



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITY 13b, 13c, 104a

BENÁTKY NAD JIZEROU

k. ú. KBEL

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITY 13b, 13c, 104a

BENÁTKY NAD JIZEROU

k. ú. KBEL

OBSAH

1	Vymezení řešeného území.....	1
2	Urbanistická koncepce	1
3	Parcelace řešeného území.....	2
4	Dopravní řešení	4
4.1	Dopravní napojení	4
4.2	Obsluha řešeného území	5
5	Řešení technické infrastruktury	8
5.1	Vodní hospodářství	8
5.2	Energetika	8
5.2.1	Zásobování elektrickou energií	8
5.2.2	Zásobování plynem	8
6	Vyhodnocení souladu s územním plánem.....	8
7	Vyhodnocení splnění zadání územní studie.....	9
8	Údaje o pořízení územní studie	12

Přílohy

- Vyjádření VaK Mladá Boleslav a. s. k návrhu územní studie
- Schema vzájemných vzdáleností technických sítí v dopravní ploše

1 Vymezení řešeného území

Územní plán Benátky nad Jizerou vymezil zastavitelnou plochu 13. Kbel – východ se šesti lokalitami 13a, 13b, 13c, 13d, 104a, 104b. Podmínka pro rozhodování o jejich využití je zpracování územní studie.

Jednotlivé lokality jsou zařazeny do různých typů ploch s rozdílným způsobem využití. Lokality 13a a 13d jsou zařazeny do ploch PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění, přičemž lokalita 13a je zahrnuta do ochranného pásma katodové ochrany vysokotlakého plynovodu a lokalita 13d je z větší části určena pro funkci suchého poldru pro vsakování přívalových vod z okolního území. Obě lokality jsou prakticky nezastavitelné. Jejich navrhované využití je v souladu s potřebami vyplývajícími s využitím skutečně zastavitelných ploch. Podrobnější rozpracování využití těchto dvou ploch není v současné době naléhavé, neboť vyžadované potřeby plní již v současné době. Proto tyto lokality nejsou podrobněji řešeny, což rovněž vyplývá ze znění schváleného zadání územní studie. Plocha 104b je určena územním plánem jako komunikace k navrhovanému hřbitovu. Do řešeného území zasahuje pouze část navazující na kruhovou křižovatku.

Řešené území je dáno vymezenou hranicí lokality 13b a 13c a 104a. V územním plánu bylo území definováno nad starší katastrální mapou, což způsobilo, že hranice v malém rozsahu neprobíhá podle hranic parcel v nové digitální katastrální mapě. V územní studii je to vyznačeno.

2 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu Benátky nad Jizerou je založena na vymezení základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

Lokalita 13 Kbel – východ je v územním plánu vymezena třemi druhy ploch s rozdílným způsobem využití.

- BI.2 bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr. Týká se komplexně ploch označených 13b, 13c. Koncepce jejich podrobnějšího řešení, je hlavním předmětem řešení území studie spolu s řešením dopravní obsluhy těchto ploch (lokalita 104a)
- ZS.1 sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady je zahrnuta do konkrétního řešení vyčleněním ploch z plochy obytné zástavby pro dodržení podmínky o nezastavitelnosti pásma 20 m od hranice EVL
- PZ veřejná prostranství s převahou zeleně. Toto využití je navrženo na plochách 13a, 13d. Tyto plochy nejsou zahrnuty do podrobnějšího řešení územní studie, neboť jejich funkce jsou jednoznačné a podrobnější řešení studií není nezbytné pro jejich další využívání pro funkci, pro kterou jsou územním plánem určeny.

V územní studii je podrobněji rozpracována základní urbanistická koncepce vycházející ze znění podmínek využití plochy Bl.2. Zastavitelná plocha je na základě přípustného využití dále podrobněji rozčleněna do ploch s rozdílným způsobem využití, které respektují typy ploch vymezených územním plánem. Podrobnější členění ploch vychází z navržené parcelace. Jejich územní rozloha je přizpůsobena velikosti lokality a zásadám celkové urbanistické koncepce z územního plánu. Na lokalitě byly vymezeny na vydělených pozemcích tyto plochy:

Bl.2 – plochy bydlení individuální v rodinných domech – specifické na pozemcích vyšších výměr

OV – veřejná vybavenost

OK – komerční vybavenost

OS – sport, tělovýchova

PZ – plochy veřejných prostranství s převahou ozelenění

PV.1 – plochy veřejného prostranství specifické – parkoviště

TI – plochy technické infrastruktury

TO – plochy technických služeb

ZO – plochy sídelní zeleně - ochranné

ZS.1 – plochy sídelní zeleně individuální - nezastavitelné zahrady

NSv – plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářství

DS – doprava silniční

Pro tyto plochy byly převzaty a případně doplněny podmínky využití obsažené v územním plánu. Přizpůsobeny byly podmínkám dané lokality v souladu se zněním bodu 16 v Kapitole c.03 – Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie.

Text tohoto bodu přímo určuje, aby územní studie obsahovala stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení sledované lokality.

Výše zmíněný bod rovněž obsahuje požadavek na určení systému veřejné infrastruktury včetně vymezení veřejných prostranství.

3 Parcelace řešeného území

Při návrhu parcelace byly zohledněny požadavky uvedené ve schválené územně plánovací dokumentaci a další zásady vyplývající z návrhu urbanistické koncepce a doporučení vlastníka největší části lokality 13 – Kbel – východ. Jedná se o následující faktory:

a) určení využití plochy

Plocha byla určena pro specifické bydlení individuální v rodinných domech na pozemcích vyšších výměr s důrazem na zapojení do krajinného zázemí. V lokalitách 13b a 13c budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku s cílem začlenit novou rozvolněnou plochu do krajinného prostředí. Na základě těchto požadavků byla v územní studii stanovena minimální hranice výměry pozemku pro výstavbu rodinného domu na 800 m².

b) požadavek začlenění pozemku do krajinného prostředí

Pro uplatnění tohoto požadavku byly vytvořeny předpoklady vymezením parcel podél hranic lokalit ve tvaru obdélníku s hloubkou 40 m. Vzhledem k limitním ukazatelům Koeficientu zeleně, umožní tento tvar koncipovat zeleň na parcele vhodnějším způsobem, zabezpečující vhodné zapojení do okolního krajinného prostředí.

Tento princip se podařilo uplatnit při rozhodující délce hranice lokality. Parcely určené jako plochy občanské vybavenosti a hlavní plochy veřejného prostranství jsou vymezené v centrální poloze a mají také podstatně větší výměry.

c) požadavek rozvolněné zástavby

Urbanistická koncepce územního plánu v této lokalitě vyžaduje rozvolněnou zástavbu. Návrh parcelace je proveden sice formou pravidelného tvaru parcely, ale rozličné velikosti parcel. Tento způsob parcelace při respektování koeficientu zeleně a tím zastavitelnosti parcely přirozeným způsobem působí k rozvolněnosti staveb na jednotlivých parcelách.

d) požadavek parcelace ploch

Město Benátky nad Jizerou požadovalo, aby návrh parcelace byl v rámci územní studie proveden na území ve vlastnictví města Benátky nad Jizerou, přičemž navržené řešení dopravní a technické obsluhy umožní napojení ploch ve vlastnictví soukromé osoby v sousedství ploch města Benátky nad Jizerou.

Návrh územní studie vyhověl tomuto požadavku. Parcely č. 5036/6 a 5036/3 nejsou v parcelačním plánu podrobněji členěny. Jejich dodatečné rozdělení je možné, pokud budou splněny zásady stanovené v územní studii platné pro parcelaci. Vedení místních komunikací a linií technické infrastruktury umožní jednoduché napojení této plochy.

e) relief terénu

Relief terénu ovlivňuje vedení obslužných místních komunikací a víceméně podmiňuje také tvar vymezených parcel, které mají spíše čtvercový tvar. To se týká větší části lokality 13b.

Podíly vlastníků na jednotlivých plochách rozdílného způsobu využití

Vlastník	Využití plochy	výměra	Počet parcel
Město Benátky nad Jizerou		149 558 m²	117
	Plochy bydlení v RD – specifické (BI.2)	94 660 m ²	92
	Plochy občanské vybavenosti (OV + OK)	4 289 m ²	2
	Sport, tělovýchova (OS)	3 832 m ²	2
	Doprava silniční (DS)	29 789 m ²	5
	Veřejná prostranství specifická – parkoviště (PV.1)	810 m ²	1
	Plochy technické infrastruktury (TI)	338 m ²	1
	Plochy technických služeb – odpady (TO)	849 m ²	2
	Plochy sídelní zeleně (ZO + ZS.1)	1 310 m ²	3
	Plochy veřejného prostranství s převahou ozelenění (PZ)	10 526 m ²	6
	Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NS.v)	3 155 m ²	3
Novotný Josef		23 252 m²	–
	Plochy bydlení v RD – specifické (BI.2)	18 611 m ²	–
	Plochy sídelní zeleně individuální nezastavitelné – zahrady (ZS.1)	4 641 m ²	–
Hůlka Martin	Plochy veřejného prostranství s převahou ozelenění (PZ)	381 m ²	–
ČR – Pozemkový úřad	Plochy sídelní zeleně ochranné (ZO)	295 m ²	–
Celkem		173 486 m²	

4 Dopravní řešení

4.1 Dopravní napojení

Na podnět občanů sídla Kbel, podporovaný orgány města, byla posouzena územní a technická situace stávající centrální části Kbelu, do které míří napojovací síť dopravní a technické infrastruktury.

Napojení lokality na vodovod i kanalizaci by nezpůsobilo větší problémy. Provozovatel těchto zařízení stanovil napojovací body. Navrhované napojení lokality na silniční síť prostřednictvím stávající místní komunikace v návesním prostoru je považováno za velmi obtížné.

Stávající uspořádání návesního prostoru (místní komunikace, dešťová kanalizace, linie vodovodu, kanalizace a plynu) neumožňují bez mimořádných finančních nákladů a v podmínkách územní tísně, založit kapacitní místní komunikaci, která by zajistila vyhovující dopravní obsluhu lokalit 13b, 13c. Kapacita lokality představuje více než 100 parcel pro bytovou výstavbu, plochy občanské vybavenosti představující sídlo s cca 400 obyvateli. Vzhledem k tomu, že dopravní zátěž se znásobí dopravou pro výstavbu, mohlo by dojít k většímu vlivu na životní prostředí obyvatel ve stávající části Kbelu. K tomu přistupuje i komplikované napojení této místní komunikace na silnici II/610 pod mostem dálnice D10 a v zatáčce silnice II/610. Na základě těchto hrubých poznatků byla vyhodnocena možnost jiného napojení na silniční síť.

V územní studii je formulován požadavek vést hlavní dopravní přístup do lokality po parcele č. 1200, který je vymezen jako hlavní polní cesta Pozemkovými úpravami katastru

Kbel. Vymezený pozemek má parametry pro umístění kapacitní místní komunikace, která by propojila lokalitu 13 – Kbel se silnicí III/27212, která po výstavbě tzv. „sestupné komunikace“ bude napojena do křižovatky na dálnici D10. Parcela č. 1200 je ve vlastnictví města Benátky nad Jizerou. Z hlediska širších vztahů by komunikace na ní vybudovaná obsloužila i přiléhající pozemky, včetně sportovní plochy vymezené územním plánem

Tímto řešením se dosáhne minimalizace průjezd automobilů centrem Kbelu a minimalizace vlivu výstavby na lokalitě i následného provozu lokality na životní prostředí;

Nové řešení současně zachovává dojezdovou vzdálenost na nájezd dálnice D10 v Benátkách nad Jizerou, která umožní rozjezd po dálnici ve směru na Mladou Boleslav i na Prahu. Vzdálenost lokality po silnicích na křižovatku D10 je 3 km a neprojíždí se žádným obydlenými územím.

Na druhé straně dosavadní plán vést napojení lokality na místní komunikaci vedoucí návesním prostorem a přes nevhodnou křižovatku na silnici II/610 a dále průjezdem zastavěným územím Starých Benátek přes složitou křižovatku silnic II/272 a II/610 k dálnici D10 by mohl způsobit vydatné komplikace technické i komplikace z hlediska vlivu na životní prostředí. Dojezdová vzdálenost je přitom stejná, rovněž cca 3 km. Téměř celá trasa sice vede po stávajících komunikacích, ale v zastavěném území Kbelu a Starých Benátek je vysoká intenzita dopravního zatížení již v současné době. Průjezd návesním prostorem Kbelu by znamenal úplnou přestavbu místní komunikace, která nemá vyhovující technické parametry, a přeložku sítí technické infrastruktury.

Zvýšenou dopravní intenzitou v místní části Kbel by došlo k zhoršení životního prostředí, a to nenej ve Kbelu, ale po celém průjezdu Starými Benátkami až ke křižovatce s dálnicí D10. V roce 2016 byl nasčítán průjezd Starými Benátkami od Kbelu na silnici II/610 3 688 vozidel. Na silnici II/272 od středu Starých Benátek ke křižovatce s dálnicí D10 byl nasčítán průjezd 7 735 vozidel.

Řešení, obsažené v území studii, přitom nevylučuje přímé dopravní propojení zastavitelné plochy 13. se sídlem Kbel, pouze jej z dopravního hlediska upozaduje. Průjezd od centra sídla tak bude vyžadovat odbočení z hlavní silnice a na dvou místech změnu směru o cca 90 °. Tím má být potlačena tendence volit průjezd sídlem, ale současně zachována dopravní dostupnost centra sídla. Pěší propojení je naopak posilováno přímým propojením s dostatečným veřejným prostranstvím.

Po zvážení slabých a silných stránek řešení dopravní situace návrh územní studie preferuje variantu řešení přes místní komunikaci napojenou na silnici III/27212 i za cenu, že je vázána na zhotovení tzv. sestupné komunikace.

4.2 Obsluha řešeného území

Řešení místních komunikací a dalších sítí technické infrastruktury uvnitř lokality vyžaduje, aby veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace, mělo šířku 10 m. Tato vzdálenost je nezbytná nejen pro šíři vlastní konstrukce vozovky, ale i pro zabezpečení odstupových vzdáleností jednotlivých druhů technických sítí (viz příložené schéma). Následně to podporuje i koncepční zásada územního plánu požadující na lokalitě rozvolněnou zástavbu s převahou zeleně.

Navrhované trasy komunikací i navrhované technické řešení vždy sledují přirozený způsob minimalizace nepříznivých jevů.

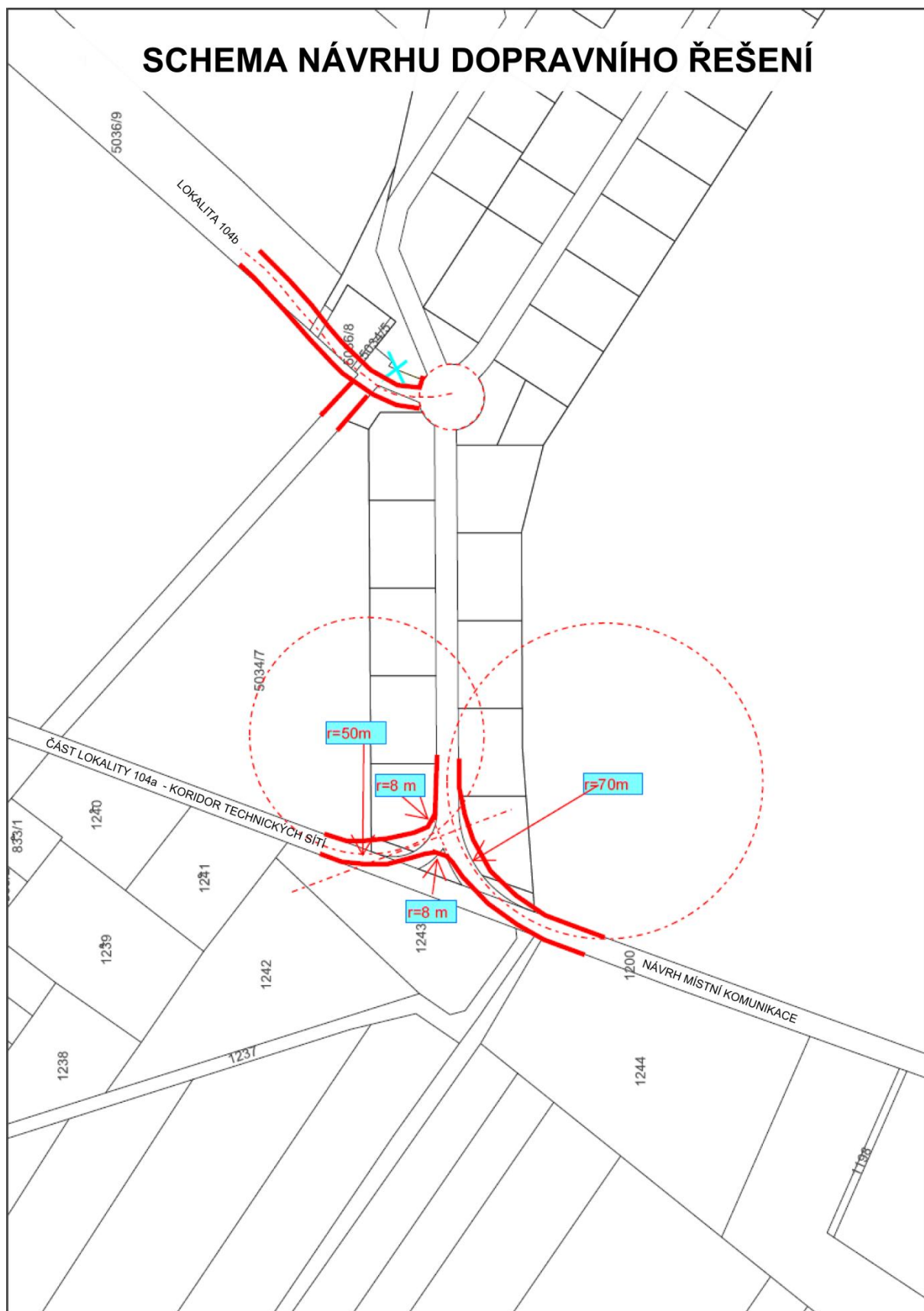
Zaústění přístupové komunikace do lokality je navrženo velmi mírným obloukem ($r = 70$), tak aby přirozeným způsobem preferoval vstup do lokality a současně potlačil odbočku do stávající zástavby Kbelu. Využití části plochy 104a jen pro pěší případně cyklistické propojení se Kbelem a pro přímé napojení sítí technické infrastruktury nové lokality podstatně napomohlo odklonu dopravy mimo stávající zástavbu Kbelu. Náměty na technické parametry dopravního napojení jsou vyznačeny v příloženém schématu.

Nová linie vedení přístupové komunikace současně umožňuje napojení nových parcel na veřejnou komunikaci.

Vložení kruhové křižovatky do trasy hlavní místní komunikaci jednak zpomalí a jednak rozdělí dopravu do dalších částí lokality. Do předkládaného návrhu místních komunikací byly vloženy 3 pěší prostupy, které umožní zkrátit pěší dostupnost centrální části lokality, kde jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost a sport.

Vzhledem k tomu, že v širších vztazích lokality se předpokládá komunikační propojení podél golfového hřiště na navržených sportovních plochách, je v územní studii naznačena možnost tohoto propojení přes lokality 13b a 13c.

SCHEMA NÁVRHU DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ



5 Řešení technické infrastruktury

5.1 Vodní hospodářství

Navrhované řešení zásobování lokality pitnou vodou a likvidace splaškových vod bylo konzultováno se správcem a provozovatelem obou systémů tj. s firmou Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s. Doporučený výsledek konzultace byl provozovatelem potvrzen dopisem, který je přílohou odůvodnění. Výstupy v něm obsažené jsou do návrhu zakomponovány.

5.2 Energetika

5.2.1 Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno v souladu s koncepcí územního plánu. V úrovni VN se počítá s odbočkou ze stávajícího vedení 22 kV kabelem a výstavbou dvou kioskových trafostanic. Průběh navrhovaného kabelu 22 kV je v územní studii zakreslen.

Elektrické vedení nn není ve studii řešeno, počítá se pouze s tím, že bude vloženo do chodníku podél komunikace.

Podrobné řešení elektrického rozvodu bude předmětem podrobné projektové dokumentace.

5.2.2 Zásobování plynem

Zásobování plynem je v územní studii řešeno v souladu s územním plánem. Pro východní část Benátek nad Jizerou za dálnicí D10 je stanoveno napokovací místo v redukční stanici RS Na Cernoušku. To znamená, že lokalita 13b a 13c má být napojena potrubím stl na tuto redukční stanici, což je spojeno s výstavbou stl potrubí v délce cca 2 600 m.

Z hlediska územního nevznikou větší problémy, neboť plynovod může být veden v souběhu s novou přístupovou komunikací na lokalitu.

Z hlediska potřeby topného zdroje bude nutno před zahájením přípravy výstavby základní rozhodnutí jaké medium pro výrobu tepla bude v lokalitě preferováno.

6 Vyhodnocení souladu s územním plánem

V urbanistické koncepci územního plánu (kap. c) je vymezena zastavitelná plocha 13 Kbel – východ. Tato plocha je složena ze tří částí:

- bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr (13b, 13c), jako zastavitelná plocha;
- veřejná prostranství v převahou zeleně (13a, 13d), jako v podstatě nezastavitelná plocha.

- místní komunikace 104 a, 104 b

V kapitole „Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie“ (C.03) byla jako podmínka pro rozhodování o území vyznačena zastavitelná plocha 13 Kbel-východ – lokality 13a, 13b, 13c, 13d, 104a.

Současně byl obecně definován obsah územní studie:

„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.“

V souladu se zněním zadání územní studie nebyly do podrobného řešení zastavitelnosti lokality 13b, 13c a 104a zahrnuty lokality 13a, 13d, které podle podmínek využití zůstávají prakticky nezastavitelné s tím, že územní studie, kromě případného vyústění přepadu z vodní plochy do suchého průlehu neumísťuje žádná zařízení ani žádné stavby.

V územní studii je respektováno vše výše uvedené pro lokalitu 13 – Kbel. Ve studii jsou v rámci parcelace umístěny plochy pro občanskou vybavenost, zeleň, veřejná prostranství, zařízení technické infrastruktury, které jsou v rámci regulace využití ploch bydlení – BI.2. v lokalitě přípustné.

Rozdílné řešení oproti územnímu plánu je v pojetí hlavního dopravního přístupu na lokalitu 13b, 13c. Pojetí uvedené ve studii je však v souladu s podmínkami využití dílčích ploch i formulované koncepce dopravní infrastruktury. S úpravou dopravního řešení výslovně počítá i územní plán, kde se uvádí, že „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“ (kap. d.02, bod 12)

7 Vyhodnocení širších vztahů

Lokalita bydlení 13c a 13b tvoří autonomní okrsek, jehož formování bylo předmětem už v předcházející územně plánovací dokumentaci. V koncepčním dokumentu „Revitalizace bývalého vojenského cvičkového prostoru Mladá v oblasti Benátek nad Jizerou v návaznosti na strategii rozvoje mikroregionu Dolní Pojizeří“ (2003) byl formulován záměr na vytvoření specifické lokality bydlení ve vazbě na rozsáhlé plochy pro sport a tělovýchovu – golfové

hřiště. Z tohoto hlediska byla jako nejvhodnější plocha navržena plocha východně od místní části Kbel. Její rozsah byl následně vymezen v platných územně plánovacích dokumentacích. Z hlediska širších vztahů této lokality jsou nepodstatnější vazby na místní část Kbel. Zatímco se prokazují vhodné možnosti napojení technické infrastruktury na stávající síť, je nejpodstatnější vazba na dopravní řešení se ukazuje jako nevhodná. Nové hlavní dopravní napojení je i s ohledem na širší vztahy (obsluha budoucích sportovních ploch) vedeno na silnici III/27212 s využitím dnešní polní cesty (parcela č. 1200). Propojení se sídlem Kbel je řešeno rovněž, ale s omezením dopravní zátěže a ve směrovém potlačení přímého nejkratšího napojení přes centrální část Kbela.

Širší vztahy byly v územní studii zohledněny zejména v následujících oblastech:

- dopravní řešení, které upravuje vazbu zastavitelné plochy na stávající zastavěné území sídla Kbel, širší zastavěné území města Benátky nad Jizerou a na silniční a dálniční síť (podrobněji je opsáno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění)
- řešení technické infrastruktury, které vychází z napojení na stávající síť, přičemž byla prověřena jejich dostatečná kapacita
- respektování limitů využití území, zejména ochranných pásem technické infrastruktury, ochranného pásma evropské významné lokality.

8 Vyhodnocení splnění zadání územní studie

a) Účel a cíle územní studie

Požadavky

V rámci podmínek využití daných ploch s rozdílným způsobem využití budou upřesněny funkce jednotlivých částí zastavitelných ploch za současného naplnění podmínek prostorového uspořádání.

Plnění

Plochy bydlení byly v rámci navrhované parcelace rozčleněny na obytné plochy, plochy pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství, zeleň, plochy dopravy, technické infrastruktury, plochy sídelní zeleně nezastavitelné, plochy vodohospodářské. Na jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím byly aplikovány nebo upraveny podmínky regulace stanovené územním plánem tak, aby odpovídaly požadavkům řešení této lokality.

b) Rozsah řešeného území

Požadavky

Řešeným územím jsou lokality 13b, 13c a 104a vymezené územním plánem. Území může v rámci řešení územních návazností zasáhnout i další plochy.

Plnění

Hranice ploch 13b, 13c a 104a jsou respektovány. V rámci širších vztahů řešení dopravních vazeb na silniční síť je v územní studii obsažen návrh na využití polní cesty na

k. ú. Staré Benátky na parcele č. 1200 pro hlavní místní komunikaci, napojující lokalitu na silnici III/27212.

Na východní straně lokality 13b je naznačeno propojení hlavní místní komunikace s cestou po hranici navrhovaných ploch pro sport v územním plánu.

c) Obsah územní studie

Požadavky

Územní studie bude obsahovat podrobnější prostorové a funkční uspořádání území.

Plnění

V územní studii je navrženo rozdělení řešené plochy na 120 parcel, které pokrývají všechny požadavky týkající se budoucí funkčnosti lokality. Z tohoto počtu se 93 parcel týká výstavby rodinných domů. Zbýlá část parcel (27) se týká ploch občanské vybavenosti a ploch dopravní a technické obsluhy. Pro všechny funkce jsou v územní studii uvedeny regulativy.

Požadavky

Územní studie bude řešit dopravu – tj. napojení na stávající síť silnic a místních komunikací. Doprava bude řešena vytvořením prostorových podmínek pro umístění silnic. Technické parametry budou řešeny podrobnější dokumentací. Územní studie prověří možnost napojení na silniční síť, které by omezilo negativní vliv na dopravní zatížení sídla Kbel.

Řešení

Územní studie navrhla úpravu koncepce dopravního napojení na silniční síť prostřednictvím nové místní komunikace na parcele č. 1200 na k.ú. Staré Benátky a zhodnotila základní přínosy a ztráty tohoto řešení a výsledku navrhuje změnu koncepce oproti řešení v územním plánu.

V územní studii jsou posouzeny možnosti vybavení technickou infrastrukturou včetně vyznačení napojovacích bodů, případně nezbytné výstavby nových zařízení.

d) Požadavky na uspořádání textové a grafické části

Požadavky

Textová část územní studie bude zpracována v části výroku obsahující základní pokyny pro uspořádání území:

Grafická část bude obsahovat zejména:

- Hlavní výkres v měřítku 1 : 2 000
- Výkres parcelace v měřítku 1 : 2 000
- Výkres širších vztahů 1 : 5 000

Odůvodnění územní studie bude obsahovat zejména:

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, údaje o pořízení územní studie, vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací, údaje o splnění zadání územní studie, vyhodnocení širších vztahů.

Plnění

Textová zpráva obsahuje základní pokyny pro uspořádání území, obsahuje návrh parcelace a vymezení zastavitelnosti parcel a podmínky pro jednotlivé kategorie využití území.

Grafická část obsahuje:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Hlavní výkres – urbanistická koncepce | 1 : 2 000 |
| 2. | Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1 : 2 000 |
| 3. | Návrh parcelace | 1 : 2 000 |
| 4. | Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |

Odůvodnění – textová část obsahuje: Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, vyhodnocení souladu s územním plánem, vyhodnocení splnění zadání územní studie, údaje o pořízení územní studie.

Odůvodnění – grafická část obsahuje výkresy:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 5. | Velikostní struktura parcel | 1 : 2 000 |
| 6. | Návrh zástavby s výškopisem a polohopisem | 1 : 2 000 |

9 Údaje o pořízení územní studie

Město Benátky nad Jizerou uzavřelo dne 3. 4. 2018 smlouvu o dílo č. 2018-76 s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966) a splňuje i další požadavky § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon). Uzavřením smlouvy o dílo se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele ve věci pořízení Územní studie lokalit 13a – 13d a 104a.

Dne 3. 4. 2018 uzavřelo Město Benátky nad Jizerou smlouvu o dílo č. 2018-75 s Ing. Františkem Kačirkem, který je držitelem autorizace č. 1751 České komory architektů. Předmětem smlouvy o dílo je zpracování Územní studie lokalit 13a – 13d a 104a.

Pořizovatel, kterým je Městský úřad Benátky nad Jizerou, prostřednictvím oprávněné úřední osoby pořizovatel pořizuje Územní studii lokalit 13a – 13d a 104a na základě požadavku, vyplývajícího z územního plánu Benátky nad Jizerou v platném znění.

Dne 5. 7. 2018 předal pořizovatel Zpracovateli zadání Územní studie lokalit 13b, 13d a 104a. Pořizovatel vyřadil z názvu studie lokality 13a a 13c na základě posouzení situace v řešené zastavitelné ploše. Zmíněné lokality budou řešeny pouze okrajově, územní studie nebude podrobněji určovat jejich využití. Zastavění daných ploch není připuštěno.

Dne 7. 11. 2018 předal zpracovatel pořizovateli dokumentaci Územní studie lokalit 13b, 13d a 104a.

Pořizovatel posoudil dokumentaci a v souladu s ustanovením § 30 odst. (2) Stavebního zákona schválil její využití dne 6. 2. 2019. Dne 7. 2. 2019 podal registrační list na Krajský úřad Středočeského kraje, který provedl evidenci územně plánovacího podkladu.

Využití územní studie bylo schváleno na základě vyhodnocení jejího souladu se zadáním, vyhodnocení širších vztahů a vyhodnocení souladu s požadavky územního plánu (viz výše). Pořizovatel konstatuje, že územní studie je v souladu s platnými právními předpisy, současně umožňuje využití území v souladu se zákonnými i podzákonnými normami a z hlediska možného budoucího využití a uspořádání území je plně vyhovující. Z tohoto důvodu pořizovatel přistoupil ke sválení možnosti využití územní studie a veškerým následným úkonům podle požadavků § 166 odst. (3) Stavebního zákona. Územní studie je uložena na Městském úřadě Benátky nad Jizerou, stavebním úřadě Benátky nad Jizerou, úřadě územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav a na Krajském úřadě Středočeského kraje. Dálkově přístupná je územní studie na internetových stránkách města Benátky nad Jizerou.