

LOKALITA PRAŽSKÁ ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH I 8A/I 8B V BENÁTKÁCH NAD JIZEROU

Obec:

Benátky nad Jizerou

Pořizovatel:

Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor Stavební a rozvoje města
Oddělení územního plánování

Objednatel:

Město Benátky nad Jizerou

Zhotovitel:

Ing. arch. mgA Jan Klempíř
e-mail: jan@jkla.cz

Projektant:

Ing. arch. mgA Jan Klempíř, ČKA 3535

Datum:

květen 2018

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE, ZÁMĚRY A CÍLE STUDIE, SOUČASNÝ STAV A ANALÝZA ÚZEMÍ

1.1. Vymezení řešeného území

Řešené území - lokalita Benátky nad Jizerou – Pražská 18a, 18b, resp. zastavitelné plochy 18a a 18b leží při jihozápadním okraji města při staré turnovské silnici (Praha - Kbely – Turnov, nyní II/610 – ulice Pražská), historicky procházející Starými Benátkami. Řešené území navazuje na stávající zástavbu při této ulici, představuje její rozšíření podél severní strany silnice a posouvá v tomto směru budoucí hranici zastavěného území.

Situaci z hlediska konkrétních pozemků a vlastnických práv k nim přibližuje tabulka níže. Jedná se o pozemky (či jejich části) č. p. 1149, 1150, 1151, 1152, 1155, 1156, 1157 v k.ú. Staré Benátky. Vymezené území má celkovou výměru cca 1,45ha. Hranice řešeného území je vyznačena v grafické části.

Tabulka: seznam dotčených pozemků lokalit 18a a 18b (všechny v k. ú. Staré Benátky):

p.č.	Dotčená výměra [m ²]	Druh pozemku	Vlastnické právo
1149	410	ostatní plocha	Město Benátky nad Jizerou, Zámek 49/I, Benátky nad Jizerou I, 2947I Benátky nad Jizerou
1150	2238	orná půda (třída ochrany IV)	Boakye-Danquahová Anna, Na baště sv. Ludmily 247/I3, Hradčany, I 6000 Praha 6
1151	863	orná půda (třída ochrany IV)	Honeger Petr, Pezinská 852, Mladá Boleslav II, 2930I Mladá Boleslav
1152	2405	ostatní plocha	Město Benátky nad Jizerou, Zámek 49/I, Benátky nad Jizerou I, 2947I Benátky nad Jizerou
1155	5375	orná půda (třída ochrany IV)	I/2 Lamberk David, č. ev. I21, 26203 Čím I/2 Šedivý Antonín, Bojasova I252/2I, Kobylisy, I8200 Praha 8
1156	5650	orná půda (třída ochrany IV)	Sejkorová Jana, U Silvie 519/5, Benátky nad Jizerou I, 2947I Benátky nad Jizerou
1157	3762	orná půda (třída ochrany IV)	Procházková Ivetta, U Mostu 713, 25088 Čelákovice

1.2. Záměry a cíle studie

Cílem územní studie (dále i ÚS) je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území. Záměrem, který k tomuto cíli povede, je prověření možnosti využití vymezených zastavitelných ploch 18a, 18b v souladu s platným Územním plánem Benátky nad Jizerou. Spočívá zejména ve stanovení regulačních prvků funkčního (přijatelné činnosti v území) a prostorového (parcelace, intenzita zastavění jednotlivých stavebních pozemků, charakter staveb, uspořádání veřejné infrastruktury) řešení. Je nutné respektovat územní a technické limity, kterými je stávající dopravní a technická infrastruktura včetně ochranných pásem, ale např. i zajistit retenci dešťových vod, zachovat stávající odvod přívalových srážkových vod apod.

1.3. Současný stav a analýza území

Řešené území navazuje na nejjihnější část zastavěného území města. Přiléhá ze severu k páteřní komunikaci, ulici Pražské, bývalé dálkové trase mezi Prahou a Turnovem. Obytná zástavba, na kterou zastavitelné plochy 18a a 18b navazují, se zde tak, až na cca poslední tři domy, vyvíjela již v první polovině 20. století. Dále jižním směrem do volné krajiny pokračovala z města kromě hlavní „magistrály“, řada místních komunikací, polních cest. Na tyto prostorové vazby urbanizovaného území a volné krajiny, odrážející se i v aktuální podobě katastrální mapy, návrh struktury zástavby navržený Územní studií navazuje (viz obrázek níže). Ve směru kolmém k ulici Pražské protíná území koridor plochy pro odvod přívalových srážkových vod. Kontext obytného souboru přináší kromě jeho ekostabilizační funkce

(navýšení vsakovací kapacity, druhové rozmanitosti, tvorby mikroklimatu...) rovněž požadavky na jeho estetické zpracování a zprůchodnění křižujících tras.

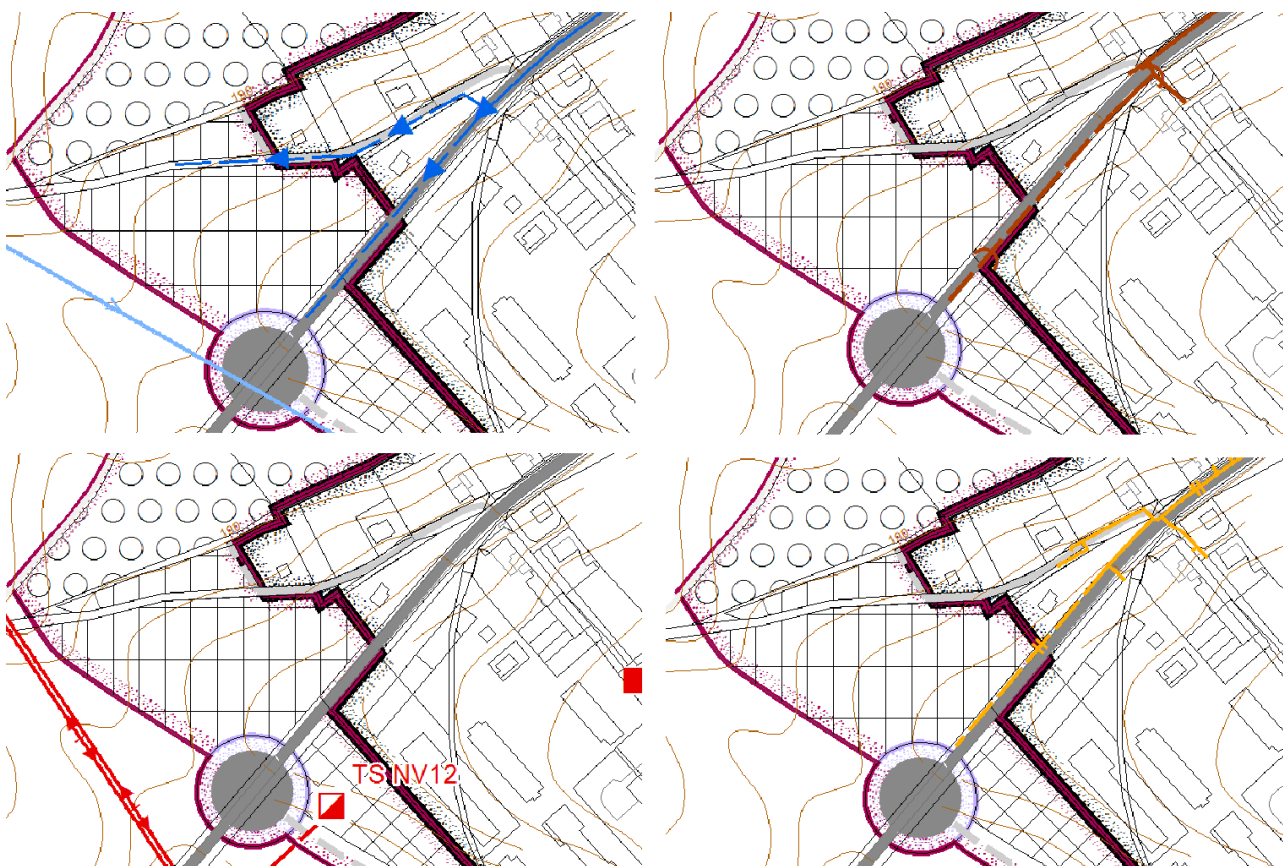
Letecké snímky řešené lokality: rok 2010 versus rok 1954:



Sítě

Jak je patrné z výřezů tematických výkresů platného Územního plánu Benátky nad Jizerou (viz obr. níže), veškeré sítě jsou přivedeny téměř k hranicím řešeného území. Voda, kanalizace, plyn i elektřina (která není detailně zobrazena) končí u současné zástavby severovýchodně od řešeného území (plnou čarou stávající stav, přerušovanou čarou návrh). Přívod jednotlivých sítí do řešeného území, navržený na základě konzultací s příslušnými správci, přibližuje podrobněji výkres [2] – Výkres veřejné infrastruktury.

Sítě technické infrastruktury ve vztahu k řešenému území dle předpokladů územního plánu:



Podmínky vyplývající z ÚPD

Územním plánem Benátky nad Jizerou (nabytí účinnosti 7. 11. 2014 usnesením č. 97/5Z/2014) jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie. Mezi tyto patří i zastavitelné plochy 18a a 18b.

Zastavitelné plochy jsou funkčně navrženy jako SM – plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba).

Pro toto funkční využití stanovuje Územní plán následující regulativy:

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 m² 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 (Jedná se o plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch určených pro vegetační pokryv, případně vodní plochy přírodního charakteru z celkové výměry pozemku určeného k zástavbě)

Další obecné zásady pro řešení území vyplývající ze závazné části platné ÚPD:

Pro zastavitelné plochy 18a, 18b umístěné v OP vodních zdrojů (v tomto případě PHO IIa vodního zdroje Káraný) platí speciální režimová opatření:

parkování musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch,

vody srážkové ze zpevněných ploch parkovišť nutno zachycovat systémem odvodnění. Srážkové vody budou dále čištěny v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l; kaly z odlučovačů budou likvidovány na ČOV Benátky nad Jizerou,

nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod).

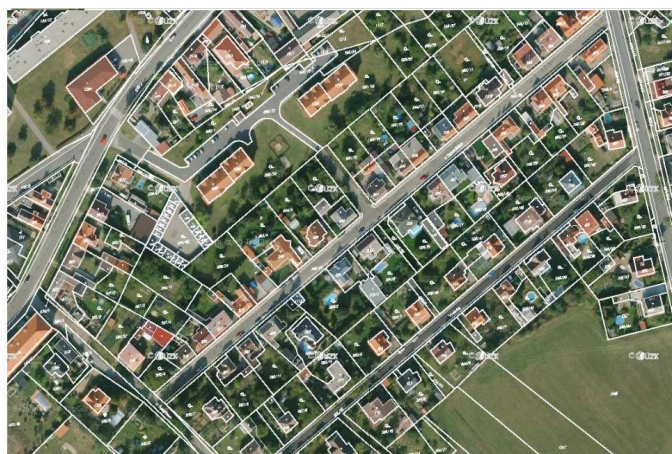
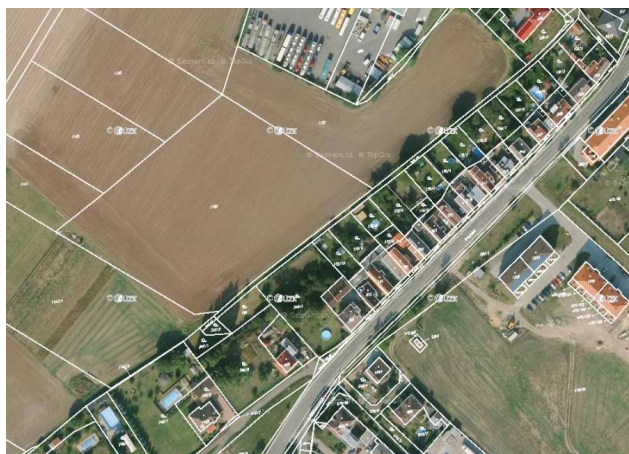
Vzhledem k úloze města Benátky nad Jizerou jako stabilizovaného a přiměřeně vybaveného lokálního centra na rozvojové ose OS3 republikového významu (Praha – Liberec – Hrádek nad Nisou – hranice ČR) mezi Mladou Boleslaví a Prahou je třeba zachovat odpovídající rezervu pro možnost rozvoje města v hodnotě cca 10 % počtu obyvatel, tj. na návrhovou velikost cca 8.150 obyvatel. Nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení jsou novým územním plánem vymezeny v následujících orientačních kapacitách (označení lokalit podle nového územního plánu):

- Obodř – U Vodojemu (lokalita 1b + 1d)	50 RD
- Pod Pickovou (lokalita 2b, P2c, 2d)	26 RD
- Dražická (lokalita 5a + 5b)	23 RD
- Dražice střed (lokalita 7)	5 RD
- Kbel – jih (lokalita 11a, 11b, 12)	10 RD
- Pražská – Bratří Bendů (lokalita 16b)	38 RD
- Pražská (lokalita 18a, 18b)	12 RD
- Obodř – západ (lokalita 22a, 23)	10 RD
- V Olšinách (lokalita 25)	6 RD

Územní studie v zastavitelných plochách 18a a 18b vymezuje stavební pozemky celkem pro 17 rodinných domů. Překračuje tím orientační kapacitu stanovenou Územním plánem o pět rodinných domů (přičemž je však dodržena hodnota koeficientu zeleně, která je Územním plánem stanovena na 0,6). Řešení bylo zvoleno po zhodnocení možností lokality s ohledem na:

- hospodárné využití zastavitelných ploch (s ohledem na zábor zemědělského půdního fondu či investice do veškeré veřejné infrastruktury)
- urbanistická návaznost na stávající zástavbu (rozsahy jednotlivých zastavěných stavebních pozemků v lokalitě Starých Benátek rámcově odpovídají rozsahu stavebních pozemků vymezených v územní studii, tj. cca 800 až 1100 m², viz obrázek níže)

Podoba zastavěných stavebních pozemků v lokalitě Staré Benátky:



2. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY, ZÁSADY URBANISTICKÉ KOMPOZICE, NÁVRH PARCELACE ÚZEMÍ

2.1. Širší územní vztahy

Kontakt řešeného území s bezprostředním okolím přibližují výkresy [4] – Výkres širších vztahů a [5] – Východiska urbanistické koncepce. Na jihu, západě a severozápadě se rozkládají intenzivně obdělávané zemědělské plochy. Na severu (v záplavové oblasti) by dle Územního plánu měly vzniknout plochy sídelní zeleně. Ze severovýchodu přiléhá k řešenému území zastavěné území obce v podobě urbanizované osy Pražské ulice, resp. její odstupující větve. Z východu je řešené území ohraničeno samotnou Pražskou ulicí,

resp. silnicí II/610. Za níž se rozkládá areál lehké výroby, logistické centrum. Obecné vazby menších měřítek jsou nastíněny níže.

Dopravní vazby

Nejvýznamnějším momentem širších dopravních vazeb je dálnice D10 z Prahy do Turnova (Praha – Ohrazenice). Ta nahradila dřívější turnovskou silnici (Praha - Kbely – Turnov, nyní II/610 – ulice Pražská), historicky procházející Starými Benátkami. Pomocí ulic Pražské a Bratří Bendů dochází k přímému spojení s dálnicí D10 (sjezd na 27 kilometru). Dojezdový čas do Prahy automobilem je půl hodina. Stejně tak do Turnova. Železniční spojení chybí. Nejbližší zastávka je v sousedním Zdětíně u Chotětova na trati 070 vzdálená 5 km.

Širší vazby technické infrastruktury

Širší vazby technické infrastruktury byly rozebrány v kapitole *Současný stav a analýza území*, podkapitole *Podmínky vyplývající z ÚPD*.

Širší ekologické vazby

Rozhodujícím „přírodním“ činitelem území Benátek nad Jizerou a jedním z nejdůležitějších v rámci celé Středočeské tabule je řeka Jizera. Osa nadregionálního biokoridoru K32. Spoluvytváří geomorfologii území, vztahy organismů na různých měřítkových úrovních i charakteristiky zemědělského půdního fondu. Hranice stanoveného záplavového území a vymezené aktivní zóny řeky Jizery do řešeného území nezasahuje.

Letecké snímky širších vazeb: rok 2010 versus rok 1954:



2.2. Zásady urbanistické kompozice

Osou oblasti je protažení stávající komunikace, odklánějící se od Pražské ulice, která pokračuje dále jako hlavní ulice řešeného území a otevírá osu lokality do volné krajiny v duchu historických stezek. Zájem na čitelnosti osy stanovuje primárně definice uliční čáry a koncepce hmotového uspořádání zástavby při její linii. Sekundárně plní stejnou funkci rozvolnění vztahu zástavby ke staré turnovské silnici – návrh preferuje orientaci hlavních průčelí kolmo (výhodnější vzhledem k hlukovým parametrům i posilující celkový odklon zástavby dovnitř lokality).

2.3. Návrh parcelace území

Uspořádání pozemků (nová parcelace, vedení komunikací) je navrženo s ohledem na stávající parcelaci tak, aby nové pozemky vznikaly pokud možno dělením původních parcel jednotlivých vlastníků a veřejná prostranství ulic a komunikací při hranicích těchto stávajících pozemků.

Vnitřní parcelní čáry, které vymezují dělení mezi pozemky, je možné upravit podle potřeb jednotlivých investorů (při prodeji pozemku), avšak s podmínkou, že plocha pro možné umístění objektu musí splnit obecné požadavky na umístění staveb, resp. vzájemné odstupy staveb (§ 23, resp. 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Vymezení pozemků včetně jejich navrhovaného vnitřního dělení je patrné ve výkrese [1] – Hlavní výkres - Urbanistická situace. Návrh parcelace umožňuje vymezit v lokalitě 17 parcel pro 17 rodinných domů, tj. v případě uvažované cca 1/4 domů se dvěma bytovými jednotkami asi 21 bytů. Tato kapacita představuje možný přírůstek cca 55 obyvatel.

Na jihozápadním okraji řešeného území, ve směru kolmém k ulici Pražská protíná území koridor pro odvod přívalových srážkových vod. Kontext obytného souboru přináší požadavky na jeho estetické zpracování, navýšení vsakovací kapacity a zprůchodnění křižujících tras. Koridor je doporučeno zrealizovat parkovým způsobem jako suchý potok. Doplnění šterkového podloží a valounových pohledových vrstev navýší vsakovací schopnost. Lokálně je koryto zpevněno (při zachování odtokového profilu i užitého materiálu) a umožňuje tak přístup či průjezd do zbylých částí pozemků p. č. 1158 a 1159 v k. ú. Staré Benátky, které nebyly platným Územním plánem zahrnuty do řešeného území. S ohledem na jejich přípustné využití je tedy možné uvažovat o využití ploch v rozsahu parcelních hranic dotčených pozemků mimo vymezené území pro funkce s řešenou plochou související. S ohledem na urbanisticky a majetkoprávně logické zužitkování celých pozemků jejich využití podporuje komplexní přístup k celé lokalitě.

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Územní studie lokality Pražská vychází z podmínek, regulativů stanovených územním plánem Benátek nad Jizerou (více v kapitole *Současný stav a analýza území*, podkapitole *Podmínky vyplývající z ÚPD*). Na tyto podmínky Územní studie navazuje a doplňuje je.

Z hlediska urbanistické koncepce a kompozice lokalita představuje pokračování stávající zástavby při Pražské ulici, resp. jejím západním okraji, tedy zástavby tradičních domků se sedlovou střechou s čitelnou společnou hranicí.

S ohledem na záměr vytvoření čitelného charakteru nástupní části městského prostředí a vnímání stávající zástavby a staveb ve zpracovávané lokalitě jako celku je nezbytné respektovat měřítko, hmoty a kontext této zástavby v bezprostředním okolí:

Objem stavby je dán možnostmi zastavitelnosti jednotlivých pozemků a stanovené výšky staveb dle územního plánu:

$KZ = 0,60$ (Jedná se o plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch určených pro vegetační pokryv, případně vodní plochy přírodního charakteru z celkové výměry pozemku určeného k zástavbě)

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.

Hmotově je vzhledem ke kontextu navazující zástavby a výměře navržené parcelace preferována zástavba se základním obdélným objemem doplněným "rozšířením" - přilehlým stavebním objemem. „Rozšíření“ hlavního objemu může představovat kryté parkovací stání, uzavřený skladovací objekt, ale i rozšíření obytného prostoru stavby – v hmotovém provedení dle individuálního pojetí stavebníka v rámci regulativu ÚP.

Upřesnění zásad uspořádání dle územního plánu:

Zastavitelné plochy 18a, 18b jsou dle stávajícího Územního plánu Benátky nad Jizerou zahrnuty do funkčního využití „SM – plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)“. Více viz kapitolu *Současný stav a analýza území*, podkapitolu *Podmínky vyplývající z ÚPD*.

Hranice lokality 18a není vedena po hranici pozemků dle katastru nemovitosti, ale volně uvnitř pozemků p.č. 1155, resp. 1157 v k. ú. Staré Benátky. V částech mimo hranice sledované lokality jsou tyto pozemky zahrnuty do plochy NS.ov – plochy smíšené nezastavěného území – ochranná zóna, vodohospodářství (plocha odvodu občasných přívalových srážkových vod), resp. NS.pvz – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní preference, vodohospodářství, zemědělství (mimo velkovýrobní formy). Specifické regulativy znějí následovně:

Hlavní využití:

- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón

Přípustné využití:

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené ve vymezené ploše:

- o – ochranná zóna – prostor mezi různými druhy funkčního využití (nap. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami),

- v – vodohospodářství – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území

- p – přírodní preference – územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území)

- z – zemědělství (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.)

- výstavba účelových komunikací,

- výstavba inženýrských sítí

Jak je rozepsáno výše, je možné (a z komplexního pohledu na lokalitu vhodné) využít i tyto části pozemků mimo hranice sledované lokality a to pro funkce s řešenou plochou účelově související – přístupné sady doplňující zahrady rodinných domů, bariérová zeleň odstiňující navazující plochy zemědělské výroby apod.

Prostorové regulativy:

Podrobnější regulační opatření slouží k přesnější lokalizaci staveb, umístěvaných v souladu s platným Územním plánem tak, aby byly sledovány a naplňovány cíle urbanistické koncepce. Opatření jsou vyznačena v urbanistické situaci (výkres [1] – Hlavní výkres - Urbanistická situace) a jedná se o následující regulativy:

Stavební čára při hlavní ulici lokality: Stavební čára je chápána jako linie vymezující hranici zastavění na jednotlivých stavebních pozemcích směrem do navrhované hlavní ulice lokality. Zástavba dodržuje tuto linii v celém svém průběhu (hlavní hmota budovy nesmí plochou, určující základní hmotu stavby nikde přesahovat). Vedlejší stavební objekty a rozšíření hlavního objemu - nesmí nikde přesahovat, může však ustupovat. Stavba při hlavní ulici je tedy vždy umístěována obvodovou stěnou hlavní hmoty objektu na stavební čáře vyznačené na výkrese. Výjimkou jsou první budovy po obou stranách hlavní ulice při vstupu do řešeného území – důvodem jsou specifické prostorové parametry parcely, resp. úhel hlavní ulice. U parcely B3 při severním okraji hlavní ulice je preferována reparcelace a dodržení situování obvodové stěny hlavní hmoty objektu na stavební čáře. Jedná se o řešení, které je vzhledem ke struktuře vlastnických vztahů možné a urbanisticky žádoucí, vzhledem ke stanovenému rozsahu řešeného území však uvádí výkresová část řešení ve stávajících parcelních hranicích.

Stavební čára je stanovena na 3 m od hranice stavebního pozemku. Prvky překročení stavební čáry základní hmotou stavby (zádveří, stříšky nad vstupy, příp. jiné přesahy střechy, balkony, atp. směrem do uličního prostoru), jakož i umístění rozšíření hlavního objemu - „přístavby“ posoudí stavební úřad individuálně.

Stavební čára při ostatních ulicích (volná): Stavba bude umístěna na stavební čáře nebo hlouběji, nikoli však blíže k uličnímu prostoru. Vlastní poloha objektu závisí na konkrétním řešení stavby – viz též odstavec níže „doporučená poloha objektu“.

Doporučená poloha objektu: Ve výkrese [1] – Hlavní výkres - Urbanistická situace je pro každý jednotlivý hlavní objekt – rodinný dům vymezena plocha cca 150 m² a navrženo umístění hlavní plochy objektu. Stavby při hlavní ulici lokality jsou doporučeny umístit v případě užití sedlových střech v části jižně od této ulice hřebenem střechy nad hlavní hmotou souběžně s linií komunikace, v části severně od komunikace kolmo (štíty do ulice). Toto uspořádání a vymezená plocha je doporučené – přesná poloha každého domu na pozemku je dána jeho konkrétními vlastnostmi, orientací ke světovým stranám apod. Limity zastavěné plochy pozemku jsou stanoveny územním plánem (viz výše).

Ve stejném výkrese je navrženo i možné uspořádání doplňkových staveb na pozemku. Ve stávajícím urbanistickém kontextu je preferováno umístění doplňkových objektů sdruženě na hranicích pozemků (podmíněně souhlasem vlastníka dotčeného sousedícího pozemku). Možnost umístění doplňkových staveb jinde v zastavitelné ploše pozemku tím není nijak dotčena.

Prvky překročení stavební čáry (stříšky nad vstupy, příp. jiné přesahy střechy, balkony, atp. směrem do uličního prostoru) posoudí stavební úřad individuálně.

Parcelní čára: Parcelní čára je chápána jako hranice mezi jednotlivými stavebními pozemky. Hranice mají doporučující charakter a mohou být upřesněny na základě skutečně prodávaných pozemků, za předpokladu, že nově vymezované pozemky odpovídají požadavkům na umístění staveb dle vyhl. č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

4. PODMÍNKY PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU (DOPRAVNÍ, TECHNICKÁ, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)

4.1. Doprava

Dotčené území bude obslouženo sítí místních komunikací se smíšeným provozem (D1 – obytná zóna). Obytná zóna bude napojena na silnici II/610 při okraji jihovýchodní hranice lokality. Vjezd do obytné zóny bude o cca 10 m odsazen od hrany silnice. Plánované napojení je situováno v přímém úseku silnice II/610. Napojení bylo ověřeno pomocí rozhledových trojúhelníků dle ČSN 73 6102.

Druhé napojení na dopravní infrastrukturu využívá stávající místní komunikaci, odstupující větve hlavní urbanizační osy celého města, Pražské ulice. Tu prodlužuje hlouběji do řešeného území. Toto napojení umožňuje (jednosměrný) vjezd do lokality ze směru od centra Benátek nad Jizerou.

Celkem jsou navrženy 4 větve místních komunikací. Systém komunikací je navržen tak, aby bylo možné celou lokalitu obkroužit. Řešení všech větví je navrženo o šířce uličního prostoru 8 m s obousměrným provozem. Západní větev je při zachování širší veřejného prostoru 8m navržena zklidněná, jednosměrná směrem k jihu.

Uliční prostor se navrhuje členit na část vozovky kombinované s rovnoměrně rozmístěnými parkovacími stánkami. Mohou tak vzniknout přirozené šikany dále korigující automobilový provoz v řešeném území. Minimální šířka vozovky je navržena o hodnotě 3,5 m.

V západní části území je navrženo obratiště pro vozidla IZS a vozidla pro svoz komunálního odpadu.

Voda z komunikací a zpevněných ploch ve veřejném prostoru bude odváděna dešťovou kanalizací do vsakovacích zařízení ve veřejných prostorech nebo bude odvedena do revitalizované suchoteče. Dešťové vody, u nichž hrozí kontaminace ropnými produkty (plochy parkování dle zadání územní studie – tedy plochy hostinských stání při komunikaci, i zpevněných stání na pozemcích), budou svedeny na odlučovač ropných látek a likvidovány dle příslušných právních předpisů.

Územní studie nerespektuje záměr z platného Územního plánu, plochu přestavby P100a – úprava křižovatky, připojení obvodové komunikace na jižním okraji zastavěného území k silnici II/610. Důvodem je požadavek na koordinaci zástavby s touto plochou přestavby ze Zadání Územní studie: Město Benátky nad Jizerou uplatňuje požadavek řešit dopravní napojení lokality mimo, v územním plánu uvažovanou plochu 100a, která byla vymezena za účelem možnosti připojení nové obvodové komunikace ve funkční ploše ozn. 100b situované podél jižního okraje zastavěného území města na silnici II/610 (ul. Pražská). S ohledem na to, že se předpokládá četnost nákladní dopravy, bylo by nevhodné soustředit v tomto místě i vjezd do lokality. Dopravní napojení lokality 19a bude navrženo samostatně, bez zásahu do ploch řešených v této Územní studii.

Územní studií je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, výškové oblouky, atd. budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty.

Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci navazujících stupňů projektových prací konkrétních záměrů. Pro hostinská stání je vymezeno výše zmíněných 14 individuálních parkovacích stání v profilech uličních prostor. S ohledem na zadání studie je třeba plochy parkování uvažovat jako zpevněné, s řízeným odvodem srážkových vod na odlučovač ropných látek.

Pěší a cyklistická doprava

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci místních komunikací se smíšeným provozem (D1 – obytná zóna).

Protažená stávající komunikace, odklánějící se od Pražské ulice, která pokračuje dále jako hlavní ulice řešeného území, zprůchodňuje lokalitu do volné krajiny v duchu historických stezek v krajině. Mimo jiné je tak podpořen kontakt na stávající značenou turistickou trasou.

4.2. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec je napojena na skupinový vodovod Benátky nad Jizerou, zdroje Benátky I (v parku) a Benátky II (u ČOV). Benátky nad Jizerou mají vybudovanou vodovodní síť, která zajišťuje zásobování vodou v převážné části města. Řešeného území se týká dolní tlakové pásmo, které je zásobeno ze zdroje Benátky II s vodojemem Obodř. Zahrnuje Staré Benátky a Kbel.

Jak je patrné z kapitoly *Současný stav a analýza území*, podkapitoly *Podmínky vyplývající z ÚPD* vodovodní síť je přivedena téměř k hranicím řešeného území. Napojení nových řadů pro navrženou rozvojovou plochu na stávající vodovod bude provedeno napojením v místě před ukončením původního potrubí. Veřejné vodovodní řady je třeba umístit v komunikacích, a umožnit trvale volný přístup pro potřeby provozování a údržby. Upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

U výstavby nových vodovodních řadů se předpokládá použití potrubí z litiny o dimenzích D 90 mm až D 160 mm. Dimenze vodovodního potrubí budou navrženy i v souladu s požadavky požárního zabezpečení (ustanovení § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 0873), přestože vzhledem k vyjádření Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje je v řešeném území zbudována hasičská nádrž.

Rámcová bilance pro zastavitelné plochy 18a + 18b

Počet rodinných domů	17
Počet bytových jednotek	21
Počet obyvatel	55 (při uvažované průměrné obsazenosti cca 2,6 osoby/ bytová jednotka)

Průměrná denní potřeba vody Q_p

$$Q_p = 55 \text{ obyv.} \times 150 \text{ l/os.den} = 8\,250 \text{ l/den} = 0,09 \text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_m = 8\,250 \text{ l/den} \times 1,5 = 12\,375 \text{ l/den} = 0,14 \text{ l/s}$$

Roční potřeba vody

$$Q_r = 4\,516 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Ochranná pásma

Budou stanovena v dalších fázích projektové dokumentace sítí, dle zadání Územní studie.

Kanalizace splašková

Město Benátky nad Jizerou v rozsahu správního území zahrnujícího katastry Staré Benátky, Nové Benátky, Dražice, Kbel a Obodř, má v současné době vybudovanu kanalizační síť, která odvádí odpadní vody z převážné části zástavby na městskou čistírnu odpadních vod. V řešeném území má síť navržený charakter tlakové kanalizace.

Řešené území bude obslouženo novým kanalizačním řadem s napojením na stávající vedení severovýchodně od řešeného území (v souběhu s napojením vodovodu). Předpokládá se stoprocentní odvádění splaškových vod do veřejné kanalizace. Konkrétní návrh sítě stanoví příslušná další fáze projektové dokumentace. Veřejné kanalizační řady je třeba umístit v komunikacích, a umožnit trvale volný přístup pro potřeby provozování a údržby.

Rámcová bilance pro zastavitelné plochy 18a + 18b

Celkové množství odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody.

Kanalizace dešťová

Srážkové vody budou řešeny přednostně zasakováním. Čisté dešťové vody ze střech mohou být jímány k zálivce, případně řízeným odtokem svedeny do příkopů na zasakování. Voda z komunikací a zpevněných ploch ve veřejném prostoru bude odváděna dešťovou kanalizací do vsakovacích zařízení ve veřejných prostorech nebo bude odvedena do revitalizované suchoteče. Dešťové vody, u nichž hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek a likvidovány dle příslušných právních předpisů. V případě řízeného odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace budou podmínky určeny příslušným vodoprávním úřadem.

Pro posouzení schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod bude v dalším stupni projektové dokumentace proveden hydrogeologický průzkum.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN s napojením v koncových bodech stávajícího vedení.

Rámcová bilance pro zastavitelné plochy 18a + 18b

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (21 bytových jednotek): $P = 21 \cdot (6 + 4/24^{1/2}) = 143 \text{ kW}$

Vedení elektrické energie bude umístěno ve veřejném prostoru, konkrétní poloha bude navržena v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem bude provedeno z přívodního distribučního řadu v ulici Pražské, středotlakého plynovodu dn 63 u pozemku p. č. 380/3 v k. ú. Staré Benátky a to rovněž středotlakým plynovodem dn 63 a středotlakými přípojkami dn 32. Konkrétní poloha bude navržena v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Veřejné osvětlení

V řešeném území bude v navazujících řízeních projektováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány ve veřejně přístupných plochách. Vedení bude řešeno v trase návrhu elektrického vedení.

Odpady

Plochy pro eventuální umístění sběrných nádob na separovaný odpad je doporučeno umístit v souladu se zákonem č. 185/2011 Sb. na veřejně přístupných plochách s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD.

4.3. Veřejná prostranství

Struktura a rozsah veřejných prostranství odpovídá požadavkům stanoveným v územním plánu a vyhlášce č.501/2006 Sb. Minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m. S ohledem na celkovou výměru zastavitelných ploch 18a, 18b, která činí 1,45 ha, nepožaduje Zadání Územní studie vymezovat plochy veřejného prostranství ve smyslu ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Zeleň

K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin. Kromě samotného řešeného území je vhodné zeleň rozšířit i do zbylých partií pozemků p. č. 1158 a 1159 v k. ú. Staré Benátky, které k tomu platný Územní plán přímo předurčuje.

5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Mezi základní podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví, které plynou z platného Územního plánu a je třeba je v rámci procesů navazujících projektových prací zohlednit patří (podtrženy jsou ty body, které částečně řeší již Územní studie):

Příroda, rekreace:

- zohlednit fyzicko-geograficky významný, strmý, jihovýchodně orientovaný svah terénního zlomu pravého břehu Jizery jako důležitý terénní prvek v území
- respektovat řeku Jizeru a její údolní nivu v převážně inundační poloze
- respektovat CHOPAV Severočeská křída, povodí vodárenského toku Jizera
- respektovat vypracované komplexní pozemkové úpravy na všech katastrech správního území města
- rozvíjet rekreačně-nepobytový potenciál okolí řešeného území

Pohled na řešené území od silnice II/610



Technické hodnoty:

- sběrný řád zdroje pitné vody pro Pražský region (plochy smíšené nezastavěného území s funkcí ochrannou, vodohospodářskou)

Dále je nutné dbát na důslednou ochranu veřejného zdraví. Pro řešené území se jako potenciální nejrušivější elementy z hlediska hygieny zdraví jeví silnice II/610 a za ní se rozkládající výrobní areál. V rámci procesů navazujících projektových prací musí být prokázáno nepřekračování hygienických limitů hluku (upravených prováděcím právním předpisem o ochraně zdraví – nařízení vlády č. 272/2011 Sb.) před nepříznivými účinky hluku a vibrací pro chráněný venkovní prostor, chráněné vnitřní prostory staveb a chráněné venkovní prostory staveb.

Výrobní areál: Jedná se o areál bývalého zemědělského družstva, kde byly rekonstruovány a částečně dostavěny halové objekty. Na ploše probíhá výrobní činnost (v současné době robotizované svařování komponentů pro autoprůmysl) a logistika (skladování zboží). Obě činnosti jsou provozovány bez časového omezení (vč. nočních hodin). Dopravní obslužnost areálu nákladními vozidly je zajištěna vjezdem při jihovýchodní hranici areálu.

Silnice II/610: Intenzity silniční dopravy v řešeném území se týkají dvou sčítacích úseků na silnici II/610:

Tabulka: Intenzity silniční dopravy na sčítacích úsecích I-053I a I-56I6:

sčítací úsek I-053I				sčítací úsek I-56I6			
Nákladní	Osobní	Motocykly	Celkem	Nákladní	Osobní	Motocykly	Celkem
300	1322	36	1658	300	1322	36	1658

Z tabulky je v první řadě zřejmé, že oba sčítací úseky dosahují zcela totožných hodnot. Z toho plyne, že doprava pro obsluhu výrobního areálu je realizována v maximální míře z jihovýchodní strany (což je logické vzhledem přímému napojení na dálniční sjezd 27). Co se konkrétních hodnot týká, ty jsou výrazně nižší (čtyřikrát) než hodnoty intenzity dopravy v samotném jádru města.

Územní studie navrhuje parcelaci řešeného území a umístění obytných staveb takovým způsobem, aby obytné místnosti byly co nejméně vystaveny hluku z výše uvedených provozů výrobního areálu a komunikace II. třídy II/610. To je patrné z výkresu [1] – Hlavní výkres - Urbanistická situace. Podrobněji bude problematika hluku řešena v rámci navazujících řízení, zejména potom při povolování jednotlivých staveb.

6. PODMÍNKY PRO SITUOVÁNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Platný Územní plán do řešeného území žádnou veřejně prospěšnou stavbu nebo opatření nesituuje. Územní studie nevymezuje (a ani ze své podstaty nemůže vymezovat) veřejně prospěšné stavby a opatření. V případě, že by bylo nutné v řešeném území vymezit veřejně prospěšnou stavbu nebo opatření, je třeba zpracovat a vydat samostatnou Změnu Územního plánu Benátky nad Jizerou.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení je vztaženo k základním cílům územního plánování vyjmenovaných v § 18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (o územním plánování a stavebním řádu), které se týkají řešeného území:

(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, podrobnějším návrhem jejich prostorového uspořádání a stanovením základní koncepce veřejné infrastruktury. To vše v souladu s platným Územním plánem. Udržitelný rozvoj území je podpořen definováním základních podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území (např. respektování

prostorových vazeb v rámci urbanizovaného území i volné krajiny) a pro vytváření příznivého životního prostředí (zejména podpora realizace úprav koryta pro zdržení dešťové vody a odvod přívalových srážkových vod) a ochranu veřejného zdraví (situování zástavby co nejdále od potenciálních zdrojů hluku – silnice II/610 a logistického areálu).

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Samotným stanovením zpracování Územní studie jakožto nezbytné podmínky pro rozhodování v zastavitelných plochách 18a a 18b byla platným Územním plánem deklarována snaha o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zejména pro potřeby přehlednosti z hlediska majetkoprávních vztahů v území je zpracován samostatný výkres: [3] – Výkres majetkoprávních vztahů. Koncepte návrhu studie byla rovněž projednána se zástupci obce, vlastníky jednotlivých pozemků i dotčenými orgány státní správy.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní studie v podrobnějším měřítku rozpracovává koncepci ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a přírodních hodnot stanovenou v platném Územním plánu. Důraz je kladen na hospodárné využití řešeného území/zastavitelných ploch 18a a 18b za současného respektování koeficientu zeleně stanoveného platným Územním plánem. Kromě samotného řešeného území je vhodné podporovat zelené plochy i ve zbylých partiích pozemků p. č. 1158 a 1159 v k. ú. Staré Benátky, které k tomu platný Územní plán přímo předurčuje a mohou tak sloužit jako integrální součást nezastavěných ploch funkčně s řešeným územím souvisejících.

8. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM BENÁTEK NAD JIZEROU

Podmínky, regulativy a priority stanovené Územním plánem a týkající se řešeného území jsou Územní studií respektovány, což lze dokladovat na samotné dokumentaci Územní studie.

9. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem (Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor Stavební a rozvoje města, Oddělení územního plánování). Požadavky a podmínky stanovené v zadání jsou Územní studií respektovány, což lze dokladovat na samotné dokumentaci Územní studie. S dílčími, místně a funkčně specifickými požadavky se územní studie vyrovnává následujícím způsobem:

Tabulka: Zohlednění specifických požadavků ze zadání Územní studie:

požadavek	způsob zohlednění v Územní studii
využít plochu pro odvedení povrchových a přívalových vod situované podél jihozápadního okraje řešeného území a zajistit propustnost řešeného území s navazujícím krajinným prostředím	Plocha řešená územní studií navazuje na jihozápadním okraji řešeného území, ve směru kolmém k ulici Pražská na koridor pro odvod přívalových srážkových vod. Kontext obytného souboru přináší požadavky nejen na navýšení vsakovací kapacity území a zprůchodnění křižujících tras, ale rovněž na jeho estetické zpracování. Koridor je doporučeno zrealizovat parkovým způsobem jako suchý potok. Doplnění šterkového podloží a valounových pohledových vrstev navýší vsakovací schopnost. Lokálně je koryto zpevněno (při zachování odtokového profilu i užitého materiálu) a umožňuje tak přístup či průjezd do zbylých částí pozemků p. č. 1158 a 1159 v k. ú. Staré Benátky, které nebyly platným Územním plánem zahrnuty do řešeného území. S ohledem na jejich přípustné využití je však možné uvažovat o využití plochy v plném rozsahu parcelních hranic

	dotčených pozemků pro funkce s řešenou plochou související.
respektovat ochranu podzemních a povrchových vod ve stanoveném pásmu hygienické ochrany IIa vodního zdroje Střední Čechy – Káraný.	<p>Územní studie respektuje podmínky stanovené platným Územním plánem, které se týkají ochrany významného vodního zdroje:</p> <ul style="list-style-type: none"> parkování je umístěno na vymezených zpevněných plochách, tyto plochy musí být v navazujících projektových pracích zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nemohlo dojít ke kontaminaci okolních nezpevněných ploch voda z komunikací a zpevněných ploch ve veřejném prostoru bude odváděna dešťovou kanalizací do vsakovacích zařízení ve veřejných prostorech nebo bude odvedena do revitalizované suchoteče; dešťové vody, u nichž hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek a likvidovány dle příslušných právních předpisů; pro posouzení schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod bude v dalším stupni projektové dokumentace proveden hydrogeologický průzkum kanalizační řad bude napojen na stávající vedení severovýchodně od řešeného území; předpokládá se stoprocentní odvádění splaškových vod do veřejné kanalizace
zohlednit ochranné pásmo silnice II/610 (ulice Pražská)	Objekty rodinných domů i doplňkových staveb jsou lokalizovány mimo ochranné pásmo komunikace. S ohledem na zdroj hluku, který komunikace představuje, preferuje Územní studie u zástavby vymezené na pozemku sousedícím se silnicí II/610 prostorovou orientaci dovnitř řešeného území, tedy co nejdále od dotčené komunikace – potenciálního zdroje překračování hygienických limitů
s ohledem na celkovou výměru zastavitelných ploch 18a, 18b (1,45 ha) se nepožaduje vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu ust. § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území	struktura a rozsah veřejných prostranství odpovídá požadavkům stanoveným v územním plánu a vyhlášce č. 501/2006 Sb., minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m, s ohledem na celkovou výměru zastavitelných ploch 18a, 18b, která činí 1,45 ha, nebyla, v souladu se zadáním studie, vymezena explicitní plocha veřejného prostranství.
koordinace zástavby v lokalitě Pražská 18a, 18b s plochou 100a řešením úpravy tvaru křižovatky na silnici II/610	<p>město Benátky nad Jizerou uplatnilo k zadání Územní studie požadavek řešit dopravní napojení lokality mimo v územním plánu uvažovanou plochu 100a, která byla vymezena za účelem možnosti připojení nové obvodové komunikace ve funkční ploše 100b situované podél jižního okraje zastavěného území města na silnici II/610 (ul. Pražská), důvodem je potenciální kumulace intenzit silniční dopravy v bezprostřední blízkosti obytné zástavby.</p> <p>Vjezd do řešené lokality je navržen způsobem, umožňujícím realizaci uvažovaného dalšího dopravního napojení. Dopravní napojení lokality 19a bude navrženo následně samostatně, bez zásahu do ploch řešených v této studii.</p>

10. VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, S VYJÁDRĚNÍMI VLASTNÍKŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A S POŽADAVKY MĚSTA BENÁTKY NAD JIZEROU

Podle § 25 zákona 183/2006 Sb. je územní studie jedním z územně plánovacích podkladů. K územně plánovacím podkladům nevzdávají dotčené orgány stanoviska. Závazná stanoviska byla součástí procesu pořizování samotného Územního plánu a následně budou vydávána rovněž v procesu případného územního řízení. Z tohoto důvodu nemůže být vyhodnocen soulad se stanovisky dotčených orgánů. Zpracovatel však na základě požadavku ze zadání Územní studii konzultoval jak se samotným městem Benátky nad Jizerou, tak s vlastníky technické infrastruktury i dalšími zainteresovanými institucemi. Jejich celkový seznam i výsledek konzultace je shrnut níže:

Tabulka: Zohlednění specifických požadavků z konzultací:

adresát	výsledek konzultace
Město Benátky nad Jizerou	<p>Požadavek na omezení návrhu hranicemi lokality vymezenými v grafické části ÚP: Zohledněno v grafických přílohách Územní studie, řešení uvažovaná v kontextu studie jako vhodná pro navazující plochy jsou popsána v textové části jako výhledová/doporučená. (v kontextu konzultace se zadavatelem)</p> <p>Požadavek na koordinaci řešení vjezdu do lokality s umístěním křižovatky na silnici II/610 (plocha 100a dle ÚP): Vjezd do lokality je navržen způsobem, umožňujícím realizaci uvažovaného dopravního napojení v souladu s požadavky Města. Zobrazená alternativa představuje řešení možné pouze za předpokladu prokázání možnosti realizace křižovatky v ploše 100a v souladu se záměrem Města komplexním dopravním řešením.</p>
Magistrát města Mladá Boleslav Odbor stavební a rozvoje města Komenského náměstí 128 293 01 Mladá Boleslav	<p>Dohodnuty možnosti využití navazujících pozemků v souladu s územním plánem</p> <p>Výhledová/doporučená řešení pro plochy navazující na řešené území, popsána v této textové části Územní studie jsou navržena na podkladě stávajícího platného územního plánu.</p>
Magistrát města Mladá Boleslav Odbor životního prostředí Staroměstské náměstí 69-70 293 01 Mladá Boleslav	<p>Bez připomínek/požadavků k návrhu</p>
Magistrát města Mladá Boleslav Odbor dopravy a silničního hospodářství Havlíčkova 1307 293 01 Mladá Boleslav	<p>Bez připomínek k řešení dohodnutému s dopravním inspektorátem, bez dalších požadavků. Koordinace řešení vjezdu do lokality s umístěním křižovatky na silnici II/610 (plocha 100a dle ÚP) je určena umístěním vjezdu do lokality řešené Územní studií, které bude budoucím návrhem křižovatky respektováno: Umístění vjezdu do řešené lokality je navrženo ve výkresové části dokumentace</p>
Policie ČR, dopravní inspektorát Štefánikova 1304 Mladá Boleslav III. 293 01 Mladá Boleslav	<p>Dohodnuta finalizace návrhu dopravního řešení – plochy pro otáčení vozidel, šířky a rozsah jednosměrných komunikací: zapracováno ve výkresové i textové části dokumentace.</p>
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje oblast Mnichovo Hradiště Jiráskova 439 295 01 Mnichovo Hradiště	<p>Bez vyjádření</p>
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Územní pracoviště v Mladé Boleslavi Bělská 151 293 34 Mladá Boleslav	<p>Požadavek zohlednit riziko hluku z provozu na komunikaci II/610 a z provozu areálu výroby situovaného za touto komunikací – zhodnocení rizika nadlimitního zatížení hlukem; počet vozidel na komunikaci a popis provozu areálu; požadavek na výstavbu takovým způsobem, aby obytné místnosti byly co nejméně vystaveny hluku z výše uvedených provozů: Zhodnocení rizika nadlimitního zatížení hlukem, jakož i jeho zdrojů je obsaženo v textové části. Návrh zastavění lokality je v doporučených polohách lokalizován tak, aby stavby samotné byly co nejméně vystaveny hluku z uvedených provozů. Konkrétní návrh situování obytných místností není předmětem této studie a bude řešen v příslušných fázích projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů.</p>

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje Územní odbor Mladá Boleslav Laurinova 1370 293 05 Mladá Boleslav	Požadavek na stanovení plochy pro realizaci požární nádrže: <i>Zohledněno v návrhu; doplněno o požadavek řešení vodovodního řadu v lokalitě způsobem umožňujícím jeho použití jako zdroje vody do budoucna.</i>
ČEZ Distribuce, a.s. Rozvoj sítí Střed, pracoviště Mladá Boleslav	Stanoveno předpokládané zajištění příkonu pro řešené území – vyvedení nového kabelového vedení NN 0,4 kW ze stávající transformační stanice MB_7068 směrem do lokality RD; předmětem uložení nového kabelového vedení NN je osazení rozpojovacích a přípojkových kabelových skříní do hranic jednotlivých stavebních pozemků. Bez dalších připomínek/požadavků
RWE Distribuční služby, s.r.o. Plynárenská 499/1 657 02 Brno Pracoviště Mladá Boleslav	Stanoveno možné napojení ze stávajícího STL plynovodu PE dn 63 u pozemku p.č. 380/3 STL plynovodem PE dn 63 a STL přípojkami PE dn 32. Bez dalších připomínek/požadavků
Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s. Čechova 1151 293 22 Mladá Boleslav	Stanoveno řešení (trasování a materiálové požadavky) napojení vodovodu a kanalizace: <i>zpracováno</i>
Zdroj pitné vody Káraný, a.s. Žatecká 110/2 110 00 Praha 1-Staré Město	Bez vyjádření
Pražské vodovody a kanalizace, a.s. Ke Kable 971/1 102 00 Praha 10-Hostivař	Dohodnuta úprava řešení realizace úpravy koridoru průtoku občasných srážkových vod: <i>zpracováno.</i> Bez dalších připomínek/požadavků

II. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část územní studie obsahuje 17 listů. Grafická část územní studie obsahuje následující výkresy v příslušném měřítku:

- | | |
|---|----------|
| 1. Hlavní výkres – Urbanistická situace | I: 500 |
| 2. Výkres veřejné infrastruktury | I: 500 |
| 3. Výkres majetkových vztahů | I: 500 |
| 4. Výkres širších vztahů | I: 2 000 |
| 5. Východiska urbanistické koncepce | |