



ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITA 24c

BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITA 24c

BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚZEMNÍ STUDIE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Vymezení řešeného území..... | 1 |
| 2 | Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch..... | 1 |
| 2.1 | Podmínky využití plochy VL vyplývající z územního plánu..... | 1 |
| 2.2 | Upřesnění podmínek využití | 2 |
| 3 | Dopravní infrastruktura..... | 4 |
| 4 | Technická infrastruktura..... | 4 |
| 4.1 | Zásobování elektrickou energií | 4 |
| 4.2 | Zásobování plynem | 5 |
| 4.3 | Zásobování pitnou vodou | 5 |
| 4.4 | Nakládání s odpadními vodami | 5 |
| 5 | Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie..... | 5 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6 | Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení..... | 6 |
| 6.1 | Vymezení řešeného území..... | 6 |
| 6.2 | Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch | 6 |
| 6.3 | Dopravní infrastruktura | 9 |
| 6.4 | Technické infrastruktura | 9 |
| 6.5 | Limity využití území | 11 |
| 7 | Údaje o pořízení územní studie | 11 |
| 8 | Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací | 12 |
| 9 | Údaje o splnění zadání územní studie | 15 |
| 9.1 | Účel a cíle územní studie | 15 |
| 9.2 | Rozsah řešeného území | 16 |
| 9.3 | Obsah územní studie | 16 |
| 9.4 | Požadavky na uspořádání textové a grafické části | 16 |
| 10 | Vyhodnocení širších vztahů | 16 |

1 Vymezení řešeného území

Územní studie řeší část zastavitelné plochy 24, definovanou územním plánem Benátky nad Jizerou (dále jen Územní plán) jako lokalita 24c. Plocha je určena pro lehkou výrobu a sklady. Řešení zahrnuje parcely na katastrálním území Staré Benátky s čísly 5007/5, 5010/16 a 5010/43 o souhrnné rozloze 10,89 ha.

Řešena je i návaznost na okolní území.

2 Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch

Podmínky využití zastavitelné plochy 24 jsou stanoveny v územním plánu (podmínky využití ploch VL). V rámci těchto podmínek, které jsou rekapitulovány v kapitole 2.1, územní studie navrhuje optimální využití lokality 24c.

Územní studie plochu VL v lokalitě 24c dělí na:

- plochy pro výstavbu (6,61 ha, tj. 60,7 % plochy);
- zeleň (3,90 ha, tj. 35,8 % plochy);
- veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace (0,38 ha, tj. 3,5 % plochy).

2.1 Podmínky využití plochy VL vyplývající z územního plánu

Základní podmínky pro využívání řešeného území stanovil územní plán následovně:

Hlavní využití:

- provozy lehké průmyslové výroby

Přípustné využití:

- papírenská, kartonážní a textilní výroba,
- polygrafický a potravinářský průmysl,
- výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží,
- skladové areály a dopravní terminály,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy,
- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- areál HZS,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- relaxační zařízení, fitcentra,
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace),

- učňovské školství,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení,
- čerpací stanice PHM,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky:

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma, konkrétní záměry rozvoje výrobních a komerčních aktivit uvedené v kategorii II. zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, budou vyhodnoceny také z hlediska vlivů na EVL a ptáčí oblasti
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. Maximální výška budov – 13 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.

$$KZ = 0,35 \text{ (koeficient zeleně)}$$

2.2 Upřesnění podmínek využití

2.2.1 Plochy pro výstavbu

Územní studie navrhuje v lokalitě 24c tři samostatné plochy pro výstavbu, které umožňují umístění staveb dle Územního plánu. Plochy pro výstavbu jsou označeny **a), b), c).** Mají následující rozměry:

- a)** 4,80 ha (na parcele č. 5007/5)

b) 1,61 ha (na parcele č. 5010/43)

c) 0,20 ha (na parcele č. 5010/16)

Pouze na 5 % výměry lokality 24c smí výška staveb a zařízení přesáhnout 13 m nad niveletou terénu. Optimální území s přípustným překročením výškového limitu jsou vyznačena v grafické příloze (Hlavní výkres) pro jednotlivé plochy pro výstavbu, s výjimkou plochy **c)**. Při pohledu z níže definovaných míst by stavba převyšující výškový limit neměla pohledově přesahovat horizont. Místa pohledů byla zvolena následující:

- zámecký park pod nádvořím (50°17'25.346"N 14°49'20.534"E)
- zámecký park pod kostelem (50°17'25.691"N 14°49'23.624"E)
- ulice Podolecká nad jezem Jizery (50°17'29.825"N 14°49'42.571"E)
- Vilová čtvrť u vodárny (50°17'49.453"N 14°50'6.728"E)

Uvedené souřadnice jsou orientační, místo pohledu bude operativně upřesněno tak, aby zajistilo výhled na průmyslovou zónu.

Na plochách pro výstavbu se kromě umisťování staveb a zařízení provozu lehké průmyslové výroby připouští i zřizování pozemních komunikací, parkovišť, vodní ploch a toků, opatření proti škodlivým účinkům dešťových vod, zasakovacích drénů a nádrží, veřejných prostranství, zeleně a technické infrastruktury.

2.2.2 Zeleň

Územní plán vyžaduje ponechat 35 % rozlohy lokality 24c pro zeleň. V celkovém úhrnu tak na ploše 24c musí být pro zeleň ponecháno alespoň 3,90 ha. Optimální plochy pro zřízení zeleně jsou vymezeny v grafické části územní studie. Vymezeny jsou v okolí jednotlivých ploch pro výstavbu v rozsahu 2,79 ha (u plochy **a)** na parcele č. 5007/5), 1,09 ha (u plochy **b)** na parcele č. 5010/43) a 0,02 ha (u plochy **c)** na parcelách č. 5007/5 a 5010/16).

Plochy zeleně by měly být zřízeny po obvodu areálu a tam, kde je výstavba omezována některými limity využití území (ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny, ochranné pásmo kanalizace, pokud neprochází zastavitelným územím). V ochranném pásmu elektrárny a kanalizace se předpokládá zřizování pouze travních porostů bez stromové a keřové výsadby.

Při západním okraji lokality 24c v prostoru od ústí navrženého veřejného prostranství severním směrem po hranici ochranného pásma fotovoltaické elektrárny je žádoucí výsadba v šíři alespoň 15 m s charakterem zeleně ochranné a izolační za účelem pohledového odclonění výrobního areálu při pohledu od města. Vysázena by měla být především stromová zeleň, případně doplněná o spodní keřové patro. V ostatních částech může být zeleň pojata jako parkově upravená s nezpevněnými pěšími komunikacemi, vodními plochami a toky, případně s opatřeními proti škodlivým účinkům dešťových vod, zasakovacími drény a nádržemi.

Na plochách zeleně by nemělo docházet ke zpevňování povrchů, které by zabránilo vsakování dešťových vod. Výjimku mohou tvořit plošně nevýznamné stavby a zařízení technické infrastruktury či zahradní architektury.

2.2.3 Veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace

Územní plán vyžaduje zachování průjezdu přes lokalitu 24c. Územní studie navrhuje veřejné prostranství v šíři 15 m, které optimálním způsobem zajišťuje zpřístupnění

jednotlivých částí plochy a průjezdní dopravu. Veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace, jsou vymezena v grafické příloze územní studie. Na tomto prostranství bude zřízena komunikace odpovídající požadavkům dopravní infrastruktury, formulovaným níže. Současně se zde předpokládá zřízení opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a umístování zařízení technické infrastruktury. Vše však musí být realizováno s ohledem na bezpečnost silničního provozu.

Na ploše veřejných prostranství by neměly být umístovány stavby a zařízení, které by omezily veřejným přístup na plochu (oplocení, závory atp.).

3 Dopravní infrastruktura

Lokalita 24c bude zpřístupněna obslužnou místní komunikací zřízenou na navržených veřejných prostranstvích, jejichž součástí bude komunikace. Jízdní pás bude obousměrný dvoupruhový s příčným uspořádáním sběrné komunikace podle platných norem. Obslužná komunikace bude na vnější komunikační síť napojena na západě (napojení na parcelu č. 1364) a na východě (napojení na parcelu č. 5010/52).

V grafické příloze je vedení komunikace zobrazeno schematicky, parametry i přesné vedení komunikace se může od zakresu lišit.

Dopravní obsluha na lokalitě 24c, včetně dopravy v klidu, bude zajištěna v rámci vymezeného ploch pro výstavbu. Dopravní obsluha přes vymezené plochy zeleně je přípustná jen ve zcela ojedinělých případech pokud se prokáže, že zpřístupnění přes plochy pro výstavbu je nemožné nebo by mělo významně negativní dopady na celkové uspořádání ploch pro výstavbu. Takové řešení nesmí podstatně ovlivnit schopnost vsakování plochy, ponechané pro zeleň na základě požadavku územního plánu (KZ 0,35). Umístování dopravy v klidu na Plochách zeleně je nepřípustné.

4 Technická infrastruktura

Stavby a zařízení technické infrastruktury budou napojeny na existující zařízení technické infrastruktury v průmyslové zóně. Přípojná místa technické infrastruktury jsou vyznačena ve výkresu širších vztahů.

4.1 Zásobování elektrickou energií

Lokalita 24c bude napojena na distribuční soustavu elektrické energie prostřednictvím nové trafostanice zřízené v rámci lokality. Zařízení elektrické distribuční soustavy včetně trafostanice může být umístěno v rámci přípustného využití jednotlivých ploch jako technická infrastruktura.

Přípojení na distribuční síť vysokého napětí bude provedeno kabelovým vedením. Přípojná místa je vyznačeno ve výkresu širších vztahů a označuje vedení, z něhož má být napojení provedeno (samotné místo napojení se může lišit dle technických podmínek).

4.2 Zásobování plynem

Lokalita 24c bude napojena na plynárenskou soustavu středotlakým plynovodem vedeným po parcele 5010/52 k přípojnému místu, které je vyznačeno ve výkresu širších vztahů. Přípojně místo označuje plynovod, z něhož má být napojení provedeno. Konkrétní místo napojení se může lišit dle technických podmínek.

V rámci lokality 24c může být plynovod včetně zařízení (regulační stanice) umístěn v rámci přípustného využití na všech vymezených plochách. Přednostně bude ukládán v plochách veřejných prostranství.

4.3 Zásobování pitnou vodou

Lokalita 24c bude napojena na stávající vodovod řadem vedeným po parcele 5010/52 k přípojnému místu, které je vyznačeno ve výkresu širších vztahů. Přípojně místo označuje vodovod, z něhož má být napojení provedeno. Konkrétní místo napojení se může lišit dle technických podmínek.

V rámci lokality 24c může být vodovod včetně zařízení umístěn v rámci přípustného využití na všech vymezených plochách. Přednostně bude ukládán v Plochách veřejných prostranství.

4.4 Nakládání s odpadními vodami

Lokalita 24c bude na kanalizační stoky napojena v místě čerpací stanice odpadních vod na parcele 5007/108. V rámci lokality 24c může být kanalizace včetně zařízení umístěna v rámci přípustného využití na všech vymezených plochách. Přednostně bude ukládána v Plochách veřejných prostranství.

Stávající kanalizační řad, vedoucí přes lokalitu 24c, bude zachován nebo přeložen do souběhu s novou sběrnou místní komunikací. Ke kanalizačnímu řadu musí být pro potřeby provozovatele zajištěn přístup v rozmezí vymezeného ochranného pásma.

5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje 5 listů textové zprávy a 11 listů odůvodnění.

Grafická příloha územní studie obsahuje následující výkresy:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1. Hlavní výkres | 1 : 2 000 |
| 2. Výkres veřejné infrastruktury | 1 : 2 000 |
| 3. Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 4. Koordinační výkres | 1 : 2 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

6 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

6.1 Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno v souladu s Územním plánem. Zahrnuje celou lokalitu 24c o rozloze 10,89 ha, která je součástí zastavitelné plochy 24. Ta je určena pro lehkou výrobu a sklady, což územní studie respektuje.

Aby bylo možné v rámci územní studie zajistit návaznost lokality 24c na stávající území a jeho technickou a dopravní infrastrukturu, územní studie musí zasahovat částečně i mimo takto vymezené území. Za hranicí řešeného území je tak řešena především návaznost na síť dopravní a technické infrastruktury.

6.2 Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Respektuje tak podmínky stanovené v Územním plánu a navrhuje jejich další upřesnění v podrobnějším měřítku. Při využití podmínek využití ploch s rozdílným využitím území stanovených pro plochu VL tak územní studie navrhla podrobnější rozčlenění lokality 24c. Navrhuje optimální uspořádání plochy s ohledem na morfologii terénu, širší územní vztahy, majetkové poměry na ploše i další okolnosti.

Pro podrobnější uspořádání lokality 24c navrhla územní studie členění plochy na tři typy funkčních ploch.

První částí jsou plochy pro výstavbu. Ty jsou vymezeny pro realizaci hlavního využití, případně všech přípustných využití. Přitom musí být respektovány podmínky prostorového uspořádání, stanovené Územním plánem.

Druhou částí je zeleň. Tu územní studie vymezuje na základě požadavku Územního plánu, který stanovil koeficient zeleně $KZ = 0,35$. Z celkové rozlohy lokality 24c tak územní plán vyžaduje ponechat alespoň 3,81 ha pro zeleň. Toto opatření zajišťuje podmínky pro vsakování dešťových vod. Při vhodném rozmístění současně takováto rozloha zeleně zajistí pohledové odclonění výrobního areálu při pohledu z krajiny i bezkonfliktní zapojení nových výrobních ploch do stávající průmyslové zóny. Územní studie svým návrhem vymezení ploch zeleně mírně přesáhla minimální požadavek Územního plánu a vymezila 3,88 ha zeleně.

Třetí částí jsou veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace. Tyto plochy jsou vymezeny pro zajištění dopravního prostupu lokalitou 24c, který je nezbytný z hlediska napojení celé plochy na dopravní systém města Benátky nad Jizerou. Požadavek na zachování prostupu byl formulován v koncepci dopravní infrastruktury Územního plánu. Označení veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace, vychází z díkce vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

6.2.1 Podmínky využití plochy VL vyplývající z územního plánu

Pro usnadnění orientace a rozhodování převzala územní studie do svého textu beze změny předmětné podmínky využití, stanovené územním plánem pro lokalitu 24c. V podmínkách prostorového uspořádání byla rozepsána zkratka KZ, aby nedocházelo k

záměně koeficientu zeleně, který stanovil Územní plán, s koeficientem zastavitelnosti, pro něž je zkratka KZ běžně využívána.

6.2.2 Upřesnění podmínek využití

Plochy pro výstavbu

Územní studie navrhla rozčlenění území na tři samostatné plochy pro výstavbu a jejich zázemí. Toto členění vyplývá z aktuálních majetkoprávních vztahů v území, kdy je lokalita 24c tvořena třemi parcelami se třemi skupinami vlastníků. Při vymezování ploch pro výstavbu tak byl záměr umožnit každé skupině vlastníků realizaci jejich zájmů v území. Proto byly vymezeny tři plochy pro výstavbu.

Rozloha jednotlivých ploch pro výstavbu vychází z požadavku Územního plánu na 35% podíl zeleně na lokalitě 24c a z požadavku na zachování průjezdu přes lokalitu 24c. Po odečtení územních nároků vyplývajících z těchto požadavků na jednotlivých parcelách tak byly vymezeny tři plochy pro výstavbu. Vymezeny byly s ohledem na respektování limitů využití území, jejich vazbu na okolní území a účelnost vymezení.

Plocha pro výstavbu a)

Plocha je vymezena s odstupem 20 m od západní hranice řešeného území. Západním směrem od lokality 24c leží zastavěné území města Benátky nad Jizerou. Průmyslová zóna leží v pohledově relativně exponovaném místě, dobře viditelném z některých významných míst v centru města. Proto je žádoucí, aby byla tato plocha pohledově odcloněna. Pás 20 m umožní výsadbu izolační zeleně, která se stane takou pohledovou clonou a zajistí lepší zapojení výrobní zóny do krajiny.

Na severní straně respektuje plocha ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny. Umisťování staveb v tomto pásmu by, zejména při požadavku na větší výšku, bylo problematické, plochu by tak nešlo efektivně využít. Proto je respektován odstup od hranice fotovoltaické elektrárny v šíři minimálně 20 m, což odpovídá šíři ochranného pásma (ochranná pásma dle zákona 458/2000 Sb. §46 – Ochranné pásmo výroby elektřiny vně oplocení, s připojením na přenosovou síť o napětí vyšším než 52 kV).

V ostatních částech je tvar vymezen tak, aby plocha byla kompaktní a umožňovala efektivní využití zastavitelné plochy.

V rámci vymezené plochy pro výstavbu je navržena plocha, v níž je možno překročit územním plánem stanovený limity výšky staveb a zařízení. Toto území je vymezeno v nižší poloze parcely, aby převyšující stavby a zařízení co nejméně převyšovaly stavby v průmyslové zóně. Současně však nebyly umístěny do nejnižšího místa plochy, neboť zde je třeba řešit vsak dešťových vod.

Plocha pro výstavbu b)

Plocha je vymezena s odstupem cca 50 m od jižní hranice. Respektuje tak pásmo 50 m od okraje lesa, v němž se musí k umisťování staveb a zařízení vyjadřovat a případně udělovat výjimky příslušný orgán správy lesů. Tato plocha bude využita pro zeleň. Na severozápadní straně plocha pro výstavbu ponechává odstup 5 m od veřejného prostranství, jehož součástí bude komunikace. V tomto zeleném pásmu je ponechán prostup pro přímé napojení na navrhovanou komunikaci. Na jihovýchodní straně plocha pro výstavbu navazuje na stávající výrobní areál, který je v současné době ve vlastnictví stejného majitele, jako

parcela 5010/43. Na severovýchodní hranici plocha pro výstavbu přímo přiléhá k veřejnému prostranství, jehož součástí je stávající komunikace.

Plocha s povoleným překročením výškového limitu byla vymezena ve vazbě na stávající výstavbu v průmyslové zóně. Plocha je situována při severní hranici, která je níže situována a více vzdálena lesu.

Plocha pro výstavbu c)

Plocha pro výstavbu **c)** je vymezena téměř na celé parcele vlastníka a na části sousední parcely. Pouze při západní straně ustupuje od hranice pozemku tak, aby stávající vedení kanalizační stoky nemohlo být ohroženo výstavbou. K severu přesahuje plocha pro výstavbu na sousední pozemek, a to zejména s cílem zpřístupnění. Východně položený kus dotčené parcely je ponechán pro zeleň, čímž je na ploše naplněn koeficient zeleně $KZ = 0,35$.

Na ploše pro výstavbu **c)** nebyla vymezena plocha s povoleným překročením výškového limitu. Při poloze blízko západní hranice lokality 24c a absenci 20m pásu izolační zeleně by převyšující stavby působily při pohledu z města rušivým dojmem. Umisťování vysokých staveb a zařízení dále není vhodné s ohledem na malou rozlohu plochy pro výstavbu.

Zeleň

Zeleň byla navržena přednostně na plochách, které nejsou vhodné pro umisťování staveb. Jedná se tedy zejména o ochranná pásma a území dotčená některými limity využití území. Při jejich vymezení bylo dbáno na to, aby každá z ploch pro výstavbu měla k sobě požadovaných 35 % zeleně. Koeficient zeleně je tak spravedlivě distribuován mezi jednotlivé plochy pro výstavbu a nejlépe tak plní funkci vsakování dešťových vod, kvůli níž Územní plán tento požadavek stanovil.

S ohledem na specifické podmínky je žádoucí, aby na některých místech byla zřizována především zeď nízká, především travní porosty, v jiných částech naopak zeď vysoká. Zřizování zeleně ve formě travních porostů je žádoucí zejména v ochranném pásmu kanalizační stoky, kde by stromová a keřová zeď způsobovala obtíže při údržbě kanalizace.

Při západní okraji lokality, mimo ochranné pásmo kanalizační stoky, by měl být zřízen pás vysoké zeleně s izolační funkcí. Ten by měl být široký alespoň 15 m, aby vhodným způsobem odclonil výrobní areál při pohledu od města. Pohledově izolační funkci by měly zajistit vzrostlé stromy ideálně i s keřovým patrem, které současně mohou sloužit jako ekostabilizační prvek pro okolní krajinu.

V ostatních částech lze zeď pojímat libovolným způsobem, včetně parkových úprav s mobiliárem a pěšími cestami. Zřizované cesty by však neměly významným způsobem snižovat schopnost vsakování dešťových vod, měly by tedy být nezpevněné. Tyto plochy mohou sloužit jako odpočinková zóna pro zaměstnance, případně jako reprezentativní firemní zahrady. Přípustná jsou tak i další využití, které toto umožňují.

Na plochách zeleně musí být připouštěno zřizování staveb a zařízení technické infrastruktury. Pro zajištění optimálního napojení je nutné vést síť technické infrastruktury i přes plochy zeleně. Umisťovány zde mohou být i další nezbytná infrastrukturní zařízení, jako je například transformační stanice, regulační stanice plynovodu atp.

Veřejná prostranství, jejichž součástí bude komunikace

Územní plán v rámci koncepce dopravní infrastruktury vyžaduje zachování průjezdu přes lokalitu 24c. Vyjádřeno je schematickým zakreslením (nejkratší spojnici mezi vyústěním stávající komunikace v průmyslové zóně s komunikací, na níž má být průjezd zajištěn). Tato trasa by měla současně obsluhovat všechny části lokality 24c. Proto jí návrh územní studie vede po kraji parcely 5007/5, při západním okraji lokality se pak stáčí tak, aby na parcelu 1364 ústila kolmo a zajistila tak ideální podmínky pro křížení.

Komunikace je v územní studii zobrazena schematicky, její přesné parametry určí až podrobnější dokumentace. Pro její umístění je vymezeno veřejné prostranství, jehož součástí tato komunikace bude. To je vymezeno v šíři 15 m, shodně s veřejným prostranstvím ve stávající průmyslové zóně, na něž navazuje.

Vzhledem k funkci, kterou má veřejné prostranství zajistit (možnost volného průjezdu přes lokalitu 24c) je nežádoucí jakékoliv omezování přístupu na tato prostranství. Bez ohledu na vlastnictví by tak měl být zachován veřejný charakter dané plochy.

6.3 Dopravní infrastruktura

Z Územního plánu vyplývá povinnost zachování průjezdu přes lokalitu 24c. Pro tento účel bylo určeno veřejné prostranství, jehož vymezení je popsáno výše. Na tomto pásu by pak měla být zřízena komunikace, která zajistí jak bezproblémovou obsluhu všech ploch pro zastavění na lokalitě 24c, tak přístup od západu do průmyslové zóny. Proto územní studie stanovuje základní požadavky, které by měly být na komunikaci kladeny. Mělo by se jednat o obousměrně průjezdnou, dvoupruhovou komunikaci, která umožní bezproblémový průjezd dvou proti sobě jedoucích nákladních vozů. To je podstatné s ohledem na předpokládaný typ dopravy, realizovaný na dané komunikaci. Svým charakterem by se mělo jednat o sběrnou komunikaci, na níž budou napojeny obslužné místní komunikace, případně přímo jednotlivé výrobní areály.

Územní studie neřeší konkrétní parametry komunikace, to je otázkou podrobnější dokumentace. Proto ani grafická příloha neobsahuje zakres komunikace s konkrétními parametry, nýbrž pouze schematické vyznačení předpokládané komunikace.

Doprava uvnitř jednotlivých výrobních areálů na lokalitě 24c (tj. ploch pro výstavbu **a)**, **b)** a **c)**) bude řešena v rámci ploch pro výstavbu. Není účelné, aby územní studie blíže specifikovala dopravní obsluhu těchto ploch. Ta se musí odvíjet od konkrétních záměrů a potřeb jednotlivých výrobních areálů. Totéž platí pro dopravu v klidu. Veškerá dopravní obsluha by se však měla odehrávat na plochách pro výstavbu, aby nedocházelo k nežádoucím záborům ploch zeleně a tím ke snížení schopnosti území vsakovat dešťové vody.

6.4 Technické infrastruktura

Územní studie stanovila, v souladu s Územním plánem, přípojná místa technické infrastruktury. Všechny sítě jsou navázány na stávající technickou infrastrukturu v existující části průmyslové zóny, neboť se jedná o nejbližší možnost napojení, a tedy i o nejekonomičtější variantu. Přípojná místa byla zakreslena ve výkresu širších vztahů, neboť nespádají do výřezu, který je využit pro ostatní výkresy. Rozšíření výřezu u ostatních výkresů by přitom mělo negativní vliv na přehlednost výkresů.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií řeší územní studie v souladu s Územním plánem novým vedením vysokého napětí, zakončeným novou trafostanicí. Ta je umístěna v lokalitě 24c. Oproti schematickému zákresu Územního plánu je trafostanice umístěna blíže k navržené místní komunikaci, resp. při jejím vyústění na stávající komunikaci v průmyslovém areálu. Toto umístění zajistí bezproblémový přístup pro správce sítě a případné opravy. Současně odsud může být rozvedeno vedení nízkého napětí pro všechny výrobní areály lokality 24c v souběhu s navrženou komunikací, tj. veřejným prostranstvím. Vedení vysokého napětí je pak vedeno v souladu s Územním plánem a na stávající rozvodnou síť se napojuje u odbočky na stávající trafostanici na parcele 5010/13.

Požadavek na kabelové vedení vysokého napětí je dán polohou v zastavěném území (a zastavitelných plochách) a minimalizací zásahu do vlastnických práv dotčených subjektů (menší ochranné pásmo).

Zásobování plynem

Zásobování plynem řeší územní studie v souladu s Územním plánem novým středotlakým plynovodem, zakončeným novou regulační stanicí. Ta je umístěna v lokalitě 24c v blízkosti navrhované trafostanice (lokalizaci viz výše). Toto umístění zajistí bezproblémový přístup pro správce sítě a případné opravy. Současně odsud může být rozveden plyn pro všechny výrobní areály lokality 24c v souběhu s navrženou komunikací, tj. veřejným prostranstvím. Vedení středotlakého plynovodu je pak vedeno ke stávající plynovodní síti nejkratší cestou přes parcelu 5010/52.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je řešeno v souběhu se zásobováním plynem, a to z obdobných důvodů.

Nakládání s odpadními vodami

Přes řešené území prochází kanalizační stoka, a to jednak napříč plochou, jednak po jejím západním okraji. Mimo řešené území, ale v těsném sousedství, je čerpací stanice odpadních vod. Územní studie předpokládá napojení veškerých splaškových vod na tuto čerpací stanici. Toho může být dosaženo samostatnými stokami nebo napojením na některou ze stávajících stok. Preferováno je vedení nových stok po veřejném prostranství, tedy v souběhu s navrženou komunikací, aby byly přístupné pro případné opravy.

V rámci územní studie je dále formulována možnost zachování nebo přeložení kanalizační stoky, která vede napříč přes lokalitu 24c. Přeložení této stoky by vyvolalo poměrně značné náklady. Technicky by při využití gravitační kanalizace mohlo být problematické udržení minimálního spádu v celé délce nové stoky. Současně by se však odstranil nedostatek, kterým je vedení stoky, která je využívána pro celou průmyslovou zónu, přes soukromý pozemek. Z hlediska vlastníka to znamená povinnost zpřístupnit pozemek správci kanalizace. Přeložením do veřejného prostranství by se této povinnosti zprostil a mohl by lépe využít plochy ve svém vlastnictví. Toto rozhodnutí však musí učinit vlastník pozemku ve spolupráci s vlastníkem a provozovatelem kanalizační stoky. Územní studie připouští obě varianty.

6.5 Limity využití území

Na řešeném území se nachází limity využití území, které je při umisťování staveb a zařízení nutno zohlednit. Tyto limity využití vyplývají z platných právních předpisů. Jedná se zejména o následující limity:

- ochranné pásmo kanalizační stoky do průměru 500 mm; 1,5 m od vnějšího líce potrubí
- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída;
- zranitelná oblast;
- ochranné pásmo leteckého pozemního zařízení radionavigačního;
- ochranné pásmo radiového směrového spoje;
- komunikační vedení – ochranné pásmo;
- ochranné pásmo letiště.
- vzdálenost od okraje lesa 50 m;
- ochranné pásmo výroby elektřiny 20 m od oplocení;

7 Údaje o pořízení územní studie

Dne 27. 9. 2017 uzavřelo město Benátky nad Jizerou smlouvu o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem osvědčení o vykonání zkoušky odborné způsobilosti v oblasti územní plánování a splňuje i další náležitosti podle § 24 Stavebního zákona. Uzavřením této smlouvy o dílo se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele, kterým je městský úřad Benátky nad Jizerou, ve věci pořízení územní studie na lokalitu 24c.

Pořizovatel zpracoval na základě požadavků Územního plánu zadání územní studie Benátky nad Jizerou – lokalita 24c. Povinnost zpracovat tuto studii jako podklad pro rozhodování vyplývá z územního plánu. Zadání územní studie pořizovatel vydal ke dni 2. 10. 2017 a k témuž datu jí předal určenému zpracovateli. Tím se na základě objednávky stal Ka*Ka projektový ateliér Tuřice Ing. Františka Kačírka.

Zpracovaná územní studie byla předána v pěti vyhotoveních pořizovateli dne 15. 11. 2017. Oprávněná úřední osoba pořizovatele ověřila, že územní studie splňuje všechny požadavky vyplývající z platných právních předpisů, je v souladu s platným Územním plánem a odpovídá požadavkům zadání. Na základě tohoto ověření schválil dne 15. 11. 2017 pořizovatel možnost využití územní studie a zaslal registrační list územní studie Krajskému úřadu Středočeského kraje k územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel zajistil předání jednotlivých vyhotovení příslušným úřadům. Vyhotovení územní studie bylo předáno následujícím úřadům:

- úřadu územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav;
- stavební úřad městského úřadu Benátky nad Jizerou;
- Krajský úřad Středočeského kraje.

Vedení spisu bylo ukončeno ke dni 15. 11. 2017.

8 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Na řešeném území je jedinou platnou územně plánovací dokumentací Územní plán. Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem je provedeno v následujícím textu. Kurzivou jsou vyznačeny texty, citované z platného Územního plánu vztahující se k řešenému území. Ostatní části územního plánu nekladou na lokalitu 24c specifické požadavky. Veškeré požadavky Územního plánu zůstávají v platnosti, územní studie je pouze upřesňuje.

Požadavek Územního plánu

24. Výrobní zóna

Zastavitelná plocha zahrnuje lokalitu 24a, 24b, 24c

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

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

- *specifické podmínky využití:*
 - *plochy jsou určeny pro rozšíření stávajícího areálu lehké výroby v bývalém vojenském výcvikovém prostoru;*
 - *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;*
 - *konkrétní záměry využití lokalit je nezbytné vyhodnotit z hlediska vlivu na EVL a ptáčí oblasti;*
 - *využití území je třeba přizpůsobit potenciální územní rezervě na plochách při severozápadním okraji lokality;*
 - *v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy s ohledem na ochranu jižního panoramatu města;*
 - *lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro lehkou výrobu;*
 - *podmínkou je řešení dopravy v klidu;*
 - *podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);*
- *podmínka pro rozhodování:*
 - *územní studie pro lokality 24a, 24b, 24c;*
- *lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do r. 2025;*

Vyhodnocení souladu

Územní studie řeší lokalitu 24c. Pro její využití respektuje a uvádí podmínky využití plochy VL – lehká výroba a sklady.

Plochy rozšiřují stávající areál lehké výroby, který územní studie označuje jako průmyslovou zónu.

Napojení průmyslové zóny na silniční síť územní studie neřeší, není tak v rozporu s podmínkou Územního plánu. V rámci územní studie je řešeno pouze napojení na síť místních a účelových komunikací.

Podmínka zpracování vyhodnocení záměru z hlediska vlivu na EVL a ptačí oblasti není územní studií dotčená, je předmětem podrobnější dokumentace.

Přízpůsobení řešení potenciální územní rezervě (resp. územní rezervě stanovené územním plánem) není v dokumentaci upřesněno. Navržený způsob využití řešeného území by neměl mít negativní vliv v případě, že bude územní rezerva změnou Územního plánu převedena do návrhu.

Kontext okolní zástavby je studií respektován, resp. není blíže upravován. Kompoziční vztahy s ohledem na ochranu jižního panoramatu města nejsou dotčeny. Územní studie upravuje podmínky kompozičního zapojení řešeného území do krajiny a jeho napojení na průmyslovou zónu.

Napojení řešeného území na místní komunikace je územní studií vyžadováno v kategorii, která zohledňuje plánované využití.

Podmínku řešení dopravy v klidu územní studie respektuje. Blíže specifikuje požadavek na řešení dopravy v klidu na plochách, které byly vymezeny jako plochy pro výstavbu.

Napojení technické infrastruktury je provedeno v souladu se stanovenou koncepcí. Umístění trafostanice je upraveno tak, aby lépe vyhovovalo podrobnějšímu řešení, přičemž však zůstává zachováno koncepte technické infrastruktury. Trafostanice je umístěna na lokalitě 24c a je navržena pro zásobování celé lokality.

Podmínka zpracování územní studie i lhůta pro její zpracování jsou naplňovány.

Požadavek Územního plánu

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*

Vyhodnocení souladu

Územní studie obsahuje stanovení podrobnějších regulačních prvků, stanovených v rámci podmínek využití definovaných Územním plánem, podrobněji je řešen i návrh veřejné infrastruktury. Vymezeno je veřejné prostranství. Respektovány jsou limity využití území a jsou stanoveny územní podmínky pro řešení retence dešťových vod. Při definování limitů využití území byly využity územně analytické podklady obce s rozšířenou působností. Doplňujícím průzkumem a rozbořem došlo k upřesnění výstupů územně analytických podkladů (odstranění nepřesného duplicitního vedení kanalizační stoky a umístění čerpací

stanice odpadních vod). Etapizace nebyla v územní studii uplatněna, neboť pro to nebylo opodstatnění. Územní studie rozčlenila území do samostatných provozuschopných celků, především s ohledem na majetkoprávní uspořádání území.

V územní studii bylo specifikováno využití plochy a blíže specifikovány byly i podmínky využití.

Požadavek Územního plánu

Územní studie může vymezit požadavek na vypracování dokumentace stavby autorizovaným architektem (str. 34)

Vyhodnocení souladu

Územní studie tuto možnost nevyužila.

Požadavek Územního plánu

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se především o následující rozvojové lokality: 1b,c, 4a,b, 5a,b, 6a,b, 9, 13a,b,c,d, 15, 16a,b,c, 18a,b, 20, 21a,b,c,d, 23, 24a,b,c, 25, 27 včetně přestavbových lokalit P1a, P29 a ploch nových i přestavbových komunikací P101, P102a,c, 102b, P103, 104a, 106.

U vymezovaných rozvojových ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, bude řešení navrhované komunikační struktury těchto ploch součástí příslušných územních studií.

Vyhodnocení souladu

Územní studie pro lokalitu 24c byla vypracována a vyřešila navrhovanou komunikační strukturu plochy (upřesnění vedení průjezdní komunikace).

Požadavek Územního plánu

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.

Vyhodnocení souladu

Pro plochu lehkého průmyslu je tento požadavek bezpředmětný.

Požadavek Územního plánu

(28) *Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v rozvojových lokalitách č.:*
24c *- funkce VL: přívodní/distribuční řad v komunikaci*

Vyhodnocení souladu

Územní studie počítá se zřízením přívodního řadu v prostoru veřejných komunikací, jejichž součástí je komunikace. Distribuční řady jsou připuštěny v celé lokalitě 24c.

Požadavek Územního plánu

Lokalita 24a, 24b, 24c (Výroba, služby) - napájení z 3 nových kabelových trafostanic TS-NK16; TS-NK17; TS-NK18 nové kabelové TS budou napojeny z nového kabelového okruhu napojeného na stávající kabelový okruh a na svody z venkovního vedení

Vyhodnocení souladu

Územní studie respektuje tento požadavek a předpokládá umístění nové trafostanice v lokalitě 24c. Trafostanice bude sloužit pro celou lokalitu.

Požadavek Územního plánu

(35) *Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování plynem v rozvojových lokalitách:*
24c *- funkce VL: STL přívodní/distribuční řad v komunikaci*

Vyhodnocení souladu

Územní studie požadavek respektuje a upřesňuje způsob napojení na plynovodní síť.

Požadavek Územního plánu

Územní plán požaduje dodržování podmínek využití plochy VL.

Vyhodnocení souladu

Územní studie podmínky využití rekapituluje a v rámci nich upřesňuje využití dílčích ploch. Územní plán v přípustném využití neuvádí zeleň, nicméně vzhledem ke stanovení koeficientu zeleně vyplývá její vymezení z logiky věci.

9 Údaje o splnění zadání územní studie

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

9.1 Účel a cíle územní studie

Územní studie stanovila optimální rozvržení funkcí na zastavitelné ploše 24, vymezila tři funkce a určila jejich umístění na lokalitě. Vymezené funkce odpovídají požadavkům podmínek využití plochy VL. Řešením dopravní a technické infrastruktury zajistila územní studie zapojení do celkového kontextu místa.

Účel i cíle územní studie byly naplněny.

9.2 Rozsah řešeného území

Územní studie řešila území určené v zadání.

9.3 Obsah územní studie

Územní studie obsahuje v souladu se zadáním podrobnější prostorové uspořádání území. Vymezila plochy pro výstavbu, plochy zeleně a plochy veřejných prostranství, jejichž součástí budou komunikace. Současně specifikovala místa, na nichž by mohly být umísťovány stavby a zařízení s výškou přesahující 13 m.

Územní studie vytvořila podmínky pro vnitroareálovou dopravu a dopravu v klidu (připustila je na plochách pro výstavbu) a řešila dopravní napojení na okolní komunikace. Limity využití území jsou respektovány, stanoveny jsou nové trasy pro obsluhu výrobní plochy technickou infrastrukturou. Požadavek na vypracování dokumentace staveb autorizovaným architektem studie neobsahuje.

9.4 Požadavky na uspořádání textové a grafické části

Požadavky na uspořádání grafické a textové části byly naplněny. Nad rámec požadavků byl zpracován koordinační výkres.

10 Vyhodnocení širších vztahů

Územní studie řeší lokalitu 24c, která má přímou vazbu na stávající průmyslovou zónu. Ve vazbě na ní je rozvíjena i technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu nových výrobních ploch. Dopravní infrastruktura je navázána na stávající místní komunikaci v průmyslové zóně, která je dostatečně kapacitní. Na západní straně navazuje navržená komunikace na parcelu 1364, která je katastrálně vedena jako ostatní komunikace. Zřízení komunikace na této parcele předpokládají komplexní pozemkové úpravy i územní plán. Další širší vazby nebyly řešením územní studie dotčeny.