



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY 24a A 24b – 2023

BENÁTKY NAD JIZEROU

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY 24a A 24b – 2023

BENÁTKY NAD JIZEROU

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Údaje o pořízení územní studie | 1 |
| 2 | Způsob vymezení řešeného území..... | 1 |
| 3 | Základní údaje o území, včetně požadavků územního plánu Benátky nad Jizerou a vyhodnocení souladu územní studie s tímto dokumentem | 3 |
| 3.1 | Lokalizace řešeného území a jeho dopravní dostupnost | 3 |
| 3.2 | Požadavky územního plánu | 3 |
| 4 | Východiska přijatého řešení..... | 14 |
| 4.1 | Kompoziční vztahy | 14 |
| 4.2 | Urbanistické řešení..... | 15 |
| 4.3 | Dopravní infrastruktura..... | 17 |
| 4.4 | Technické infrastruktura | 17 |
| 4.5 | Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie | 17 |
| 4.6 | Limity využití území | 18 |
| 5 | Údaje o splnění zadání územní studie | 20 |
| 5.1 | Účel a cíle územní studie | 20 |
| 5.2 | Rozsah řešeného území | 20 |
| 5.3 | Obsah územní studie | 20 |
| 5.4 | Požadavky na uspořádání textové a grafické části | 21 |
| 6 | Vyhodnocení širších vztahů | 21 |

Použité zkratky a pojmy

Územní plán – územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (po změnách č. 1, 2 a 4)

PRZV – plochy s rozdílným způsobem využití (viz vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Funkční celky – jednotlivé části území, pro něž územní studie stanovuje specifické požadavky na využití

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

1 Údaje o pořízení územní studie

Územní studie byla pořízena Městským úřadem Benátky nad Jizerou, který splnil kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 Stavebního zákona uzavřením smlouvy o dílo s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, kterou je Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (č. osvědčení MV ČR 800089966). Uzavření smlouvy o dílo bylo schváleno Radou města Benátky nad Jizerou usnesením 365/14R/2023 ze dne 15. 9. 2023. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 22. 9. 2023 (ev. č. u objednatele 197/2023).

Územní studie byla zpracována na základě staršího územně plánovacího podkladu (tj. starší územní studie, jejíž možnost využití byla schválena dne 1. 3. 2023). S ohledem na skutečnost, že se Úřad územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav odmítl odchýlit od tohoto územně plánovacího podkladu, rozhodla se Rada města Benátky nad Jizerou pořídit novou Územní studii. Jej obsah bude totožný, pouze dílčím způsobem upravený podle potřeb konkrétního investora. Úpravy řešení požadované investorem shledala Rada města, a později i Pořizovatel, nepodstatnými a výsledné řešení stejně vhodným nebo vhodnějším, než je řešení obsažené v původní územní studii.

Pořizovatel dne 26. 9. 2023 předal zpracovateli, kterým byl stejným usnesením určen Ing. František Kačírek (Ka*Ka projektový ateliér Tuřice), zadání územní studie – lokality 24a a 24b – Benátky nad Jizerou (dále jen Zadání).

Dne 3. 10. 2023 převzal Pořizovatel od zpracovatele Územní studii lokality 24a a 24b Benátky nad Jizerou – 2023 (dále jen Územní studie). Pořizovatel posoudil soulad územní studie se zadáním, Územním plánem a ověřil její věcnou správnost. Na základě tohoto posouzení schválil pořizovatel možnost jejího využití. Dne 4. 10. 2023 podal pořizovatel návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti a zajistil předání územní studie úřadu územního plánování Mladá Boleslav, Krajskému úřadu Středočeského kraje a Stavebnímu úřadu Benátky nad Jizerou. Jedno vyhotovení územní studie bylo uloženo na Městském úřadě Benátky nad Jizerou. Současně pořizovatel předal Krajskému úřadu Středočeského kraje registrační list, kterým ukončuje možnost využití územní studie, která byla pro danou lokalitu zpracována dříve (možnost jejího využití byla schválena 1. 3. 2023).

2 Způsob vymezení řešeného území

Řešené území se nachází ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou, v katastrálním území Staré Benátky. Město Benátky nad Jizerou vydalo opatřením obecné povahy Územní plán Benátky nad Jizerou, který nabyl účinnosti dne 7. 11. 2014 (usnesení zastupitelstva města č. 97/5Z/2014) a tři jeho změny, z nichž první dvě nabýly účinnosti shodně dne 26. 4. 2018 (usnesení zastupitelstva města č. 35/2Z/2018 a 36/2Z/2018), třetí pak dne 31. 3. 2022 (usnesení zastupitelstva města č. 14/1Z/2022). Územní studie tak vycházela z Územního plánu Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán).

Územní plán vymezil zastavitelnou plochu 24, která byla rozdělena do tří lokalit – lokality 24a, 24b a 24c. Pro lokalitu 24c byl územní studie zpracována již v minulosti, možnost jejího využití byla schválena dne 15. 11. 2017. V souladu se zadáním tak byly řešeny pouze lokality 24a a 24b zastavitelné plochy 24.

Územní studie – lokality 24a a 24b – Benátky nad Jizerou (dále jen Územní studie) tak řeší především jmenované lokality zastavitelné plochy 24. Ta byla vymezena nad katastrem nemovitostí platným v době zpracování územního plánu Benátky nad Jizerou z roku 2014. Pro Územní studii tak bylo nutné provést dílčí upřesnění hranic zastavitelné plochy tak, aby pokud možno odpovídaly hranicím katastru nemovitostí. Toto upřesnění bylo možné pouze tam, kde rozdíly nebyly zásadní, tj. v měřítku územního plánu postřehnutelné. Tam kde by představovalo podstatnější zásah, nebylo přizpůsobení katastru nemovitostí územní studií přípustné. V těchto případech (zejména severní hranice zastavitelné plochy) je přizpůsobení zastavitelné plochy možné pouze změnou územního plánu.

Do území řešeného Územní studií byly nad rámec ploch, v nichž je územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území, zahrnuty i další související plochy. Jedná se zejména o plochy mezi silnicí III. třídy a zastavitelnou plochou. Tyto plochy bylo nutné zahrnout, aby Územní studie mohla zajistit optimální uspořádání území a jeho zasazení do širšího kontextu. Požadavek na zahrnutí těchto pozemků vyplynul ze Zadání.

Celkem tak bylo do řešení zahrnuto 23 parcel katastru nemovitostí, z toho 22 v plném rozsahu, jedna v rozsahu částečném (cca 17 % z celkové rozlohy parcely č. 1364 – ostatní komunikace).

| Číslo parcely | Druh Pozemku | Díl parcely | Výměra zahrnuté části (m ²) | Celková výměra parcely (m ²) dle KN |
|---------------|----------------|-------------|---|---|
| 1364 | Ostatní plocha | část | 4188 | 24723 |
| 1499 | Orná půda | celý | 10129 | 10129 |
| 1496 | Orná půda | celý | 18707 | 18707 |
| 1497 | Orná půda | celý | 972 | 972 |
| 1498 | Orná půda | celý | 5080 | 5080 |
| 1500 | Orná půda | celý | 21649 | 21649 |
| 1501 | Orná půda | celý | 1360 | 1360 |
| 1504 | Orná půda | celý | 34660 | 34660 |
| 1505 | Orná půda | celý | 7961 | 7961 |
| 1506 | Orná půda | celý | 24153 | 24153 |
| 1507 | Orná půda | celý | 25993 | 25993 |
| 1508 | Orná půda | celý | 5064 | 5064 |
| 1509 | Orná půda | celý | 6589 | 6589 |
| 1510 | Orná půda | celý | 4969 | 4969 |
| 1511 | Orná půda | celý | 1721 | 1721 |
| 1512 | Orná půda | celý | 16488 | 16488 |
| 1513 | Orná půda | celý | 1076 | 1076 |
| 1514 | Orná půda | celý | 5207 | 5207 |
| 1515 | Orná půda | celý | 2712 | 2712 |
| 1495 | Orná půda | celý | 8320 | 8320 |
| 1516 | Orná půda | celý | 1502 | 1502 |
| 1502 | Orná půda | celý | 490 | 490 |
| 1503 | Ostatní plocha | celý | 5201 | 5201 |

3 Základní údaje o území, včetně požadavků územního plánu Benátky nad Jizerou a vyhodnocení souladu územní studie s tímto dokumentem

3.1 Lokalizace řešeného území a jeho dopravní dostupnost

Řešené území je součástí výrobní zóny situované jihovýchodně od Starých Benátek. Ta byla realizována na území bývalého vojenského újezdu Milovice – Mladá. Její součástí je i areál centra komplexního nakládání s odpady Benátky nad Jizerou. Území je tak prostorově výrazně odděleno od obytných částí města, což je výraznou výhodou z hlediska negativního působení výroby na obytné prostředí města.

Severozápadní hranici řešeného území tvoří pozemek silnice III/27212. Ta jej propojuje s městem Benátky nad Jizerou a potažmo s celorepublikovou silniční a dálniční sítí prostřednictvím dálnice D10. Pro realizaci výstavby na zastavitelné ploše je podmínkou vybudování propojení silnice III/27212 s dálnicí D10 bez průjezdu zastavěným územím města. To by mělo být v dohledné době realizováno prostřednictvím tzv. sestupné komunikace, která propojí silnici III/27212 se silnicí II/272 a dálnicí D10. Tím bude zajištěn minimální vliv nové výrobní plochy na dopravu v zastavěném území města, a minimalizovány tak budou i související negativní vlivy. Pouze v případě dopravy realizované do/z některých směrů existuje obava, že dojde k zatížení města. Jedná se zejména o dopravu směrem na Mělník. Tuto skutečnost je nutné řešit prostřednictvím organizačních opatření.

3.2 Požadavky územního plánu

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 uspořádání dané plochy. Určuje tedy podrobnější požadavky na území tak, aby mohlo být koordinovaně rozvíjeno. Navržené uspořádání 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.

3.2.1 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu **24. Výrobní zóna**, která zahrnuje lokality 24a, 24b a 24c. Pro zastavitelnou plochu stanovil v rámci kapitoly o urbanistické koncepci následující požadavky:

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
 - VL – lehká výroba a sklady

Plochy jsou přístupné ze silnice III/27212 a z místních obslužných komunikací.

- specifické podmínky využití:
 - plochy jsou určeny pro rozšíření stávajícího areálu lehké výroby v bývalém vojenském výcvikovém prostoru;
 - konkrétní záměry využití lokalit je nezbytné vyhodnotit z hlediska vlivu na EVL a ptačí oblasti;

- využití území je třeba přizpůsobit potenciální územní rezervě na plochách při severozápadním okraji lokality;
- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy s ohledem na ochranu jižního panoramatu města;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro lehkou výrobu;
- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- 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);
- podmínka pro rozhodování:
 - územní studie pro lokality 24a, 24b, 24c;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;“

Územní studie řešila dvě ze tří lokalit zahrnutých do zastavitelné plochy 24. Lokalita 24c byla řešena samostatnou územní studií. S ostatními dvěma lokalitami prostorově bezprostředně nesouvisí. Řešené území lokalit 24a a 24b, rozšířené o bezprostředně navazující plochy izolační zeleně, uspořádala tak, aby byly zajištěny všechny jeho nezbytné funkce a bezkonfliktní fungování zastavitelných ploch. Územní studie ponechala ploše územním plánem stanovené využití, pouze u dílčích částí území omezila využití na jedno (či několik) z přípustných využití dle Územního plánu. Tím zajistila naplnění nezbytných funkcí, zejména řešila dopravní obsluhu plochy a navazujících území a zajistila dílčí odclonění výstavby zelení. Současně vymezila i plochy veřejných prostranství, na nichž může být realizována rekreační funkce, případně vsakování dešťových vod a obdobně.

Vyhodnocení lokalit z hlediska vlivu na životní prostředí a z hlediska vlivu na soustavu NATURA 2000 je předmětem navazujících řízení, Územní studie v tomto ohledu neuplatnila žádné další požadavky nad rámec Územního plánu (resp. v podrobnosti přesahující podrobnost Územního plánu).

Územní rezerva, situovaná severozápadně od zastavitelné plochy, dosud nebyla prověřena. Územní plán předpokládá její prověření z hlediska možného budoucího využití pro komerční či výrobní účely. Obdobný charakter je přisouzen i zastavitelné ploše 24. Případná koexistence těchto dvou ploch by tak neměla být zdrojem potenciálních střetů v území. Výstavba v řešeném území je od plochy územní rezervy odcloněna zelenými pásy, současně bylo zvoleno takové dopravní řešení, které by do budoucna umožnilo propojení obou ploch. Požadavek na koordinaci obou záměrů je tak naplněn.

Kontext okolní zástavby je plně respektován. Obdobně jako předpokládá Územní studie, i okolní zástavba je formována do bloků rozdělených pozemními komunikacemi větší či menší celky. Z těchto komunikací je pak zpřístupňována výstavba. Charakter zástavby vyplývá z jejího účelu a je stanoven v rámci Územního plánu. Územní studie toto respektuje. Současně chrání jižní panorama města, když v prostoru mezi městem a novou výstavbou vyžaduje zřízení zeleně. Dále je možno aplikovat zelené fasády staveb, které by zajistili lepší splynutí nových objektů s okolím. Pro minimalizaci vizuálních dopadů také Územní studie vymezila plochy, na nichž je možno realizovat dle podmínek využití, stanovených Územním

plánem, stavby vyšší než 13 m. Tyto stavby umožnila Územní studie situovat pouze v severní části plochy (v lokalitě 24b), která je nejnižší položeným místem území. Současně byl formulován požadavek na maximální výšku objektů. Ani využití 5 % plochy pro výstavbu stavebních dominant tak nebude mít negativní vliv na jižní panorama města.

Požadavek na zřízení komunikací v kategorii odpovídající lehké výrobě Územní studie respektuje a dále nerozvádí. Napojení na stávající síť silnic a místních komunikací je stanoveným prostorovým uspořádáním zajištěno.

Doprava v klidu bude realizována v rámci vymezených funkčních celků Va a Vb, případně v rámci funkčního celku VPd. V rámci ostatních funkčních celků není možné dopravu v klidu realizovat. Podmínka realizace dopravy v klidu, formulovaná v Územním plánu, zůstává v platnosti a není územní studií dále nijak rozvíjena.

Podmínka realizace technické infrastruktury, formulovaná v Územním plánu, zůstává v platnosti a není územní studií dále nijak rozvíjena. Územní studie připouští realizaci technické infrastruktury v rámci všech funkčních celků. Stanoven je požadavek, aby Územním plánem vyžadované transformační stanice elektrické energie byly realizovány v rámci veřejných prostranstvích nebo byly z veřejného prostranství alespoň přístupné. Zajištěn tak bude přístup provozovatele technické infrastruktury.

Podmínka pořízení územní studie je naplňována. Územní studie byla zpracována zvlášť pro lokalitu 24c a zvlášť pro zbylé dvě lokality zastavitelné plochy. Územní studie pro lokalitu 24c má schválenou možnost využití, podmínka územního plánu tak již v tomto území byla naplněna. Podmínka pro lokality 24a a 24b je naplňována touto studií.

3.2.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území je určeno pro nerezidenční využití. Územní plán jej rozděluje na tři plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o následující:

- VL – lehká výroba a sklady
- NS.lo – plochy smíšené nezastavěného území – lesnictví a ochranná zóna
- DS – Doprava silniční

Pro každou z dotčených ploch s rozdílným způsobem využití stanovil Územní plán následující podmínky využití, z nichž Územní studie vycházela:

LEHKÁ VÝROBA A SKLADY

VL

Hlavní využití:

- provozy lehké průmyslové výroby

Přípustné využití:

- papírenská, kartonážní a textilní výroba,
- polygrafický a potravinářský průmysl,
- výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží,
- skladové areály a dopravní terminály,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy,
- výrobní a servisní služby,

- prodejní sklady, velkoobchod,
- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- areál HZS,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace),
- učňovské školství,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení,
- čerpací stanice PHM,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

Podmínky:

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma, konkrétní záměry rozvoje výrobních a komerčních aktivit uvedené v kategorii II. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, budou vyhodnoceny také z hlediska vlivů na EVL a ptačí oblasti
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň,
- 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 zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Maximální výška budov – 13 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.
- KZ = 0,35

a) Podmínky pro využití plochy**Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené ve vymezené ploše, tj. x = ...:
 - **I – lesnictví** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci,
 - **o – ochranná zóna** – prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami),
- výstavba účelových komunikací,
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu půdního fondu a krajiny (protierozní nebo protipovodňová opatření apod.),
- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu přípustného využití, tj. v plochách označených indexy:
 - **I – lesní produkce**: stavby pro zemědělství, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
 - **o – ochranná zóna**, **p – přírodní funkce**, **r – rekreační funkce**, **u – urbanizovatelné plochy**, **v – vodohospodářská funkce**: stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;
 - **z – zemědělská produkce**: stavby pro lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací (pobytové) zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, hygienická zařízení kromě těch, která jsou součástí odpočívek při komunikacích nebo cyklistických a turistických stezkách a trasách, oplocování pozemků kromě pozemků staveb s přípustným využitím, resp. kromě pasteveckých ohradníků;

V případě, že je plocha označena větším počtem indexů, je nepřípustné využití stanoveno souhrnem činností vztahujících se ke všem užitým indexům.

- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů,
- nenávratné poškození půdního povrchu,

- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- ukládání a zneškodňování odpadů,
- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výroba energie (s výjimkou solárních článků pro vlastní spotřebu energie aplikovaných na stavebních objektech).

Podmínky:

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu,
- v případě, že jsou zamýšleny, je nutné před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, zpracovat a projednat přiměřeným způsobem ověření jejich dopadů na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení územní studie rozhodne stavební úřad),
- zpracování a projednání dokumentace (případně územní studie) je nezbytné pro ověření těchto event. záměrů:
 - otevřeného jezdeckého areálu a zřízení jezdeckých stezek,
 - sportovně rekreačního využití krajiny (lyžařské areály, ...),
 - výstavby rozhledny (z hlediska ovlivnění krajinného rázu),
- oplocování pozemků v krajinné zóně se smíšeným využitím je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, lesní školky, obory, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), ... apod.; o oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

DOPRAVA SILNIČNÍ

DS

a) využití plochy

Hlavní využití:

- koridory základního systému městských páteřových komunikací a nadmístní silniční dopravy

Přípustné využití:

- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování (motel) spojené s dopravním ruchem,
- nezbytné technické vybavení.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží – za předpokladu posouzení kontextu okolní zástavby,
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň.

Prostorové uspořádání

Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň liniových staveb a dopravních ploch.

KZ bude stanoven individuálně

Územní studie vycházela ze stanovených podmínek. Na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití vymezila převážně funkční celky, jejichž náplní je stanovené hlavní využití. Na dílčích částech jednotlivých ploch pak Územní studie omezila využití pouze na některé z přípustných využití, a to za účelem zajištění optimálního uspořádání území a naplnění dalších požadavků Územního plánu.

V rámci **PRZV** s označením **VL** jsou vymezeny následující funkční celky:

- Va – Území pro výstavbu do 13 m výšky
- Vb – Území pro výstavbu do 20 metrů výšky
- VPP – Veřejná prostranství s parkovou úpravou
- VPd – Veřejná prostranství s dopravní funkcí
- IZ – Izolační zeleň
- IZa – Izolační zeleň areálová

Funkční celky Va a Vb neomezují téměř využití území oproti požadavkům Územního plánu na podmínky využití plochy VL. V daných celcích je možno za dodržení podmínek a prostorového uspořádání realizovat veškeré hlavní i přípustné využití. Jedná se o jádrové území určené přímo pro rozvoj stanovené funkce, tj. lehké výroby a skladování. Uspořádání výstavby v rámci tohoto funkčního celku je věcí navazujících řízení. Územní studie je omezuje pouze vymezením stavební čáry, kterou nesmějí budovy směrem k veřejnému prostranství nebo izolační zeleni překročit. Současně však na této stavební čáře stavby nemusejí být umístěny, mohou být umístěny hlouběji v rámci pozemku.

Dalším omezením, které z územní studie pro dané území vyplývá, je omezení výšky. To stanovil Územní plán, který v rámci podmínek prostorového uspořádání určil maximální výšku staveb na 13 m, přičemž však umožnil výjimečně umísťovat i stavební dominanty, které tuto výšku překročí. V rámci Územní studie bylo území vyhodnoceno a byla vymezena část území, na níž je možné tyto stavební dominanty umísťovat. S ohledem na ochranu krajinného rázu a panoramatu bylo toto místo zvoleno tak, aby byla výška staveb v celkovém pohledu potlačena. Stavby mohou být dle Územní studie umísťovány pouze v nejnižší části zastavitelné plochy. Současně byla stanovena maximální výška i pro tyto stavby přesahující 13 m, a to na 20 m. Tím je při zohlednění morfologie terénu zaručeno, že tyto vysoké stavby se nebudou výrazněji uplatňovat při dálkových pohledech. Územní studie tak v rámci zastavitelné plochy

24, resp. jejích lokalit 24a a 24b vymezila území, na němž je v souladu s podmínkami využití Územního plánu možno umisťovat stavby s výškou přesahující 13 m. Tyto stavby mohou být dle Územního plánu umístěny na maximálně 5 % zastavitelné plochy, v tomto případě na 5 % lokalit 24a a 24b. Pro lokalitu 24c je toto území vymezeno samostatnou územní studií.

Funkční celek VPp je vymezen na základě požadavku Územního plánu formulovaného v kapitole stanovující požadavek na vypracování územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území. Uplatněn je zde požadavek na „návrh systémů veřejné infrastruktury – zejména vymezení veřejných prostranství“. Územní studie vymezení funkčního celku VPp (a VPd) tento požadavek naplňuje. Ač veřejná prostranství nejsou v rámci podmínek využití plochy VL v Územním plánu explicitně zmíněna, implicitně povinnost jejich vymezení vyplývá z požadavků na zpracování územní studie i dalších ustanovení Územního plánu. Explicitní požadavek na vymezení veřejných prostranství na plochách VL vyplývá z kapitoly d.04, v jejímž prvním odstavci je jednoznačně formulován: „veřejná prostranství ... jsou vždy součástí ... ploch výroba a skladování (VL, VL.1, VD a VD.1). Připuštění účelové komunikace pro motorová vozidla odpovídá požadavku Územního plánu, aby Územní studie navrhla komunikační uspořádání lokality. Součástí tohoto navrženého komunikačního uspořádání je možnost zřizovat tyto komunikace v rámci funkčního celku VPp. Technická infrastruktura bude umisťována na základě přípustného využití Územního plánu formulovaného jako „nezbytná technická vybavenost“.

Funkční celek VPd je vymezen v rámci požadavku na „zajištění dopravní obsluhy jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků“. Ten je formulován v rámci koncepce dopravní infrastruktury v kapitole d.02.1. Současně je v této koncepci explicitně formulován požadavek na řešení dopravy v rámci „rozsáhlejších rozvojových lokalit“, mezi nimiž jsou vyjmenovány i lokality zastavitelné plochy 24. V rámci podmínek využití veřejná prostranství nejsou explicitně vyjmenována. Technická infrastruktura bude umisťována na základě přípustného využití Územního plánu formulovaného jako „nezbytná technická vybavenost“.

Funkční celek IZ je v rámci plochy VL vymezen na základě formulované podmínky: „součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň“. Ve funkčním celku IZ Územní studie připouští účelové komunikace, čímž (spolu s vymezením ploch VPd) naplňuje požadavek Územního plánu, že územní studie navrhne komunikační uspořádání lokality.

Funkční celek IZa je v rámci plochy VL vymezen na základě formulované podmínky: „součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň“. Ve funkčním celku IZa Územní studie připouští účelové komunikace, čímž (spolu s vymezením ploch VPd) naplňuje požadavek Územního plánu, že územní studie navrhne komunikační uspořádání lokality.

V rámci **PRZV** s označením **NS.lo** jsou vymezeny následující funkční celky:

- IZ – Izolační zeleň
- VPd – Veřejná prostranství s dopravní funkcí

Funkční celek IZ je vymezen na většině plochy NS.lo, jejímuž využití plně odpovídá. Územní studie vyžaduje realizaci ochranné zeleně. Realizaci lesního hospodaření Územní studie nevyklučuje, ačkoliv v daném území je nepravděpodobné a bylo by neúčelné. V souladu s Územním plánem požaduje Územní studie, aby byl funkční celek veřejným prostranstvím

Územní plán tento požadavek formuluje jako zákaz oplocování pozemků v dané PRZV. Technická infrastruktura bude umisťována na základě přípustného využití: „výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci“. Dopravní infrastruktura bude realizována na základě přípustného využití „výstavba účelových komunikací“. Uplatněn je požadavek na minimální rozsah komunikací. Územní studie tak připouští prostup motorové dopravy přes danou plochu na sousedící komunikaci, nikoliv však vedení samotné komunikace funkčním celkem IZ. Cílem tohoto opatření je zabránit upořádání ochranné funkce izolační zeleně na úkor jiných funkcí. Ostatní účelové komunikace, včetně pěších, je v rámci funkčního celku možno umisťovat bez omezení. Předpokládá se, že z nich budou zpřístupňovány sousední nemovitosti, mohou ale fungovat také jako např. chodník podél silnice.

Funkční celek VPd je na ploše NS.lo vymezen pouze pro stávající pozemní komunikaci, která zpřístupňuje celý výrobní areál ze silnice III/27212. Vymezen je v rámci přípustného využití plochy, které umožňuje zřizování účelových komunikací. Technická infrastruktura bude umisťována na základě přípustného využití: „výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci“. Doprava v klidu je součástí účelových komunikací.

V rámci **PRZV** s označením **DS** je vymezen následující funkční celek:

- VPd – Veřejná prostranství s dopravní funkcí

Funkční celek VPd je vymezen za účelem zřizování komunikací a v plném rozsahu tak odpovídá hlavnímu využití PRZV s označením DS. Uplatněné požadavky pouze blíže specifikují konkrétní účel staveb v dané ploše. Koeficient zeleně není stanoven. Uplatněn je pouze požadavek, aby plochy, které nebudou využity přímo pro pozemní komunikace, případně pro související činnosti (dopravu v klidu, technickou infrastrukturu zřizovanou jako nezbytné technické vybavení) budou mít charakter veřejného prostranství. Předpokládá se, že část tohoto prostranství bude tvořena i zelení, kterou mají být dle podmínek Územního plánu liniové dopravní stavby citlivě doplněny.

3.2.3 Ostatní požadavky Územního plánu

V kapitole **c.03 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie** Územní plán stanovuje pro řešené území následující podmínky:

„Územní studie jako nástroj pro rozhodování správního orgánu o využití území bude obsahovat stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení sledované lokality, včetně návrhu systémů veřejné infrastruktury – zejména vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů. Při řešení budou respektovány územní a technické limity (zachování podmínek přirozeného odtoku a retence dešťových vod v území, respektování ochranných pásem, ...) zahrnuté v koordinačním výkresu odůvodnění Územního plánu, resp. v aktuálních územně analytických podkladech, případně zjištěné doplňujícím průzkumem a rozbořem; součástí studie může být návrh postupu zástavby (etapizace) a členění území do samostatných provozuschopných celků s ohledem na kontext okolní zástavby nebo krajiny;

Předmět řešení jednotlivých územních studií je dále specifikován z hlediska:

- využití plochy
- specifických podmínek využití

Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území se uplatní pro následující zastavitelné plochy (podrobněji viz kap. c.01):

- výrobní zóna: pro lokality 24a, 24b, 24c.“

Územní studie byla zpracována tak, aby splnila stanovené požadavky. Po schválení možnosti jejího využití je naplněním podmínky pro rozhodování v území. Veškeré záměry na změny v území budou s Územní studií nadále konfrontovány. Pokud se budou svým řešením podstatným způsobem lišit od Územní studie, je třeba prokázat, že navržené řešení je vhodnější nežli řešení obsažené v Územní studii. Ta v plném rozsahu řeší využití ploch jejich rozčleněním na funkční celky a stanovením podmínek pro budoucí využití těchto funkčních celků. Přitom respektuje podmínky využití stanovené Územním plánem. Stanovuje tak regulační prvky funkčního i prostorového uspořádání, pokud to daný funkční celek vyžaduje. Navrhuje základní systém veřejných prostranství a respektuje limity využití území (v daném území se vyskytují pouze vedení vysokého napětí, jehož trasa je respektována, ochranné pásmo silnice III. třídy, do nějž územní studie neumísťuje funkční celky umožňující výstavbu, a obecné limity využití, jako je ochrana zemědělského půdního fondu atp.). Etapizace ani vymezení samostatných celků v dané případě nebylo účelné.

Územní studie řeší pouze lokality 24a a 24b, pro lokalitu 24c již byla zpracována samostatná územní studie, jejíž možnost využití byla v minulosti schválena.

V kapitole **d.02.1 Silniční doprava** Územní plán vymezuje pro navazující síť místních a účelových komunikací „přestavbové plochy pro úpravy místních komunikací“, z nichž plochy s označením 104a, 104b a P105 jsou vymezeny pro realizaci místních komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu rozvojových lokalit č. 13a, 13b, 13c v prostoru jihovýchodně od Kbelu, a rozvojových lokalit 24a, 24b a 24c.

Rozvojové lokality 24a, 24b a 24c při jihovýchodním okraji řešeného území budou zpřístupněny ze silnice II/272 prostřednictvím místní komunikace vedené po parcele 1364.

Územní studie se týká pouze plochy přestavby P105, plochy 104a, 104b a 104c nemají na řešené území přímý ani zprostředkovaný vliv. Plocha P105 počítá se zřízením úrovně křižovatky silnice III/27212. Zřízení tohoto úrovněvého křížení předpokládá i Územní studie a vymezuje pro něj funkční celek VPd. V rámci tohoto funkčního celku je vymezena dostatečná plocha, aby úrovněvé křížení mohlo být realizováno. Vzhledem k předpokládané intenzitě provozu na navrhované komunikaci nebyla shledána potřeba řešit křížení formou kruhové křižovatky. Řešeno bude úrovněvou křižovatkou ve tvaru T, resp. X (v případě napojení místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu 13).

Zpřístupnění prostřednictvím místní komunikace vedené po parcele 1364 (k. ú. Staré Benátky) je řešením Územní studie umožněno (přes funkční celek IZa). Současně je umožněno i zpřístupnění ze silnice III/27212, jak je navrženo v kapitole c. Územního plánu.

V kapitole **d.03 Technická infrastruktura** Územní plán pro řešené území vyžaduje následující:

- Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v rozvojových lokalitách č.:

- 24a – funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- 24b – funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- Stavby, jejichž realizace je nutná pro odkanalizování rozvojových lokalit:
 - 24a – funkce VL: tlaková kanalizace v komunikaci
 - 24b – funkce VL: tlaková kanalizace v komunikaci
- Lokalita 24a, 24b, 24c (Výroba, služby) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK16; TS-NK17; TS-NK18 nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svody z venkovního vedení
- Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování plynem v rozvojových lokalitách:
 - 24a – funkce VL: STL distribuční řad v komunikaci

Územní studie vymezuje funkční celky, v nichž je umožněno vedení požadované technické infrastruktury. Důraz je kladen na její vedení zejména na veřejně přístupných pozemcích, tedy zejména ve funkčních celcích VPd a VPp. Při výkladu Územního plánu by mělo být přihlédnuto ke koncepčnímu charakteru stanovených podmínek, kdy vedením sítí v komunikaci je myšleno vedení v rámci veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky jednotlivých staveb. Trafostanice budou v řešeném území v souladu s koncepcí Územního plánu umístěny dvě (TS-NK17 a TS-NK18). Územní studie upřesňuje koncepční řešení územního plánu stanovením podmínek, podle nichž musí být trafostanice přístupná z veřejného prostranství. Veřejným prostranstvím se v tomto smyslu myslí veškeré veřejné přístupné plochy, nikoliv pouze plochy Územní studií vymezené jako veřejná prostranství (VPp, VPd).

V kapitole **g.01 Veřejně prospěšné stavby** Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšné následující stavby:

- V11 – Vodovodní řad v rozvojové lokalitě – Výrobní zóna 24a, b
- K11 – Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě – Lok
- E6 – Elektrorozvody v rozvojové lokalitě – Lom 24a, b
- P10 – Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě – Lok 24a, b

Územní studie veřejně prospěšné stavby respektuje a předpokládá jejich vymezení v rámci funkčního celku VPd. Veřejně prospěšné stavby budou zřízeny v rozsahu požadovaném Územním plánem.

V kapitole **i. Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)** Územní plán formuluje následující závěry vyplývající z hodnocení vlivů na lokality Natura 2000:

- jako dotčená byla identifikována EVL CZ02140006 Milovice – Mladá. V těsné blízkosti se nacházejí již dříve platnou územně plánovací dokumentací vymezené lokality č. 13b//BI.2, 13c//BI.2, 24a/VL, 24b/VL, 24c/VL, 27/OS.3, 104a/DS; uvnitř lokality EVL navržen občas zatápěný průleh.

- plochy č. 24a, 24b, 24c a plochy územní rezervy R1 byly převzaty z předchozí územně plánovací dokumentace a opětovně prověřeny a vyhodnoceny – nejedná se o nově navrhované rozvojové plochy. Plochy leží mimo EVL v blízkosti stávajícího průmyslového areálu a stanou se jeho součástí. Potenciální vlivy realizace nebylo možno ve fázi zpracování ÚP vyhodnotit. Bude proto nezbytné provést hodnocení vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti na úrovni konkrétních záměrů (nebo v případě územní rezervy R1 při změně územního plánu). Nutno omezit možné využití na provozovny, které neprodukují výstupy, jež by mohly dálkově zasáhnout prostředí EVL, zejména se jedná o znečištění ovzduší zvyšující eutrofizaci na území EVL.

Dále stanovuje Lokality vyžadující v rámci územního řízení zjišťovací řízení:

- jedná se o záměry uvedené v kategorii II. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:
 - skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy: 17/OK, 20/VD, 21a/OK, 21b/OK, 21c/OK, 24a/VL, 24b/VL, 24c/VL

Územní studie nemá vliv na potřebu zjišťovacího řízení pro jednotlivé záměry, které se budou v řešeném území do budoucna realizovat. Jedná se o záměry uvedené v kategorii II. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Vznik takových záměrů připouští pouze na funkčních celcích pro výstavbu (Va a Vb).

4 Východiska přijatého řešení

Řešení územní studie bylo zaměřeno především na potřeby rozhodování v území ze strany stavebního úřadu. Podklad pro rozhodování, kterým je tato územní studie, ponechává volnost konkrétním záměrům na využití plochy a sám reguluje pouze aspekty významné z hlediska celkového uspořádání území. Cílem územní studie tak není předestření konkrétního řešení, ale stanovení podrobnějšího rámce pro budoucí výstavbu.

4.1 Kompoziční vztahy

Při řešení územní studie byly zohledněny kompoziční vztahy řešeného území a města s jeho významnými panoramaty. Jižní panorama města se uplatňuje ve volné krajině, jejíž prostupnost zajišťují zejména dvě silnice. Jedná se o silnici II/272, vedoucí do Jiřic a Lysé nad Labem, a silnici III/27212 na Straky. Tyto přístupové cesty jsou dominantními místy, z nichž je jižní panorama města pozorovatelné. Řešené území je situováno tak, že výstavba v rámci řešeného území neomezí pohled na jižní panorama města v případě ani jedné z obou komunikací.

Dalšími komunikacemi, z nichž je panorama města pozorovatelné, je stávající polní cesta na západním okraji řešeného území a ulice Průmyslová, procházející mezi lokalitami 24a a 24b. Pohled na město z polní cesty nebude ovlivněn, výstavba mu neleží v cestě. Pohled z ulice Průmyslová bude do značné míry eliminován, čemuž však při daném vymezení zastavitelné plochy nelze předcházet. Průmyslová ulice je nicméně využívána převážně uživateli výrobního areálu, veřejnost ji využívá pouze jako cyklostezku procházející výrobní

zónou. Při členění území na funkční celky v rámci Územní studie bylo zvažováno, zda by osová komunikace lokality 24a neměla být vedena jako průhled na nejcennější část městského panoramatu – pahorek se zámekem v Nových Benátkách. Taková komunikace by však lokalitu rozdělila na dvě trojúhelníkové plochy, jejichž využití pro stanovený účel by bylo výrazně komplikované. Z hlediska využití hodnotného panoramatu by tak bylo účelné spíše vedení cyklostezky po stávající polní cestě (tj. navrhované místní komunikaci) vedené po severozápadním okraji zastavitelné plochy 24. Tím by došlo i ke snížení rizika střetu cyklistů s vnitroareálovou nákladní a osobní dopravou.

Při pohledu z města jižním směrem je dominantním prvkem Benátecký vrch a vedle ležící těleso skládky odpadů, které svou hmotou již Benátecký vrch převyšuje. Na úpatí těchto dvou terénních dominant jsou viditelné skladové a výrobní haly stávajícího areálu. Toto panorama se uplatňuje částečně z ulice Podolecké a také z oken Benáteckého zámku, případně z věže zámeckého kostela. Nejviditelnější je při výjezdu z města po silnici II/272, případně i po silnici III/27212. Nová výstavba bude mít obdobný charakter jako výstavba stávající (jak vyplývá ze shodné regulace uplatněné v územním plánu). Nová výstavba se přitom bude pohledově uplatňovat méně, neboť zastavitelná plocha je odcloněna terénní vlnou, kterou budou nové stavby přesahovat pouze minimálně. Výstavba vyšších objektů je Územní studií situována do části zastavitelné plochy s nejnižší nadmořskou výškou.

4.2 Urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z Územního plánu, konkrétně z vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie rozdělila řešené území dále na tzv. funkční celky. Jedná se o celky, pro jejichž využití platí jednotné podmínky, stanovené touto územní studií. Využití funkčních celků vždy odpovídá stanoveným podmínkám plochy s rozdílným způsobem využití, v jejichž hranicích příslušný funkční celek leží. Termín funkční celek je odvozen od dříve užívaného termínu funkční plocha (podle dříve platné územně plánovací legislativy). Pojem „plocha“ však s ohledem na přehlednost ponechává územní studie plochám s rozdílným způsobem využití (PRZV) podle aktuálně platné územně plánovací legislativy. Proto byl v tomto případě pojem „plocha“ nahrazen pojmem „celek“. Tento pojem přitom plně vyhovuje potřebám územní studie, neboť ta skutečně člení území na jednotlivé celky, pro něž upřesňuje možnosti budoucího využití.

Územní studie při navrhování urbanistického řešení vycházela z návrhu Územního plánu, který zastavitelnou plochu rozdělil na tři lokality – zatímco lokalita 24c je územně oddělená, lokality 24a a 24b jsou od sebe odděleny pouze ulicí průmyslová. Územní plán tak vyjádřil jasný záměr na zachování Průmyslové ulice ve stávající poloze. To územní studie respektuje. Současně je v Územním plánu vyjádřen požadavek, aby byla zastavitelná plocha přístupná po komunikaci situované na parcele č. 1364 (k. ú. Staré Benátky). S ohledem na oba tyto požadavky Územní studie vymezila funkční celek pro páteřní komunikaci lokality 24a. Vzhledem k uzavřenému charakteru areálu tento funkční celek není napojen na komunikaci na parcele č. 1364 (k. ú. Staré Benátky), komunikaci bude nicméně možné v případě potřeby propojit přes funkční celek IZa, který obě komunikace odděluje. Osové vymezení funkčního celku VPd vychází z tvaru a velikosti lokality 24a. Při osovém umístění komunikačního veřejného prostranství je zajištěna optimální využitelnost lokality pro stanovený účel, tedy lehkou výrobu a sklady, případně další přípustná využití. Lokalita 24b pak zůstává přístupná z Průmyslové ulice, vedení komunikací v rámci lokality není z hlediska celkového uspořádání

rozhodující, proto jej územní studie neřeší. Další členění funkčních celků Va a Vb komunikacemi je pak možné v rámci navazujících řízení podle potřeb konkrétního záměru, který bude na ploše realizován. Funkční celky Va a Vb byly vymezeny jako převážně pravoúhlé, aby umožnily bezproblémové umísťování budov. Zbytek ploch pak bývá využit pro zeleň.

Při uspořádávání území bylo rovněž nutné zajistit částečné vizuální i funkční odclonění plochy od okolí. Proto byl po obvodu řešeného území vymezen pás izolační zeleně (IZ, IZa). Jeho šíře se liší podle toho, s jakým typem plochy sousedí. V největší šíři je izolační zeleň vymezena v sousedství silnice. Jedná se o nejfrekventovanější plochu v sousedství řešeného území, je tedy žádoucí minimalizovat vliv staveb na tuto plochu. Pás izolační zeleně v šíři 15 m je vymezen rovněž mezi funkčním celkem Va a stávající solární elektrárnou. Je tak zajištěn částečný odstup nových staveb. Samotná izolační zeleň přitom nebude mít negativní vliv na výkon elektrárny, neboť je umístěna severně od ní, za k jihu nakloněnými fotovoltaickými panely. Izolační zeleň je vymezena i v západním „průčelí“ řešeného území. Zde je její šíře proměnlivá. Západním směrem od plochy se nachází pouze intenzivně obhospodařovaná zemědělská půda, v dále je pak zřetelné panorama města. Vymezený celek izolační zeleně má tak především odstínit nové haly při pohledu z města. Na východním okraji pak řešené území sousedí s plochou centra komplexního nakládání s odpady. I zde je vymezen pás izolační zeleně.

Územní studie vymezuje rovněž veřejná prostranství, u nichž se předpokládá parková úprava. Ta jsou soustředěna podél Průmyslové ulice a mají zajistit jednak odstup staveb od této centrální komunikace, jednak poskytnout případným návštěvníkům místo pro relaxaci a celkově vizuálně změkčit prostor výrobního a skladového areálu. Vymezeny byly jako doplněk ploch Va a Vb.

Pro zeleň vymezené funkční celky (IZ, IZa, VPp) nemohou zajistit splnění koeficientu zeleně, stanoveného pro plochu VL Územním plánem. Zadání Územní studie nepožadovalo toto řešit. Při zpracování Územní studie byl tak ponechán prostor pro stavebníka, aby výstavbu v celcích Va a Vb zorganizoval způsobem, který naplní jeho potřeby a současně zajistí splnění všech požadavků platné územně plánovací dokumentace, včetně požadavku na dodržení koeficientu zeleně. Zeleň současně může být aplikována i v rámci funkčního celku VPd. Vyhodnocení skutečností, zda byly tyto požadavky naplněny, je věcí příslušného úřadu územního plánování.

Z hlediska urbanismu dané plochy byla využita rovněž stavební čára. Byla vymezena v rámci funkčního celku Va souběžně s funkčním celkem VPd, a to ve vzdálenosti 10 m od společné hranice obou funkčních celků, respektive ve vzdálenosti 20 m od kraje pozemku, na němž je situována výrobní elektrické energie. Stavební čára zajišťuje, aby budovy nebyly stavěny v těsné blízkosti páteřní komunikace lokality 24a, což by působilo negativním dojmem při průjezdu lokalitou, resp. aby budovy nestínily fotovoltaické elektrárny. Stavební čára byla vymezena jako nepřekročitelná, což znamená, že žádná ze staveb ani jejich částí, umísťovaných v rámci funkčního celku Va, nesmí být umístěna do vzdálenosti menší než 10 m od společné hranice se sousedním funkčním celkem (VPd, resp. IZa). V prostoru mezi stavbami a funkčním celkem VPd pak mohou být umísťovány například odstavné či manipulační plochy, technická zařízení, veřejná či neveřejná zeleň či vodní prvky nebo další přípustná využití, která nemají charakter budov.

4.3 Dopravní infrastruktura

Řešené území přiléhá k silnici III/27212. Na tuto silnici jsou napojeny dvě komunikace, z nichž jedna zastavitelnou plochou prochází (ulice Průmyslová), druhá probíhá po jejím severozápadním okraji.

Územní studie vychází ze stávající situace, když obě stávající pozemní komunikace zachovává a současně umožňuje (ale nevyžaduje) jejich propojení novou pozemní komunikací, která bude tvořit osu lokality 24a. Z ní pak budou přístupné (přímo nebo prostřednictvím dalších komunikací) jednotlivé stavby ve funkčním celku Va. Funkční celek Vb bude zpřístupněn přímo z ulice Průmyslová. Územní studie propojení nepožaduje, neboť není předem znám charakter výstavby. V případě vzniku areálu jednoho provozovatele může být vhodné vytvoření uzavřeného areálu, kde požadavek průjezdnosti není nezbytně vhodný. V případě vzniku různých provozoven by naopak průjezdnost areálu mohla být považována za vhodnou. Proto Územní studie průjezdnost nevyžaduje, ale umožňuje.

Kategorie zřizovaných komunikací musí odpovídat platné legislativě, územně plánovací dokumentaci a platným normám.

4.4 Technické infrastruktura

Konkrétní řešení technické infrastruktury územní studie podrobněji nestanovuje, to bude předmětem navazujících řízení (územní či stavební řízení). Předpokládá se, že hlavní část technické infrastruktury bude zřizována na veřejných prostranstvích (funkční celky VPP a VPd), nicméně územní studie to přímo nevyžaduje. Pro celkové uspořádání řešeného území není umístění technické infrastruktury určující, neboť tato infrastruktura zpravidla může vést v podstatě libovolně a ideální uspořádání bude zjevné až při situování konkrétních záměrů v území. Jediným zásadnějším požadavkem územní studie v tomto ohledu tak je, aby páteřní zařízení technické infrastruktury byla umístěna na veřejně přístupných prostranstvích nebo z nich byla alespoň přístupná. To vychází z potřeby snadného přístupu pro správce těchto zařízení.

4.5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje 3 listy a jeden výkres. Obsah územní studie je omezen na skutečnosti, které jsou významné pro celkové uspořádání území. Studie tak souží jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

Skutečnosti, které nejsou podkladem pro rozhodování o změnách v území, ale posloužily jako východiska pro zpracování územní studie nebo prokazují možnost využití územní studie, jsou uváděny v tomto odůvodnění. Obdobně nejsou v územní studii uváděny skutečnosti, které jsou podkladem pro rozhodování o změnách v území, nevyplyvají však z řešení samotné územní studie. Odůvodnění je pak uváděno pouze jako součást spisové složky. Umístěním odůvodnění do spisové složky je zajištěno, že v případě potřeby lze vždy ověřit skutečnosti, z nichž územní studie vycházela.

Odůvodnění územní studie není součástí územní studie, neboť tato praxe vedla k chybným interpretacím, kde skutečnosti uváděné jako průkaz možnosti využití územní studie

byly chybně vykládány jako požadavky územní studie. To vedlo k dezinterpretaci územní studie a k chybnému rozhodování o změnách v území.

4.6 Limity využití území

V řešeném území se nachází nebo budou po realizaci výstavby nacházet limity využití území, které je při umísťování 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. V území byli identifikovány následující limity využití území:

- ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV v šíři 7 m od krajního vodiče

Vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo je v převážném rozsahu zahrnuto do funkčních celků veřejných prostranství a izolační zeleně, která jsou vymezena mimo jiné právě pro vedení sítí technické infrastruktury. Částečně toto vedení zasahuje i na funkční celky Va a Vb. V těchto částech bude nezbytné přizpůsobit výstavbu stávajícímu vedení (tj. ustoupit s výstavbou a dotčené území ponechat bez budov a veřejně přístupné) nebo zajistit přeložení stávající sítě tak, aby byla v plném rozsahu vedena v rámci veřejných prostranství.

- kanalizační stoka a její ochranné pásmo;

Kanalizační stoka je vedena po západním okraji řešeného území v rámci funkčního celku VPd, tedy veřejného prostranství určeného pro dopravu. Umístění tak odpovídá požadavku Územního plánu, aby kanalizační řady na zastavitelné ploše byly vedeny v komunikaci. Kanalizační stoka tak bude zachována ve stávající poloze, případně může být přeložena do výhodnější polohy s ohledem na skutečné vedení komunikace a souvisejícího veřejného prostranství.

- vodovodní řad a jeho ochranné pásmo;

Vodovodní řad je veden v rámci funkčního celku izolační zeleně, okrajově zasahuje i na funkční celek Vb. Funkční celek izolační zeleně počítá s vedením sítí technické infrastruktury. V rámci funkčního celku Vb bude nezbytné přizpůsobit výstavbu stávajícímu vedení (tj. ustoupit s výstavbou a dotčené území ponechat bez budov a veřejně přístupné) nebo zajistit přeložení stávající sítě tak, aby byla v plném rozsahu vedena v rámci izolační zeleně.

- komunikační vedení a jeho ochranné pásmo

Komunikační vedení řešeným územím prochází podél komunikací, tedy podél silnice III/27212 a ulice Průmyslová. podél těchto komunikací jsou vymezeny pásy izolační zeleně, popřípadě veřejných prostranství. V rámci těchto funkčních celků jsou tedy situována i předmětná komunikační vedení. Pouze okrajově toto vedení zasahuje i na funkční celek Va. V rámci funkčního celku Va bude nezbytné přizpůsobit výstavbu stávajícímu vedení (tj. ustoupit s výstavbou a dotčené území ponechat bez budov a veřejně přístupné) nebo zajistit přeložení stávajícího vedení tak, aby bylo v plném rozsahu vedeno v rámci veřejně přístupných, nezastavěných ploch.

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

Celá zastavitelná plocha, resp. podstatná většina území města Benátky nad Jizerou leží v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních vod. Tato skutečnost musí být zohledněna při umisťování jednotlivých záměrů způsobem odpovídajícím předmětu limitace.

- zájmové území Ministerstva obrany České republiky – limitována výstavba objektů s výškou 0 až 50 m nad terénem

Jihovýchodní část řešeného území, včetně menší části funkčního celku Vb, jsou dotčeny zájmovým územím Ministerstva obrany ČR. Při umisťování staveb v tomto území je nutné postupovat v souladu se zákonnými požadavky, vyplývajícími z polohy území v zájmovém území.

- zájmové území Ministerstva obrany České republiky – limitována výstavba objektů s výškou nad 50 m nad terénem (v řešeném území takové stavby není možné umisťovat)

Jihovýchodní část řešeného území je částečně dotčena tímto zájmovým územím, u něž je limitována výstavba v hladině 50 a 100 m nad terénem. Z Územní studie vyplývá, že do této výškové hladiny nemohou stavby v rámci řešeného území zasahovat.

- ochranné pásmo letiště Milovice;

Celé řešené území leží v ochranném pásmu letiště Milovice. Při realizaci výstavby je nutné tento limit využití území zohlednit.

- ochranné pásmo radaru letiště Kbely;

Celé řešené území leží v ochranném pásmu radaru letiště Kbely. Při realizaci výstavby je nutné tento limit využití území zohlednit.

- plynovodní potrubí STL a jeho ochranné pásmo;

Plynovodní potrubí je vedeno v souběhu se silnicí III/27212 a podél východní hranice řešeného území. Prakticky v celém rozsahu je zahrnuto do funkčního celku izolační zeleně. Zcela okrajově zasahuje také do funkčního celku Vb. V rámci tohoto funkčního celku bude nezbytné přizpůsobit výstavbu stávajícímu plynovodu (tj. ustoupit s výstavbou a dotčené území ponechat bez budov a veřejně přístupné) nebo zajistit přeložení stávajícího plynovodu tak, aby bylo v plném rozsahu vedeno v rámci veřejně přístupných, nezastavěných ploch.

- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje;

Většina řešeného území spadá leží v rámci ochranného pásma radioreléového směrového spoje. Při realizaci výstavby je nutné tento limit využití území zohlednit.

- ochranné pásmo silnice III. třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu;

Ochranné pásmo silnice III. třídy zasahuje výhradně do funkčního celku IZ (okrajově i do VPd), v němž nelze umisťovat budovy. Územní studie tak zajišťuje v rámci svých možností respektování stanoveného limitu využití území.

- bazální křídový kolektor na Jizeře;

Celé území města leží na bazálním křídovém kolektoru na Jizeře. Výstavba na zastavitelné ploše musí tuto skutečnost zohledňovat. Na územní uspořádání lokalit 24a a 24b nemá vliv.

- zranitelná oblast;

Celé území města je zranitelnou oblastí. Výstavba na zastavitelné ploše musí tuto skutečnost zohledňovat. Na územní uspořádání lokalit 24a a 24b nemá vliv.

- území s archeologickými nálezy 3. kategorie;

Řešené území je územím s archeologickými nálezy 3. kategorie. Z této skutečnosti nevyplynou žádné konkrétní požadavky na územní uspořádání lokalit 24a a 24b.

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

5 Údaje o splnění zadání územní studie

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

5.1 Účel a cíle územní studie

Účel územní studie je naplněn jejím vypracováním. Studie stanoviska optimální rozvržení funkcí na předmětných lokalitách a do řešení zahrnuje i navazující pozemky tak, aby zajistila návaznost na celkový kontext města.

Územní studie naplnila svůj cíl, když při respektování podmínek využití dotčených ploch rozvrhla území na funkční celky a zajistila tak optimální uspořádání lokalit 24a a 24b zastavitelné plochy 24 a jejich zapojení v širším kontextu místa.

5.2 Rozsah řešeného území

Územní studie řešila území určené v zadání. Nad rámec vyjmenovaných pozemků nebylo nutno zahrnout žádné další pozemky.

5.3 Obsah územní studie

Územní studie rozdělila území na funkční celky, k nimž formulovala způsoby předpokládaného využití. Současně stanovila základní urbanistické požadavky a v obecné rovině řešila i dopravní a technickou infrastrukturu. Poskytla tak nezbytný podklad pro rozhodování o změnách v území.

Vymezeno bylo pět funkčních celků, k nimž byly přiřazeny základní zásady pro jejich využívání. Vymezena byla i stavební čára, která v jádrovém území zajišťuje odstup staveb od páteřní komunikace, pro niž bylo vymezeno veřejné prostranství v šíři 10 m.

Funkční celky pro umísťování zeleně jsou především celky IZ – izolační zeleň, IZa – izolační zeleň areálová a VPp – veřejná prostranství s parkovou úpravou. Tyto plochy byly vymezeny na 28 % řešeného území. Požadavek na splnění koeficientu zeleně v souladu s požadavky Územního plánu byl formulován, ačkoliv vyplývá sám o sobě ze závazné povahy Územního plánu.

Řešené území bylo prostřednictvím funkčního celku VPd napojeno na silnici III/27212 i na komunikaci na parcela 1364 (k. ú. Staré Benátky). Další vstupy do území nejsou vyžadovány, Územní studie je však připouští.

Vymezení funkčního celku VPd došlo k určení prostoru, v němž má být řešena základní vnitroareálová doprava. Ta může být dále řešena bez omezení i v rámci funkčních celků Va a Vb podle potřeb konkrétního záměru. V rámci těchto funkčních celků, tedy Va, Vb a VPd, musí být rovněž řešena požadovaná doprava v klidu.

Pro ulici Průmyslovou byl vymezen funkční celek VPd, a to v šíři odpovídající dotčené parcele katastru nemovitostí. Její šíře ani v nejužším bodě není menší, než požadovaných 10 m (přesahuje šíři 12 m). Funkce Průmyslové ulice nebude realizací záměru dotčena, nadále bude sloužit i pro přístup do zbytku výrobního areálu, včetně plochy solární elektrárny.

Pro stanovování podrobnějších požadavků na jednotlivé komunikace nebyl shledán důvod. Parametry komunikací budou řešeny v rámci projektové dokumentace a musí vyhovovat všem relevantním platným normám.

Požadavky na technickou infrastrukturu byly stanoveny pouze obecně. Vyžadováno je, aby páteční síť a zařízení technické infrastruktury byly součástí veřejných prostranství. V případě trafostanic se počítá i s jejich zabudováním do staveb, přesto musí být zachována jejich přístupnost z veřejného prostranství.

V rámci Územní studie nebylo nezbytné stanovovat konkrétní umístění sítí ani prvků technické infrastruktury.

Způsob, jakým Územní studie zohlednila existenci limitů využití území, je popsán v kapitole 4.6 tohoto odůvodnění.

5.4 Požadavky na uspořádání textové a grafické části

Požadavky na uspořádání grafické a textové části byly územní studií naplněny.

6 Vyhodnocení širších vztahů

Územní studie z hlediska širších vztahů vychází zcela z územního plánu. V rámci Územní studie jsou zachovány veškeré návaznosti. Jako páteční komunikace celého řešeného území je vedena ulice Průmyslová, jejíž zachování Územní plán vyžadoval. Tato ulice bude nadále sloužit pro přístup do průmyslového areálu. Současně z ní budou vybíhat komunikace obsluhující obě lokality zastavitelné plochy. Obdobně na západním okraji Územní plán vymezil plochu pro komunikaci. I s touto komunikací Územní studie počítá. Navrhuje přitom propojení obou zmíněných komunikací přes lokalitu 24a. Tato propojka bude tvořit páteční komunikaci lokalit, z níž budou zpřístupňovány jednotlivé stavby. Ty mohou být zpřístupněny alternativně i ze obou výše zmíněných komunikací nebo i přímo ze silnice III/27212, pokud to bude vyhovovat veškerým předpisům a normám. Realizace výstavby podle Územní studie tak neovlivní dopravní vazby v území.

Z hlediska širších vztahů je důležitá podmínka formulovaná Územním plánem, a to je realizace přímého dopravního propojení zastavitelné plochy, resp. průmyslové zóny, na dálnici D10 bez nutnosti průjezdu městem. Tuto podmínku je možno splnit buď takzvanou sestupnou

komunikací, propojující dálniční sjezd (exit 27), silnici II/272 a silnici III/27212 novou komunikací souběžnou s dálnicí D10. Druhou variantou splnění podmínky je vybudování odpovídající komunikace na parcele 1364 (k. ú. Staré Benátky). Tato podmínka Územního plánu není Územní studií nikterak dotčena.

Realizace výstavby podle Územní studie nebude mít žádný podstatný dopad na vedení nadmístních sítí technické infrastruktury. Pro veškeré tyto sítě byly vymezeny funkční celky, které neumožňují využití vyžadující zásah do těchto sítí. Samotný způsob uspořádání plochy nebude mít dopad ani na dopravní infrastrukturu v širším kontextu (samotná zastavitelná plocha určitý vliv mít bude, s ním však bylo počítáno již v rámci Územního plánu a řešení Územní studie ho nikterak neumočňuje.

Lze tedy konstatovat, že řešením, které je předkládáno v rámci Územní studie, nedojde k negativnímu ovlivnění širších vztahů v území.