



BENÁTKY NAD JIZEROU

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE OBODŘ – U VODOJEMU

LOKALITA P1a, 1b

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

BENÁTKY NAD JIZEROU

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE OBODŘ – U VODOJEMU

LOKALITA P1a, 1b

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

listopad 2023

OBSAH

1	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	1
1.1	Způsob vymezení řešeného území	1
1.2	Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení	2
1.3	Dopravní infrastruktura	10
1.4	Technická infrastruktura	12
2	Vyhodnocení souladu se zadáním	14
2.1	Účel a cíle územní studie	14
2.2	Rozsah řešeného území	14
2.3	Obsah územní studie	15
2.4	Požadavky na uspořádání textové a grafické části	17
3	Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací	17
3.1	Vymezení zastavěného území	18
3.2	Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	18
3.3	Urbanistická koncepce	18
3.4	Koncepce veřejné infrastruktury	22
3.5	Koncepce uspořádání krajiny	24
3.6	Plochy s rozdílným způsobem využití – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití	24
3.7	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
3.8	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	26
3.9	Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)	27
4	Vyhodnocení vztahů územní studie se zvláštními právními předpisy, resp. limity využití území	27
5	Vyhodnocení širších vztahů	27

Použité zkratky a pojmy

- **Funkční celky** – jednotlivé části území, pro něž územní studie stanovuje specifické požadavky na využití
- **Plocha RZV** – plocha s rozdílným způsobem využití
- **Územní plán** – územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (po změnách č. 1, 2 a 4)
- **Územní studie** – Územní studie Obodř – U Vodojemu – lokalita P1a, 1b

Odůvodnění územní studie obsahuje popis východisek a odůvodnění řešení, není podkladem pro rozhodování v území. V odůvodnění je popisován vztah územní studie k územnímu plánu. Územní plán je územně plánovací dokumentací závaznou pro rozhodování o změnách v území. Územní studie tento územně plánovací dokument nenahrazuje, rozhodovat, resp. navrhovat změny v území je nutné vždy na základě platného Územního plánu. Územní studie slouží jako podklady, na základě kterého by mělo dojít k optimálnímu rozložení funkcí v rámci podmínek využití stanovených územním plánem. Řešení konkrétního projektu se může od řešení územní studie lišit, pokud stavebník prokáže, že jím předložené řešení je stejně vhodné nebo vhodnější než řešení obsažené v územní studii. A právě **pro posouzení, které z předložených řešení je vhodnější, slouží toto odůvodnění Územní studie.**

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

Pořizovatel předal zadání Územní studie 25. 4. 2023 investorem určenému zpracovateli, kterým byl Ing. František Kačírek (Ka*Ka projektový ateliér Tuřice)

1 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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

Územní studie vychází z výkladu Územního plánu uplatňovaného Městským úřadem Benátky nad Jizerou, jako pořizovatele Územní studie. V případě, že úřad územního plánování, resp. jiný orgán vyhodnocující soulad záměru s Územním plánem a jeho vztah k Územní studii, uplatní rozdílný výklad Územního plánu nežli pořizovatel Územní studie, bude úřad územního plánování postupovat v souladu s Územním plánem a k rozporné části Územní studie nepřihlédne. V takovém případě by však měl ve svém rozhodnutí uvést skutečnosti, kterého ho k rozdílnému výkladu vedou. Přitom vezme v potaz vyhodnocení souladu Územní studie s platnou územně plánovací dokumentací, které je součástí tohoto odůvodnění Územní studie.

1.1 Způsob vymezení řešeného území

Územní studie je pořizována na základě požadavku Územního plánu, který vypracování Územní studie stanovil jako podmínku pro rozhodování na ploše přestavby P1a a zastavitelné ploše 1b. Aby byla zajištěna návaznost na okolí, zahrnula Územní studie i plochy mimo tuto zastavitelnou plochu, resp. plochu přestavby, na nichž územní studie není podmínkou pro rozhodování, je však pro něj neopominutelným podkladem.

Řešené území má rozlohu 7,72 ha. Plochy, pro něž je územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území (plocha přestavby P1a a zastavitelná plocha 1b – společně též jako „plochy změn“) z této výměry zabírají 7,4 ha. Zbylých 0,32 ha představují zpravidla

části parcel, které byly do ploch změn (P1a, 1b) zahrnuty pouze z části, nebo parcely, jejichž zahrnutí do Územní studie bylo žádoucí z hlediska celkového uspořádání území a zajištění jeho návaznosti na okolní území. Konkrétně se jedná o následující části parcel v k. ú. Obodř (v závorce uvedena plocha s rozdílným způsobem využití, do níž byla parcela zahrnuta Územním plánem):

- 359/6, 359/1, 636, 638, 639, 771/1 (BI)
- 643/2 (NP)

1.2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení

Řešené území bylo rozčleněno na sedm typů funkčních celků, které zajistí budoucí uspořádání plochy. Tyto funkční celky stanovují, jaké je prioritní využití daného území v rámci hlavního nebo přípustného využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „PRZV“) vymezených Územním plánem.

Pro jednotlivé funkční celky byly stanoveny základní zásady pro rozhodování v území. Funkční celky byly stanoveny s ohledem na nutnost zajištění všech nezbytných funkcí v řešeném území. Největší část území tvoří funkční celek, na nichž se předpokládá výstavba rodinných domů (funkční celek RD). Pro zajištění všech potřeb území jsou pak vymezeny ostatní funkční celky.

Urbanistická koncepce a kompozice dané plochy vychází z vlastností řešeného území, které je tvořeno rozsáhlou svažitou plochou v prostoru odděleném údolím od dominanty Benátského zámku. Tato morfologie terénu poskytuje ploše ideální výhled na zámek, současně pak i tato plocha bude ze zámku dobře viditelná. Urbanistická kompozice tak byla postavena na zdůraznění významné **pohledové osy** směřující k zámku v Nových Benátkách. Přitom je respektována stávající fyzická osa území, tvořená místní komunikací na parcele 638 (k. ú. Obodř). Ta se stane **pátevní komunikací** řešeného území. Veřejné prostranství, jehož součástí má být tato komunikace, bylo vymezeno v šíři převážně 12 metrů, neboť se jedná o důležitou komunikaci, která kromě obsluhy samotné řešeného území slouží také pro dopravní obsluhu přilehlé zástavby. Tato komunikace je osou řešeného území, která dělí území na dvě základní části – **západní část a střední část**. Ty pak doplňuje **východní výběžek**, který je vklíněný do stávající zástavby a od střední části je oddělen další (navrhovanou) **východní komunikací paralelní s pátevní místní komunikací**.

Nejvýše položená je západní část řešeného území se severo-jižně protáhlým tvarem. Rozdělena bude na dvě části místní **osovou komunikací západní části**, tj. komunikací paralelní s pátevní komunikací procházející celou západní částí řešeného území. Ve středu západní části, na jejím západním okraji, je vymezena plocha pro veřejnou občanskou vybavenost. Předpokládá se zde umístění dominantní stavby, která bude v pohledové interakci se stávající dominantou města, zámek v Nových Benátkách. Pozemek této veřejné vybavenosti vykračuje mírně dopředu do místní komunikace protínající západní část řešeného území. Tím přerušuje rovnou linii této komunikace, tvoří na komunikaci drobnou šikanu a zpomaluje tak provoz před touto dominantní stavbou.

Pod zmíněnou šikanou osové komunikace západní části se pak na pohledové ose k Benátskému zámku rozevírá **centrální náměstí**, které má sloužit jak obyvatelům nové

zástavby, tak stávajícím obyvatelům Obodře jako místo pro odpočinek a setkávání. Centrální náměstí je vymezeno v celém rozsahu mezi osovou komunikací západní části a páteřní komunikací. Za páteřní komunikací na toto náměstí navazuje prostup střední částí řešeného území, který je rovněž vymezen v pohledové ose směrem k zámku. Ten ve svém nejnižším bodě naráží na východní paralelní komunikaci, kde navazuje na **komunikaci východního výběžku**, určenou pro zpřístupnění pozemků v této části řešeného území. Toto prostranství tak dotváří pohledovou osu mezi zámkem a centrálním náměstím. Územní studie předpokládá využití tohoto prostranství pro zajištění pěšího prostupu a případné umístění městského mobiliáře podporujícího rekreační využití plochy. Zřízením pěšího prostupu bude zajištěno i vhodné vzájemné provázání řešeného území. Předchází se tak situaci, kdy by dvě fyzicky blízké stavby od sebe byly reálně značně vzdálené z hlediska pěší dostupnosti. Rovněž nově vzniklé náměstí tak bude dobře dostupné všem obyvatelům plochy.

Střední část řešeného území je téměř úplně sevřena mezi páteřní komunikací a východní paralelní komunikací. Tyto dvě komunikace plně zajistí dopravní obslužnost střední části i okraje východního výběžku. Vzájemné propojení těchto dvou paralelních komunikací je zajištěno na jihu přes silnici III/24424 v cca 50m úseku, na severu se pak komunikace napojují přímo, když (stávající) páteřní komunikace uhýbá na východ. Současně jsou tyto dvě komunikace propojeny dříve popsaným prostupem pod centrálním náměstím, a také prostupem v severní části, který navazuje na východě i na západě na křižovatku místních komunikací. Prostup spolu s navazujícími komunikacemi částečně tvoří další zachovanou pohledovou osu. Prostupem a navazující místní komunikací na východě budou vedeny páteřní sítě technické infrastruktury. Prostup však bude současně s výhodou využíván i jako prostup pro pěší, kteří se tak vyhnou směrovému oblouku na páteřní místní komunikaci. Východně od východní paralelní komunikace je umístěn funkční celek komerční vybavenosti (KV), který zahrnuje stávající objekt s tímto využitím. Územní studie ho respektuje a zakomponovala ho do celkového řešení, kdy nadále předpokládá jeho využití pro stávající účel, případně jeho adaptaci pro činnosti lépe vyhovující potřebám řešeného území. Kromě komerční vybavenosti je zde uvažována i možnost umístění veřejné vybavenosti.

Východní výběžek řešeného území vzhledem k své „utopené“ poloze již významným způsobem netěží z blízkosti benátského zámku a na něj vázaných pohledových os. Přesto komunikace východního výběžku na pohledovou osu navazuje a svým způsobem jí dále rozvíjí. Komunikace je však vedena zejména se snahou co nejlépe zpřístupnit veškeré vlastnické parcely. Na východním okraji řešeného území je pak komunikace zakončena obratištěm a tvoří tak zklidněnou místní komunikaci určenou výhradně pro obsluhu přilehlých nemovitostí. Na obratiště pak navazuje pěší prostup severním směrem, který propojuje tuto zklidněnou část řešeného území se stávající zástavbou v lokalitě 1d. V lokalitě 1d bude rovněž zřízena komunikace na parcele 771/1 (k. ú. Nové Benátky), která zajistí zpřístupnění severní části východního výběžku. Pro tento účel byl při řešení lokality 1d ponechán volný pozemek.

V místě křížení východní paralelní komunikace a jižní komunikace východního výběžku byla vymezena plocha pro sport a rekreaci, která má rozsáhlému řešenému území pomoci zajistit možnost rekreačního vyžití bez nutnosti významnějšího cestování. Plocha byla zvolena s ohledem na centrální polohu. Předpokládá se zde zřízení dětského hřiště, případně hřiště malých sportů pro potřeby zejména obyvatel řešeného území. Vylučováno však není ani komerční využití rekreačního nebo sportovního charakteru.

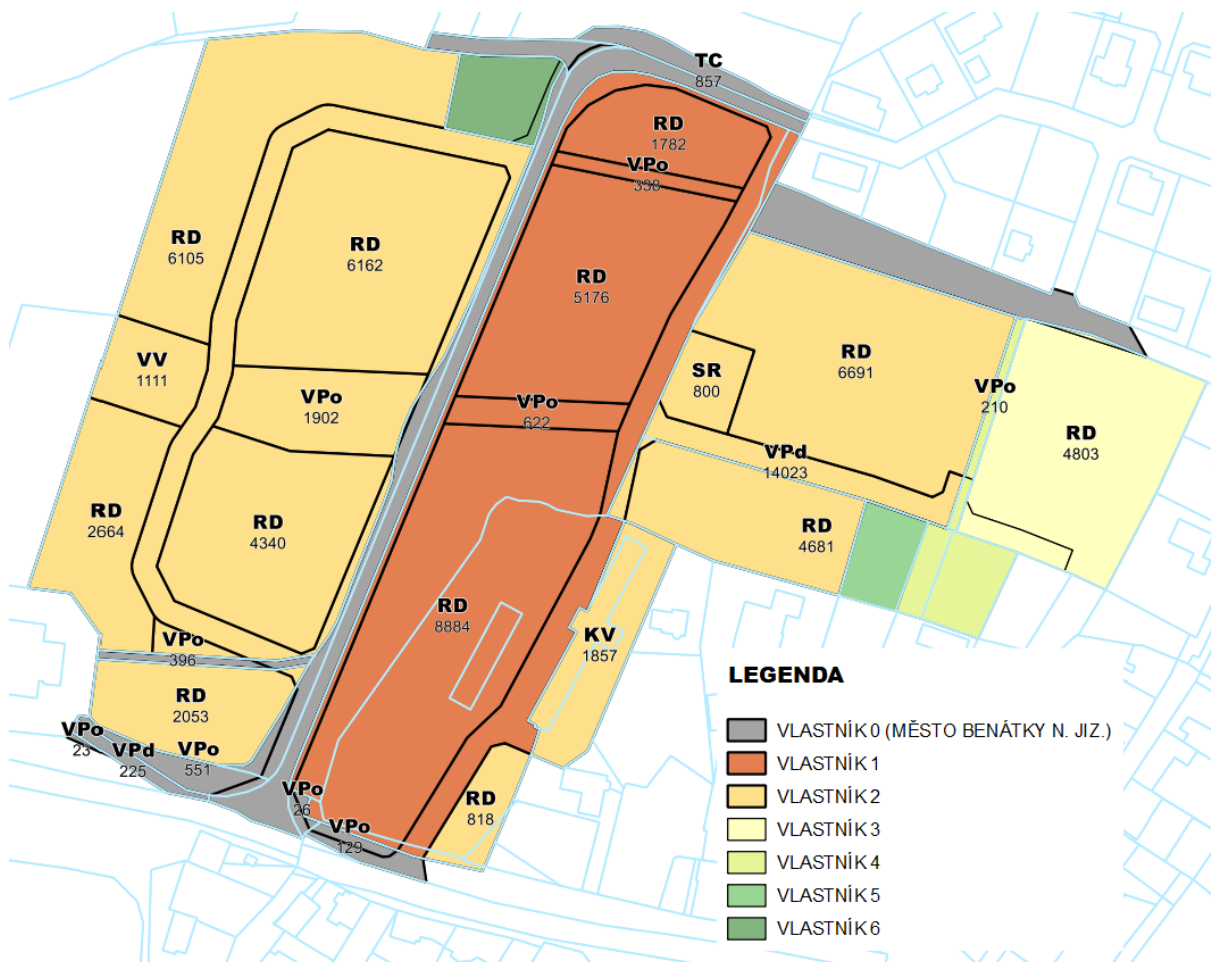
Při vymezování funkčních celků byly zohledňovány rovněž vlastnické vztahy. Bylo dbáno na to, aby se významní vlastníci podíleli na veřejné infrastruktuře přibližně stejným podílem. Město Benátky nad Jizerou (v tabulce níže označen jako Vlastník 0) poskytlo veškeré své pozemky v řešeném území na veřejnou infrastrukturu. Tři vlastníci, kteří v území drží shodně pouze jednu parcelu, se nepodílí na veřejné infrastruktuře vůbec (Vlastník 5), resp. pouze minimálně (Vlastník 3 a Vlastník 6). Ostatní vlastníci poskytují na veřejnou infrastrukturu zhruba 20 % výměry svých pozemků, jak je zjevné z následující tabulky.

Vlastník	Využití	Výměra	Procento (%)	Soukromé / Veřejné
0	TC	857	12	100 %
	VPd	5565	75	
	VPo	929	13	
1	RD	15842	78	78 %
	VPd	3544	17	22 %
	VPo	960	5	
2	RD	30527	74	79 %
	KV	1875	5	21 %
	SR	800	2	
	VPd	4609	11	
	VPo	2282	6	
	VV	1111	3	
3	RD	4803	93	93 %
	VPo	373	7	7 %
4	RD	1090	80	80 %
	VPd	68	5	20 %
	VPo	210	15	
5	RD	771	100	100 %
6	RD	941	91	91 %
	VPd	89	9	9 %

Za plochy pro veřejnou infrastrukturu (v tabulce zvýrazněny zeleně) jsou považovány pozemky pro veřejná prostranství a veřejnou občanskou vybavenost (celky VV a SR). Ostatní plochy jsou považovány za komerčně využitelné, tedy zejména funkční celek rodinných domů a dále funkční celek komerční vybavenosti. Tyto plochy mohou být

vlastníkem komerčně využity, ať pro výstavbu rodinných domů (RD) nebo pro podnikatelské aktivity (KV).

Schéma vlastnické struktury v době zpracování Územní studie



S ohledem na výše popsanou urbanistickou kompozici a vlastnické vztahy byly v území rozvrženy jednotlivé funkční celky. Těch bylo vymezeno celkem sedm a pro každý z nich byly stanoveny základní zásady jejich využívání. Ty jsou zdůvodněny v následujícím textu.

RD – rodinné domy

Funkční celek byl vymezován výhradně nad plochou BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské. Prakticky v celém rozsahu je funkční celek vymezen nad těmito plochami v časovém horizontu „návrh“, pouze okrajově na jihu zasahuje do časového horizontu „stav“.

Funkční celek byl vymezen na převažující části řešeného území, určen je pro naplnění hlavního využití dané PRZV. V rámci funkčního celku je však možné realizovat jakékoliv z využití, které umožňuje Územní plán v rámci stanovených podmínek využití.

Funkční celek RD – rodinné domy je přímo dotčen některými významnými limity využití území technického charakteru. Jedná se zejména o vedení vysokého napětí, páteřní vodovodní řad a kanalizační stoku. V rámci řešení Územní studie se předpokládá přeložení všech těchto sítí technické infrastruktury tak, aby vyhovovaly vymezeným veřejným prostranstvím. Z hlediska Územní studie je nicméně možné rovněž zachování stávajícího vedení těchto sítí, muselo by však současně dojít k ponechání dotčených částí funkčního celku pro veřejné využití.

Územní studie stanovuje minimální velikost stavebního pozemků. Přitom vychází z požadavku města Benátky nad Jizerou, jehož zástupci při diskuzi nad návrhem studie vyjádřili požadavek na umístění menšího množství parcel do kvalitního obytného prostředí. Při stanovení konkrétní minimální velikosti vycházela Územní studie z Územního plánu, který stanovením koeficientu zeleně naznačuje, že za vyšší výměru považuje 800 m². Územní studie tak požaduje umísťování parcel vyšších výměr, přičemž za takovou parcelu je považována parcela a minimálně 800 m². K prokázání skutečnosti, že je možno rozdělit funkční celky logickým způsobem na takovéto parcely, byl v rámci odůvodnění Územní studie zpracován výkres prokázání možnosti parcelace řešeného území. Výsledná parcelace se může lišit dle potřeb investora.

Jedinou výjimkou, kterou Územní studie z vyžadovaného minimální výměry učinila, je stávající majetková parcela 771/5 (k. ú. Nové Benátky) o rozloze 771 m². Vzhledem k tomu, že požadovanou velikost nedosahuje o méně než 5 %, nebylo by účelné vyžadovat od jejího majitele rozšíření pozemku vedoucí ke splnění stanoveného požadavku. Pro tuto parcelu tak byla učiněna výjimka, která umožňuje umísťovat na této parcele stavby i při menší než minimální stanovené výměře. V ostatních případech se i na základě výkresu prokázání možnosti parcelace nejeví výjimka nutná, ve většině případů se uvažované parcely pohybují mezi 800 a 1000 m², pouze v několika případech bylo nutné nebo účelné přistoupit k vymezení parcel nepatrně větších. toto rozpětí lze považovat za akceptovatelné a odpovídající v podstatě venkovskému charakteru sídla Obodř.

Za účelem zachování charakteru výstavby v dané městské části byl uplatněn požadavek, aby byly na pozemcích umísťovány samostatně stojící rodinné domy. Řadové domy, s výjimkou krajní varianty (tzv. dvojdomů), by na území neměly být připouštěny, byť Územní plán nevylučuje ani tuto variantu. Respektováním tohoto požadavku bude výstavba v řešeném území svým charakterem přizpůsobena ke stávající výstavbě v Obodři, resp. přilehlé části Nových Benátek. V souladu s Územním plánem a charakterem okolní zástavby je pak stanovena i maximální výška zástavby rodinných domů.

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

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

Vzájemné odstupy staveb

V rámci Územní studie nejsou blíže definovány vzájemné odstupy staveb. Územní studie vychází z platných právních norem. Mezi stavbami rodinných domů je dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. minimální přípustná vzdálenost 7 m. V rámci Územní studie je pouze specifikováno, že pokud není v době umisťování stavby rodinného domu známo umístění stavby na pozemcích sousedních, stanovená minimální vzdálenost 7 m mezi rodinnými domy bude rozdělena mezi obě sousedící stavby rovnoměrně, tedy že každá musí stát alespoň 3,5 metru od společné hranice pozemku. Nemůže tak dojít k situaci, kdy první stavebník umístí stavbu do vzdálenosti 2 m od společné hranice a druhý bude následně nucen ustoupit od téže hranice nejméně 5 m.

Jak v případě rodinných domů, tak v případě vedlejších staveb Územní studie připouští i výstavbu na hranici pozemku, pokud se na tomto shodnou stavebníci na obou dotčených pozemcích a vybudují stavby, které budou obvodovými zdmi sousedit. Jedná se o dvojdomy a navazující garáže nebo kůlny. Podle této podmínky však nelze připustit, aby stavba stála na hranici pozemku, aniž by měla svůj protějšek na sousedním pozemku. To vyžaduje, aby povolenací řízení probíhalo na obou parcelách současně.

Stavební čáry

Územní studie stanovuje stavební čáry a definuje podmínky, které by měly být dodržovány. Stavební čára nicméně musí být vzhledem k uspořádání území přizpůsobena skutečné parcelaci plochy. U některých parcel, zejména u parcel nepravidelných tvarů, nelze na jejím stanovení trvat. Buď by to nebylo účelné, nebo by to bylo z hlediska stavebního příliš omezující. Jedná se zejména o parcely, které mají s veřejným prostranstvím pouze relativně malou část své hranice (zpravidla výrazně méně než $\frac{1}{4}$ celkové délky obvodu parcely). To Územní studie zohlednila, když stavební čáry vymezila, přičemž však vycházela z (nezávazného) výkresu prokázání možnosti parcelace plochy. Při stanovení odlišné parcelace musí být toto zohledněno, stavební čára musí být přizpůsobena nové situaci.

Příslušné úřady musí při umisťování stavby přistupovat k územní studii jako k územně plánovacímu podkladu (nikoliv jako k dokumentaci), který při rozhodování o změnách v území zohledňují, nejsou jím však přímo vázáni. Účelem stavební čáry je dotvoření uličního prostoru, který by měl být v optimálním případě lemován obytnými stavbami, aby vznikl dojem příjemného obytného prostředí. Pokud by stavby ustupovaly do hloubi zahrad, případně se schovávaly za vedlejší stavby, území by v krajním případě nemuselo ani působit obytným charakterem. Jednalo by se o ulice mezi ploty a užitkovými objekty. To je nežádoucí. Proto je stavební čáru potřeba vyžadovat. Svůj účel nicméně plní především na delších rovných nebo jen mírně zakřivených úsecích. Z toho vycházela i stavební čára tak, jak je vymezena v hlavním výkrese. S odlišnou parcelací se může stavební čára mírně lišit ve svém rozsahu.

Stavební čáry jsou vymezeny převážně ve vzdálenosti 5 m od společné hranice s veřejným prostranstvím, jehož součástí je komunikace zpřístupňující daný rodinný dům. To zajišťuje možnost využití prostoru před rodinným domem např. pro předzahrádky nebo odstavování vozidel. V převážné části je stavební čára vymezena jako závazná, domy na ní musí být umisťovány. Tím je dosažen pocit jasně definovaného uličního prostoru. Formulované podmínky mají stanovit jasná pravidla pro všechny zúčastněné strany, tedy zejména pro stavební úřad a stavebníky tak, aby nedocházelo k obcházení ustanovení o stavební čáře nebo naopak k jeho příliš striktnímu výkladu.

Vymezena je i stavební čára nepřekročitelná, která má bránit stavbám, aby se příliš blížili veřejnému prostranství, které je vymezeno jako průhled na dominantu zámku v Benátkách nad Jizerou. Tato stavební čára tak má za účel zajistit právě tyto průhledy v dostatečné šíři.

VV – Veřejná vybavenost

Funkční celek VV je vymezen za účelem zajištění možnosti umístění veřejného občanského vybavení, které zajistí některé potřeby řešeného území. Nová výstavba nesmí pouze parazitovat na veřejné infrastruktuře stávající zástavby, měla by naopak přinášet rozvoj veřejné infrastruktury i pro okolní zástavbu. Hlavní využití funkčního celku tak musí odpovídat některému z přípustných využití plochy BI s charakterem veřejného občanského vybavení.

Výška stavby není Územní studií omezována. Mělo by se jednat o stavbu dominantní, a to s ohledem na polohu funkčního celku. toho by mělo být dosaženo zejména architektonickým výrazem, předpokládá se však i dominance výšková. územní studie nemůže měnit požadavky Územního plánu, ty je však možno chápat různým způsobem, jak prokázala rozhodovací praxe. Proto zde Územní studie do výšky stavby nezasahuje, omezení maximální výšky stavby musí stanovit příslušný orgán na základě svého výkladu Územního plánu.

U vedlejších staveb se připouští nejvýše dvě nadzemní podlaží. V rámci jiných funkčních celků bývá připouštěno pouze jedno, s ohledem na dominantní postavení této stavby a jeho veřejný charakter se jeví jako účelné připustit i u vedlejších staveb dvě nadzemní podlaží.

Vyloučeno je umísťování staveb pro bydlení, které jinak Územní plán na ploše BI umožňuje. K vyloučení staveb pro bydlení dochází, aby byl chráněn prostor pro realizaci veřejné infrastruktury, v tomto případě veřejného občanského vybavení.

KV – Komerční vybavenost

Funkční celek KV byl vymezen pro stávající užitkovou stavbu. Počítá se s jejím zachováním a postupnou transformací na komerční občanskou vybavenost pro uspokojení potřeb nových obyvatel řešeného území i obyvatel ze širšího okolí. Územní studie předpokládá možnost umístění jak komerčního, tak i veřejného občanského vybavení. Komerční vybavenost, která zde bude zřízena, musí odpovídat přípustnému využití dané PRZV i ostatním požadavkům Územního plánu a ostatních zvláštních právních předpisů.

Výška stavby je přizpůsobena budoucí okolní zástavbě, platí pro ni stejný požadavek. Obdobně je formulován i výškový požadavek na vedlejší stavby.

Vyloučeno je umísťování staveb pro bydlení, které jinak Územní plán na ploše BI umožňuje. K vyloučení staveb pro bydlení dochází, aby byl chráněn prostor pro realizaci veřejné infrastruktury, v tomto případě veřejného nebo komerčního občanského vybavení.

SR – Sport a rekreace

Funkční celek SR je vymezen za účelem zajištění možnosti volnočasového vyžití obyvatel řešeného území, města či návštěvníků. Nová výstavba nesmí pouze parazitovat na veřejné infrastruktuře stávající zástavby, měla by naopak přinášet rozvoj veřejné infrastruktury i pro okolní zástavbu. Hlavní využití funkčního celku tak musí odpovídat

některému z přípustných využití plochy BI s charakterem sportovních a či rekreačních staveb či zařízení.

Výška staveb je regulována standardně jako na většině řešeného území.

Vyloučeno je umísťování staveb pro bydlení, které jinak Územní plán na ploše BI umožňuje. K vyloučení staveb pro bydlení dochází, aby byl chráněn prostor pro realizaci veřejné infrastruktury, v tomto případě občanského vybavení pro sport či rekreaci.

VPd – Veřejná prostranství – dopravní

Funkční celek VPd je vymezován na PRZV s označením BI, převážně v časovém horizontu návrh. Do časového horizontu stav zasahuje pouze okrajově. Je vymezován za účelem vzniku veřejného prostranství, jehož součástí bude místní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů. Současně by v tomto veřejném prostranství měla být provedena i většina technické infrastruktury, která je nezbytná pro zajištění dodávek energií a dalších komodit jednotlivým stavbám v řešeném území. Veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, ve smyslu vyhlášky 501/2006 Sb., může být tvořen i kombinací funkčního celku VPd a dalších veřejně přístupných prostor. Ve většině případů však územní studie vymezuje funkční celek VPd v šíři alespoň 9 m, u páteřní komunikace převážně v šíři 12 m. Funkční celek tak zpravidla i samostatně naplňuje minimální parametry vyžadované citovanou vyhláškou.

V rámci funkčního celku je výrazně omezena možnost umísťování budov a jiných staveb, které by mohly omezovat hlavní účel funkčního celku, tedy zajištění dopravní obslužnosti. Současně je kladen důraz na zachování veřejného charakteru ploch zahrnutých do funkčního celku. proto jsou zde výslovně zapovídány ploty.

VPo – Veřejné prostranství ostatní

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

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

TC – Turistické cesty

Funkční celek byl vymezován, aby bylo možno zajistit z řešeného území a navazujícího zastavěného území vstup do volné krajiny. Celek je vymezován v nezastavěném území, v rámci PRZV plochy přírodní (NP). Jeho účelem je provést pěší dopravu do nezastavěného území mimo těleso místní komunikace. tomu odpovídají i Územní studií stanovené zásady pro jeho využívání.

Předpokládaná parcelace

Územní studie neřeší parcelaci řešeného území, stanovuje v souladu s požadavky zadání pouze základní členění plochy, z něž bude budoucí parcelace vycházet. Pro prokázání účelnosti přijatého řešení byla v rámci odůvodnění Územní studie zpracována možná parcelace, která však není podkladem pro rozhodování, resp. nemůže sloužit úřadu územního plánování nebo jiným příslušným dotčeným orgánům jako podklad, od něhož se stavebník může odchýlit pouze po prokázání stejné nebo vyšší vhodnosti předkládaného řešení – od prokázané možnosti parcelace se lze odchýlovat libovolně. Nejedná se o ideální řešení, ale o jedno z možných řešení. Podrobnější dokumentace se tak z hlediska rozdělení funkčních celků na parcely může libovolně lišit. Vymezení funkčních celků však má být respektováno.

Územní studie dělí řešené území na 11 samostatných bloků pro umístování rodinných domů, tři bloky jsou určeny pro občanskou vybavenost. U 11 bloků rodinných domů lze s ohledem na předepsané minimální velikosti pozemků předpokládat vznik zhruba 61 stavebních pozemků (viz výkres *Prokázání možnosti parcelace řešeného území*). V rámci předpokládané parcelace byly respektovány stávající parcely katastru nemovitostí (žádná z předpokládaných parcel není složena z částí dvou stávajících parcel). Byly umístovány zejména parcely s nejmenší možnou výměrou, tedy 800 m². Nejvyšší výměry pak dosahují více než 1000 m². Zpravidla jsou větší parcely umístovány v místech, kde je tvar parcely s ohledem na celkové uspořádání plochy složitější, tedy zejména v obloucích komunikací. Větší parcely jsou vymežovány také u parcel, které sousedí s veřejným prostranstvím z více než jedné strany. Blok čtyř parcel s výměrou nad 1000 m² je situován rovněž ve východním výběžku řešeného území. Jeho vymezení vychází z geomorfologie terénu a způsobu vedení veřejných prostranství. Vymezení menších parcel by bylo možné při vymezení parcel nepravidelných tvarů (parcely s úzkým přístupovým koridorem) nebo v případě zřízení další komunikace severně řešeného území. To se však nejeví jako racionální. Výrazně větší parcela s výměrou 1782 m² byla ponechána v ohybu páteřní komunikace. Její velikost umožňuje rozdělení na dvě stavební parcely, vzhledem k umístění by však mohl být problém se zpřístupněním jednotlivých parcel. Proto se zde předpokládá umístění dvojdomu, kde by obě jednotky měly přístup z východní paralelní komunikace.

Výsledná parcelace bude předmětem podrobnější dokumentace, která však musí respektovat obecné zásady stanovené touto Územní studií, Územním plánem a obecně závaznými právními předpisy.

1.3 Dopravní infrastruktura

Pozemní komunikace pro motorová vozidla

Územní studie vycházela při uspořádání řešeného území z výše popsané urbanistické kompozice. V rámci té byla vymezena veřejná prostranství, které zajistí dopravní obsluhu všech částí řešeného území. Zřetel byl přitom brán jak na naplnění požadavků vyhlášky 501/2006 Sb. (minimálně 8m veřejné prostranství pro obousměrnou komunikaci), tak na zajištění dostatečných parametrů i pro ostatní účely, jako je doprava v klidu a vedení sítí technické infrastruktury. Tu územní plán v pláše vyžaduje v poměrně značném rozsahu. Územní studie tak i s ohledem na kvalitní urbanistické uspořádání přikročila k vymezení širších než minimálních parametrů. Většina veřejných prostranství je vymezena v šíři 9 metrů, páteřní komunikace je zakomponována do veřejného prostranství s převážnou šíří 12 m. Na území mohou vznikat i další pozemní komunikace v rámci

funkčního celku RD, to se nicméně jeví jako neúčelné. Veškeré plochy budou při zachování navrženého rozvržení optimálně obslouženy.

Z výše popsaného vycházejí i zásady obsažené pro pozemní komunikace v textu Územní studie. Tam jsou současně stanoveny minimální parametry komunikací. Obecně je požadováno, aby byl provoz v řešeném území plošně zklidněný, tedy v kategoriích Obytná zóna nebo Zóna 30. Výjimkou může být páteřní komunikace, která neslouží pouze k obsluze pozemků rodinných domů, ale i k průjezdu do dalších částí města. Zde se předpokládá vyšší pohyb vozidel i dosahování vyšších rychlostí, už s ohledem na dlouhý úsek bez směrových oblouků. Je tak žádoucí podél této komunikace zřídit samostatné chodníky pro bezpečný pohyb chodců v prostoru. U ostatních komunikací bylo při vymezení funkčních celků dbáno na to, aby nevznikaly dlouhé úseky bez směrových oblouků. Ty by tak měly být vždy navrhovány jako plošně zklidněné. Při navrhování komunikací je nicméně nutné řídit se především obecně platnými právními předpisy, respektovány musí být i požadavky Dopravního inspektorátu Policie ČR.

U komunikací, na nichž postačí zřízení Obytné zóny, bylo při vymezení funkčních celků dbáno na to, aby nevznikaly dlouhé úseky bez směrových oblouků. Územní studie tedy takto stanovila

Zóna TEMPO 30 je optimální pro dopravně vytížené místní komunikace v klidové zástavbě rodinných domů. Oproti Obytné zóně zachovává dělení dopravního prostoru a prostoru pro pěší. Proto je tato zóna vyžadována zejména na páteřních komunikacích, po nichž bude jezdit většina obyvatel této lokality. Ostatní komunikace budou obsluhovat pouze jednotlivé bloky rodinných domů, provoz na nich tak nebude natolik intenzivní, aby bylo nezbytné oddělovat dopravní prostor od prostoru pro pěší. Proto zde Územní studie předpokládá buď zónu Tempo 30 nebo Obytnou zónu. Uplatňován je dále požadavek, aby byly místní komunikace umísťovány nejméně 1 m od hranice pozemků rodinných domů. Tím bude zajištěno bezkonfliktní fungování území, kdy při opuštění svého pozemku uživatel nevstoupí přímo do vozovky. Vzhledem k tomu, že Územní studie zajišťuje pro místní komunikace veřejná prostranství v šíři zpravidla 9 m, dosažení tohoto požadavku nezkomplikuje realizaci místních komunikací nad únosnou míru.

S ohledem na charakter zástavby a komfort užívání plochy je vyžadováno, aby veškeré komunikace byly obousměrné. Vzhledem k délce jednotlivých komunikací a jejich převážně oboustrannému obestavění není využití jednosměrných komunikací žádoucí. S výjimkou jedné komunikace budou všechny průjezdné. Vymezená slepá komunikace zakončená obratištěm bude mít charakter zklidněné rezidenční zóny.

Při umísťování komunikací musí být rovněž zajištěno, aby napojení místních komunikací na silnici mohlo splňovat rozhledové poměry dle ČSN 736102. Řešení zvolené v rámci Územní studie toto bez problémů umožňuje.

Pěší komunikace

Kromě místních komunikací, které budou sloužit pro zpřístupnění stavebních pozemků, vymezuje Územní studie i veřejná prostranství, jejichž součástí budou komunikace určené pouze pro pěší prostup územím. Takové prostory jsou skrz obytné plochy vymezeny dva, oba ve střední části řešeného území. Třetí prostup, tentokrát do nezastavěného území, bude veden po funkčním celku TC, kde se předpokládá zřízení turistické stezky.

Doprava v klidu

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

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

1.4 Technická infrastruktura

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

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

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

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

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

zachován, je-li to žádoucí. S ohledem na stávající uspořádání území a vedení sítí technické infrastruktury územní studie přeložení některých sítí předpokládá, avšak nevyžaduje. Je možné řešení Územní studie přizpůsobit tak, aby potřeba přeložení těchto sítí nevznikla. přitom ale musí zůstat zachována vymezená veřejná prostranství, přičemž mohou být doplněna dalšími.

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

1.4.1 Zásobování elektrickou energií

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

1.4.2 Zásobování pitnou vodou

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

1.4.3 Nakládání s odpadními vodami

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

1.4.4 Nakládání s dešťovými vodami

Řešení dešťových vod spadlých na stavební pozemek musí být v souladu s platnou legislativou řešeno na daném pozemku. Dešťové vody z pozemků jednotlivých stavebníků

tak není možné odvádět do kanalizace. Územní studie tak řeší pouze dešťové vody spadlé na veřejná prostranství.

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

Konkrétní řešení musí vyplynout z podrobnější dokumentace v rámci následného řízení, která bude zpracována po přesném výškopisném zaměření, rozboru půdních poměrů a zjištění schopnosti půdy vsakovat dešťové vody. Údaje o vsakování vody musí být jasné již ve chvíli, kdy bude chtít investor přistoupit k parcelaci. Po provedení parcelace nelze bránit investorovi v prodeji jednotlivých pozemků. Pokud by však nebylo známo řešení nakládání s dešťovými vodami, mohlo by prodejem pozemků dojít k zabránění optimálního řešení, např. v případě, kdy by pozemek vhodný pro zbudování vsakovací nádrže již nebyl ve vlastnictví investora. Proto je důležité vyřešit požadavky na vsakování dešťových vod před samotnou parcelací a následnou parcelaci případně uzpůsobit optimálnímu řešení nakládání s dešťovými vodami.

1.4.5 Nakládání s odpady

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

2 Vyhodnocení souladu se zadáním

2.1 Účel a cíle územní studie

Územní studie svým řešením naplňuje stanovený účel i cíle.

2.2 Rozsah řešeného území

Územní studie zahrnuje všechny pozemky dle zadání Územní studie. S ohledem na řešení návazností pak zahrnuje ještě pozemky nebo části pozemků 359/6, 359/1, 636, 638, 639 a 643/2 v k. ú. Obodř.

2.3 Obsah územní studie

2.3.1 Výrok územní studie

[1.] Územní studie poskytne základní rámec pro podrobnější dokumentaci (dokumentaci pro územní řízení), která stanoví výsledné uspořádání území.

Územní studie rozčlenila území na funkční celky, pro něž stanovila základní zásady pro rozhodování o změnách v území. Tím stanovila základní rámec pro následující řízení potřebná k realizaci výstavby.

[2.] Územní studie bude obsahovat podrobnější funkční členění území (funkční celky), případně stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání, které by zajistily vhodné fungování území jako celku.

Územní studie vymezila celkem sedm funkčních celků. U každého z nich pak stanovila konkrétní požadavky na změny v území, a to v rámci stanovených podmínek využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití.

[3.] Územní studie vymezí funkční celky určené pro bydlení a případně stanoví podrobnější požadavky na jejich prostorové uspořádání, bude-li to účelné (odstupy staveb od hranic pozemků, míru zastavitelnosti pozemků, přípustnou výšku a charakter staveb, případně i stavební nebo uliční čáry a další podmínky). Bude uplatněn požadavek na minimální velikost parcel 600 m², resp. 800 m² na styku s nezastavěným územím.

Územní studie vymezila funkční celek RD – rodinné domy v rámci něž stanovila základní zásady pro umísťování staveb. Minimální velikost pozemku byla s ohledem na snahu snížit intenzitu využití stávající veřejné infrastruktury stanovena v rozsahu celého území na 800 m².

[4.] Územní studie vymezí v rozsahu alespoň 2 000 m² funkční celek, jehož obligatorní součástí bude občanské vybavení.

Územní studie vymezila funkční celky občanského vybavení v celkové rozloze 3715 m².

[5.] Územní studie vymezí funkční celky veřejných prostranství v rozsahu alespoň 5 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy. Z ploch veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, se do této výměry započítávají pouze ty části, které jsou vymezeny nad 8 m šíře, vyžadovaných ustanovením § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vymezeno bude alespoň jedno veřejné prostranství s charakterem drobného náměstí, které umožní shromažďování lidí a denní nepobytovou rekreaci (umístění laviček a dalšího mobiliáře).

Funkční celek VPo je základní částí veřejného prostranství, které je vyžadováno vyhláškou č. 501/2006 Sb. V té je stanoveno, že na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení je vyžadováno 1 000 m² ploch veřejných prostranství. Do výměry veřejných prostranství se pro tento účel nezapočítávají plochy místních komunikací. Zadání Územní studie tento požadavek zpřísnilo a stanovilo, že veřejných prostranství musí být nejméně 5 % z řešeného území (5 % z 7,53 ha, tj. 0,38 ha). Územní studie vymezila funkční celek VPo

v rozsahu 0,45 ha a překročila tak požadavek uplatněný v rámci zadání, aniž by bylo nutné zahrnovat do výpočtu části ostatních veřejných prostranství.

- [6.] Vymezeny budou plochy veřejných prostranství umožňující napojení zastavitelné plochy na silnici III/24426 místní komunikací, z níž budou zpřístupněny jednotlivé stavební pozemky. Na severní straně musí být zachováno stávající napojení na ulici Nad Stadionem a doplněno alespoň jedno nové napojení na tuto ulici.**

Územní studie vymezila funkční celek VPd, který naplňuje všechny požadavky.

- [7.] Pro stávající místní komunikaci, jejíž pozemek je součástí územní studie a jež se napojuje na silnici III/24426, bude vymezeno veřejné prostranství v šíři alespoň 10 metrů. Zachován zůstane přístup k ploše technické infrastruktury – vodojemu.**

Veřejné prostranství, jehož součástí bude předmětná stávající místní komunikace, bylo zahrnuto do funkčního celku VPd. Vymezeno bylo v šíři převážně 12 m.

- [8.] Stanoven bude požadavek na řešení požárních vod a retence dešťových vod, případně budou stanoveny podmínky pro jejich řešení v podrobnější dokumentaci.**

Požadavek na řešení hasebních vod byl do Územní studie zahrnut.

- [9.] Pokud to bude účelné, mohou být stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání obsahující požadavky na konkrétní parametry jednotlivých komunikací (např. minimální šíře komunikací), případně požadavky na řešení dopravy v klidu (např. počty odstavných stání před jednotlivými nemovitostmi, rozsah odstavných ploch pro návštěvníky).**

Požadavky na řešení místních komunikací a dopravy v klidu byly zahrnuty v míře odpovídající podrobnosti Územní studie.

- [10.] Bude-li to účelné, může územní studie obsahovat podmínky prostorového uspořádání prvků a sítí technické infrastruktury. Stanoveny budou podmínky pro umístění nové transformační stanice elektrické energie.**

Požadavky na řešení prvků a sítí technické infrastruktury byly zahrnuty v obecné rovině. konkrétní požadavky vyplynou z navazujících řízení v rámci povolování změn v území.

- [11.] Ve výjimečných případech, pokud to bude podstatné z hlediska celkového uspořádání území, může územní studie stanovit konkrétní umístění prvků nebo i sítí technické infrastruktury. V ostatních případech bude rozvod sítí a umístění prvků technické infrastruktury v rámci řešeného území součástí podrobnější dokumentace, nikoliv této územní studie.**

V rámci Územní studie nedošlo k umístění konkrétních prvků nebo sítí technické infrastruktury. Pro takové řešení nebyly shledány důvody.

2.3.2 Odůvodnění územní studie

[1.] Odůvodnění územní studie bude obsahovat prokázání možnosti realizace navrženého řešení.

Územní studie obsahuje prokázání možnosti parcelace. Prokázání možnosti dopravního řešení nebylo do odůvodnění Územní studie zahrnuto, neboť navržené řešení využívá výhradně pravoúhlá křižen s dostatečně širokými uličními prostory a zkosenými rohy. Je tak zjevné, že dopravní řešení s odpovídajícími rozhledovými parametry je možné v území realizovat.

[2.] Odůvodnění územní studie bude dále obsahovat soupis požadavků územního plánu Benátky nad Jizerou a uvedení způsobu, jakým byly tyto požadavky naplněny.

V rámci odůvodnění je obsažen soupis požadavků Územního plánu včetně uvedení, zda byly tyto požadavky naplněny.

[3.] V odůvodnění bude stručným popisem prokázáno, jak byly splněny jednotlivé požadavky tohoto zadání.

Prokázání splnění požadavků zadání je předmětem této kapitoly.

2.4 Požadavky na uspořádání textové a grafické části

Požadavky na uspořádání textové a grafické části byly naplněny.

3 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

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

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

Územní studie je územně plánovací podklad, který v rámci Územním plánem stanovených podmínek navrhuje ideální způsob využití dané plochy. Určuje tedy podrobnější požadavky na území tak, aby mohlo být koordinovaně rozvíjeno. Jedná se o podklad pro rozhodování o změnách v území, který je nutno vzít v úvahu při konkrétních řízeních o změnách v území. Výsledné řešení se od tohoto podkladu může lišit, pokud bude prokázáno, že nově navrhované řešení je stejně vhodné nebo vhodnější než řešení obsažené v Územní studii. Podmínky stanovené Územním plánem, které jsou shrnuty v následujících kapitolách, zůstávají závaznými pro rozhodování o změnách v území v plném rozsahu.

Územní plán vymezil v řešeném území plochu přestavby/zastavitelnou plochu 1 Obodř – U Vodojemu, jejíž součástí jsou lokality **P1a** a **1b**. Lokalita 1c nebyla vymezena. Lokality 1d a 1e. Do řešení Územní studie je okrajově zahrnuta pouze část lokality 1d, konkrétně část pozemku, jehož součástí jsou komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů (parcela 771/1 v k. ú. Nové Benátky). V úseku zahrnutém do Územní studie z větší části dosud nebyla zřízena pozemní komunikace, prostor je však za tímto účelem zřízen a jsou po něm vedeny komunikace. Plocha přestavby i zastavitelná plocha jsou zahrnuty do ploch bydlení individuální v rodinných domech – městské (BI). Stejně funkční využití je stanoveno i pro parcely zahrnuté v řešeném území, které nejsou součástí těchto změnových ploch. Výjimkou je parcela 643/2 (k. ú. Obodř), která je zahrnuta do ploch přírodních – NP.

Pro řešené území stanovil Územní plán následující požadavky (v případě citace jsou požadavky Územního plánu uvedeny kurzivou, následně je vždy popsán způsob naplnění):

3.1 Vymezení zastavěného území

Z kapitoly Vymezení zastavěného území pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Do zastavěného území jsou zahrnuty části parcely 359/1, 359/6 a 639 (vše plochy BI).

Do zastavitelných ploch, resp. ploch přestavby jsou zahrnuty parcely 1/13, 125, 126/1, 126/2, 230/3, 230/2, 359/6, 636, 637, 638, 639, 640/1, 640/2, 640/3, 640/4, 640/5, 641, 642, 644 (vše k. ú. Obodř) a 770, 771/1, 771/3, 771/4, 771/5, 771/6, 771/10, 772/5, (k. ú. Nové Benátky). Všechny parcely, příp. jejich části, jsou zahrnuty do ploch BI.

Do nezastavěného území spadají parcely 359/6, 359/1, 636, 638, 639 (k. ú. Obodř – vše plochy BI) a 643/2 (k. ú. Obodř, plocha NP). vymezení stavových ploch BI v nezastavěném území je zjevnou vadou Územního plánu.

3.2 Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

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

3.3 Urbanistická koncepce

Územní studie při návrhu územního uspořádání vycházela z požadavku, aby rozvoj sídla nadále vycházel z územních limitů a přírodních podmínek, které formovaly historický vývoj sídlení struktury, chránil a navázal na dochované urbánní formy. Tyto požadavky jsou naplňovány respektováním vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, geomorfologických a technických omezení. Řešené území se nenachází v historickém jádru města, do budoucna však bude tvořit součást kompaktního města a zajišťuje doplnění lokality U Vodojemu v Obodři. Územní studie stanovuje takové podmínky pro využití řešeného území, které zajistí harmonické kompoziční vztahy a dodržení převládajících hladiny zastavění, přičemž zdůrazňuje stávající dominanty města (benátecký zámek) a dává možnost vzniku nových dominant v rámci urbanistické kompozice území a ve vztahu ke stávající dominantě zámku.

3.3.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Zastavitelné plochy

- *využití plochy:*
 - BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (lokalita P1a, 1b)

Územní studie při stanovení podmínek a rozvržení ploch do funkčních celků respektovala toto určení, když plochy BI určila převážně pro výstavbu rodinných domů a doplňkově pro veřejnou infrastrukturu.

- *Plochy jsou přístupné: připojením k ul. Mělnické s doporučením na propojení do ul. Kordinů.*

Tuto podmínku Územní studie respektuje. Hlavní dopravní přístup na řešené území je veden z ulice Mělnická, a to dvěma vstupy – respektován je stávající vstup, který tvoří ulice Nad Stadionem, nově je pak navržena paralelní komunikace se vstupem na silnici III/24424 ve vzdálenosti cca 50 m od vstupu původního. Nový vstup je řešen tam, aby vznikla vstříčná křižovatka nové ulice a ulice Jiřího Wolker a s ulicí Mělnickou. V severní části jsou pak navrženy dva nové vstupy na ulici Nad Stadionem, prostřednictvím které je zajištěn doporučený vstup do ulice U Kordinů (přímý vstup do ulice U Kordinů z řešeného území není možný s ohledem na polohu řešeného území.

- *specifické podmínky využití:*
 - *území je určeno převážně pro bydlení individuální v rodinných domech, zčásti pro veřejné prostranství s převahou ozelenění, které vymezuje nezastavitelnou plochu sídelní zeleně s plochou a mobiliářem pro relaxaci;*

Tato specifická podmínka poukazuje na zjevnou chybu Územního plánu. K vymezení plochy pro veřejné prostranství s převahou ozelenění (lokalita 1c) v Územním plánu nedošlo. Územní studie respektuje vymezení řešeného území pro bydlení individuální, přičemž přistupuje k vymezení ploch pro veřejná prostranství s převahou ozelenění, a to zejména vymezení prostoru centrálního náměstí.

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

Kontext okolní zástavby je Územní studií respektován, veřejná prostranství plynule navazují na stávající veřejná prostranství okolní zástavby a umožňují tak plynulé napojení komunikací. Charakter výstavby je stanovenými zásadami připodobněn charakteru stávající zástavby v okolí. Kompoziční vazby jsou reflektovány zejména v podobě zachování a zdůraznění pohledových os na stávající dominantu benátského zámku.

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

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

- *podmínkou je řešení dopravy v klidu;*

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

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

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

Plochy přestavby

- *využití plochy:*
 - BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (lokalita P1a, 1b)

Územní studie při stanovení podmínek a rozvržení ploch do funkčních celků respektovala toto určení, když plochy BI určila převážně pro výstavbu rodinných domů a doplňkově pro veřejnou infrastrukturu.

- *Plochy jsou přístupné: připojením k ul. Mělnické s doporučením na propojení do ul. Kordinů.*

Tuto podmínku Územní studie respektuje. Hlavní dopravní přístup na řešené území je veden z ulice Mělnická, a to dvěma vstupy – respektován je stávající vstup, který tvoří ulice Nad Stadionem, nově je pak navržena paralelní komunikace se vstupem na silnici III/24424 ve vzdálenosti cca 50 m od vstupu původního. Nový vstup je řešen tam, aby vznikla vstřícná křižovatka nové ulice a ulice Jiřího Wolkerova a s ulicí Mělnickou. V severní části jsou pak navrženy dva nové vstupy na ulici Nad Stadionem, prostřednictvím které je zajištěn doporučený vstup do ulice U Kordinů (přímý vstup do ulice U Kordinů z řešeného území není možný s ohledem na polohu řešeného území).

- *specifické podmínky využití:*
 - *území je určeno pro bydlení v rodinných domech – zčásti na ploše bývalého zemědělského areálu (přestavbová plocha);*

Územní studie tuto skutečnost respektuje.

- *při přestavbě bude v rámci prostorového uspořádání respektován kontext okolní zástavby;*

Kontext okolní zástavby je Územní studií respektován, veřejná prostranství plynule navazují na stávající veřejná prostranství okolní zástavby a umožňují tak plynulé napojení komunikací. Charakter výstavby je stanovenými zásadami připodobněn charakteru stávající zástavby v okolí. Kompoziční vazby jsou reflektovány zejména v podobě zachování a zdůraznění pohledových os na stávající dominantu benátského zámku.

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

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

- *podmínkou je řešení dopravy v klidu;*

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

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

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

Systém sídelní zeleně

Pro plochu Obodř – U Vodojemu stanovil Územní plán následující požadavky:

U Vodojemu Obodř (rozvojová lokalita 1c) – parková úprava veřejného prostranství zohledňující omezené možnosti využití pozemků dotčených technickou infrastrukturou. Úprava veřejného prostranství umožňuje propojení s přírodním zázemím významného krajinného prvku a lokálního biocentra ÚSES na severním okraji lokality. Vymezení lokality bude upřesněno v závislosti na zaměření inženýrských sítí

Lokalita 1c nebyla Územním plánem vymezena, požadavek tak nelze naplnit. územní studie vymezila veřejná prostranství tak, aby zajistila dostatečný podíl parkově upravených ploch. Rovněž návaznost na významný krajinný prvek a lokální biocentrum ÚSES je zajištěno, a to jak funkčním celkem TC, tak i funkčním celkem VPd. Návaznost ploch s převahou zeleně (tj. v případě Územní studie zejména funkčního celku VPo) na přírodní prvky nebyl shledán jako žádoucí, neboť by mohl vést ke konfliktům mezi volně žijící zvěří a obyvateli nové lokality.

Obecně je dále v Územním plánu konstatováno následující:

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

V tomto smyslu Územní studie naplňuje požadavky koncepce, když pro zeleň vymezuje především funkční celek VPo. Ten tvoří několik samostatných ploch, na nichž může být realizována zeleň. Současně jsou vymezena dostatečně široká veřejná

prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, aby bylo možné využít je i pro doprovodnou zeleň těchto komunikací. Tím bude zajištěno propojení sídelní zeleně a zajištěna bude i návaznost na nezastavěné území.

3.3.2 Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci

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

3.3.3 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie

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

V rámci požadavků na Územní studii Územní plán uvádí jako hlavní předmět stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení sledované lokality, včetně návrhu systémů veřejné infrastruktury – zejména vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů, které tato Územní studie obsahuje. Územní studie rozdělila území na funkční celky, pro něž stanovila základní zásady pro budoucí využívání. Územní studie respektuje limity využití území, resp. stanovuje vhodné podmínky pro řešení konfliktů navrhovaného využití se stávajícími limity využití území (tj. vymezuje dostatečné prostory pro přeložení dotčených sítí technické infrastruktury). Etapizace do řešení nebyla zahrnuta, samostatné provozuschopné celky v území mohou vznikat postupně dle potřeb a uvážení investorů. Každá část realizované výstavby však musí tvořit plně funkční celek, který zároveň umožní bez zbytečných nákladů realizovat další části výstavby.

3.3.4 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu

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

3.3.5 Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem

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

3.4 Koncepce veřejné infrastruktury

3.4.1 Občanská vybavenost

Územní plán neklade na řešené území žádné konkrétní nároky stran občanského vybavení. Obecné požadavky na zařízení zastavitelných ploch občanským vybavením rovněž formulovány nejsou. Územní studie přesto v rámci přípustného využití plochy BI vymezuje tři funkční celky pro zřízení občanského vybavení.

3.4.2 Dopravní infrastruktura

V rámci koncepce dopravní infrastruktury je konstatováno, že v rámci řešeného území bude komunikační uspořádání navrženo Územní studií (odst. 12 a 13). Pro pozemní komunikace (předpokládá se zřizování místních komunikací) Územní studie vymezila celek veřejných prostranství dopravních (VPd), čímž naplnila nároky Územního plánu.

Územní plán dále vyžaduje řešení místních komunikací v souladu s normou ČSN 73 6110, pro což Územní studie zajišťuje optimální územní podmínky. Požadavek na parametry veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace obsluhující pozemek rodinného nebo bytového domu, je Územní studií naplněn. Ostatní požadavky odst. 15 této kapitoly musí být respektovány v rámci podrobnější dokumentace, přičemž Územní studie předpokládá zřizování komunikací pro plošně zklidněnou dopravu, a to zejména na vedlejších komunikacích. U páteřní komunikace takový požadavek není stanoven striktně, neboť se jedná o komunikaci, která může být zařazena do kategorie sběrná a za tímto účelem je veřejné prostranství, jehož je součástí, vymezeno ve větší šíři.

Železniční, vodní ani letecká doprava se řešeného území netýká. Cyklistická a pěší doprava je Územní studií předpokládána na funkčních celcích VPd nebo VPo, pěší doprava pak dále ve funkčním celku TC. Funkční celek TC je částečně vymezen v nezastavěném území, Územní studie nepředpokládá, že by byl využíván v souvislosti s obsluhou řešeného území. Jeho účelem je bezkolizní provedení pěších do nezastavěného území.

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

3.4.3 Technická infrastruktura

Územní studie žádným způsobem nezasahuje do požadavků na technickou infrastrukturu, která má být v rámci řešeného území dle Územního plánu zřízena. Pro umisťování Územním plánem vyžadované technické infrastruktury, i případné další infrastruktury, určuje Územní studie zejména funkční celky VPd a VPo. Nevylučuje nicméně umisťování infrastruktury ani v dalších funkčních celcích, pokud je přípustné z hlediska Územního plánu a zvláštních právních předpisů. Vyžadováno je pouze to, aby sítě veřejné infrastruktury byly umisťovány na veřejně přístupných pozemcích, a to zejména s ohledem na možnost jejich údržby. Z hlediska Územní studie tak je možné vést sítě technické infrastruktury např. i přes funkční celek RD, v takovém případě však dotčená část funkčního celku nemůže být využita jako zastavěný stavební pozemek rodinného domu, ale musí být ponechána jako veřejné prostranství. Fakticky by tak šlo o rozšíření Územní studií vymezených veřejných prostranství.

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

Sběr odpadu je ve městě prováděn individuálně, sběrná místa nejsou zpravidla zřizována. Územní studie nicméně stanovila, že pokud budou stanoviště pro sběr tříděného odpadu zřízena, budou lokalizována na funkčních celcích VPd a VPo.

3.4.4 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství Územní studie vymezila v rámci ploch BI v souladu s požadavky uvedenými v odstavci 49, resp. 51 této kapitoly Územního plánu.

3.5 Koncepce uspořádání krajiny

Tato kapitola nestanovuje žádné požadavky, které by se týkaly řešeného území. Funkční celek částečně zasahuje do lokálního biocentra LBC345. tento funkční celek však připouští výhradně realizaci turistické trasy. To je přípustné pro danou plochu s rozdílným způsobem využití. V rámci koncepce uspořádání krajiny není takové využití vylučováno.

3.6 Plochy s rozdílným způsobem využití – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

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

Bydlení individuální v rodinných domech – městské – BI

a) využití plochy

Hlavní využití:

- *bydlení v rodinných domech (městského typu)*

Přípustné využití:

- *oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),*
- *dětská hřiště,*
- *maloobchod (do 150 m² prodejní plochy),*
- *penziony pro přechodné ubytování,*
- *lokální služby obyvatelům,*
- *lokální zařízení sociálních služeb,*
- *šolská zařízení,*
- *zdravotní zařízení (ordinace),*
- *lokální sportovní zařízení,*
- *stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,*
- *nezbytná technická vybavenost,*
- *parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.*

Nepřípustné využití:

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

Podmínky:

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

- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

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

KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m² a 0,85 z části pozemku nad 800m²

Územní studie stanovené podmínky využití respektuje. Na ploše vymezuje následující funkční celky, u nichž preferuje konkrétní využití uvedená v podmínkách využití Územního plánu:

- RD – rodinné domy (hlavní využití)
- KV – Komerční vybavenost (třetí až jedenáctá odrážka přípustného využití)
- VV – Komerční vybavenost (šestá až jedenáctá odrážka přípustného využití)
- SR – Sport a rekreace (třetí, pátá, šestá a desátá odrážka přípustného využití)
- VPd – Veřejná prostranství – dopravní (koncepte dopravní infrastruktury)
- VPo – Veřejná prostranství ostatní (druhá odrážka přípustného využití)
- TC – Turistické cesty (koncepte dopravní infrastruktury)

Plochy přírodní – NP

Hlavní využití:

- *dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy.*

Přípustné využití:

- *územní ochrana chráněných území, ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),*
- *uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů,*
- *mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny,*
- *zásahy a opatření pro posílení přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,*
- *vybraná opatření a zařízení pro turistiku a nepobytovou(!) rekreaci – turistické cesty, naučné stezky, odpočívadla, vyhlídky, rozhledny (za předpokladu ověření vlivu stavby na krajinný ráz),*
- *výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků,*
- *výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,*
- *úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem.*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména stavby pro zemědělství, lesnictví, pro těžbu nerostů, ubytovací*

(pobytová) 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 s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod.,*
- *meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy nebo lesa,*
- *změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,*
- *změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady,*
- *ukládání a zneškodňování odpadů,*
- *terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry,*
- *scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa,*
- *zvětšování prostupnosti území výstavbou nových účelových komunikací či pěšin, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny.*

Podmínky:

- *při obhospodařování pozemků preferovat biozemědělské formy hospodaření, cíleně posilovat mimoprodukční funkce zemědělské půdy a lesa (bez další intenzifikace a koncentrace zemědělské nebo lesní výroby) - v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,*
- *přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmíněk, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.*

Územní studie stanovené podmínky využití respektuje. Na ploše vymezuje následující funkční celek, u nějž preferuje konkrétní využití uvedené v podmínkách využití Územního plánu:

- TC – Turistické cesty (pátá odrážka přípustného využití)

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

V rámci řešeného území jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby

- E2 – přeložka vrchního vedení 22 kV
- V4 – vodovodní řad v rozvojové lokalitě
- K6 – kanalizační stoka v rozvojové lokalitě
- P4 – zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě

Ve výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jsou veřejně prospěšné stavby vedeny souběžně s páteří komunikací. Územní studie vymezila pro tuto komunikaci veřejné prostranství v šíři převážně 12 m, což poskytuje dostatečný prostor pro realizaci všech zmíněných veřejně prospěšných staveb.

3.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

3.9 Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)

Stanovená kompenzační opatření se netýkají řešeného území.

4 Vyhodnocení vztahů územní studie se zvláštními právními předpisy, resp. limity využití území

V řešeném území se nachází limity využití území, které je při umisťování staveb a zařízení nutno zohlednit. Limity využití území vycházejí ze zvláštních právních předpisů, jejichž platnost nezávisí na Územním plánu ani Územní studii. Jejich uvedení v územně plánovací dokumentaci nebo v Územní studii je pouze informativní, jejich existence byla zohledněna v rámci řešení Územní studie, pokud to bylo účelné. Při podrobnějším řešení je nezbytné dbát zejména na následující limity využití území:

- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída – Jizerská křída levobřežní;
- zranitelná oblast;
- ochranné pásmo silnice III. třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu;
- ochranné pásmo elektrické transformační stanice 22/0,4 kV;
- ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV.
- ochranné pásmo radaru Kbely
- ochranné pásmo letiště
- podzemních elektronické komunikační sítě
- kanalizační stoka a její ochranné pásmo
- vodovodní řad a jeho ochranné pásmo
- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
- Územní systém ekologické stability
- ochranné pásmo komunikačního vedení
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje

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 Vyhodnocení širších vztahů

Územní studie reflektovala umístění řešeného území v rámci sídelní struktury města. Základní požadavky na širší vztahy byly definovány Územním plánem, prokázání naplnění jeho požadavků je obsaženo v samostatné kapitole tohoto odůvodnění. Územní studie založila vazby na stávající výstavbu. Zajistila možnost funkčního napojení a současně zvolila kompozici, která reflektuje významné urbanistické a architektonické hodnoty města.

Dopravní napojení řešeného území bylo stanoveno územním plánem, Územní studie zajistila vnitřní prostupnost řešeného území a jeho napojení na okolní nezastavěné území.

Další skutečnosti, mající bezprostřední vliv na širší vztahy, Územní studie neřeší. Vztahy v území jsou řešeny Územním plánem, včetně napojení na prvky technické infrastruktury. Ta bude podrobněji řešena v rámci dokumentace pro územní řízení, neboť nemá výraznější dopad na celkové územní uspořádání řešeného území.