zpřístupňují stavební pozemky po obou stranách komunikace. V těchto případech je nutné zřízovat dvoupruhové obousměrné komunikace, aby byl zajištěn komfortní vjezd na všechny pozemky a zejména pak parametrické výjezdy ze všech pozemků na místní komunikaci. Tam, kde komunikace zpřístupňuje stavební pozemky pouze jednostranně, jsou prostorové nároky na splnění těchto požadavků nižší. Proto Územní studie umožňuje zřízení jednopruhé komunikace. V tom případě se může jednat buď o komunikaci obousměrnou s výhybnami, nebo o komunikaci jednosměrnou. Na těchto jednopruhových komunikacích lze očekávat minimální provoz.

Kromě místních komunikací, které budou sloužit pro zpřístupnění stavebních pozemků, vymezuje Územní studie i veřejná prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace určené pouze pro prostup územím. Jedná se na severu o místní komunikaci, která umožní přístup do stávající zahrádkářské kolonie. Tato komunikace bude určena pro průjezd motorových vozidel, nicméně nepůjde o komunikaci zpřístupňující pozemek rodinného domu. Z tohoto důvodu nemusí mít veřejné prostranství, jehož součástí komunikace bude, minimální šíři 8 metrů. Komunikace by měla být zřízena v souladu s platnými technickými normami.

Veřejné prostranství, které vytváří prostup do ulice U Vodojemu ve střední části západní hranice řešeného území, je vymezeno v šíři 5 m. Předpokládá se zde v souladu s Územním plánem vybudování místní komunikace. Územní studie však výslovně uvádí, že se nebude jednat o místní komunikaci, jejíž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Mělo by se tak jednat o místní komunikaci IV. kategorie, kterou je komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel nebo se smíšeným provozem. Pozemky ležící u této místní komunikace budou zpřístupněny z jiné místní komunikace.

Další veřejné prostranství, určené pro pěší nebo cyklisty, je vymezeno podél silnice III/27213. Toto prostranství navazuje na koncepci založenou územní studií pro zastavitelnou plochu 5b. Vzniklá komunikace by měla propojovat Nové Benátky a Dražice pro chodce a cyklisty, přičemž se počítá s širší návazností až do centra města.

## **Doprava v klidu**

Nároky na dopravu v klidu jsou částečně řešeny Územním plán, který vyžaduje řešení rezidentní dopravy v klidu alespoň dvěma stáními na vlastním pozemku rezidenta pro každou bytovou jednotku. Pro dopravu v klidu návštěvníků však Územním plán žádné požadavky nestanovuje.

Územní studie pro dopravu v klidu návštěvníků nastavila základní pravidla, aby byl zajištěn bezproblémový provoz obytné lokality. Pro tento typ dopravy v klidu nejsou obecně stanovena žádná pravidla. Po konzultacích s Dopravním inspektorátem Policie České republiky dospěl zpracovatel k ustanovení, které vyžaduje alespoň jedno parkovací stání ve veřejném prostoru pro dvě stavební parcely. Aby tato veřejná prostranství mohla efektivně fungovat pro návštěvy, byla stanovena nejvyšší vzdálenost parkovacího stání od obsluhovaných stavebních parcel. Ta byla stanovena na 100 m. Větší vzdálenost už by s velkou pravděpodobností mohla vést k nerespektování těchto stání a odstavování vozidel volně v uličním prostoru, což je nežádoucí jak z hlediska uživatelského (parkování na chodnících znemožňuje pohyb chodců atp.), tak z hlediska bezpečnostního (nevhodně odstavená vozidla mohou bránit v průjezdu složek integrovaného záchranného systému).

## **6.4 Technická infrastruktura**

Zřízení náležité technické infrastruktury je ze zákona podmínkou pro realizaci staveb rodinných a bytových domů. Realizace podmiňující technické infrastruktury je věcí developera, případně vlastníků jednotlivých stavebních pozemků, pokud se tak s developerem smluví. Kupující si toho musí být vědom již při koupi pozemku a měl by developera smluvně zavázat, že infrastrukturu vybuduje, pokud v době nákupu ještě není zbudována. V případě, že developer svým závazkům nedostojí, nelze v žádném případě vyžadovat jejich naplnění ze strany města.

Základní požadavky na technickou infrastrukturu jsou formulovány v Územním plánu. Územní studie v souladu se zadáním nevypracovala detailnější technické řešení, ale stanovila některé základní požadavky, které vyplynuly z řešení Územní studie a které zpřesňují požadavky stanovené Územním plánem.

Základní požadavkem na technickou infrastrukturu pro veřejnou potřebu je její přístupnost pro případ nutných oprav nebo údržbových prací. Územní studie na ploše vymezila funkční celky, které mají veřejný charakter. Jedná se o funkční celky VPd a VPo. V rámci těchto celků by tak měla být technická infrastruktura pro veřejnou potřebu umisťována přednostně. Tato technická infrastruktura může být zřizována i v rámci ostatních funkčních celků, požadavek na její veřejnou přístupnost však musí zůstat zachován. Současně pak tato veřejná infrastruktura nesmí zásadním způsobem omezit hlavní využití funkčního celku, aby nedošlo ke změně koncepce využití území, kterou Územní studie stanovila.

Technickou infrastrukturou pro veřejnou potřebu je míněna ta veřejná infrastruktura, na níž se napojují jednotliví účastníci, tedy distribuční řady a vedení. Technická infrastruktura zásobující jednotlivé objekty může být v tomto smyslu zřizována i na soukromých pozemcích vlastníků.

Z hlediska stávajících sítí technické infrastruktury Územní studie neuplatňuje požadavek na zachování stávající infrastruktury v současné poloze. Pokud to bude vhodné, stávající technickou infrastrukturu je možné přeložit. Její původní účel by však měl být zachován, je-li to žádoucí.

Územní studie rovněž stanovuje, že pro zahájení výstavby rodinných a bytových domů je podmínkou existence požadované technické infrastruktury. Tím se studie snaží předcházet situacím, kdy by realizace domů znemožnila následnou realizaci infrastruktury. Současně se tak předchází vzniku ostrovních domů, které by zůstaly bez napojení na technickou infrastrukturu a snížily tak její trvalou udržitelnost.

#### **6.4.1 Zásobování elektrickou energií**

Územní plán vyžaduje v rámci koncepce technické infrastruktury pro řešené území výstavbu nové transformační stanice elektrické energie. Její umístění má Územní studie řešit. Územní studie tak stanovila požadavek, aby trafostanice byla umístěna v rámci funkčního celku VPd nebo VPo. Současně ale studie připouští její umístění na lokalitě 4c, která je součástí stejné zastavitelné plochy. Tím bude zajištěna její veřejná přístupnost. Konkrétní umístění bude pak řešeno v rámci následujících řízení ve spolupráci se zřizovatelem této trafostanice. Přesné určení polohy v této části územně plánovacího procesu není účelné a mohlo by vést k obtížím při pozdější realizaci záměru, zejména v případě, že některá podrobná řešení budou při respektování Územní studie alternativní těm, ze kterých vycházel zpracovatel Územní studie. Územní studie zde nesupluje funkci dokumentace pro územní řízení, což jí ze zákona nepřísluší, řeší pouze skutečnosti podstatné pro celkové územní uspořádání.

#### **6.4.2 Zásobování pitnou vodou**

Územní studie respektuje požadavek Územního plánu na zásobování pitnou vodou prostřednictvím vodovodu. Dále tuto problematiku nerozvádí, pouze vyžaduje ve shodě s Územním plánem uložení vodovodních řadů v rámci veřejně přístupných prostranství. Vodovodní řady by měly být přednostně ukládány v rámci veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinného domu.

#### **6.4.3 Nakládání s odpadními vodami**

Obdobně jako zásobování pitnou vodou Územní studie řeší nakládání s odpadními vodami pouze drobným upřesněním požadavků vyplývajících z Územního plánu. Pro zachování jejich přístupnosti vyžaduje umisťování kanalizačních stok a dalších zařízení v rámci funkčních celků VPd a VPo. V případě kanalizace je specificky vyžadováno napojení na veřejnou kanalizační síť města Benátky nad Jizerou. Nelze vytvářet samostatný systém odkanalizování, plocha musí být připojena na městskou kanalizaci, která je v současné době zakončena na městské čistírně odpadních vod. Na tento systém musí být napojeny všechny stavby. S ohledem na kvalitu čištění odpadních vod a její kontrolu, ale i s ohledem na trvalou udržitelnost systému odkanalizování města je vyžadováno připojení všech objektů pro bydlení na kanalizaci. Vyloučeno je tak individuální odkanalizování jednotlivých objektů.

#### **6.4.4 Nakládání s dešťovými vodami**

Řešení dešťových vod spadlých na stavební pozemek musí být v souladu s platnou legislativou řešeno na daném pozemku. Dešťové vody z pozemků jednotlivých stavebníků tak není možné odvádět do kanalizace. Územní studie tak řeší pouze dešťové vody spadlé na veřejná prostranství.

Územní studie vyžaduje, aby dešťové vody spadlé na veřejná prostranství byly řešeny vsakováním nebo zadržováním a následně kontrolovaným vypouštěním do recipientu. K tomu mohou být využity zasakovací drény, které budou zřízeny podél místních komunikací. Pokud by však tyto drény, např. při extrémních srážkách, nestačily s ohledem na vlastnosti půdního profilu vsáknout všechnu spadlou vodu, je možné vodu i odvádět a akumulovat v nádržích, ať již trvale nebo dočasně. Tyto nádrže mohou být zřizovány ve všech funkčních celcích, neboť jejich umístění závisí na geomorfologii a použitém řešení (povrchová či podzemní nádrž). Tato nádrž by měla zajistit dostatečnou retenční kapacitu a následně by mělo být řešeno vsakování dešťových vod. Jako nouzové řešení při nadměrném přívalu dešťových vod by pak mohlo být zvažováno i odvádění dešťových vod dešťovou kanalizací mimo řešené území, kde mohou být vody opět vsakovány nebo v krajním případě odváděny do recipientu. Konkrétní řešení musí vyplynout z podrobnější dokumentace v rámci následného řízení, která bude zpracována po přesném výškopisném zaměření, rozboru půdních poměrů a zjištění schopnosti půdy vsakovat dešťové vody.

#### **6.4.5 Nakládání s odpady**

Pro domovní odpad se předpokládá aplikace ve městě již zažitého modelu, který je uplatňován i v jiných jeho částech, tedy individuální sběr a třídění do příslušných barevně odlišených popelnic a jejich pravidelné vyvážení. Toto řešení nemá žádné samostatné územní nároky. Umístění popelnic bude realizováno výhradně na pozemcích rodinných či bytových domů. Pokud by v řešeném území měly být vymezeny další plochy pro sběr tříděného odpadu, předpokládá se jejich umístění v rámci funkčního celku VPd – veřejná prostranství dopravní. Přesné umístění bude vycházet z podrobnější dokumentace.

### **7 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací**

Územně plánovací dokumentací, platnou pro řešené území, je Územní plán Benátky nad Jizerou ve znění jeho změny č. 2 (dále jen Územní plán) a dále Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR). Soulad Územního plánu se ZÚR byl vyhodnocen v rámci zpracování Územního plánu a jeho změn. Územní studie nemění řešení obsažené v Územním plánu, pouze stanovuje podrobnější rozvržení plochy. Řešení vůči ZÚR tak zůstává též neměnné a není nezbytné vyhodnocovat soulad Územní studie se ZÚR.

Územní plán stanovuje celkovou koncepci rozvoje města. Pro řešené území pak uplatňuje některé konkrétní požadavky, které jsou shrnuty v následujícím textu, v němž je současně popsán vztah Územní studie k těmto požadavkům.

Územní studie je územně plánovací podklad, který v rámci Územním plánem stanovených podmínek navrhuje ideální způsob využití dané plochy. Určuje tedy podrobnější požadavky na území tak, aby mohlo být koordinovaně rozvíjeno. Jedná se o podklad pro

rozhodování o změnách v území, který je nutno vzít v úvahu při konkrétních řízeních o změnách v území. Podmínky stanovené Územním plánem, které jsou shrnuty v následujících kapitolách, zůstávají závaznými pro rozhodování v území v plném rozsahu.

Územní plán vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu 4 Nad Vodojemem – Dražická, jejíž součástí jsou lokality **4a, 4b a 4c**. Pro lokality 4a a 4b, které byly vymezeny jako plochy bydlení individuální v rodinných domech – městské (BI), resp. plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) (SM), stanovil následující požadavky (požadavky Územního plánu jsou uvedeny kurzivou, následně je vždy popsán způsob naplnění):

## 7.1 Vymezení zastavěného území

Z kapitoly Vymezení zastavěného území pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky.

## 7.2 Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Z kapitoly Vymezení zastavěného území pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky.

## 7.3 Urbanistická koncepce

Územní studie při návrhu územního uspořádání vycházela z požadavku, aby rozvoj sídla nadále vycházel z územních limitů a přírodních podmínek, které formovaly historický vývoj sídlení struktury, chránil a navázal na dochované urbánní formy. Tyto požadavky jsou naplňovány respektováním vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, geomorfologických a technických omezení. Řešené území se nenachází v historickém jádru města, do budoucna však bude tvořit součást kompaktního města a zajišťuje doplnění lokality U Vodojemu v Nových Benátkách a propojení Nových Benátek s Dražicemi. Územní studie stanovuje takové podmínky pro využití řešeného území, které zajistí harmonické kompoziční vztahy a zejména dodržení převládajících hladiny zastavění, přičemž zamezuje vzniku nových nežádoucích dominant.

### 7.3.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### Zastavitelné plochy

- *využití plochy:*
  - BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (lokalita 4a)
  - *SM – plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)* (lokalita 4b)

Územní studie při stanovení podmínek a rozvržení ploch do funkčních celků respektovala toto určení, když plochy BI určila převážně pro výstavbu rodinných domů, zatímco plochy SM převážně pro výstavbu bytových domů a občanského vybavení.

- *Plochy jsou přístupné z ulice U Vodojemu, Dražická.*

Tuto podmínku Územní studie respektuje. Hlavní dopravní přístup na zastavitelnou plochu je veden z ulice Dražická, resp. ze silnice III/27213. Z té jsou do řešeného území zajištěny dva vjezdy, na něž navazují dvě páteřní komunikace, které se na severním okraji

plochy spojují a napojují se dále na ulici U Vodojemu. Další propojení s ulicí U Vodojemu je zajištěno menším prostupem, který může sloužit pro pěší nebo jako jednopruhové dopravní propojení.

- *specifické podmínky využití:*

- *území je určeno pro bydlení individuální v rodinných domech s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci a pro smíšené využití území, resp. bydlení v rodinných domech podél páteřové městské komunikace; v sousedství stávajícího věžového vodojemu je závazně vymezena plocha pro realizaci druhého identického objektu;*

Územní studie vymezila funkční celek RD – rodinné domy, který je určen pro bydlení v rodinných domech na většině řešeného území. V souladu s koncepcí, založenou Územním plánem, a v souladu s hlavním využitím dané plochy pak na části plochy SM vymezila funkční celek bytových domů, které budou mít v parteru občanské vybavení. To odpovídá stávajícímu řešení na druhé straně ulice Dražická. Odpovídá to také rozdělení zastavitelné plochy do dvou (resp. tří) ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud by obě lokality byly využity pro výstavbu rodinných domů, bylo by toto rozčlenění bezpředmětné. Územní studie se tak přidržela zjevného záměru projektanta na odlišné využití prostoru podél silnice, které odpovídá smíšenému městskému využití ve zbytku města. Plocha technické infrastruktury, vymezená pro výstavbu vodojemu, není předmětem Územní studie.

- *při okraji zastavitelné plochy na přechodu do krajinného zázemí budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem ozelenění pozemku;*

Územní studie respektovala tento požadavek. Na kontaktu s nezastavěným územím proto vyžaduje minimální velikost pozemků 800 m<sup>2</sup>, zatímco na zbytku parcely stačí výměra 600 m<sup>2</sup>. Tím je zajištěno, že na přechodu do krajinného prostředí budou umístovány parcely vyšších výměr.

- *v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy městské zástavby;*

Kontext okolní zástavby je Územní studií respektován tím, že podél silnice III/27213 jsou vyžadovány bytové domy. To odpovídá běžné výstavbě v ulici Dražická již od jejího konce u křižovatky s ulicí Podolecká. Pro podpoření smíšeného městského charakteru a zajištění dostatečného občanského vybavení v lokalitě bylo přistoupeno k požadavku, aby byl parter určen pro občanské vybavení. Navazující výstavba pak bude řešena solitérními rodinnými domy. Tento charakter uspořádání je typický pro výstavbu západně od ulice Dražická a současně pro výstavbu východně od ulice Dražická naproti zastavitelné ploše 4.

- *lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;*

Lokalita bude napojena na silniční síť místní komunikací, jejíž parametry musí odpovídat platným normám. Vyžadována je obytná zóna nebo zóna TEMPO 30. Územní studie řeší územní uspořádání dopravní a technické infrastruktury, pro niž vymezuje dostatečně široká veřejná prostranství. Podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury musí být v souladu s požadavkem Územního plánu řešeno v rámci následné dokumentace (dokumentace pro územní řízení).

- *podmínkou je řešení dopravy v klidu;*



Doprava v klidu bude řešena v rámci následující podrobnější dokumentace. Územní studie pro řešení dopravy v klidu nastavila vhodné podmínky. Vyžaduje v souladu s Územním plánem dvě rezidentní parkovací místa na každém stavebním pozemku rodinného domu a dále alespoň jedno návštěvnické parkovací místo ke každým dvěma parcelám na veřejném prostranství, a to ve vzdálenosti nejvýše 100 m od předmětných parcel.

- *podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);*

Tento požadavek musí být řešen v rámci dokumentace pro územní řízení. Územní studie v souladu s jejím zadáním řeší pouze územní uspořádání plochy.

### **Plochy přestavby**

V řešeném území neleží žádná plocha přestavby.

### **Systém sídelní zeleně**

Pro zastavitelnou plochu 4 nestanovil Územní plán žádné konkrétní požadavky na sídelní zeleň. Obecně je konstatováno následující:

*Účelem systému sídelní zeleně je vymezení ploch s podílem přírodního prostředí uvnitř zastavěného území města a současně zajištění prostupnosti přírodních systémů příměstské krajiny do organismu města. Plochy sídelní zeleně tak zajišťují přirozenou návaznost na krajinu a příměstskou nelesní zeleň a současně i prostory pro relaxaci obyvatel města.*

V tomto smyslu Územní studie naplňuje požadavky koncepce, když pro zeleň vymezuje především funkční celek VPo. Ten tvoří několik samostatných ploch, na nichž může být realizována zeleň. Současně jsou vymezena dostatečně široká veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, aby bylo možné využít je i pro doprovodnou zeleň těchto komunikací. Tím bude zajištěno propojení sídelní zeleně a zajištěna bude i návaznost na nezastavěné území.

#### **7.3.2 Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci**

Územní plán nevymezil plochy, v nichž by rozhodování o změnách bylo podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

#### **7.3.3 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie**

Územní plán stanovil pro řešené území jako podmínku pro rozhodování vypracování Územní studie.

V rámci požadavků na Územní studii Územní plán uvádí jako hlavní předmět stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení sledované lokality, včetně návrhu systémů veřejné infrastruktury – zejména vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů, které tato Územní studie obsahuje. Územní studie rozdělila území na funkční celky a těm přidělila konkrétní regulativy pro jejich budoucí využívání. Územní studie respektuje limity využití území a současně vyžaduje jejich respektování v rámci podrobnější dokumentace. Etapizace do řešení nebyla zahrnuta, samostatné provozuschopné celky v území mohou vznikat.

### **7.3.4 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu**

Územní plán nevymezil plochy, v nichž by rozhodování o změnách bylo podmíněno schválením regulačního plánu.

### **7.3.5 Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem**

Územní plán v řešeném území neeviduje stavby s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem a ani Územní studie tyto stavby neidentifikovala.

## **7.4 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **7.4.1 Občanská vybavenost**

Územní plán neklade na zastavitelnou plochu 4 žádné konkrétní nároky stran občanského vybavení. Obecné požadavky na zařízení zastavitelných ploch občanským vybavením rovněž formulovány nejsou.

### **7.4.2 Dopravní infrastruktura**

V rámci koncepce dopravní infrastruktury je konstatováno, že na lokalitách 4a a 4b bude komunikační uspořádání navrženo Územní studií (odst. 12 a 13). Pro místní komunikace Územní studie vymezila celek veřejných prostranství dopravních (VPd), čímž naplnila nároky Územního plánu.

Územní plán dále vyžaduje řešení místních komunikací v souladu s normou ČSN 73 6110, pro což Územní studie zajišťuje optimální územní podmínky. Požadavek na parametry veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace obsluhující pozemek rodinného nebo bytového domu, je Územní studií naplněn. Ostatní požadavky odst. 15 této kapitoly musí být respektovány v rámci podrobnější dokumentace, přičemž Územní studie upřesňuje, že se bude jednat o zónu TEMPO 30, v některých případech výjimečně i o Obytnou zónu dle příslušných technických předpisů. Výkres Prokázání možnosti dopravního řešení prokazuje možnost zřízení místních komunikací se stanoveným charakterem v rámci vymezeného funkčního celku VPd.

Železniční, vodní ani letecká doprava se řešeného území netýká. Cyklistická a pěší doprava je Územní studií předpokládána na funkčních celcích VPd nebo VPo. Jmenovitě Územní studie uvádí chodníky podél místní komunikací a cyklistickou nebo pěší komunikaci podél silnice III/27213 zřízenou v rámci pruhu VPo. To odpovídá požadavku odstavce 21 kapitoly.

Z hlediska dopravy v klidu se Územní plán odkazuje na platné právní předpisy. Územní studie umožňuje umísťování parkovacích stání na vlastním pozemku a vyžaduje alespoň dvě taková stání na každou bytovou jednotku (v souladu s dalšími ustanoveními Územního plánu, uvedenými v následujících kapitolách Územního plánu).

### **7.4.3 Technická infrastruktura**

V souladu s koncepcí Územního plánu Územní studie předpokládá napojení na vodovodní síť, kanalizační síť i telekomunikační síť. Dále studie upřesňuje, že řadem či kanalizací v komunikaci je chápáno její umístění v rámci veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, nebo jiného veřejného

prostranství. Územní studie neřeší lokalitu 4c, na níž má být vybudován vodojem. Opatření vhodná pro likvidaci dešťových vod Územní studie respektuje a vytváří pro ně náležité územní podmínky, zejména vymezuje dostatečně široká veřejná prostranství pro zřizování zasakovacích drénů podél komunikací. Územní studie dále vytváří podmínky pro zřízení nové trafostanice podle požadavků Územního plánu (specifikuje funkční celky, na nichž může být trafostanice umístěna, případně stanovuje, za jakých podmínek). Dokumentace pro územní řízení musí zohlednit i další požadavky obsažené v Územním plánu.

Územní studie stanovila, že stanoviště pro sběr tříděného odpadu budou lokalizována na funkčních celcích VPd a VPo, přičemž jejich počet bude stanoven v rámci dokumentace pro územní řízení s ohledem na množství stavebních pozemků na lokalitě (parcelace není předmětem této Územní studie, v rámci odůvodnění je obsažen pouze ilustrační návrh parcelace).

#### **7.4.4 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství Územní studie vymezila v rámci ploch BI a SM v souladu s odstavcem 49, resp. 51 kapitoly.

### **7.5 Koncepce uspořádání krajiny**

Tato kapitola nestanovuje žádné požadavky, které by se týkaly zastavitelné plochy.

### **7.6 Plochy s rozdílným způsobem využití – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán vymezila na řešeném území dvě plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž stanovil následující podmínky (viz text psaný *kurzivou*):

- *Bydlení individuální v rodinných domech – městské – BI*

#### **a) využití plochy**

##### **Hlavní využití:**

- *bydlení v rodinných domech (městského typu)*

##### **Přípustné využití:**

- *oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),*
- *dětská hřiště,*
- *maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),*
- *penziony pro přechodné ubytování,*
- *lokální služby obyvatelům,*
- *lokální zařízení sociálních služeb,*
- *školská zařízení,*
- *zdravotní zařízení (ordinace),*
- *lokální sportovní zařízení,*
- *stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,*
- *nezbytná technická vybavenost,*
- *parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.*

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

**Podmínky:**

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

**b) prostorové uspořádání**

Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové rodinné domy; výšková hladina zástavby je stanovena buď územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Zástavba řadovými domy není vhodná zejména v okrajových polohách nových rozvojových lokalit při přechodu zástavby do krajinného zázemí. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;

$KZ = 0,65$  z výměry pozemku do  $800m^2$  a  $0,85$  z části pozemku nad  $800m^2$

Územní studie stanovené podmínky využití respektuje. Na ploše vymezuje funkční celky VPd – veřejná prostranství dopravní, VPo – veřejná prostranství ostatní a RD – rodinné domy. Veřejná prostranství a plochy pro výstavbu rodinných domů jsou na této ploše s rozdílným způsobem využití přípustné.

Rodinné domy jsou součástí hlavního využití plochy, tj. bydlení v rodinných domech.

Veřejná prostranství jsou zřizována v rámci přípustného využití (veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci kromě staveb krbů a ohnišť). Komunikace jsou nedílnou součástí veřejných prostranství.

- Plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba) – SM

**a) využití plochy****Hlavní využití:**

- smíšené využití území městského typu

**Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- maloobchod (do  $150 m^2$  prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- parkoviště pro potřeby zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

#### **Podmínky:**

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být umístěny v dosahu rušivých vlivů pouze v případě, že investor prokáže splnění limitů v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních vlivů musí být investorem realizována jako součást stavby,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

#### **b) prostorové uspořádání**

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výšková hladina zástavby je stanovena územní studií, regulačním plánem nebo v případě nové zástavby obecně: 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.

$KZ = 0,60$

Územní studie stanovené podmínky využití respektuje. Na ploše vymezuje funkční celek BD – bytové domy, doplňkově pak také funkční celky VPd – veřejná prostranství dopravní, VPo – veřejná prostranství ostatní. Okrajově na tuto plochu s rozdílným způsobem využití zasahuje rovněž funkční celek RD – rodinné domy. Veřejná prostranství a plochy pro výstavbu bytových i rodinných domů jsou na této ploše s rozdílným způsobem využití přípustné.

Bytové domy jsou součástí hlavního využití plochy, tj. smíšené využití území městského typu. V území městského typu jsou bytové domy základní složkou výstavby. Jejich přípustnost vyplývá i ze stanovené výškové regulace výstavby, která připouští obecně tři nadzemní podlaží (dvě + jedno ustoupené), což podle vyhlášky 501/2006 Sb. neodpovídá rodinnému domu (rodinný dům může mít dle této vyhlášky nejvýše dvě nadzemní podlaží, třípodlažní dům je tak bytovým domem).

Územní studie současně vyžaduje realizaci občanského vybavení, a to v rámci přípustného využití (obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad

3,5 t., maloobchod do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy a stravovací služby, administrativa, zařízení péče o děti, školská a klubová zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, lokální sportovní zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).

Veřejná prostranství jsou vymezena v rámci přípustného využití „veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci“. Komunikace jsou nedílnou součástí veřejných prostranství.

## **7.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V rámci řešeného území jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby

- E10 – elektrorozvody v rozvojové lokalitě
- V17 – vodovodní řad v rozvojové lokalitě
- K18 – kanalizační stoka
- P16 – zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě

Ve výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nejsou tyto veřejně prospěšné stavby vymezeny, pouze je koncepčně naznačen vstup na pozemek. Koncepčnost tohoto vyznačení je zjevná ze skutečnosti, že při dodržení přesného vedení by nebylo možné tyto stavby realizovat (s ohledem na vzájemné vazby). Tyto veřejně prospěšné stavby budou v souladu s řešením technické infrastruktury, obsaženým v této studii, vedeny přednostně po funkčních celcích VPd nebo VPo. Územní studie tak vymezila plochy, v nichž je možno veřejně prospěšné stavby realizovat a stanovila podmínky jejich provedení.

## **7.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán nevymezil žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **7.9 Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)**

Stanovená kompenzační opatření se netýkají řešeného území.

# **8 Údaje o splnění požadavků zadání územní studie**

Zadání Územní studie bylo naplněno beze zbytku. V následujícím textu je tato skutečnost prokázána.

## **8.1 Účel a cíle územní studie**

Účel Územní studie je naplněn jejím vypracováním. Dokument byl strukturován a koncipován tak, aby mohl sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v řešeném území. V Územní studii jsou obsaženy skutečnosti, které je v území třeba respektovat. V jejím odůvodnění jsou uvedena východiska a důvody pro výsledné řešení Územní studie.

Územní studie navrhla podrobnější uspořádání území vymezením funkčních celků, k nimž formulovala požadavky na jejich využívání. Při vymezení funkčních celků byly zohledněny všechny požadavky Územního plánu. Územní studie stanovila optimální rozvržení ploch s ohledem na hlavní využití a zpřístupnění jednotlivých ploch i vazeb na širší okolí.

## **8.2 Rozsah řešeného území**

Územní studie řešila území určené v zadání. Pro přesné vymezení řešeného území bylo rozhodující vymezení zastavitelné plochy 4 a jejích lokalit 4a a 4b v Územním plánu. Území nad rámec této zastavitelné plochy nebylo Územní studií řešeno.

## **8.3 Obsah územní studie**

Obsah Územní studie byl naplněn beze zbytku.

Územní studie poskytla svým řešením základní rámec pro podrobnější dokumentaci (dokumentaci pro územní řízení), která stanoví výsledné uspořádání území, a to zejména vymezením jednotlivých funkčních celků.

Současně studie obsahuje podrobnější funkční členění území (funkční celky), a stanoví podmínky jejich využití, které zajistí vhodné fungování území jako celku a jeho napojení na širší okolí. Vymezeny byly funkční celky určené pro bydlení (RD – rodinné domy, BD – bytové domy) pro které Územní studie stanovila podrobnější požadavky na prostorové uspořádání (odstupy staveb od hranic pozemků, přípustnou výšku a charakter staveb a další podmínky včetně minimální velikosti pozemků). V rámci funkčního celku BD, který je vymezen na cca 4 % z celkové rozlohy řešeného území, Územní studie vyžaduje realizaci občanského vybavení.

Dále byly vymezeny funkční celky veřejných prostranství (VPd – veřejná prostranství dopravní a VPo – veřejná prostranství ostatní) v rozsahu přesahujícím 5 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy, a to i bez započtení plochy předpokládaných místních komunikací. Vymezena byla dále veřejná prostranství umožňující napojení zastavitelné plochy na silnici III/27213. Prostranství byla vymezena v šíři převážně 10 m a umožňují dopravní obsluhu všech funkčních celků bydlení v zastavitelné ploše. Jednotlivé stavební pozemky budou zpřístupněny z místní komunikace, která se na silnici III/27213 napojí na 2 místech. Dvě veřejné prostranství svým charakterem tvoří drobná náměstí (jedno na jihozápadním okraji, druhé v severnější části v centru řešeného území).

Územní studie zajistila možnost propojení řešeného území s ulicí U Vodojemu, a to na dvou místech v souladu s požadavky Územního plánu. Zachován byl i dopravní přístup k zahradám severně řešeného území.

Místní komunikace nejsou vyžadovány v kategorii obytná zóna, nýbrž převážně v kategorii zóna TEMPO 30, která lépe odpovídá potřebám páteřní komunikace takto rozsáhlé zastavitelné plochy. Toto řešení vyplynulo z konzultace s Dopravním inspektorátem Policie České republiky a představuje vhodnější řešení nežli požadavek na zřízení komunikací v kategorii Obytná zóna.

Vymezen byl pás veřejného prostranství v šíři cca 5 m podél silnice III. třídy, který umožní vedení stávajících sítí technické infrastruktury i případné budoucí komunikace pro pěší či cyklisty.

Územní studie stanovila požadavek na řešení požárních vod a retence dešťových vod v podrobnější dokumentaci. Pro tento účel stanovila základní požadavky, spočívající zejména v umístění těchto zařízení na veřejně přístupných funkčních celcích.

Stanoveny byly i podrobnější podmínky prostorového uspořádání obsahující požadavky na konkrétní parametry jednotlivých komunikací, zejména na počty jízdních pruhů a případně jejich jednosměrnost/obousměrnost. Stanoveny byly i požadavky na řešení dopravy v klidu (např. počty odstavných stání pro návštěvníky).

Podmínky pro uspořádání technické infrastruktury byly stanoveny v minimálním rozsahu, když Územní studie vyžaduje pouze jejich umístování na veřejných prostranstvích.

Odůvodnění Územní studie obsahuje prokázání možnosti realizace navrženého řešení. V grafické části odůvodnění je doloženo možné provedení dopravní infrastruktury v rámci daného řešení.

V odůvodnění Územní studie jsou dále vyjmenovány požadavky Územního plánu a je popsán způsob, jakým byly tyto požadavky Územní studií naplněny.

#### **8.4 Požadavky na uspořádání textové a grafické části**

Požadavky na uspořádání grafické a textové části byly Územní studií naplněny. Nad rámec požadavků zadání byl doplněn výkres Prokázání možnosti parcelace řešeného území v měřítku 1: 5 000.

### **9 Vyhodnocení širších vztahů**

Územní studie reflektovala umístění řešeného území v rámci sídelní struktury města. Základní požadavky na širší vztahy byly definovány Územním plánem, naplněním jehož požadavků je prokázáno výše v tomto odůvodnění. Územní studie dále založila vazby na navazující lokalitu 5a. Založila pás veřejného prostranství podél silnice III/27213, který umožňuje vedení pěší nebo cyklistické stezky a současně vedení některých sítí.

Další skutečnosti, mající bezprostřední vliv na širší vztahy, Územní studie neřeší. Vztahy v území jsou řešeny Územním plánem, včetně napojení na prvky technické infrastruktury. Ta bude podrobněji řešena v rámci dokumentace pro územní řízení, neboť nemá výraznější dopad na celkové územní uspořádání lokality. Dopravní napojení proběhlo v souladu s požadavky Územního plánu. Územní studie v rámci širších vztahů zajistila propojení na zahrádkářskou kolonii severně řešeného území. Tato lokalita byla dosud obsluhována pouze vyježděnou kolejí bez katastrálního určení.



## 10 Konzultace územní studie v průběhu pořizování

Z ustanovení § 30 Stavebního zákona nevyplývá povinnost projednání územní studie či její konzultace s dotčenými orgány a správci sítí. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který neschvaluje zastupitelstvo ani rada města. Územní studie se vydává v přenesené působnosti.

Územní studie a její zadání byly konzultovány s následujícími organizacemi a aktéry:

- jednání představitelů města, zpracovatele a pořizovatele o obsahu zadání územní studie a o základním postoji k intenzitě výstavby na ploše (byl formulován požadavek na minimální velikost parcel, veřejných prostranství, požadavek bytových domů s parterem);
- jednání představitelů města a developera připravujícím využití plochy (Living Prague, s. r. o.) za účasti pořizovatele a zpracovatele;
- jednání s představiteli města, vlastníky pozemků a developerem za účasti zpracovatele a pořizovatele, včetně jednání o prodeji pozemků developerovi;
- konzultace s Dopravním inspektorátem Policie ČR o napojení plochy na silnici III/27213 a o formě dopravní obsluhy řešeného území, včetně požadavků na dopravu v klidu návštěvníků;
- konzultace s VaK Mladá Boleslav o způsobu napojení a řešení zásobování pitnou vodou v řešeném území, kdy byl formulován požadavek na vybudování zemního vodojemu;
- konzultace s ČEZ Distribuce o umístění trafostanice a vedení elektrické energie v řešeném území;
- konzultace s úřadem územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav o řešení dopravního napojení a o možnostech umístění zemního vodojemu, kdy bylo konstatováno, že vyznačení komunikací a sítí v územním plánu je koncepční a nepředstavuje požadavek na přesné umístění;
- jednání zástupců města, stavebního úřadu, předsedy stavební komise, zpracovatele a pořizovatele o výsledcích projednání v rámci stavební komise, z něž vyplynuly následující návrhy na úpravu výsledného znění územní studie:
  - vypustit požadavek na typ střech rodinných domů,
  - upravit formulaci stanovující požadovaný způsob oplocení rodinných a bytových domů tak, aby byla vyžadována podezdívka a současně aby byla ponechána větší volnost při výstavbě plotů (omezení výšky a používání neprůhledných plotů zůstane zachováno),
  - doplnit podmínku, že bytové domy mohou stát nejbližší 10 m od okraje silnice III/27213,
  - upravit formulace v územní studii tak, aby ve většině neměly formu příkazu či zákazu (musí/nesmí), neboť územní studie je pouze územně plánovacím podkladem,
  - nevylučovat využití dvojdomů za předpokladu, že budou jednotlivé domy dvojdomu stavebně odděleny,
  - zdůraznit povinnost řešení dopravní a technické infrastruktury před samotným umístěním rodinných domů,

- prověřit, zda 18 m široká plocha dostačuje za daných podmínek pro výstavbu bytového domu – tato skutečnost byla konzultována s předpokládaným investorem, který prezentoval projekt vyhovující stanoveným požadavkům a byl pouze upozorněn na povinnost zajistit koeficient zeleně v souladu s územním plánem
- konzultace upravené územní studie s předsedou stavení komise, který navrhl některé formulační úpravy, které byly akceptovány a které nemění podstatu územní studie – diskutována byla zejména formulace stanovující podlažnost rodinných domů, na níž se nakonec předseda stavební komise, zpracovatel i pořizovatel shodli;
- konzultace s investorem územní studie, který předložené řešení přijal a požádal pouze o zrušení prostupu mezi dvěma bloky funkčního celku Bytové domy a jejich sloučení do jednoho bloku, čemuž bylo po konzultaci s předsedou stavební komise vyhověno.

Výsledné znění územní studie zohledňuje výsledky všech konzultací.