



# ÚZEMNÍ STUDE

**LOKALIT 20. a 21.**

**BENÁTKY NAD JIZEROU**

# **ÚZEMNÍ STUIDE**

**LOKALIT 20. A 21.**

**BENÁTKY NAD JIZEROU**

## ÚZEMNÍ STUDIE

<b>1</b>	<b>Vymezení řešeného území.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Dopravní infrastruktura.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Technická infrastruktura.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Údaje o pořízení územní studie .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Způsob vymezení řešeného území.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Základní údaje o území, včetně požadavků územního plánu Benátky nad Jizerou a vyhodnocení souladu územní studie s tímto dokumentem .....</b>	<b>7</b>
8.1	Lokalizace řešeného území a jeho dopravní dostupnost .....	7
8.2	Požadavky územního plánu .....	8
<b>9</b>	<b>Východiska přijatého řešení .....</b>	<b>18</b>
9.1	Kompoziční vztahy .....	18
9.2	Urbanistické řešení.....	22
9.3	Dopravní infrastruktura.....	24
9.4	Technické infrastruktura .....	24
9.5	Limity využití území .....	24
<b>10</b>	<b>Údaje o splnění zadání územní studie .....</b>	<b>25</b>
10.1	Účel a cíle územní studie .....	25
10.2	Rozsah řešeného území .....	25
10.3	Obsah územní studie .....	25
10.4	Požadavky na uspořádání textové a grafické části .....	26

### Použité zkratky a pojmy

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

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

## 1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou zastavitelné plochy 20. a 21. (lokality 21a, 21b, 21c a 21d), plochy P.102a, P.102b, P.102c a P.103 vymezené územním plánem Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán), a dále plochy ZO k těmto plochám přilehlé a plochy DS těmito plochami obklopené.

Vymezení jednotlivých ploch bylo upraveno nad aktuálním katastrem nemovitostí. Přehled parcel a jejich částí, zahrnutých do řešeného území, je uveden v analytické části této územní studie.

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

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky. Pro tyto celky platí v plném rozsahu podmínky využití stanovené Územním plánem pro dotčené plochy s rozdílným způsobem využití. V rámci těchto podmínek a v souladu s Územním plánem stanovuje tato územní studie pro jednotlivé funkční celky následující doplňující regulace:

### Va – území pro výstavbu bez dalších omezení

Ve vymezeném funkčním celku **Va – území pro výstavbu bez dalších omezení** budou realizovány stavby a zařízení podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou plochu s rozdílným způsobem využití.

Pro stavební řízení je nutno doložit prokázání skutečnosti, že žádná ze staveb při pohledu z referenčního bodu nezastíní ani částečně objekty komplexu Benátského zámku. Referenční bod je stanoven následujícími souřadnicemi, uvedenými v souřadnicovém systému WGS84:

- 50.2784675N, 14.8366589E (vrchol terénní vyvýšeniny - kóta 220 m n. m.).

Funkční celek **Va** se vymezuje na Územním plánem stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **OK – komerční vybavenost**.

### Vb – území pro výstavbu s omezením výšky

Ve vymezeném funkčním celku **Vb – území pro výstavbu s omezením výšky** budou realizovány stavby a zařízení podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou plochu s rozdílným způsobem využití, s následujícím omezením:

- maximální výška staveb a zařízení (bez ohledu na tvar střechy) nepřesáhne 7 m;
- pro stavební řízení je nutno doložit prokázání skutečnosti, že žádná ze staveb při pohledu z níže definovaného referenčního bodu nezastíní ani částečně objekty komplexu Benátského zámku.

Referenční bod je stanoven následujícími souřadnicemi, uvedenými v souřadnicovém systému WGS84: 50.2715039N; 14.8335644E (místo napojení účelové komunikace na parcele č. 1364 k. ú. Staré Benátky na silnici II/272, západní okraj silnice).

Funkční celek **Vb** se vymezuje na Územním plánu stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **VD – drobná výroba a výrobní služby**.

### **IZ – izolační zeleň**

Ve vymezeném funkčním celku **IZ – izolační zeleň** je přípustné realizovat zeleň za účelem pohledového, hlukového a prachového odclonění zastavitelné plochy od okolí, případně jako interakční prvek územního systému ekologické stability. Ve funkčním celku by měla být realizována stromová i keřová zeleň, a to ve víceméně souvislém pásu. Předpokládá se umísťování drobného mobiliáře pro relaxaci a zařízení technické infrastruktury.

Funkční celek **IZ** se vymezuje na Územním plánu stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **ZO – sídelní zeleň ochranná** a na následujících ostatních plochách s rozdílným způsobem využití:

- OK – komerční vybavenost;
- VD – drobná výroba a výrobní služby;
- PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění.

Izolační zeleň se na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití vymezuje na základě požadavku Územního plánu na doplnění ochranné a izolační obvodové zeleně (kap. **c.01.1** Územního plánu, **bod 20.+ 21. U Křižovatky**, 7. odrážka specifického využití)

### **VPp – veřejná prostranství s parkovou úpravou**

Ve vymezeném funkčním celku **VPp – veřejná prostranství s parkovou úpravou** se předpokládá realizace parkově upravené zeleně s převážně okrasnou a rekreační funkcí. V rámci tohoto celku budou realizovány komunikace pro pěší a městský mobiliář. Realizovat je zde možné i nezbytnou technickou infrastrukturu.

Funkční celek **VPp** se vymezuje na Územním plánu stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění** a na následujících ostatních plochách s rozdílným způsobem využití:

- OK – komerční vybavenost.

Veřejná prostranství se na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití vymezují na základě požadavku Územního plánu na vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů (kap. **c.03**, odst. (16) Územního plánu)

### **VPd – veřejná prostranství s dopravní funkcí**

Ve vymezeném funkčním celku **VPd – veřejná prostranství s dopravní funkcí** se předpokládá realizace silniční dopravní infrastruktury (přeložka silnice III/27212, tzv. sestupná komunikace) a na ní navazujících místních komunikací. Ve vymezeném prostoru se předpokládá vedení místní komunikace souběžné se sestupnou komunikací, z níž budou zpřístupněny jednotlivé objekty areálu komerční vybavenosti, a která bude napojena sestupnou komunikací. Tím dojde k minimalizaci počtu napojení místních komunikací na silnici III. třídy. Alternativně je možné napojit jednotlivé objekty areálu

komerční vybavenosti přímo na sestupnou komunikaci, pokud bude zpracována celková koncepce dopravního řešení pro zastavitelnou plochu 21., která toto alternativní řešení umožní. Část funkčního celku, která nebude sloužit pro zřízení komunikací, bude využívána jako veřejné prostranství či pro zajištění dopravy v klidu a zřizování nezbytné technické infrastruktury.

Funkční celek **IZ** se vymezuje na Územním plánu stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **DS – doprava silniční** a na následujících ostatních plochách s rozdílným způsobem využití:

- OK – komerční vybavenost;
- PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění;
- ZO – sídelní zeleň ochranná.

Veřejná prostranství s dopravní funkcí se vymezují na základě požadavku Územního plánu na navržení nového komunikačního uspořádání zastavitelné plochy (kap. **d.02.1**, odst. (12) Územního plánu), požadavku na vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů (kap. **c.03**, odst. (16) Územního plánu) a požadavku na vymezení dalších ploch veřejných prostranství (kap. **d.04.1** odst. (8) Územního plánu).

### **DP – dopravní plochy**

Ve vymezeném funkčním celku **DP – dopravní plochy** budou zřizovány silnice, místní komunikace a související stavby a zařízení. Předpokládá se zde rovněž umístování staveb a zařízení technické infrastruktury. Ostatní území funkčního celku by mělo být využito především pro zeleň.

Funkční celek **DP** se vymezuje na Územním plánu stanovených plochách s rozdílným způsobem využití **DS – doprava silniční** a na následujících ostatních plochách s rozdílným způsobem využití:

- OK – komerční vybavenost;
- VD – drobná výroba a výrobní služby;
- ZO – sídelní zeleň ochranná.

Dopravní plochy se na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití vymezují na základě připuštění dalších úprav trasy vymezené přeložky silnice III/27212 (kap. **d.02.1**, odst. (8) Územního plánu).

## **3 Dopravní infrastruktura**

Ve funkčním celku **DP** budou zřízeny silnice II. a III. třídy v odpovídajících parametrech, případně místních komunikací. Pokud se v podrobnějších dokumentacích neprokáže výhodnější řešení, bude křížení silnic provedeno na jednotlivých plochách následujícími úrovněnými křižovatkami:

- na ploše P.102a bude zřízena okružní křižovatka;
- na ploše P.102c bude zřízena styková křižovatka;
- na ploše P.103 bude zřízena styková křižovatka.

Místní komunikace pro obsluhu jednotlivých částí zastavitelných ploch 20. a 21. budou zřizovány ve funkčních celcích **VPd**, **Va**, **Vb** a **DP**. Funkční celek **IZ** může být místními

komunikacemi křížen či okrajově dotčen. Ve funkčním celku **VPp** mohou být místní komunikace vedeny pouze ve zvlášť odůvodněných případech.

Funkční celek **Va** bude na silniční síť napojen přes funkční celek **VPd**.

Funkční celek **Vb** bude na silniční síť napojen nejvýše dvěma kříženími se silnicí II/272. Další vstupy jsou možné z komunikace vedené po jihozápadním okraji řešeného území.

## **4 Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura bude zřizována v rámci všech funkčních celků, pokud neohrozí jejich základní funkci, v souladu s požadavky Územního plánu (kapitola d.03).

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

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

Územní studie obsahuje 4 strany textu (str. 1 – 4) a jednu grafickou přílohu.

Analytická část územní studie, která není podkladem pro rozhodování v území, obsahuje 22 stránek (str. 5 – 26) a 2 listy grafických příloh.

### 6 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 390/12R/2019 ze dne 9. 8. 2019. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 28. 8. 2019 (ev. č. u objednatele 168/2019).

Pořizovatel dne 4. 9. 2019 předal zpracovateli, kterým byl stejným usnesením určen Ing. František Kačírek (Ka\*Ka projektový ateliér Tuřice), zadání územní studie pro lokality 20, 21a, 21b, 21c, 21d včetně ploch PZ, ZO a ploch silniční dopravy 102b, (P102a, P102c, P103). Územní studie byla tímto zadáním zkráceně nazvána „Územní studie lokalit 20. a 21. – Benátky nad Jizerou“.

Pořizovatel převzal zpracovanou dokumentaci dne 10. 9. 2019.

Pořizovatel posoudil soulad územní studie se zadáním, Územním plánem a ověřil její věcnou správnost. Na základě tohoto posouzení schválil pořizovatel možnost jejího využití. Dne 11. 9. 2019 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.

### 7 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 dvě jeho změny, které nabyly účinnosti shodně dne 26. 4. 2018 (usnesení zastupitelstva města č. 35/2Z/2018 a 36/2Z/2018). Územní studie tak vycházela z Územního plánu Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán).

Územní plán vymezil zastavitelné plochy 20. a 21. (skládá se z lokalit 21a, 21b, 21c a 21d) a dále plochy přestavby P.102a, P.102b, P.102c. a P.103. Pro tyto plochy stanovil v kapitole c.03, v odstavci (17), jako podmínku pro rozhodování v území zpracování územní studie. Ta má být zpracována i pro navazující plochy ZO a PZ (plochy PZ jsou vymezeny pouze na lokalitě 21d). V grafické části Územního plánu požadavek na zpracování územní studie nezahrnuje přilehlé plochy ZO. Vzhledem k tomuto rozporu bylo řešené území vymezeno i na tyto plochy, neboť územní studie může být zpracována i na plochách, ve kterých to Územní plán přímo nevyžaduje, nelze však rozhodovat o změnách v území na plochách, kde není zpracována Územním plánem požadovaná územní studie. V případě nejasnosti je tak odůvodněné zpracovat územní studii ve větším rozsahu. Zahrnutí těchto ploch do územní studie nadto logicky dotváří celkový tvar řešeného území a umožňuje



řešení všech vazeb, které v území vznikají. Nad rámec požadavku bylo do územní studie zahrnuto i území mezi plochami P.102a a P.103, aby bylo území celistvé.

K dalšímu upřesnění vymezení řešeného území došlo s ohledem na novou mapu katastru nemovitostí. Digitální katastrální mapa, která je v současnosti platná, nebyla využita jako podklad pro tvorbu Územního plánu. Ten využíval starší katastrální podklady. Aby bylo možné územní studii využívat pro rozhodování v území, muselo dojít k upřesnění řešeného území nad aktuální katastrální mapou. Zpravidla bylo řešeno pouze upřesnění lomových bodů.

Na západním okraji územní studie nad rámec zastavitelných ploch a ploch přestavby zahrnula plochy ZO mezi dálnicí D10 a zastavitelnou plochou 20., a dále plochu DS na jihozápadním okraji. Zahrnuta byla plocha DS mezi plochami P.102a a P.103. Na východním okraji pak studie do řešeného území zahrnula i část parcely č. 1415 (k. ú. Staré Benátky), která ležela mimo zastavitelnou plochu.

Územní studie v katastrálním území Staré Benátky zahrnuje následující pozemkové parcely nebo jejich části:

Číslo parcely	Druh Pozemku	Díl parcely	Výměra zahrnuté části (m <sup>2</sup> )	Celková výměra parcely (m <sup>2</sup> )
1189	Orná půda	Část	13 280	1 314
1317	Orná půda	Část	38 420	1 227
1318	Orná půda	Část	1 811	713
1319	Ostatní plocha	Část	10 986	52
1321	Orná půda	Celá	116	116
1322	Orná půda	Celá	1 096	1 096
1323	Orná půda	Celá	4 559	4 559
1324	Orná půda	Celá	9 925	9 925
1325	Orná půda	Celá	2 608	2 608
1326	Orná půda	Celá	16 702	16 702
1327	Orná půda	Celá	14 571	14 571
1328	Orná půda	Celá	9 309	9 309
1329	Orná půda	Celá	13 001	13 001
1330	Orná půda	Celá	3 146	3 146
1331	Orná půda	Celá	246	246
1332	Orná půda	Část	12 950	12 839
1333	Orná půda	Část	2 023	962
1349	Ostatní plocha	Část	22 845	6 412
1372	Orná půda	Část	68 072	92
1373	Ostatní plocha	Část	1 642	209
1382	Orná půda	Část	29 079	817
1384	Orná půda	Část	25 715	1 253
1385/1	Orná půda	Část	12 235	1 857
1385/2	Orná půda	Část	12 236	1 106
1387	Trvalý travní porost	Část	32 474	17 680
1388	Trvalý travní porost	Část	1 747	1 245
1390	Orná půda	Část	98 626	19 514
1392	Orná půda	Část	107 668	22 775

Číslo parcely	Druh Pozemku	Díl parcely	Výměra zahrnuté části (m <sup>2</sup> )	Celková výměra parcely (m <sup>2</sup> )
1393	Orná půda	Část	103 303	16 638
1395	Orná půda	Celá	15 406	15 406
1396	Orná půda	Část	33 197	28 037
1414	Orná půda	Část	5 010	517
1415	Orná půda	Část	4 986	3 028
1416	Orná půda	Část	4 944	4 892
1417	Orná půda	Celá	4 991	4 991
1418	Orná půda	Celá	5 007	5 007
1419	Orná půda	Celá	4 991	4 991
1421	Orná půda	Část	25 918	25 263
1426	Orná půda	Celá	22 597	1 715
1468/1	Ostatní plocha	Celá	28 055	1 662
1320	Ostatní plocha	Část	4 096	4 012
1339	Ostatní plocha	Část	125 781	529
1394	Ostatní plocha	Celá	2 369	2 369
1420	Orná půda	Celá	10 000	10 000

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

### 8.1 Lokalizace řešeného území a jeho dopravní dostupnost

Severozápadní hranici řešeného území tvoří pozemek dálnice D10. Ta jej odděluje od hlavní části zastavěného území města Benátky nad Jizerou a současně zasahuje značnou část řešeného území svým ochranným pásmem.

Propojení s městem Benátky nad Jizerou zajišťuje silnice II/272, která mimoúrovňově (nadjezdem) kříží dálnici D10. Severní část řešeného území je s městem dále propojena silnicí III/27212, která rovněž mimoúrovňově (podjezdem) kříží dálnici D10 a po zhruba 400 m se napojuje v zastavěném území města na silnici II/272.

Řešené území je rozdělené na dvě části silnicí II/272, která tvoří jeho osu a napojuje celé řešené území na dopravní síť. Silnice propojuje město Benátky nad Jizerou s Lysou nad Labem a dále s Českým Brodem. Současně tvoří hlavní spojení mezi městem a Milovicemi. Jedná se tak o relativně vytíženou dopravní tepnu. Součástí řešeného území je i plocha přestavby P.102a, která je navržena pro úpravu křížení s dálničním sjezdem.

Pro silnici III/27212 se plánuje přeložka, která by silnici odklonila ještě před podjezdem dálnice a zajistila její napojení na silnici II/272 bez nutnosti průjezdu vozidel rezidenčními částmi města Benátky nad Jizerou. Tím by bylo současně zajištěno přímé napojení silnice III/27212 na dálnici D10. tato přeložka by pak tvořila osu východní poloviny řešeného území. Jedná se o tzv. sestupnou komunikaci, jejíž vybudování je dlouhodobě plánováno. Pro její povolení je však s ohledem na požadavky Územního plánu nezbytné zpracování této územní studie.

## 8.2 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 využití dané plochy. Určuje tedy podrobnější požadavky na území tak, aby mohlo být koordinovaně rozvíjeno. Jedná se o podklad pro rozhodování o změnách v území, který je nutno vzít v úvahu při konkrétních řízeních o změnách v území. Podmínky stanovené Územním plánem, které jsou shrnuty v následujících kapitolách, zůstávají závaznými pro rozhodování v území v plném rozsahu.

### 8.2.1 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu **20. + 21. U křižovatky**. Pro tu stanovil v rámci kapitoly o urbanistické koncepci následující požadavky:

„Zastavitelná plocha zahrnuje lokality 20, 21a, 21b, 21c, 21d, 102b (P102a, P102c, P103);

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
  - OK - komerční vybavenost
  - VD - drobná výroba a výrobní služby
  - PZ - veřejná prostranství s převahou ozelenění
  - ZO - sídelní zeleň ochranná

Plochy jsou přístupné ze silnice II/272, z navrhované přeložky silnice III/27212 a z jižní tangenty (Pražská – II/272).

- specifické podmínky využití:
  - plochy jsou určeny pro drobnou výrobu a komerční vybavenost s možností vymezení veřejného prostranství s mobiliářem pro relaxaci; vrchol terénní vlny na jižním okraji zastavitelné plochy je s ohledem na ochranu jižního panoramatu města vymezen pro vysokou zeleň s vhodnou lokální dominantou;
  - umístění staveb v OP silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu;
  - podmínkou využití lokalit je propojení silnice III/27212 s jižním ramenem mimoúrovňové křižovatky na silnici R10 (úsek ozn. 102b) z důvodu vyloučení průjezdu nákladních vozidel zastavěnou částí města Benátky nad Jizerou;
  - koordinace s řešením úpravy tvaru křižovatek na silnici II/272 a III/27212;
  - umísťování staveb v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10 podléhá povolení příslušného silničního správního úřadu;
  - využití území je třeba přizpůsobit potenciální územní rezervě na plochách při jihovýchodním okraji lokality;
  - v rámci areálů musí být doplněna ochranná a izolační obvodová zeleň
  - v rámci prostorového uspořádání budou respektovány kompoziční vztahy městské zástavby a vztah k jižnímu panoramatu města;
  - lokality musí být napojeny ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro komerční využití a drobnou výrobu; řešení musí zahrnovat

návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;

- 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 20, 21a, 21b, 21c, 21d včetně ploch PZ, ZO a ploch silniční dopravy 102b, (P102a, P102c, P103); záměrem ÚS je mj. ověření kompozičních vztahů k jižnímu panoramatu města z hlediska ochrany kulturně historických hodnot a pozitivních znaků zastoupeného krajinného typu;
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;“

Územní plán dále stanovil jako plochy přestavby následující plochy dopravy silniční (DS):

- „lokalita P102a – křižovatka na silnici II/272 – sjezd RI/10 U Kapličky
- lokalita P102c – křižovatka na silnici III/27212 – Mladská východ
- lokalita P103 – křižovatka na silnici II/272 – jižní tangenta“

**Územní studie** řešila všechny lokality zahrnuté ve zmíněných zastavitelných plochách. V řešeném území navrhla uspořádání území tak, aby byly zajištěny všechny jeho nezbytné funkce a bezkonfliktní fungování zastavitelných ploch. Specifické podmínky byly naplněny nebo byly pro jejich naplnění vytvořeny optimální předpoklady. Na ploše 21d byl vymezen funkční celek veřejného prostranství s parkovou úpravou. V plochách OK byla vymezena další veřejná prostranství, zejména s komunikační funkcí. Územní studie zároveň připravuje optimální podmínky pro propojení silnic II/272 a III/27212 vymezením širokého pásu veřejného prostranství s dopravní funkcí. Tam může být silniční propojení vedeno. Pro úpravy křižovatek bylo vymezeno dostatečné velké území s funkcí dopravních ploch (DP). Využití území bylo přizpůsobeno územní rezervě na plochách při jihovýchodním okraji lokality vymezení pásu izolační zeleně, což byla i další ze specifických podmínek. Izolační zeleň byla vymezena po celém vnějším obvodu řešeného území a dále v místech, kudy Územní plán vyžaduje vedení interakčních prvků. V rámci prostorového uspořádání byly stanoveny podmínky, které chrání panorama města. Vzhledem k reliéfu terénu a prostupnosti okolní krajiny bylo konstatováno, že k narušení panoramatu může dojít pouze na zastavitelné ploše 20. Tam územní studie omezila výšku výstavby a zajistila prostor pro izolační zeleň, která odcloní areál při pohledu z krajiny na město i z města do krajiny. Ostatní specifické podmínky se promítnou do řešení podrobnějších dokumentací v rámci územního a stavebního řízení (tj. skutečnosti, že umístění staveb v ochranném pásmu silničních komunikací podléhá povolení silničního správního úřadu; umístění staveb v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10 podléhá povolení příslušného silničního správního úřadu; lokality musí být napojeny ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro komerční využití a drobnou výrobu; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; 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/).

### 8.2.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

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

- OK – komerční vybavenost;
- VD – drobná výroba a výrobní služby;
- PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění.
- DS – doprava silniční
- ZO – sídelní zeleň ochranná

Pro každou z dotčených ploch s rozdílným způsobem využití stanovil Územní plán následující podmínky využití:

### DROBNÁ VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY

---

VD

#### Hlavní využití:

- malovýroba a řemeslná výroba (výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)

#### Přípustné využití:

- sklady, výrobní i nevýrobní služby, servisy,
- maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- školicí zařízení, učňovské školství,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven,
- ubytovny sezónních dělníků,
- nezbytná technická vybavenost.

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA",
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech).

#### Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

### **Prostorové uspořádání**

Účelové stavby a provozy podnikání nesmí svým objemem a provozem negativně ovlivňovat prostředí v obytných objektech souseda. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolí. Maximální výška hřebene střechy se sklonem nad 35° – 9 m nad niveletou terénu; maximální výška budov se sklonem střechy do 35°(včetně) – 7 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. Investor nebo vlastník zařízení je povinen v rámci vlastního pozemku zajistit výsadbu izolační zeleně.

$$KZ = 0,35$$

### **KOMERČNÍ VYBAVENOST**

**OK**

#### **Hlavní využití:**

- velkoplošný maloobchod – i nad 150m<sup>2</sup> prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby-prodej, ...) se zázemím

#### **Přípustné využití:**

- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřebu zóny,
- dvorany pro kulturní a sportovní podniky, sjezdové haly a festivalové areály,
- sportovní a relaxační zařízení,
- služební či pohotovostní byty,
- ubytovací zařízení, hotely,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, (velkoobchod, sklady, ... apod.),
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem.

#### **Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,

- v případě lokalizace zařízení nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

### **Prostorové uspořádání**

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Maximální výška budov – 12 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.

$$KZ = 0,45$$

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU OZELENĚNÍ**

**PZ**

### **Hlavní využití:**

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně

### **Přípustné využití:**

- plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace,
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území,
- 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 materiálů nebo osob.

### **Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

### **Prostorové uspořádání**

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru

### 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

## SÍDELNÍ ZELEŇ OCHRANNÁ

---

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

plochy zeleně – s prioritou izolační a ochranné funkce

#### **Přípustné využití:**

- zeleň přírodního charakteru převážně s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými,
- stabilizace ploch zeleně ve městě,



- terénní úpravy (valy) a stavby protihlukových stěn v blízkosti nadřazených dopravních linií nebo dopravních staveb nebo jiných zdrojů hluku a vibrací,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě,
- nezbytné propojení cestní sítě.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

#### **Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **Prostorové uspořádání**

Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

**Územní studie** vycházela ze stanovených podmínek. Na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití vymezila převážně funkční celky, jejichž náplní je stanovené hlavní využití. Další části ploch pak územní studie využila pro uspořádání území a naplnění dalších požadavků Územního plánu. Konkrétní výměry funkčních celků, vymezených na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, jsou uvedeny v následující tabulce. Použité indexy odpovídají Územnímu plánu, resp. územní studii.

<b>Funkční celek</b>	<b>Plocha s rozdílným způsobem využití</b>	<b>Celková výměra v ha</b>
Va	OK	11,31
Vb	VD	5,81
DP	DS	3,10
	OK	0,21
	ZO	0,14
	VD	0,02
IZ	ZO	1,90
	VD	0,81
	OK	1,61
	PZ	0,16
VPd	OK	2,10
	ZO	0,29
	PZ	0,13
	DS	1,20
VPP	OK	0,16
	PZ	0,76

### 8.2.3 Ostatní požadavky Územního plánu

V kapitole **c.01.3 Systém sídelní zeleně** Územní plán stanovuje pro řešené území následující podmínky:

Zeleň je určitým podílem zastoupena v každé ploše s rozdílným využitím (viz koeficient zeleně - kap. f). Podstatný význam pro strukturu města mají vymezené plochy zeleně, které jsou nezastavitelné a svým rozsahem mohou pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí a současně poskytují prostředí pro relaxaci obyvatel města. Tyto plochy jsou v územním plánu označeny kódem využití PZ (případně PZ.1, ZO, ZP, ZS.1) a jejich funkci je nezbytné do budoucna zachovat a chránit. Stejně důležitá je ochrana zeleně na veřejných prostranstvích s vyšším podílem zpevněných ploch (PV, PV.1), kde se jedná zpravidla o zeleň doprovodnou nebo solitérní, která však má podstatný význam na celkový charakter prostředí lokality. Rozvoj zeleně v sídle je zaměřen na posílení ploch zeleně uvnitř města a vytváření vzájemného propojení zelených ploch ve vazbě na hlavní pěší trasy a významné rekreační plochy příměstské krajiny. Jedná se zejména o plochy:

- U Křižovatky (rozvojová lokalita 21d) – vymezuje parkovou úpravu plochy terénního vrcholu v navrhované komerční zóně. Cílem lokality je vymezení prostoru pro vysokou zeleň v dominantní poloze návrší a vytvoření přírodní prvku, který bude oporou a protiváhou k zamýšlené zástavbě komerční zóny.

Doprovodnou zeleň v uliční síti rozvojových lokalit je nezbytné systémově vázat na propojení lokálních veřejných prostranství doplněných zelení s krajinným zázemím města.

**Územní studie** vymezila plochu 21d jako funkční celek veřejných prostranství s parkovou úpravou. Pro tuto funkci vymezila i některé části přilehlých prostranství. V doprovodu významné osové komunikace (sestupná komunikace) vymezila územní studie široký pás veřejného prostranství, v níž je možné realizovat doprovodnou zeleň, na vnějším okraji lokality pak územní studie vymezuje pás izolační zeleně, který bude součástí obvodového pásu.

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

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

- U Křižovatky: pro lokality 20, 21a, 21b, 21c, 21d včetně ploch PZ, ZO a ploch silniční dopravy 102b, (P102a, P102c, P103).

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** je zpracována jako podmínka pro rozhodování v území. V plném rozsahu řeší využití ploch jejich rozčleněním na funkční celky a stanovením podmínek pro jejich budoucí využití. Stanovuje regulační prvky funkčního i prostorového uspořádání, pokud to daná funkční plocha vyžaduje. Navrhuje základní systém veřejných prostranství a respektuje limity využití území.

V kapitole **d.01 Občanská vybavenost** Územní plán stanovuje pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti v řešeném území navrhuje jako nová zařízení, resp. opatření:

- Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru – lokality 21a, 21b, 21c – U Křižovatky.

**Územní studie** respektuje stanovení zastavitelné plochy 21. pro občanské vybavení. Převážná část této plochy s rozdílným způsobem využití je vymezena pro zastavění v souladu s hlavním využitím, jak jej definuje Územní plán.

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.:
  - 20 - funkce VD: přívodní/distribuční řad v komunikaci
  - 21a - funkce OK: přívodní/distribuční řady v komunikacích
  - 21b - funkce OK: přívodní/distribuční řad v komunikaci
  - 21c - funkce OK: přívodní/distribuční řad v komunikaci
- Stavby, jejichž realizace je nutná pro odkanalizování rozvojových lokalit:
  - 20 - funkce VD: tlaková kanalizace v komunikaci
  - 21a - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
  - 21b - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
  - 21c - funkce OK: tlaková kanalizace v komunikaci
- Lokalita 20, 21a, 21b, 21c, 21d (komerční plochy, služby, drobná výroba) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK13; TS-NK14; TS-NK15; nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svod z venkovního vedení
- Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování plynem v rozvojových lokalitách:
  - 20 - funkce VD: STL distribuční řad v komunikaci
  - 21a - funkce OK: STL přívodní/distribuční řady v komunikacích
  - 21b - funkce OK: STL distribuční řad v komunikaci
  - 21c - funkce OK: 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 DP, VPd a VPp.

V kapitole **d.03.8 Nakládání s odpady** Územní plán požaduje následující:

- Kontejnery na tříděný odpad určené na sběrový papír, skla, plast a nápojové kartony (tetra-pack) jsou umístěny ve sběrných stanovištích - podrobný rozpis tvoří příloha č. 2 Obecně závazné vyhlášky. V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit bude rozšířen počet kontejnerů na separovaný odpad. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž počet a lokalizaci stanovišť.

**Územní studie** nestanovuje místa pro sběr tříděného odpadu, neboť se v tomto případě nejedná o plochy, na nichž by docházelo ke vzniku komunálního odpadu. Odpadové hospodářství bude řešeno v podrobnější dokumentaci podle konkrétního druhu činnosti realizované na dané ploše.

V kapitole **d.04 Veřejná prostranství** vymezuje Územní plán v řešeném území jako významnější veřejné prostranství následující lokalitu:

- U Křižovatky (lokalita 21d) – vymezení prostoru pro relaxaci a vysokou zeleň v dominantní poloze návrší a vytvoření přírodní prvku, který bude oporou a protiváhou k zamýšlené zástavbě komerční zóny.

**Územní studie** plně respektuje vymezení lokality 21d. Na převážné části této lokality i na přilehlých částech parcel vymezuje funkční celek veřejných prostranství s parkovou úpravou. Na zbylých částech plochy jsou vymezena veřejná prostranství s dopravní funkcí a izolační zeleň. Obě tato využití jsou obdobná hlavnímu využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

V kapitole **d.04 Veřejná prostranství** Územní plán dále stanovuje následující požadavek:

Další plochy veřejných prostranství v rozvojových lokalitách je třeba vymezit na základě územních studií nebo jiné podrobnější územně plánovací dokumentace se zohledněním celoměstských i místních kompozičních vztahů; veřejná prostranství místního významu budou lokalizována v rozvojových plochách v souladu s požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

**Územní studie** vymezuje i další veřejná prostranství. Jedná se zejména o veřejná prostranství s dopravní funkcí. Za veřejná prostranství je však třeba považovat i dopravní plochy a částečně také plochy izolační zeleně. Na základě kompozičních vztahů byla vymezena část veřejného prostranství VPd, zajišťující zachování pohledové osy.

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

- V6 - Vodovodní řad v rozvojové lokalitě - Lok 17, 20, 21
- V7 - Vodovodní řad v rozvojové lokalitě - Lok 21 východ
- K8 - Kanalizační stoka v rozvojové lokalitě - Lok 17, 20, 21
- E3 - Přeložka vrchního vedení 22kV - Lok 21
- E4 - Elektrorozvody v rozvojové lokalitě - Lok 21
- P6 - Zásobovací řad STL plynovodu v rozvojové lokalitě - Lok 20, 21

**Územní studie** se vymezení veřejně prospěšných staveb v řešeném území nedotýká. Veřejně prospěšné stavby budou zřízeny v rozsahu požadovaném Územním plánem.

V kapitole **i. Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst.6 SZ)** Územní plán vymezuje na řešeném území lokality vyžadující v rámci územního řízení zjišťovací řízení v následujícím rozsahu:

- skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy: 20/VD, 21a/OK, 21b/OK, 21c/OK,

**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).

## 9 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.

### 9.1 Kompoziční vztahy

Při řešení územní studie byly zohledněny kompoziční vztahy řešeného území a panoramatu města. 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. Vzhledem k nízké prostupnosti krajiny se jedná o jediné dvě trasy, na nichž je město od jihu viditelné.

Řešené území má zvlněný reliéf terénu. V prostoru mezi silnicemi II/272 a III/27212 je terén vyvýšený. Nachází se zde terénní vyvýšenina s kótou cca 220 m n. m. Ta je zhruba ve střední části zastavitelné plochy 21., na jejím jižním okraji. Tato vyvýšenina byla Územním

plánem určena pro veřejnou zeleň. Jižní panorama města je při průjezdu po silnici III/27212 po celou dobu skryto za touto terénní vyvýšeninou. Proto na zastavitelné ploše 21. nebylo nutno pro ochranu pohledových hodnot stanovovat žádná další omezení nad rámec Územního plánu.

Při průjezdu po silnici II/272 se naopak otevírá pohled na město přes terénní depresi, v níž leží zastavitelná plocha 20. Výstavba na této ploše by tak mohlo pohledově stínit panorama historického jádra města. V územní studii jsou proto stanoveny požadavky, které tomu mají zabránit. Nejvíce se uplatňuje pohled na centrum města od křižení silnice II/272 s polní cestou, mířící k výrobní zóně v sousedství skládky odpadů. Zde je vynechán relativně značný prostor v doprovodné zeleni a výhled na město tak není ničím stíněn. Proto bylo toto místo určeno jako referenční bod. Při pohledu z referenčního bodu je viditelné vedení vysokého napětí, vedené v blízkosti severní hrany zastavitelné plochy 20. Toto vedení s výškou 7 m se v pohledu na jižní panorama města výrazně neuplatňuje, neboť pohledově zasahuje pouze do zeleně, která je pod historickým jádrem města. Z toho důvodu byla zvolena i maximální výška zástavby na 7 m, tedy shodně s vedením vysokého napětí. Vzhledem k nerovnosti terénu však ani toto omezení nemusí být ve všech případech dostačující. Proto je územní studií požadováno také prokázání, že nová výstavba při pohledu z referenčního bodu nebude zastiňovat panorama měst.

Při návrhu celkového uspořádání řešeného území byly zohledněny kompoziční vztahy. Vedení základní osy území, tj. sestupné komunikace, bylo dáno technickými potřebami této dopravní stavby. Na ní však územní studie s ohledem na kompoziční vazby a ve snaze řešit dopravní obsluhu území pro výstavbu navázala plochu veřejného prostranství s dopravní funkcí, která tvoří pomyslnou spojnici mezi nejvyšším bodem řešeného území a areálem Benátského zámku. V okolí nejvyššího bodu řešeného území je vymezeno veřejné prostranství s parkovou úpravou, které má fungovat mimo jiné pro rekreaci. Územní studie tak vymezila pohledovou osu, která zajistí průhled územím na dominantu městské veduty.

Pro kompozici celého řešeného území jsou tak zásadní zejména dva pohledy na město a jeho vedutu, jejichž zachování je Územní studií vyžadováno. Nová výstavba a izolační zeleň kolem ní jim mohou poskytnout nový rámec, nesmí je však zastínit. Oba pohledy na město jsou pro ilustraci uvedeny níže v textu.

Z hlediska krajinného rázu není výstavba na zastavitelných plochách nikterak významná. V současné době se jedná o agrocenózu, na jejímž pozadí jsou patrné industriální okraje města Benátky nad Jizerou a dálnice D10. Nová výstavba tak nebude představovat podstatný zásah do hodnot krajinného rázu. Pro lepší zapojení výstavby do krajiny a zvýšení hodnot krajinného rázu pak územní studie vymezila po obvodu řešeného území pás izolační zeleně s šíří minimálně 15 m, v níž vyžaduje realizovat souvislou výstavbu se všemi patry zeleně. Při pohledu z krajiny by tak nová výstavba neměla být bezprostředně patrná. Plocha by se měla jevit jako zelený prvek v krajině.

### Pohled na vedutu města ze silnice II/272



Pod areálem zámku je červenou čarou vyznačeno vedení vysokého napětí, které zároveň tvoří hladinu, již by nová výstavba neměla překročit.



### Pohled na vedutu města z nejvyššího bodu řešeného území



Směrem od nejvyššího bodu řešeného území k areálu zámku vymezuje územní studie veřejné prostranství pro dopravu, které zajistí pohledovou osu



## 9.2 Urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z Územního plánu, konkrétně z vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. V rámci Územní studie byly zohledněny kompoziční požadavky ve vazbě na panorama města. Územní studie tak rozdělila řešené území na tzv. funkční celky. Jedná se o celky, pro jejichž využití platí jednotné podmínky, stanovené touto územní studií. 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 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 specifikuje budoucí využití.

Jedním ze základních východisek i motivů pro rychlé pořízení územní studie bylo umožnění rozhodování o umístění tzv. sestupné komunikace, tedy komunikace propojující silnici II/272 (potažmo dálnici D10) se silnicí III/27212 bez nutnosti průjezdu stávajícím zastavěným územím města. Vedení této komunikace současně tvoří základní kostru urbanistického řešení. V rámci řešení územní studie byl zohledněn poslední návrh na vedení sestupné komunikace, který zpracovala a pro účely územní studie poskytla firma CR Project, s.r.o. Územní studie přitom předpokládá, že vedení komunikace může ještě v průběhu dalších řízení doznat určitých změn. Současně zohledňuje skutečnost, že se bude jednat o významnou, relativně vytíženou silnici III. třídy, na níž není vhodné přímo napojovat jednotlivé nemovitosti. Proto územní studie vymezila širší pás veřejného prostranství s dopravní funkcí mezi plochami vymezenými pro úrovněová křížení (P.102a a P.102c). V rámci tohoto prostranství by měla být situována jak sestupná komunikace, tak případné paralelní místní komunikace, z nichž budou zřízeny sjezdy na silnici. Tyto místní komunikace by pak obsluhovaly jednotlivé nemovitosti v území. Veřejné prostranství s dopravní funkcí (VPd) tak bylo zřízeno v šíři 60 m, tedy 30 m na každou stranu od předpokládané osy sestupné komunikace. Většina tohoto prostoru zůstane ozeleněná a zajistí odstup výstavby od průjezdní silnice. Tím se do budoucna předejde negativním vlivům průjezdní dopravy na zastavěné území, které byly prvotní příčinou potřeby zřízení sestupné komunikace. Současně to umožní využití tohoto pásu pro uložení pátečních sítí technické infrastruktury pro celé řešené území.

Funkční celek VPd byl vymezen rovněž v ose, která má zajistit pohledové propojení nejvyššího bodu řešeného území dominantou Benátského zámku. Tato osa prochází zhruba středem severní části ploch OK a umožní tak ideální dopravní obsluhu budoucí výstavby na těchto plochách.

Další veřejná prostranství, tentokrát určená pro parkovou úpravu, vymezila územní studie ve vazbě na Územním plánem vymezenou lokalitu 21d. Ta byla určena pro plochu veřejných prostranství s převahou ozelenění (PZ). Vymezena byla na nejvyšším bodě řešeného území. Svým vymezením však neodpovídala aktuálnímu katastru nemovitostí. Územní studie vymezila funkční celek v širším rozsahu tak, aby v jeho sousedství nezůstávaly samostatně pouze obtížně využitelné části parcel. Funkční celek veřejných prostranství s parkovou úpravou tak získal logický tvar. Svou rozlohou je dostatečný pro jeho základní účel, tj. poskytnutí rekreačního zázemí pro plochu komerčního občanského vybavení, která jej obklopuje. Současně zajistí prolnutí přírodního prvku do jinak urbanizované plochy. Celek navazuje na dříve popsání veřejná prostranství s dopravní

funkcí i na funkční celek izolační zeleně. Tyto funkční celky tak společně vytváření zelenou kostru řešeného území, která zajistí rekreační funkci, funkce vodohospodářské a zvýší ekologickou hodnotu urbanizovaného území.

Funkční celek izolační zeleně byl vymezen po celém obvodu řešeného území. Přerušován je pouze dopravními plochami. V největším rozsahu je izolační zeleň vymezena podél pozemku dálnice D10. Částečně (při zastavitelné ploše 20.) ji zde vymezil Územní plán jako sídelní zeleň ochrannou (ZO) s ohledem na vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo. Územní studie toto vymezení respektovala a celou plochu zahrnula do izolační zeleně. V druhé části, tj. na zastavitelné ploše 21., vymezila izolační zeleň podél dálnice D10 územní studie. Vymezena byla v rozsahu 20 m. To odpovídá požadavku Ministerstva dopravy ČR, které prezentovalo potenciální záměr na rozšíření dálnice D10 o jeden jízdní pruh a vyžaduje pro tento záměr pás v šíři právě 20 m. Plochy sídelní zeleně ochranné (ZO) vymezil Územní plán rovněž při křižovatce na ploše P.102c podél stávajícího vedení silnice III/27212, a to v šíři sousedního zastavěného území. I zde územní studie vymezuje převážně izolační zeleň. Ostatní izolační zeleň, vymezená po obvodu areálu, má šíři 15 m. Tato šíře umožní výstavbu plně zapojeného stromového a keřového porostu, který zajistí pohledové odclonění areálu od nezastavěného území. Nová výstavba by tak neměla mít negativní vliv na krajinný ráz. Tomu napomáhá i relativně rovinný charakter okolní krajiny.

Funkční celek izolační zeleně byl vymezen rovněž za účelem zajištění interakčních prvků územního systému ekologické stability. Ty v území vymezil Územní plán a územní studie toto vymezení respektovala a upřesnila. Jedná se o liniovou zeleň, která je vedena jednak podél silnice II/272, jednak napříč plochou OK. Tato příčně vedená liniová zeleň podle vymezení Územním plánem odpovídala přibližně parcele č. 1388 (k. ú. Staré Benátky). Územní studie její vedení v tomto smyslu upravila. Šíře pásu (parcely) je 6 m. Stejná šíře byla zvolena i pro izolační zeleň, která má tvořit liniový doprovod silnice II/272.

Při vymezování funkčního celku dopravních ploch (DP) územní studie respektovala Územní plán, ve vazbě na stávající projekt sestupové komunikace však došlo k jeho částečnému rozšíření v prostoru křižovatky P.102a. Část ploch, vymezených v Územním plánu pro dopravu silniční (DS), byla zahrnuta do dříve zmíněného funkčního celku veřejných prostranství s dopravní funkcí (VPd).

Na zbylém území, které Územní plán zařadil do ploch VD a OK, územní studie vymezila funkční celky pro výstavbu, a to jednak jako území pro výstavbu bez dalších omezení (Va), jednak území pro výstavbu s omezením výšky (Vb). Na těchto celcích je v plném rozsahu možno realizovat hlavní či přípustná využití dané plochy s rozdílným způsobem využití při splnění všech ostatních podmínek Územního plánu. S ohledem na požadavek zohlednění panoramatu města však Územní studie stanovila omezení výšky pro stavby, umístěné ve funkčním celku Vb. Tento funkční celek je vymezen na místech, které vzhledem ke svému terénnímu reliéfu interferují s panoramatem městské památkové zóny při příjezdu do města. Funkční celek Va je naopak kryty terénní vyvýšeninou, kterou Územní plán předepsal pro veřejná prostranství s převahou ozelenění (PZ). Výšková omezení ve funkčním celku Vb byla stanovena tak, aby nemohlo dojít k nežádoucímu zastínění panoramatu města stavbami. Výšková omezení byla stanovena jednak absolutní hodnotou, tj. 7 metry od rostlého terénu, jednak požadavkem na prokázání, že nedojde k zastínění panoramatu města při příjezdu po silnici II/272. Pro tento účel byl zvolen konkrétní referenční bod, z něhož musí být prokazování provedeno. Jedná se o bod, z něž se naskytuje nejlepší výhled na panorama památkově chráněné části města při příjezdu po frekventované silnici

II/272. Obdobně hájí územní studie i na základě rozboru kompozičních vztahů vymezenou průhledovou osu na plochách Va, kde vyžaduje prokázání skutečnosti, že nová výstavba tuto pohledovou osu nenaruší.

### 9.3 Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení vychází ze stávající i navrhované silniční sítě. Při vymezování funkčních celků byla plně respektována stávající trasa silnice II/272. V souladu s Územním plánem pak byly na této komunikaci vymezeny dopravní plochy (DP) pro křižovatky.

Hlavní osu zastavitelné plochy 21. tvoří plánovaná sestupná komunikace. Územní studie využila pro své řešení stávající návrh společnosti CR Project, s.r.o., nicméně umožňuje i případná jiná řešení. Pro vedení sestupné komunikace je mimo jiné za tímto účelem vymezen relativně široký pás. Prostor pro okružní křižovatku na křížení silnice II/272 a D10 byl oproti požadavkům Územního plánu rozšířen tak, aby se zde dal zamýšlený kruhový objezd se všemi sjezdy umístit.

Řešení vnitřní dopravní obsluhy bude u zastavitelné plochy 21. navazovat na sestupnou komunikaci. Územní studie umožňuje připojení jednotlivých nemovitostí nebo jejich bloků přímo na sestupnou komunikaci, vychází však spíše z předpokladu, že by byly zřízeny souběžné místní komunikace, které by areál obsluhovaly a na sestupnou komunikaci se napojovaly jen na několika vybraných místech. Toto řešení je obsaženo ve výkrese analytické části. Zastavitelná plocha 20. pak bude napojena nejvýše dvěma křižovatkami na silnici II/272, případně na plánovanou komunikaci vedenou po jihozápadním okraji řešeného území. S touto komunikací, která by propojovala silnici II/272 se silnicí II/610, počítá Územní plán.

Pro dopravní napojení severní části funkčního celku Va (lokalita 21a) byla dále vymezena plocha veřejných prostranství s dopravní funkcí. Ta umožňuje lepší dopravní obsluhu jinak kompaktní plochy pro výstavbu komerčního občanského vybavení.

### 9.4 Technické infrastruktura

Konkrétní řešení technické infrastruktury územní studie podrobněji neřeší, to bude předmětem dalších 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 technické možnosti umožňují její vedení v podstatě libovolně a ideální uspořádání bude zjevné až při situování konkrétních záměrů v území. Jediným zásadnějším požadavkem územní studie v tomto ohledu je tak to, aby páteřní zařízení technické infrastruktury byla umístěna na veřejně přístupných prostranstvích. To vychází z potřeby snadného přístupu pro správce těchto zařízení.

### 9.5 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 rámci analytické části územní studie jsou vyjmenovány následující nejvýznamnější limity využití území:

- ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV v šíři 10 m od krajního vodiče.
- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída – Jizerská křída levobřežní;
- zranitelná oblast;
- území s archeologickými nálezy 3. kategorie;
- ochranné pásmo silnice III. třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu;
- ochranné pásmo radiového směrového spoje;
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev) – Uhlí černí (07530000)
- ochranné pásmo vodovodního řadu;
- ochranné pásmo kanalizační stoky.

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.

## **10 Údaje o splnění zadání územní studie**

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

### **10.1 Účel a cíle územní studie**

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

Územní studie navrhla podrobnější uspořádání území vymezením funkčních celků, k nimž formulovala požadavky na jejich využívání. Při vymežování funkčních celků byl zohledněn aktuální návrh sestupné komunikace i potřeba ochrany panoramatu památkově chráněná části města Benátky nad Jizerou.

### **10.2 Rozsah řešeného území**

Územní studie řešila území určené v zadání, přičemž ho v nezbytném rozsahu upřesnila. To je popsáno v kapitole 7. Způsob vymezení řešeného území této územní studie, resp. její analytické části.

### **10.3 Obsah územní studie**

Územní studie v souladu s požadavky zadání vymezila funkční celky. Stanovena jsou jak území pro veřejná prostranství, tak pro ostatní základní funkce v řešeném území.

Vymezena byla izolační zeleň, která po celém obvodu řešeného území pohledově odcloní novou výstavbu od nezastavěného území a pomůže tak zapojení zastavitelných ploch do okolní krajiny. Za tímto účelem byla vymezena izolační zeleň i uvnitř řešeného území, kde plní zejména funkci interakčního prvku.

Pro každý funkční celek stanovila územní studie podmínky funkčního a prostorového uspořádání, pokud bylo vhodné řešit tyto podmínky nad rámec Územního plánu.

Analytická část ověřila kompoziční vztahy lokality ve vztahu k jižnímu panoramatu města v kapitole 9.1 Kompoziční vztahy.

Dopravní a technickou infrastrukturu územní studie zohlednila při návrhu rozdělení na jednotlivé funkční celky. V analytické části současně prokázala vhodnost daného řešení z hlediska budoucího napojení výstavby na dopravní infrastrukturu.

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

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