



# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE – SLADOVNA**

PLOCHA PŘESTAVBY P29

# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE – SLADOVNA**

PLOCHA PŘESTAVBY P29

## ÚZEMNÍ STUDIE

1	<b>Základní údaje</b> .....	1
2	<b>Vymezení řešeného území</b> .....	1
3	<b>Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení</b> .....	1
3.1	Funkční celky.....	1
3.2	Koeficient zeleně .....	3
4	<b>Požadavky na dopravní infrastrukturu</b> .....	4
5	<b>Požadavky na technickou infrastrukturu</b> .....	5
6	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie</b> .....	5

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

7	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b> .....	6
7.1	Základní údaje .....	6
7.2	Vymezení řešeného území .....	7
7.3	Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení.....	9
7.4	Dopravní infrastruktura .....	12
7.5	Technická infrastruktura.....	13
8	<b>Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací</b> .....	13
8.1	Vymezení zastavěného území .....	13
8.2	Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	14
8.3	Urbanistická koncepce.....	14
8.4	Koncepce veřejné infrastruktury.....	17
8.5	Koncepce uspořádání krajiny .....	18
8.6	Plochy s rozdílným způsobem využití – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití .....	18
8.7	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	22
8.8	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	22
8.9	Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ).....	22
9	<b>Údaje o splnění požadavků zadání územní studie</b> .....	22
9.1	Účel a cíle územní studie .....	22
9.2	Rozsah řešeného území .....	22
9.3	Obsah územní studie .....	22
9.4	Požadavky na uspořádání textové a grafické části.....	23
10	<b>Vyhodnocení širších vztahů</b> .....	24
11	<b>Konzultace územní studie v průběhu pořizování</b> .....	24

### **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, č. 2 a č. 4)
- **Územní studie** – Územní studie Sladovna – plocha přestavby P29

## 1 Základní údaje

Územní studie Sladovna – plocha přestavby P29 (dále jen Územní studie), je podmínkou pro rozhodování o změnách v území na ploše přestavby P29, 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, a změny č. 4, která nabyla účinnosti 31. 3. 2022. Územní plán Benátky nad Jizerou ve znění změny č. 1, změny č. 2 a změny č. 4 (dále jen Územní plán) je pro rozhodování v řešeném území v plném rozsahu závazný.

Název akce:	Územní studie Sladovna – plocha přestavby P29
Místo:	k. ú. Staré Benátky, parcely 49/2 (část), 49/7 (část), 99, 105/3, 107/1, st. 53/1, st. 53/2, st. 53/7, st. 54, st. 172, 900/1 (část) a 900/7 katastru nemovitostí
Zadavatel:	Město Benátky nad Jizerou
Pořizovatel:	Městský úřad Benátky nad Jizerou
Oprávněná osoba:	Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (KOplan – ateliér územního plánování)

## 2 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je Územním plánem vymezená plocha přestavby P29 Sladovna – centrum.

Vymezení zastavitelné plochy bylo upraveno nad aktuálním katastrem nemovitostí a rozšířeno o funkčně související plochy.

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

### 3.1 Funkční celky

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky, na nichž je stanoven způsob užívání v rámci podmínek plochy s rozdílným způsobem využití stanovených 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:

### **BD.1 – Bytové domy s výškovou úrovní 1**

Ve vymezeném funkčním celku **BD.1 – Bytové domy s výškovou úrovní 1** budou jako hlavní stavby realizovány bytové domy, a to na ploše souhrnně nejvýše 1 000 m<sup>2</sup> jako solitérní věžové stavby. V rámci bytového domu může být kromě technického zázemí domu dále umístěno občanské vybavení, případně prostory pro administrativu, a to zejména v parteru. Výška bytového domu nepřesáhne výškovou kótu 227 m n. m. (Balt po vyrovnání – Bpv) Zvýšený parter nepřesáhne výškovou kótu 198 m n. m. (Bpv).

Ostatní budovy (vedlejší stavby) zřizované v rámci funkčního celku mohou propojovat partery jednotlivých bytových domů. Jejich výška nepřesáhne výšku parteru bytového domu. Střechy ostatních budov budou řešeny převážně jako zelené střechy pro zadržení a evaporaci dešťových vod, případně jako veřejně přístupné parky.

Nezastavěné plochy funkčního celku budou sloužit jako veřejná prostranství, včetně veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

### **BD.2 – Bytové domy s výškovou úrovní 2**

Ve vymezeném funkčním celku **BD.2 – Bytové domy s výškovou úrovní 2** budou jako hlavní stavby realizovány bytové domy, a to na ploše nejvýše 1 000 m<sup>2</sup> jako solitérní věžové stavby. V rámci bytového domu může být kromě technického zázemí domu dále umístěno občanské vybavení, případně prostory pro administrativu, a to zejména v parteru. Výška bytového domu nepřesáhne výškovou kótu 222 m n. m. (Balt po vyrovnání – Bpv) Zvýšený parter nepřesáhne výškovou kótu 198 m n. m. (Bpv).

Ostatní budovy (vedlejší stavby) zřizované v rámci funkčního celku mohou propojovat partery jednotlivých bytových domů. Jejich výška nepřesáhne výšku parteru bytového domu (výjimku může tvořit zachovaný stávající objekt, jehož výška se nesmí navyšovat). Střechy ostatních budov budou řešeny převážně jako zelené střechy pro zadržení a evaporaci dešťových vod, případně jako veřejně přístupné parky.

Nezastavěné plochy funkčního celku budou sloužit jako veřejná prostranství, včetně veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

### **BD.3 – Bytové domy s výškovou úrovní 3**

Ve vymezeném funkčním celku **BD.3 – Bytové domy s výškovou úrovní 3** budou jako hlavní stavby realizovány bytové domy a/nebo občanské vybavení, a to na ploše nejvýše 1 600 m<sup>2</sup>. Výška bytového domu nepřesáhne výškovou kótu 218 m n. m. (Bpv) Zvýšený parter nepřesáhne výškovou kótu 198 m n. m. (Bpv).

Ostatní budovy (vedlejší stavby) zřizované v rámci funkčního celku mohou propojovat partery jednotlivých bytových domů. Jejich výška nepřesáhne výšku parteru bytového domu. Střechy ostatních budov budou řešeny převážně jako zelené střechy pro zadržení a evaporaci dešťových vod, případně jako veřejně přístupné parky.

Nezastavěné plochy funkčního celku budou sloužit jako veřejná prostranství, včetně veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

### **KV – Komerční vybavenost**

Ve vymezeném funkčním celku **KV – Komerční vybavenost** budou realizovány stavby pro komerční občanskou vybavenost. Občanská vybavenost včetně zázemí musí být realizována alespoň na 65 % podlahové plochy, doplněna může být technickým zázemím, dopravou v klidu, případně administrativními plochami. Výška staveb nepřesáhne výškovou kótu 198 m n. m. (Bpv). Střechy budov budou řešeny převážně jako zelené střechy pro zadržení a evaporaci dešťových vod, případně jako veřejně přístupné parky.

Nezastavěné plochy funkčního celku budou sloužit jako veřejná prostranství, včetně veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

### **DK – Plochy a stavby pro dopravu v klidu**

Ve vymezeném funkčním celku **DK – Plochy a stavby pro dopravu v klidu** budou jako hlavní stavby realizovány parkovací domy a/nebo parkovací plochy. Stavby nepřesáhnou výškovou kótu 198 m n. m. (Bpv). Funkční celek by měl být využit pouze pro dopravní funkce, v zázemí ploch a staveb pro dopravu je možno zřizovat plochy zeleně. Případné občanské vybavení, zřizované v rámci hlavní stavby funkčního celku, by mělo mít přímou souvislost s dopravou (např. myčka aut, pneuservis atp.).

### **VP – Veřejná prostranství**

Ve vymezeném funkčním celku **VP – Veřejná prostranství** budou zajištěny funkce nezbytné pro obsluhu řešeného území, zejména umístováním pěších komunikací, náměstí, technické infrastruktury (včetně nádob na sběr odpadu), opatření pro nakládání s dešťovými vodami a veřejné zeleně.

V rámci funkčního celku VP – Veřejná prostranství není přípustné řešení automobilové dopravy ani dopravy v klidu nebo umístování budov s charakterem trvalé stavby. Přípustné není ani zřizování staveb a zařízení, které by znemožňovaly veřejné užívání plochy, tedy zejména oplocení.

## **3.2 Koeficient zeleně**

Koeficient zeleně bude vypočten jako **podíl nezpevněných ploch** schopných vsakování **k celkové ploše daného funkčního celku**. Pro výpočet koeficientu budou do ploch zeleně započítávány i zelené střechy domů situované pod kótu 198 m n. m.

Zelenou střechou se rozumí střecha, kterou pokrývá vegetační souvrství s vegetací.

**Koeficient zeleně** pro funkční celky **bytových domů (BD.1, BD.2, BD.3)** se stanovuje na  $KZ = 0,15$ . Koeficient bude uplatňován pro celky BD.1, BD.2 a BD.3 souhrnně,

tj. podle vzorce  $KZ = \text{plochy zeleně} / (BD.1 + BD.2 + BD.3) = \text{plochy zeleně} / 0,77 \text{ ha} = 0,15$ . Pro jednotlivé celky odlišující výškové úrovně nebude samostatně vyžadován.

**Koeficient zeleně** pro funkční celek **komerční vybavenosti (KV)** se stanovuje na  $KZ = 0,35$ , pokud Územní plán nestanoví jinak.

**Koeficient zeleně** pro funkční celek **doprava v klidu (DK)** se stanovuje na  $KZ = 0,60$ .

Plochy zeleně budou započítávány do koeficientu zeleně následovně:

- ze 100 % u plochy zeleně na rostlém terénu;
- z 90 % u plochy zelené střechy při mocnosti vegetačního souvrství větší než 1,5 m;
- z 50 % u plochy zelené střechy při mocnosti vegetačního souvrství mezi 0,5 a 1,4 m;
- ze 30 % u plochy zelené střechy při mocnosti vegetačního souvrství mezi 0,3 a 0,5 m.
- z 10 % u plochy zelené střechy při mocnosti vegetačního souvrství mezi 0,1 a 0,2 m

Vegetačním souvrstvím se pro potřeby tohoto výpočtu rozumí soubor funkčních vrstev, které svými vlastnostmi a společným působením tvoří vhodné a trvalé prostředí pro život a růst rostlin.

**Koeficient zeleně** pro funkční celek **veřejného prostranství (VP)** se nestanovuje. Na funkčním celku VP nebo na bezprostředně navazujícím a funkčně souvisejícím veřejném prostranství bude realizováno stromořadí.

## 4 Požadavky na dopravní infrastrukturu

### Místní, účelové a pěší komunikace

Místní, účelové či pěší komunikace budou zřizovány v rámci libovolných funkčních celků. Pro funkční celek veřejných prostranství (VP) však platí, že místní či účelová komunikace jej může pouze překřížit, a to v nejkratším možném směru.

Pro zpřístupnění pozemků bytových domů a občanského vybavení bude sloužit místní komunikace propojující třídu Osvobození politických vězňů s ulicí 5. května v severní části řešeného území, případně severně řešeného území. Veřejné prostranství, jehož součástí bude tato místní komunikace, bude zřízeno v šíři alespoň 12 m. Z třídy Osvobození politických vězňů, ze silnice II/272 bude zřízen vstup místní komunikace do plochy pouze ze směru na Bezno. Vstup ze směru na Lysou nad Labem je nepřípustný a musí být zamezen fyzickou překážkou. Přímý výstup z řešeného území na silnici II/272 se připouští pouze ve směru na Bezno, výstup ve směru na Lysou nad Labem musí být zamezen fyzickou překážkou. Z ulice 5. května bude zajištěn vstup i výstup této místní komunikace.

Obsluha funkčního celku komerční vybavenosti (KV) na východním okraji řešeného území může být zajištěna účelovou komunikací z ulice 5. května. Komunikace bude sloužit výhradně pro obsluhu komerční vybavenosti nebo technického zázemí. Zřízena bude jednosměrná a napojená na ulici 5. května ve dvou bodech, nebo obousměrná a napojená na ulici 5. května v jednom bodě. Komunikace nebude sloužit pro vjezd do parkovišť bytových domů. Účelová komunikace bude zřízena s omezeným provozem jako součástí veřejného prostranství.



Pěší komunikace bude zřízena formou pěší třídy podél třídy Osvobození politických vězňů, a to v rámci řešeného území nebo na bezprostředně souvisejících veřejných prostranstvích.

### **Doprava v klidu**

Plochy dopravy v klidu (parkování a garážování) budou zřizovány v rozsahu 2 parkovacích míst na jednu bytovou jednotku nebo v rozsahu vyžadovaném příslušnými technickými normami, přičemž uplatňován bude vždy vyšší z požadavků. Parkovací místa zajišťující potřebu dopravy v klidu bytových domů a občanského vybavení budou zřizovány v rámci funkčních celků BD.1, BD.2, BD.3 nebo VK.

V rámci funkčního celku doprava v klidu (DK) nesmí kapacita parkovacích míst pro veřejnost (tj. parkovacích míst bez podmíněné vazby na provoz staveb a zařízení zřizovaných v rámci plochy řešené touto územní studií) klesnout pod 55 parkovacích míst. Parkovací místa, zřízená nad rámec této kapacity, mohou být využita pro naplnění požadavků vyplývajících z využití funkčních celků BD.1, BD.2, BD.3 nebo VK.

## **5 Požadavky na technickou infrastrukturu**

Technická infrastruktura bude řešena v souladu s požadavky územního plánu. Stavby a zařízení technické infrastruktury budou umisťovány v rámci funkčních celků BD.1, BD.2, BD.3, KV nebo DK. V rámci funkčního celku VP mohou být umisťovány pouze sítě technické infrastruktury a podzemní zařízení technické infrastruktury (kolektory, podzemní nádrže na hasební vodu atp.).

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

Územní studie obsahuje 5 strany textu (str. 1–5) a jednu grafickou přílohu (Hlavní výkres).

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

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

## 7 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.

### 7.1 Základní údaje

Kapitola shrnuje základní skutečnosti týkající se Územní studie Sladovna – plocha přestavby P29 (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 ploše přestavby P29. V kapitole je dále uveden výčet územně plánovací dokumentace města platné v době zpracování Územní studie 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 Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán) a k rozporné části Územní studie nepřihlédne. V takovém případě by však měl ve svém rozhodnutí uvést skutečnosti, kterého ho k rozdílnému výkladu ustanovení Územního plánu 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. Ta zahrnuje v plném rozsahu parcely a části parcel, zahrnuté do plochy přestavby P29. Nad rámec těchto pozemků byly do územní studie zařazeny i navazující pozemky, jejichž řešení je vhodné propojit s řešením plochy přestavby P29. Na těchto pozemcích není studie vyžadována jako podklad pro rozhodování, studie pro ně však může být zpracována podle ust. § 30 Stavebního zákona jako územně plánovací podklad.

#### 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:

- ochranné pásmo letiště Milovice
- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení Kbely
- ochranné pásmo komunikačního vedení Ministerstva obrany ČR
- podzemní vedení elektronických komunikací

- kabelové vedení nízkého napětí elektrické energie
- podzemní kabelové vedení vysokého napětí elektrické energie
- ochranné pásmo podzemního kabelového vedení vysokého napětí elektrické energie
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje
- zranitelná oblast
- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída
- ochranné pásmo 2b vodního zdroje Káraný

Dopad na povolování staveb a zařízení v řešeném území mohou mít i další limity využití území. Všechny limity využití území, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, je třeba zohlednit v dalších stupních rozhodování o změnách v území.

## 7.2 Vymezení řešeného území

Řešené území, stanovené Územním plánem v rozsahu zastavitelné plochy P29, bylo rozšířeno o sousedící parcely nebo jejich části. Územním plánem bylo Územní studii předepsáno řešení parcel 105/3, 107/1, st. 53/1, st. 53/7, st. 54, st. 172, 900/1 (část) a 900/7 (část). Územní studie nadto řeší i pozemky jihovýchodně tohoto území, konkrétně parcely 49/2 (část), 49/7 (část), 900/7 (zbytek), st. 53/2, 99. Tyto parcely jsou zařazeny v jiné ploše s rozdílným způsobem využití než parcely, na nichž je rozhodování o změnách v území existencí Územní studie podmíněno.

S výjimkou parcel st. 53/2 a 99 se fakticky jedná o stávající veřejná prostranství, která přímo navazují na plochu s předepsanou územní studií. Komplexní řešení tohoto prostoru je žádoucí.

Parcela 99 je součástí řešeného areálu, ačkoliv je Územním plánem zahrnuta do jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Její řešení v rámci jednoho celku přestavby areálu bývalé sladovny je jednoznačně žádoucí.

Na východním okraji řešeného území je pak na parcele st. 53/2 plocha městského parkoviště, které představuje urbanisticky závadou plochu v přímé vazbě na vymezenou plochu přestavby. Při komplexním řešení může být parkoviště nahrazeno parkovacím domem, přičemž dojde i ke zvýšení kapacity parkoviště. proto bylo žádoucí plochu do území řešeného Územní studií zahrnout.

Srovnání rozsahu řešeného území s plochou přestavby, pro níž územní plán stanovil jako podmínku rozhodování v území pořízení územní studie, je graficky znázorněno na následující straně.



**MĚŘÍTKO 1 : 1 000**

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

Účelem územní studie je stanovení optimálního rozvržení funkcí v řešeném území v kontextu širších vztahů území. Přitom musí územní studie respektovat ustanovení Územního plánu, přičemž zásadní jsou zejména stanovené podmínky využití pro dotčené plochy s rozdílným způsobem využití. Aby územní studie mohla optimálně rozvrhnout funkce, musí plochu rozdělit na celky, které by měly být využívány konkrétním způsobem v rámci hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití.

Územní studie vymezila celkem šest funkčních celků, u nichž specifikovala optimální využití, které odpovídá podmínkám využití stanoveným Územním plánem a současně zohledňuje podmínky prostorového uspořádání, případně další požadavky Územního plánu. Z Územní studie nevyplynula potřeba měnit Územní plán, jeho řešení je v plném rozsahu respektováno a dále upřesňováno. Při vymezování funkčních celků bylo dbáno zejména na širší vztahy v území i na vnitřní dispozici plochy, přičemž byl brán zřetel i na rentabilitu přestavby. Bez reálného ekonomického rámce nelze v tržním prostředí očekávat realizaci přestavby, která je z hlediska městotvorného vysoce žádoucí. Tím byla dána relativně vysoká míra intenzity využití, kterou Územní studie připouští. Vysoká intenzita využití je současně jedním z typických znaků městských center, kterým by se plocha bývalé sladovny měla stát.

Funkční celky **Bytových domů (BD)** jsou tři a vzájemně se liší především výškovou regulací výstavby. Výšková regulace byla provedena v pásech souběžných se silnicí II/272. Celé řešené území leží více méně v jedné výškové rovině se silnicí, relativní nula tak má hodnotu cca 189 m n. m. Maximální výšky staveb tak mohou být 38 m v první výškové hladině, 33 ve druhé a 29 ve třetí, přičemž maximální přípustná výška parteru je 9 m. Silnice tvoří přirozenou osu území a současně je pohledovou osou propojující náměstí Starých Benátek s dominantou Nových Benátek a celého města – Benáteckým zámkem. Cílem výškové regulace je dosáhnout gradace výstavby – výška hlavních staveb bude od centra (směrem k severovýchodu) klesat. Výška stavby umístěné nejbližší centru Starých Benátek (tj. náměstí Na Burse) byla zvolena tak, aby lehce převyšovala výšku stávajících bytových domů na druhé straně od silnice II/272. Měla by se tak stát novou výškovou dominantou centra Starých Benátek. Směrem k severovýchodnímu okraji by pak výška výstavby měla klesat a přibližovat se výšce stávající výstavby v sousedství řešeného území, zejména tedy zimního stadionu.

Kromě hlavních, dle předpokladu výškových staveb mohou v řešeném prostoru vzniknout i další stavby, které budou tvořit jejich zázemí. Tyto stavby jsou výškově (oproti hlavním stavbám) výrazně potlačeny, jejich výška může dosahovat (přibližně) pouze výšky okolní stávající zástavby. Tyto vedlejší stavby tak tvoří základnu, z níž budou vyrůstat hlavní stavby (nabízí se analogie s lesním porostem, kde dominantní stromy vyrůstají z více či méně hustého podrostu).

V souladu s hlavním využitím plochy a se záměrem vytvoření živého centra města byla na větší části řešeného území výstavba určena právě jako bytová. Funkční celky bytových domů zabírají souhrnně přes 0,75 ha. V rámci nich mohou vznikat i veřejná prostranství, občanské vybavení, případně administrativní části, a to především ve zvýšeném parteru budov nebo i v s samostatných budovách, jejichž výška je však již výrazněji omezena. Vznik občanského vybavení v rámci hlavní stavby je akcentován zejména ve funkčním celku BD.3, který je umístěn dále od náměstí, tedy v klidovější poloze. Zde se

předpokládá vznik center pro znevýhodněné skupiny, např. pro seniory (domov důchodců) nebo jiné druhy sociálního bydlení.

Aby bylo možné řešit veškeré požadavky na dopravu v klidu a technické zázemí hlavních staveb, připouští územní studie výstavbu vedlejších staveb, v rámci nichž je možno řešit veškeré potřeby, včetně „vnitroareálové“ dopravy. Z tohoto důvodu také Územní studie řeší dopravu pouze na úrovni dopravního napojení řešeného území, nikoliv na úrovni obsluhy jednotlivých funkčních celků.

Kromě funkčních celků, vymezených zejména pro výstavbu bytových domů, byly v řešeném území vymezeny rovněž další funkční celky.

Funkční celek **Komerční vybavenosti (KV)** byl vymezen s ohledem na širší vztahy. Jeden celek je vymezen v návaznosti na náměstí Na Burse a měl by spolu s tímto veřejným prostranstvím zajistit živé centrum sídla s množstvím provozoven určeným široké veřejnosti. Funkční celek je vymezen ve strategické poloze s přímou návazností na zastávky hromadné dopravy, tedy v bezprostřední blízkosti zásadního dopravního uzlu města. To mu dává vysoký komerční potenciál, neboť v bezprostředně navazujícím prostoru se bude přirozeně pohybovat značné množství lidí. Tím dojde k dalšímu posílení prostoru jako centra Starých Benátek. Zřízení ploch pro komerční vybavení je tak zcela zásadní pro vhodné začlenění nové výstavby do živého organismu města, a proto je územní studií vyžadováno většinové užití tohoto funkčního celku právě pro komerční vybavenost. Z hlediska výškové regulace se pak tento funkční celek řadí do „podrost“, z nějž budou vyrůstat výškové stavby.

Funkční celek **Dopravy v klidu (DK)** byl vymezen na ploše, která v současné době z převážné části slouží jako veřejné parkoviště. obdobnou funkci pro danou plochu předpokládá i územní studie. Vzhledem k nevhodnému sídlotvornému působení parkovací plochy, a i s ohledem na snahu o zvýšení parkovacích kapacit, však územní studie předpokládá v rámci tohoto funkčního celku, nebo alespoň jeho podstatné části, zřízení parkovacího domu. Z hlediska výškového uspořádání předpokládaný parkovací dům navazuje na vedlejší stavby funkčních celků bytových domů a bude tedy součástí „podrostu“. Realizací parkovacího domu by mělo dojít jednak k lepšímu zapojení dopravy v klidu do organismu městského centra, jednak k navýšení parkovacích kapacit. Při stanovené maximální výškové kótě lze uvažovat o vzniku až 3patrového parkovacího domu. V rámci vymezeného funkčního celku by pak neměly být realizovány stavby ani zařízení, které by přímo nebo zprostředkovaně sloužili dopravní funkci. Toto omezení je motivováno snahou zachovat a navýšit počet parkovacích míst, která slouží i okolné občanské vybavenosti, a současně zajistit dopravní obsluhu nového městského centra.

Funkční celek **Veřejných prostranství (VP)** se vymezuje ve vazbě na obdobně definovaný funkční celek, řešené územní studií pro plochu přestavby P101, která již byla zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti. Tato studie řešila především uspořádání náměstí Na Burse, včetně dopravního řešení křížení dvou silnic II. třídy. V rámci územní studie byla vymezena veřejná prostranství, na něž Územní studie navazuje. Zřízení obou ploch veřejného prostranství dojde ke vzniku centrálního prostranství, které bude jasně definováno z jedné strany silnicí II/272, resp. na ní zřízeným autobusovým stanovištěm, z druhé pak novou výstavbou s řadou komerčních prostorů. Tím vznikne jasně definovaný prostor atraktivní z hlediska pohybu a pobytu lidí. Dojde tak k zásadní proměně stávajícího prostoru, který je k pobytu zcela nevhodný a z hlediska pohybu nepříliš atraktivní a funkční. Pro zajištění vhodného prostoru pro pobyt a pohyb pěších je nutné z tohoto prostoru vyloučit

automobilovou dopravu. Proto je v rámci Územní studie zahrnut požadavek na přípustnost jak dopravy v klidu, tak automobilové dopravy. Tento prostor bude určen výhradně pro lidi.

Omezený prostor, který pro nové centrum Starých Benátek definoval areál bývalé sladovny, neumožňuje kromě intenzivně využívaných veřejných prostranství zřídit také veřejná prostranství klidová, se zelení. Proto je v rámci Územní studie požadováno zřízení zelených střech na stavebách, jejichž maximální výška nepřesáhne kótu 198 m n. m. Tím by mělo i v takto prostorově omezených podmínkách dojít ke vzniku parku, a to při zachování intenzivního využití městského centra. Parková úprava střech poskytne pocitově uzavřený, chráněný prostor pro nerušenou rekreaci v blízkosti dopravního a komerčního uzlu města. Současně se bude jednat o relaxační zázemí pro okolní bytové domy. S ohledem na to byly stanoveny pro jednotlivé funkční celky (nebo jejich skupiny) koeficienty zeleně.

**Koeficienty zeleně** byly stanoveny s ohledem na polohu plochu přímo v centru Starých Benátek. Nové městské centrum by mělo být využito intenzivně, což neumožňuje zřizování rozsáhlých nezastavěných ploch. Aby tak byla zeleň zřízena alespoň v dílčím rozsahu a mohla se podílet na vzniku přívětivějších klimatických i ekologických podmínek a zajištění přirozené cirkulace vody v centru města, byly stanoveny podmínky pro zahrnutí zelených střech mezi plochy zeleně. Tím Územní studie tlačí budoucího investora do tohoto ekologicky přínosného řešení, které při správné realizaci a provozu může mít pozitivní vliv i z hlediska rekreačního, jak bylo popsáno výše. Pro zápočet zelených střech je určena maximální kóta shodná s maximální výškovou kótou nižších staveb v řešeném území. Zřizování zelených střech na výškových budovách totiž není z hlediska ovlivňování městského klimatu účelné. Proto Územní studie nepřipouští zápočet zelených střech na vyšších budovách do koeficientu zeleně. Na střechách výškových budov by bylo vhodné spíše umisťování solárních panelů.

Možnost zápočtu zelených střech do koeficientu zeleně byla odstupňována podle mocnosti vegetačního souvrství, neboť právě mocnost vegetačního krytu do značné míry ovlivňuje schopnost půdy akumulovat dešťovou vodu a ovlivňuje i druhovou skladbu vegetace. Vegetace s hlubším kořenovým systémem obecně více přispívá k evapotranspiraci a tím i k pozitivnímu ovlivnění okolního prostředí. Proto jsou střechy s vyšší mocností vegetačního souvrství započítávány do koeficientu zeleně vyšší měrou než střechy s mocností nižší.

Koeficienty pro jednotlivé funkční celky byly stanoveny dle předpokládaného využití, kdy u funkčních celků KV a DK se předpokládá využití prakticky všech střech pro vegetaci, zatímco u ploch bytových domů bude značná část staveb převyšovat stanovenou maximální výškovou kótu pro zápočet zelených střech do koeficientu.

Pro celek veřejných prostranství (VP) nebyl koeficient stanoven, neboť se počítá s jeho intenzivním využitím pro pohyb a pobyt osob. Formulován byl však požadavek na zřízení stromořadí, které se zmíněnými funkcemi koresponduje lépe než nezpevněné zelené plochy, a přitom vytváří příznivé klimatické podmínky při současném pozitivním městotvorném působení.

## **7.4 Dopravní infrastruktura**

### **Místní, účelové a pěší komunikace**

Územní studie řeší prostor, u nějž se předpokládá intenzivní využití. Vymezování konkrétních území pro vedení místních a účelových komunikací by tak nebylo účelné, neboť bude silně ovlivněno konkrétním zvoleným řešením. Předpokládat lze i situaci, kdy bude přes území vedena pouze jedna místní komunikace zpřístupňující pozemky všech bytových domů, přičemž doprava v klidu i „vnitroareálová“ doprava může být zajišťována v rámci zřízených staveb. Proto územní studie připouští zřizování komunikací na všech funkčních celcích. Omezení platí pouze pro místní a účelové komunikace na funkčním celku veřejných prostranství (VP). Ta musí zůstat zachována primárně pro pohyb a pobyt pěších, vliv automobilové dopravy by zde měl být omezován na minimum. Hlukově jsou plochy zatíženy již přiléhající silnicí II. třídy, další vliv automobilismu na veřejná prostranství centra sídla by měl být minimalizován.

Pro zpřístupnění areálu bude sloužit nová propojka mezi ulicemi 5. května a Osvobození politických vězňů. Ta vytvoří novou ulici, z níž budou obsluhovány jednotlivě objekty v areálu bývalé sladovny. Jednat by se pravděpodobně mělo o komunikaci souběžnou s ulicí Tovární. Aby komunikace naplnila požadavky stavební legislativy, musí být součástí veřejného prostranství v šíři alespoň 12 metrů. Tento požadavek je formulován i v Územní studii. Tím se předchází zúžení veřejného prostranství na 10,5 metru, které je dle legislativy přípustné pro jednosměrné komunikace.

S ohledem na stávající dopravu Územní studie vyžaduje omezení při vstupu na novou komunikaci. Nutné je zejména zamezit komplikaci dopravní situace na silnici II/272, která by mohla vzniknout odbočováním vlevo do řešeného území, resp. vyjížděním z řešeného území směrem na Lysou nad Labem. Proto Územní studie formulovala požadavky na zamezení těmito negativním vlivům. V případě, že by se v rámci konkrétního řešení uspořádání území vyskytlo lepší řešení, je při prokázání jeho výhodnosti (tj. zejména při doložení souhlasu dopravního inspektorátu) možné přistoupit k tomuto řešení. Územní studii je nutno vnímat ve smyslu Stavebního zákona, tedy jako územně plánovací podklad, nikoliv jako závaznou dokumentaci.

Pro funkční celek komerčního vybavení (KV) situovaný mimo hlavní veřejné prostranství je navržena samostatná příjezdová komunikace, která by měla sloužit výhradně pro obsluhu komerční vybavenosti, včetně případného přístupu pro zákazníky. Doprava v klidu pak musí být řešena v rámci funkčního celku.

### **Doprava v klidu**

Doprava v klidu musí být řešena v rámci jednotlivých funkčních celků. Podmínky jsou stanoveny Územním plánem pro bydlení, pro občanské vybavení je třeba přihlídnout k platným technickým normám.

Řešené území zahrnuje i plochu stávajícího parkoviště. Předpokládá se, že toto parkoviště bude nahrazeno parkovacím domem. Při realizaci výstavby je nutné zachovat stávající kapacitu tohoto parkoviště, tedy 43 parkovacích míst, respektive navýšit ji s ohledem na vyšší stupeň motorizace a v souladu s požadavky územního plánu. Proto je minimálním požadavkem územní studie zřízení 55 veřejných parkovacích míst v rámci tohoto



funkčního celku. Tato kapacita musí být veřejně přístupná a zajistit potřebu okolního občanského vybavení. Pouze místa zřízená nad rámec této kapacity mohou pokrývat potřeby řešeného území. Nová výstavba musí přispívat ke zlepšení stávající situace v daném prostoru, nesmí docházet k jejímu zhoršování. proto byla formulována tato podmínka.

## **7.5 Technická infrastruktura**

Územní studie technickou infrastrukturu neřeší, neboť v daném prostoru s přihlédnutím k účelu využití nemá technická infrastruktura výrazný vliv na celkové uspořádání území. Její řešení v rámci Územní studie je tak bezpředmětné. Odpovídat musí Územnímu plánu, konkrétní požadavky na technickou infrastrukturu musí být řešeny v rámci podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí, resp. stavební povolení). Uplatněn je pouze požadavek na technickou infrastrukturu v rámci funkčního celku veřejných prostranství (VP), která by neměla mít podstatný vliv na využívání samotného veřejného prostranství. Proto je veřejná infrastruktura omezena tak, aby se neprojevovala v celkovém uspořádání území.

## **8 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. 4 (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 plochu přestavby P29 Sladovna, která má být řešena koordinovaně s plochou přestavby P101. Pro plochu přestavby P29 Územní plán vymezil plochu s rozdílným způsobem využití SM.4, části zahrnuté do řešeného území nad rámec plochy přestavby P29 jsou zahrnuty převážně v plochách SM, okrajově v plochách DS.

### **8.1 Vymezení zastavěného území**

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

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

Z kapitoly Vymezení zastavěného území pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Plocha je součástí zastavěného území, vymezena byla jako plocha přestavby.

## 8.3 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 i stanovením výškové regulace a koeficientu zeleně. Navržená přestavba zchátralého areálu bývalé sladovny v určitém smyslu ruší dochovanou, avšak přežitou formu zástavby a navrhuje přestavbu plochy a její lepší zapojení do stávající funkční urbánní struktury města. Výšková regulace vychází ze stávajících výšek zástavby, přičemž přistupuje k propojení dvou nestejných výškových hladin gradací. Územní studie tak stanovuje takové podmínky pro využití řešeného území, které zajistí harmonické kompoziční vztahy, přičemž dávají vzniknout nové výškové dominantě v centru Starých Benátek.

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

#### Zastavitelné plochy

V řešeném území neleží žádná plocha přestavby.

#### Plochy přestavby

Vymezena je plocha přestavby P.29 centrum – Sladovna s následujícími urbanistickými zásadami:

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - **SM.4** - plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)

Vyhodnocení souladu se stanovenými podmínkami využití dané plochy je obsaženo níže v textu.

- Plochy jsou přístupné z ulice Na Burse, případně v omezené míře s využitím sousedního parkoviště při ul. 5. května.

Tento požadavek Územní studie respektovala. Do řešení Územní studie byla na základě zadání zahrnuta i plocha parkoviště, u níž se počítá s přestavbou. Bylo tak možné, v souladu s požadavky Územního plánu, využít toto parkoviště dílčím způsobem pro zajištění přístupu do řešeného území. Pro odlehčení ulici 5. května pak byl navržen i přístup ze třídy Osvobození politických vězňů.

- specifické podmínky využití:
  - plocha je určena k transformaci areálu bývalé sladovny (lokální dominanta jádra Starých Benátek) pro potřeby centra města (kulturní zařízení, obchod, služby, bydlení, parkoviště, garáže); zástavba zásadním způsobem utváří charakter původního centra Starých Benátek;

Územní studie v rámci svého řešení vycházela z těchto předpokladů. Celé území je koncipováno jako městské centrum s důrazem na bydlení, veřejné prostranství a s veřejným

prostranstvím související komerční vybaveností (kulturní zařízení, obchod, služby). Garáže budou zřizovány v rámci funkčních celků BD a DK, případně i KV.

- záměry na úpravu lokality v jádru Starých Benátek a budoucí podobu zástavby a úpravy parteru je třeba sledovat se zvýšeným zřetelem na její městotvornou funkci a zásadní význam pro zachování lokální identity, atmosféry a genia loci;

Městotvorná funkce byla v územní studii zohledněna vymezení veřejného prostranství s přímou návazností na veřejné prostranství náměstí Na Burse, z části obklopeného komerční vybaveností. Současně Územní studie předpokládá vznik nové dominanty a s ohledem na kontext okolní zástavby graduje výšku zástavby směrem od okraje centrálního prostoru k jeho středu, kde by měla být umístěna nejprominentnější z budov. Vznikem uzavřeného celku bude respektovaná historický charakter území, přesto však dojde k lepšímu zapojení této části města do sídla jako celku.

- pro severní část dotčenou záplavovým územím stanoví podmínky využití místně příslušný vodohospodářský úřad;

Tato skutečnost nemá vliv na územní řešení. Územní plán vycházel ze situace, kdy byla severní část řešeného území zahrnuta do záplavového území. Tato skutečnost se však změnila realizací protipovodňových opatření.

- využití území je třeba koordinovat s návrhem přestavbové plochy P101 – regenerace prostoru centrálního náměstí Na Burse, křižovatky silnic II/610 a II/272 a autobusových zastávek;

Koordinace byla provedena územními studiemi. Byla zřízena na sebe navazující (vzájemně se doplňující) veřejná prostranství, podpořená plochou komerční vybavenosti, která bude těžit z blízkosti autobusových zastávek a současně poskytne zázemí lidem čekajícím na spoj.

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

Kontext okolní zástavby byl respektován gradačním rozvržením výstavby, kdy v blízkosti severovýchodní, nižší zástavby (zimní stadion) je vyžadována nejnižší zástavba, zatímco v blízkosti náměstí s návazností na stávající panelové bytové domy zástavba nejvyšší. Současně byla stanovena maximální výška vedlejších staveb, která v zásadě respektuje výšku zástavby v ulici 5. května.

- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající smíšenému využití území centrálního významu; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;

Podmínky pro dopravní infrastrukturu, obsažené v této Územní studii, odpovídají formulovanému požadavku. Územní studie stanovuje základní zásady, podstatné pro celkové územní uspořádání. Konkrétní řešení systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci musí být obsaženo v následné dokumentaci.

- podmínkou je řešení dopravy v klidu včetně využití rezerv pro částečné pokrytí potřeb sousedního sídliště;

Podmínky pro řešení dopravy v klidu byly územní studií stanoveny.

- 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);

Zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí Územního plánu (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť) bude podmínkou pro vydání územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení.

- záměry realizované v lokalitě P29 musí na hranici pozemků staveb, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, tyto limity splňovat – a to včetně tzv. druhotných vlivů (např. vlivů vyvolaných dopravní obsluhou apod.);

Splnění platných hygienických limitů je podmínkou pro udělení stavebního povolení.

- stavby, pro které jsou stanoveny hygienické limity dle platných právních předpisů, mohou být v lokalitě P29 umístěny pouze v případě, že investor prokáže jejich splnění v rámci územního řízení, resp. postupy podle stavebního zákona. Případná opatření na snížení negativních účinků dopravy musí být investorem realizována jako součást stavby;

Umísťování konkrétních staveb je předmětem navazujících řízení. Územní studie nevytváří podmínky pro umísťování staveb, jejichž užívání by mohlo mít negativní vliv na platné hygienické limity.

- podmínka pro rozhodování:
  - **územní studie** pro lokalitu P29 – včetně kontextuálních vztahů a v koordinaci s návrhem úpravy přestavbové plochy P101;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;

Podmínka zpracování Územní studie bude splněna vložním dat do evidence územně plánovací činnosti.

## Systém sídelní zeleně

Pro plochu přestavby P29 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 vyžaduje využití většiny plochy pro zřízení zeleně formou zelených střech. Současně je formulován požadavek na zřízení doprovodné zeleně v uliční síti, která bude vázat na veřejná prostranství a vzájemně je propojovat. To odpovídá požadavkům Územního plánu.

### **8.3.2 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, resp. Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci**

Územní plán nevymezil plochy, v nichž by rozhodování o změnách bylo podmíněno uzavřením dohody o parcelaci. Řešeného území se pak netýkají plochy územních rezerv.

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

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

Územní studie obsahuje podrobnější rozvržení funkcí v řešeném území („regulační prvky funkčního a prostorového řešení“), včetně návrhu veřejných prostranství, a to s ohledem na kompoziční vztahy, zejména vztah k ploše přestavby P101, ale i zbytku náměstí Na Burse. Limity využití území („územní a technické limity“) nejsou řešením Územní studie zásadně dotčeny. Dopad na ně mohou mít konkrétní zvolená řešení, která pak musí tuto skutečnost zohlednit. Etapizaci výstavby Územní studie nezahrnula, stejně jako nepřistoupila k členění území do samostatných provozuschopných celků s ohledem na kontext okolní zástavby nebo krajiny. V Územní studii je primárně řešeno využití plochy a specifikace podmínek využití, resp. prioritizace podmínek využití stanovených Územním plánem pro konkrétní funkční celky vymezené Územní studií.

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

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

### **8.3.5 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.

## **8.4 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **8.4.1 Občanská vybavenost**

Územní plán neklade na plochu P29 žádné konkrétní nároky stran občanského vybavení. Plocha je zmíněna mezi specifickými plochami a zařízeními podnikatelského charakteru, bez bližších požadavků na zřizovanou občanskou vybavenost. Územní studie pro komerční občanské vybavení přímo stanovuje dvě části řešeného území. Ve zbytku řešeného území pak zpravidla připouští možnost zřizování takových zařízení.

### **8.4.2 Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury Územního plánu vyžaduje dodržování požadavků zakotvených v platných právních předpisech a normách. Naplnění požadavků předpisů a norem Územní studie svým řešením umožňuje.

Nadto je v odst. (12) formulován požadavek („předpoklad“) vypracování územní studie pro plochu přestavby P29. V rámci Územní studie je dopravní uspořádání řešeno v obecné rovině. Řešena je tak komunikační struktura plochy dle požadavku odst. (13) s tím, že konkrétní řešení musí být součástí konkrétního záměru.

Železniční, vodní ani letecká doprava se řešeného území netýká. Cyklistická a pěší doprava je Územní studií předpokládána zejména na funkčním celcích VP. Jmenovitě Územní studie vyžaduje pěší třídu podél silnice II/272 a pro pěší je určen i zbytek funkčního celku VP.

Z hlediska dopravy v klidu se Územní plán odkazuje na stávající kapacity, které Územní studie rovněž vyžaduje zachovat (43), respektive navýšit (60 parkovacích míst) a stanovuje pro to vhodné územní podmínky. Požadavek navýšení stávajících kapacit ve vztahu k sídlišti ve Starých Benátkách byl formulován v Územním plánu a je tímto naplněn. Územní studie umožňuje umísťování parkovacích stání na všech funkčních celcích s výjimkou veřejných prostranství. Počet dvou parkovacích stání na byt je stanoven Územním plánem, což Územní studie respektuje. Nadto formuluje požadavek, aby pro ostatní způsoby využití byly respektována normové požadavky a pakliže je normový požadavek odlišný od požadavku Územního plánu, aby byl vždy zohledněn vyšší z obou požadavků na počet parkovacích míst.

Dopravní vybavenost byla v souladu s Územním plánem vyřešena v rámci územní studie plochy přestavby P101. Územní studie na toto řešení navazuje a plně ho respektuje.

#### **8.4.3 Technická infrastruktura**

Územní studie řeší technickou infrastrukturu pouze rámcově, když umožňuje ve všech celcích s výjimkou ploch veřejných prostranství realizovat technickou infrastrukturu. Ve funkčním celku veřejných prostranství je technická infrastruktura Územní studií omezena tak, aby nemohla být překážkou pro pohyb a pobyt lidí. Podrobné řešení technické infrastruktury musí při respektování požadavků Územního plánu (které pro plochu P29 nejsou stanoveny specificky, pouze obecně) musí obsahovat podrobnější dokumentace. v řešeném území nebude umísťována technická infrastruktura, která by měla nadmístní význam a bylo nezbytné řešit její vhodné územní začlenění.

#### **8.4.4 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství Územní studie vymezila v rámci plochy SM.4 a částečně i plochy DS, v souladu s odstavcem 49, resp. 51 kapitoly.

### **8.5 Koncepce uspořádání krajiny**

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

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

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

#### **SM.4 – Plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)**

##### Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu – transformační plocha areálu bývalé sladovny

#### Přípustné využití:

- kulturně společenské centrum,
- kapacitní parkoviště a garáže pro potřeby centra Starých Benátek a přilehlého sídliště,
- bydlení – v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby,
- maloobchod 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),
- zdravotnická a sociální zařízení (ordinace, poradny, ...)
- ubytovací zařízení (penziony),
- 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:

- optimální forma transformace území – využití, revitalizace a transformace stávající lokální dominanty jádra Starých Benátek
- 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.

#### 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 bude stanovena územní studií nebo regulačním plánem.
- KZ bude stanoven individuálně

Územní studie stanovené podmínky využití respektuje. Na ploše vymezuje funkční celek BD – bytové domy, který odpovídá hlavnímu využití plochy (smíšené využití území městského typu – transformační plocha areálu bývalé sladovny). Dále je zde vymezen funkční celek VP – veřejná prostranství, který odpovídá přípustnému využití (veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci). Vymezen je rovněž funkční celek KV – komerční vybavenost, který odpovídá přípustnému využití (kulturně společenské centrum; obslužná funkce, nevýrobní služby; maloobchod a stravovací služby; administrativa; zdravotnická a sociální zařízení). Koeficient zeleně byl stanoven individuálně pro jednotlivé funkční celky nebo jejich skupiny. kompoziční vztahy a měřítko výstavby byly Územní studií nastaveny, stanovena byla hladina zástavby.

## **SM – Plochy smíšené obytné městské (nízkopodlažní zástavba)**

### 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<sup>2</sup> 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 (penzionsy),
- 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.

### 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 DK – doprava v klidu, který odpovídá hlavnímu (smíšené využití území městského typu), resp. přípustnému (parkoviště pro potřeby zóny) využití, když připouští zřízení garážového domu, který pokryje potřeby jak řešeného území, tak zařízení zřízených v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití v širším okolí. Vymezen je rovněž funkční celek KV – komerční vybavenost, který odpovídá přípustnému i hlavnímu využití. Okrajově je plocha SM využívána i pro funkční celek VP – veřejná prostranství, jehož využití odpovídá přípustnému využití (veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci).

Koeficient zeleně, stanovený Územním plánem, se na řešené území nevztahuje, a to s ohledem na definici koeficientu zeleně z Územního plánu. Ta zní: „Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu – je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud (v době zpracování územního plánu) nezastavěného pozemku (stavební parcely). Nezastavitelná plocha pozemku bude využita výhradně pro vegetační pokryv (případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru).“ V případě řešeného území se nejedná o „novou zástavbu“ nýbrž o přestavbu, tedy změnu stávající zástavby (viz § 2 odst. 1 písm. I) Stavebního zákona). V době zpracování Územního plánu v částech řešeného území zahrnutých do ploch SM prakticky neexistovaly nezastavěné pozemky. Pro dané území tak není koeficient zeleně Územním plánem stanoven. Územní studie nicméně v souladu s požadavky Územního plánu koeficient zeleně stanovuje, přičemž nevyužívá omezení daná dosavadní nezastavěností pozemku. S ohledem na intenzivní využití ploch v centru města stanovuje koeficient zeleně mírněji, než jak jej Územní plán stanovil pro dosud nezastavěné plochy.

Pokud by v rámci rozhodování o změnách v území bylo shledáno, že na některou část plochy nelze uplatnit výše uvedenou argumentaci (tj. prokázání nemožnosti aplikovatv dané ploše Územním plánem stanovený koeficient zeleně) bude v části plochy aplikován koeficient zeleně podle Územního plánu.

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

Územní plán nevymezil na území řešeném Územní studií žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

### **8.8 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.

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

Stanovená kompenzační opatření se netýkají území řešeného Územní studií.

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

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

### **9.1 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 vymezování 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. Zahrnuty byly základní podmínky pro dopravní řešení, které umožní zajištění optimálního provázání plochy se stávající zástavbou.

### **9.2 Rozsah řešeného území**

Územní studie řešila území určené v zadání. Pro přesné vymezení řešeného území bylo rozhodující vymezení Plochy přestavby P29 v Územním plánu. Nad rámec tohoto území Územní studie zahrnula pouze jmenovitě stanovené pozemky. Žádné další pozemky, nad výslovný požadavek Zadání, nebyly zahrnuty.

### **9.3 Obsah územní studie**

Obsah Územní studie byl naplněn beze zbytku.

Rozčleněna byla na podklad pro rozhodování v území (výrok) a odůvodnění, které není samo o sobě podkladem pro rozhodování v území, pouze obsahuje východiska pro rozhodování podle Územní studie.

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. 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 bytové domy (BD – bytové domy), rozčleněné do tří kategorií podle požadované výšky zástavby. Tento funkční celek je zřizován v rámci hlavního využití plochy přestavby P29. Pro tyto funkční celky byla stanovena maximální výška podporující gradaci výstavby, charakter staveb (solitérní bytové domy s možností propojení parterů) i podmínky pro využití parteru. Dále byly vymezeny funkční celky pro komerční vybavenost, dopravu v klidu a veřejná prostranství, vše v rámci přípustného (a částečně i hlavního) využití plochy přestavby, resp. přidružených ploch.

Funkční celek dopravy v klidu byl vymezen na parcele 105/3 dle požadavku zadání. Vyžadováno je zachování, resp. navýšení počtu parkovacích míst na ploše.

Funkční celek veřejných prostranství navázal na obdobný funkční celek z územní studie plochy přestavby P101. Oba funkční celky tak budou dohromady tvořit jedno veřejné prostranství.

Funkční celek komerční vybavenosti byl vymezen celkem na 0,15 ha z celkových 1,18 ha, tedy na více než 12 % řešeného území. Občanské vybavení je připuštěno i v dalších funkčních celcích, zejména ve funkčních celcích bytových domů.

Územní studie nepřistoupila k vymezení samostatného funkčního celku pro dopravní propojení Třídy osvobození politických vězňů a ulice 5. května. Namísto toho byly stanoveny podmínky pro toto propojení, přičemž samotné veřejné prostranství, jehož součástí bude komunikace propojující obě ulice, bude vymezeno v rámci ostatních funkčních celků.

Podrobnější podmínky prostorového uspořádání byly částečně stanoveny, pokud to bylo účelné z hlediska celkového uspořádání území, zejména z hlediska jeho vlivu na okolní plochy, výstavbu a dopravu. Územní studie nicméně ponechává široký prostor pro konkrétní architektonické a urbanistické řešení samotného prostoru bývalé sladovny. Usměrněny jsou pouze skutečnosti, které jsou zásadní z hlediska celkového fungování města a daného prostoru.

Z hlediska technické infrastruktury nebylo účelné omezovat budoucí řešení. V rámci řešeného území se nepředpokládá umístování takových zařízení technické infrastruktury, která by výrazně determinovala využití plochy. Žádoucí je pouze omezit vliv technické infrastruktury na veřejná prostranství, aby tato mohla bez omezení sloužit svému účelu. Předpokládá se tak, že na veřejných prostranstvích budou zřizovány pouze sítě a jiná podzemní zařízení, zatímco zařízení s vlastními prostorovými nároky budou umístována v rámci staveb v ostatních funkčních celcích.

#### **9.4 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.

## 10 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 zajišťuje napojení nové výstavby do stávající struktury města rozvržením funkčních celků a stanovením podmínek pro dopravní napojení. Současně reaguje na výškové hladiny okolní zástavby a rozvržením výškových hladin prostřednictvím gradace dosahuje harmonického zapojení výstavby do širších městských souvislostí.

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.

## 11 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 byla průběžně konzultována se zástupci města, městského úřadu (stavebního úřadu, odboru správy majetku města) a architektonické kanceláře, která se zabývá projektem přestavby dané plochy a je zástupcem majitel řešené plochy. Dopravní řešení bylo dále konzultováno s projektanty přestavby silnice II/272 a s Dopravním inspektorátem Policie ČR. Finální konzultace proběhla se zástupci města, studie byla předložena Radě města, která ji předala Stavební komisi města. Návrhy, které z těchto konzultací vzešly, byly zapracovány do výsledného znění Územní studie.