

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Hlavenec lokalita areálu STV Group (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav Ing. Renata Perglerová Ing. Monika Perglerová
Objednatel:	STV Group a.s. Žitná 1656/45, 110 00 Praha 1
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	012/2020
Číslo zakázky objednatele:	objednávka
Datum zpracování:	11/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	5
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	11
D	Návrh řešení technické infrastruktury	13
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	16
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	16
Textová část návrhu územní studie obsahuje 16 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
G	Vymezení řešeného území	17
H	Specifické charakteristiky řešeného území	17
I	Vazby řešeného území na širší okolí	17
J	Limity využití území	17
K	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	18
L	Vyhodnocení splnění zadání	19
M	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	19
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
1	Výkres širších vztahů	1:5000
2	Koordinační výkres	1:2000
3	Výkres technické infrastruktury	1:2000
4	Výkres záborů půdního fondu	1:2000
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A2“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

V lokalitě STV Group se podrobně koncepčně ztvárňuje uspořádání zástavby stabilizovaných zastavěných ploch 2.E a 3.E, rozvojových zastavitelných ploch 19.E, 20.E a 21.E, a rozsah revitalizace stabilizovaných nezastavěných ploch 1.L (část), 2.L a 3.L a nezastavitelných ploch 22.L a 23.L vymezených v Územním plánu Hlavenec.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na intenzivním využití kompaktně vymezených ploch smíšených výrobních (E) a plošně adekvátní revitalizaci recipročně uvolněné části areálu.

Na podkladě podrobnější zastavovací studie je zastavitelná část řešeného území tvořena zastavěnými a zastavitelnými plochami vymezena jako jeden urbanistický blok s příslušným funkčním a prostorovým regulativem.

Mimo urbanistický blok je vymezena oproti územnímu plánu nová trasa přístupové komunikace a vedeny trasy připojení technické infrastruktury na veřejné systémy.

Nezastavitelná část řešeného území tvořena nezastavěnými a nezastavitelnými plochami určenými k zalesnění vytvoří kompaktní lesní celek.

Lokalita je i přes svou polohu mimo přímý kontakt se zastavěným prostorem obce a uzavření do kompaktního lesního masivu řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro ekonomické aktivity v maximálně soustředěném stavebním objemu zajišťujícím ochranu zachovávaných přírodních hodnot.

Studie vymezuje cca 5,6 ha rozvojových pozemků pro ekonomické aktivity, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor od přístupové účelové komunikace se samostatným pěším prostorem, parkovištěm a případně stanovištěm pro sběr tříděného odpadu.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky dožitých inženýrských sítí vyššího řádu, které v minulosti zajišťovaly napojení armádního areálu, kromě zvažované přeložky nadzemního VN elektrického vedení do kabelového, všechny infrastrukturní systémy je třeba propojit nově.

Studie vymezuje 40.371 m² rozvojových pozemků smíšených výrobních (E), které spolu s 84.137 m² stabilizovaných pozemků smíšených výrobních (E) umožňují při územním plánem stanoveném koeficientu zastavění nadzemními stavbami 60% (74.705 m²) a výškové hladině „3“ teoretickou kapacitu 210.000 m² CUP produkčních ploch.

Reálně při zohlednění limitů využití území (vzdálenost od lesa 25 m) pro stanovení stavební regulační čáry lze umístit zástavbu na části území o výměře 85.803 m² (68,9%) urbanistického bloku.

Podkladová zastavovací studie po prověření možných variant způsobu zástavby a dopravní obsluhy dosahuje v nezávazně presentované variantě způsobu zastavění zastavitelné části území 67.167 m² (54%) s kapacitou 130.000 m² CUP produkčních ploch.

Součástí části řešeného území tvořené pozemky smíšenými výrobními (E) o výměře celkem 124.508 m² je v nezávazně presentované variantě způsobu zastavění 24.900 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné a ochranné zeleně odpovídající koeficientu zeleně 20% požadovanému územním plánem.

Studie vymezuje 22.335 m² nezastavitelných pozemků lesních (L), které spolu se 110.705 m² stabilizovaných pozemků lesních (L) vytvoří nový kompaktní celek 133.040 m² veřejně přístupného lesa jako kompenzaci výše uvedených záborů PUPFL.

PŘEHLED DOTČENÝCH POZEMKŮ ÚP HLAVENEC

Tab.: Pozemky stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
1.L – část	Pozemky lesní (L)	70499	-	-
2.L	Pozemky lesní (L)	22500	-	-
3.L	Pozemky lesní (L)	17707	-	-
Celkem	Pozemky lesní (L)	110705	-	-
2.E	Pozemky smíšené výrobní (E)	9260	10000 m ² CUP	3.60.20
3.E	Pozemky smíšené výrobní (E)	74878	80000 m ² CUP	3.60.20
Celkem	Pozemky smíšené výrobní (E)	84137	90000 m² CUP	3.60.20

Tab.: Pozemky rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
22.L	Pozemky lesní (L)	22310	-	-
23.L	Pozemky lesní (L)	25	-	-
Celkem	Pozemky lesní (L)	22335	-	-
19.E	Pozemky smíšené výrobní (E)	5855	6000 m ² CUP	3.60.20
20.E	Pozemky smíšené výrobní (E)	20090	22000 m ² CUP	3.60.20
21.E	Pozemky smíšené výrobní (E)	14425	16000 m ² CUP	3.60.20
Celkem	Pozemky smíšené výrobní (E)	5855	44000 m² CUP	3.60.20
*18.P – ruší se	Pozemky veřejných prostranství – obslužné (P)	-7931	-	-
**18a.P	Pozemky veřejných prostranství – obslužné (P)	11635	-	-
**18b.P	Pozemky veřejných prostranství – obslužné (P)	3712	-	-
Celkem	Pozemky veřejných prostranství – obslužné (P)	7416	-	-

Pozn.:

* za podmínky změny územního plánu Hlavenec, pro kterou se územní studie stane podkladem, bude z územního plánu vypuštěna plocha „18.P – stavba dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích - Bludník - komunikace do výrobní zóny - propojení částí obce“, jejíž zaústění do silnice III/2752 v prostoru Čtyři kameny bylo i přes schválení v ÚP dodatečně rozporováno ŘSD, pro potřeby koncepce územní studie je tato komunikace po zařazení 18a.P, 18b.P nepotřebná.

** stavby dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích – 18a.P, 18b.P - komunikace do výrobní zóny - propojení částí obce“ jsou do koncepce územní studie zařazeny jako náhrady plochy 18.P s dodatečným nesouhlasem ŘSD, jejich umístění na lesních pozemcích je umožněno v územním plánu stanovenou „základní vybaveností území na nezastavěných a nezastavitelných plochách (plochy změn v krajině)“, která zahrnuje mimo jiné „úcelové komunikace a místní komunikace“.

B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**FUNKČNÍ REGULATIVY:**

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. Koordinační výkres (2),
- funkční využití upřesněné oproti ÚP a vztažené k tomuto uličnímu regulačnímu bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

POZEMKY ZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ POZEMKŮ ZASTAVĚNÝCH A ZASTAVITELNÝCH	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším a ovlivnění krajinného rázu narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
<p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění</p> <p>krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně</p> <p>dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO odstavování OA</p> <p>technická infrastruktura liniové stavby a plošné nenáročná zařízení (do 50m²) vodovodů kanalizace produktovodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů</p> <p>správa a údržba technologická zařízení podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí</p> <p>rekreační a volnočasové aktivity hřiště mobiliář, drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu</p> <p>kulturní dědictví relikty historických staveb</p> <p>informační zařízení do 8 m² informační plochy</p> <p>ochrana území před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi</p> <p>integrované stavby a zařízení bydlení správce základní občanské vybavení</p>	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku</p>

POZEMKY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (E)	
stabilizované plochy 2.E, 3.E a rozvojové plochy 19.E, 20.E, 21.E	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
výrobní funkce (zejména) lehká průmyslová výroba stavební výroba skladování opravny drobná (řemeslná) výroba výrobní služby zemědělské a lesnické služby technické služby komerční administrativa	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) zemědělské produkční haly skladování a zpracování produktů živočišné i rostlinné výroby zahradnictví, skleníkové areály	
zvláštní zájmy (zejména) obrana státu civilní ochrana zvířecí útulky	
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní odstavování OA, NA a autobusů areály údržby komunikací místa pro přistání helikoptér	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
ubytování (zejména) ubytovny	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a využití
obslužné funkce (zejména) předškolní výchova věda, výzkum obchodní prodej komerční služby stravování bezpečnost výstavnictví	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
stavby pro reklamu	
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem obce
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 1.000 m ² souvisí bezprostředně s provozem obce
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší celistvost a funkčnost plochy smíšené výrobní, jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy smíšené výrobní, negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení překročí přípustné hygienické limity za hranicích plochy	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P) rozvojové plochy 18a.P, 18b.P	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
silniční doprava místní komunikace II. a III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace IV. třídy dvory pasáže a průchody	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
dopravní vybavení zastávky VDO	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
obslužné funkce (zejména) kultura sport stravování bezpečnost výstavnictví zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní vybavení odstavování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem obce
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení	

POZEMKY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů</p>
<p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění oplocenky a ohradníky</p> <p>krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2.000 m² plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící prvky ÚSES</p> <p>dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství</p> <p>technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 30m²) vodovodů kanalizace produktovodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů</p> <p>rekreační a volnočasové aktivity v krajině mobiliář drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu do 15 m²</p> <p>kulturní dědictví relikty historických staveb</p> <p>informační zařízení do 4 m² informační plochy</p> <p>ochrana území před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi</p>	<p>specifické podmínky: slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>

POZEMKY LESNÍ (L) stabilizované plochy a rozvojové plochy 22.L, 23.L, 31.L, 32.L	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
pozemky určené k plnění funkcí lesa dle kategorizace lesů pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami (zejména) lesy hospodářské lesy ochranné lesy zvláštního určení dočasná bezlesí	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
lesní hospodaření a výkon myslivosti (zejména) lesní školky konstrukce závlah posedy krmelce oplocenky a ohradníky	charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny
podružné stavby pro péči o lesní zvěř, uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušena protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem obce
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem obce
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obnova a přestavby stávajících i odstraněných stavebních objektů a zpevněných ploch kromě těch, které slouží bezprostředně hlavnímu a podmíněně přípustnému využití dále zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy lesní, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie řeší prostorový rámec pro umístění staveb (jednotlivých stavebních objektů) v rámci regulačních čar, které jsou spolu s výškou a koeficienty závazné. Vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordinačním výkresu (2) je pouze variantní možností naplnění závazných regulativů.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Hlavenec následující prostorové regulativy:

- organizace řešeného území je oproti ÚP řešena jedním **urbanistickým regulačním blokem**, který v sobě slučuje zastavěné i zastavitelné pozemky (plochy ÚP) jedné funkce. Hranice urbanistického bloku rovněž definuje potenciální umístění oplocení,
- k urbanistickému regulačnímu bloku jsou vztaženy regulační parametry popsané **kódem**, definujícím funkční využití, maximální podlažnost, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n , minimální koeficient zeleně K_z , výměru bloku a kapacita danou m^2 celkové užitkové plochy (CUP) objektů výroby,
- stavby mohou být v rámci urbanistického regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,

- **stavební regulační čára** vymezuje prostor, v rámci kterého může být umístěna zástavba ve stanoveném rozsahu, jak vůči veřejným prostranstvím, tak vůči vnitroareálovým prostorům, v daném případě je použita čára **volná**, kterou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,

použití čáry volné vyplývá z vyšší potřeby respektovat limity využití území (vzdálenost 25 m od lesa rovná cca mýtní výšce lesa) než architektonického utváření utilitárních objektů a jejich zasazení do prostoru,

- maximální rozsah zástavby – výměra části urbanistického regulačního bloku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanoven **koeficientem nadzemních staveb** K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části urbanistického regulačního bloku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** K_z daným 5. znakem regulačního kódu,

přítom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

- výměra části urbanistického regulačního bloku, zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a **výšky objektu** dané podlažností definovanou 3. znakem regulačního kódu,

v regulačním kódu stanovená maximální výšková hladina „3“ standardně tvořená třemi základními a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím) výšky 3 m, případně vystupujícím podzemním podlažím na svažitém pozemku se rovná výšce stavby **15 m** pro stavby výrobních hal,

za podmínky změny územního plánu Hlavenec, pro který se územní studie stane podkladem, územní studie po prověření místní specifiky (zakrytí prostoru vzrostlým lesem) připouští výšku zástavby **16,5 m**.

tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu ke stavbě přiléhajícího terénu, při přímé návaznosti nebo stavebním propojení samostatných staveb se posuzuje každá stavba zvlášť,

do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové **technologie staveb a zařízení** v souladu s ustanoveními obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, stožáry antén, výtahové šachty,

nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,

- půdorysný tvar objektů (poměr stran, zaoblení, dělení na části, ...) bude v rámci závazné regulační čáry navržen v dalších fázích projektové přípravy individuálně, stejně jako uspořádání areálových komunikací a zeleně, které jsou znázorněny orientačně v Koordinačním výkresu (2) za účelem prokázání reálné možnosti naplnění navržených závazných regulativů,
- oplocení směrem do veřejného prostranství resp. okolních lesních pozemků bude vysoké 2,0 m, případná podezdívka výšky max. 0,5 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 90%,
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umísťovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých dřevin, pozemky areálové zeleně budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených areálových komunikací bude podle možností doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů pro potřeby výrobního areálu bude řešeno na vlastním pozemku v počtu odpovídajícím normovým požadavkům na předpokládaný počet zaměstnanců,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích výrobního areálu,
- stanoviště popelnic včetně nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu budou na vymezených stanovištích vlastního pozemku výrobního areálu,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti – např. přístřešky pro technologie a technickou infrastrukturu,
- nepřijatelnost výrazných barevných odstínů se nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází v samostatné poloze jižně zastavěného území obce Hlavenec v přímém kontaktu avšak bez možného přímého napojení na komunikaci D10 (E65) spojující Prahu s Mladou Boleslaví v kategorii S 22,5/80.

Vlastní dopravní napojení je pak řešeno ze severovýchodu ze silnice III/2752 s návrhovou kategorií v extravilánu S7,5/60, jejíž dopravní význam je omezen na spojení Hlavenec a celého mikroregionu s Brandýsem nad Labem resp. prostřednictvím D10 s Prahou a Mladou Boleslaví.

DOPRAVNÍ PŘIPOJENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení na silnici III/2752 pomocí nové účelové komunikace navržené v kategorii S7/40 na lesních pozemcích jako zastavitelné pozemky označené 18a.P a 18b.P.

Ačkoliv nová trasa se dvěma méně pravděpodobnými podvariantami není obsažena ve schváleném ÚP Hlavenec, lze ji v územní studii navrhnout na podkladě §18, odst. 5 stavebního zákona.

Jejich umístění na lesních pozemcích je současně umožněno v územním plánu stanovenou „základní vybaveností území na nezastavěných a nezastavitelných plochách (plochy změn v krajině)“, která zahrnuje mimo jiné „účelové komunikace a místní komunikace“.

Tato komunikace nahrazuje původní napojení navržené v ÚP Hlavenec jako zastavitelná plocha 18.P, které bylo po jeho schválení znemožněno změněným stanoviskem ŘSD k jejímu napojení v prostoru MÚK Čtyři kameny.

Ačkoliv je komunikace na ploše 18.P pro potřeby koncepce územní studie po zařazení 18a.P, 18b.P nepotřebná, může být z územního plánu Hlavenec vypuštěna pouze za podmínky jeho změny, pro kterou se územní studie stane podkladem.

Za účelem omezení záboru PUPFL je komunikace ve dvou úsecích trasována přes vymezený urbanistický regulační blok, to však nebrání při odpovídajícím umístění vjezdů do výrobního areálu jejímu užívání jako veřejné komunikace propojené po stávající účelové komunikaci souběžné s D10 do prostoru železniční zastávky Stará Boleslav.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určené pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř urbanistického regulačního bloku (výrobního areálu) není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v areálu lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 130.000 m² CUP výrobních aktivit, jejichž náročnost na dopravní obsluhu nákladními vozidly a počet zaměstnanců může být značně proměnný. Územní studie proto stanoví pro areál tyto limity:

počet zaměstnanců:	960
počet OA zaměstnanců a návštěv (1OA / 4 zaměstnaci):	240 x 1,5 (souběh) = 360
počet NA / 24 hod:	280
počet dodávek (3,5t)/24 hod	70

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť obce Hlavenec.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na silnici III/2752, přímé připojení k Brandýsu je nutno považovat především jako havarijní určené primárně pro osobní a bezmotorovou dopravu.

Na připojení k III/2752 bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 430 / 280 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti i silnici III/2752 ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání přístupové účelové komunikace bude obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

S ohledem na vzdálenosti k zastávkám veřejné dopravy znázorněné izochronami ve Výkresu širších vztahů (1) se předpokládá především dojíždka zaměstnanců do areálu osobními automobily resp. podnikovými autobusy.

Počítá se i se sezónním provozem cyklistů, pro něž je ve směru od Hlavence ve vedlejším dopravním prostoru přístupové účelové komunikace zajištěna dostatečná prostorová rezerva navazující na koridor hlavní cyklistické trasy č.0039. Ve směru k Brandýsu nad Labem bude primárně užívána účelová komunikace souběžná s D10.

Přímé pěší připojení se zástavbou obce nebude běžně užívané. V samotném areálu se na areálových komunikacích počítá se smíšeným provozem, podél frekventovaných úseků lze budovat chodníky při respektování minimálního koeficientu zeleně.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Odstavná stání zaměstnanců a návštěvníků výrobního areálu budou součástí výrobních objektů nebo pozemků k nim příslušejících na vymezených stanovištích podél areálových komunikací. Parkovací táni tvořená zatravněvacími dlaždicemi nebo rošty se nezapočítávají do zeleně v rámci koeficientu zeleně.

HLUK Z DOPRAVY

Stabilizovaná část řešeného území výrobního areálu je zasažena hlukem ze silnice D10 na základě v ÚP stanovené izofony - viz zákres v Koordinačním výkresu (2). Vzhledem k tomu, že dotčený pozemek je určen pro funkci dopravy a ochranné zeleně, nevytváří hluk z dopravy pro výrobní areál omezující faktor.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

BILANCE

Výpočet maximální potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	72	l/os.den	

Plochy stabilizované - rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody		
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	130000	980	70,56		
Celkem	130000	980	70,56		

Vzhledem k tomu, že bilance jsou uvedeny pro maximální využití zastavitelných ploch dvoupodlažními provozy s patřičným vlivem na počet zaměstnanců, a že u provozu tohoto druhu lze počítat s využitím „šedých vod“, lze reálně očekávat spotřebu pitné vody a produkci odpadních vod na úrovni cca 50% bilancí – 35m³/den.

VODOVOD - STAV

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je obec Hlavenec.

Jedná se o vodovod vybudovaný v letech 2010-2012, jehož zdrojem vody jsou vrtly v jižní části území obce v minulosti využívané výhradně pro potřeby Armády ČR s povoleným odběrem podzemní vody v množství 65 tis. m³ ročně (2,06 l/s , 5420 m³/měsíc), vydatnost vrtů je dostatečná pro výhledovou potřebu vody (Q_d = 58 m³/den, Q_{max} = 86,5 m³/den = 1,00 l/s)

Z vrtů bude nadále zásoben vodojem Hlavenec o objemu 250 m³ a z něj veden přírodní řad Hlaveneckou cestou do sídla, celková délka vodovodních rozvodů vybudovaných v I.etapě z PE trub D40 – D110 cca 3.500 m.

VODOVOD - NÁVRH

V souladu s koncepcí ÚP Hlavenec bude řešené území výrobního areálu připojeno na VDJ Hlavenec samostatným přírodním vodovodním řadem délky cca 1.220 m. Vodovod ve vlastní řešené lokalitě bude řešen zokruhouvanou větví propojující jednotlivé části areálu.

Nový vodovodní řad bude realizován z trub plastových PE d160, jednotlivé vodovodní přípojky k dílčím stavebním objektům budou provedeny v profilu dle požadovaných kapacit jednotlivých vestavek.

Napojení přípojek na nový vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky u objektu bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě na hranici objektu.

Na navrženém vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody. Vzhledem k využití „šedých“ vod lze počítat s produkcí splaškových vod pouze 36l/os/ den, z čehož vychází kapacita čistícího zařízení 250 EO.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je obec Hlavenec.

Jedná se o systém komplexní gravitační splaškové kanalizace z roku 2012 s výtlačným úsekem ukončeným v ČOV Armády ČR na jižním okraji území obce na parcele p.č. 376/17.

Kanalizační síť je tvořena sběračem v silnici III/2752, do kterého jsou zaústěny jednotlivé uliční stoky DN 250 celkové délky cca 3.000 m, a čerpacími stanicemi a výtlačnými úseky pro překonání výškových rozdílů daných konfigurací terénu.

Kanalizační síť je ukončena na jižním okraji zástavby sídla na p.p.č. 406/1 hlavní čerpací stanicí odpadních vod o výkonu $Q=5$ l/s odvádějící odpadní vody výtlačným potrubím PVC DN90 v délce 2.730 m podél Hlavenecké cesty do ČOV.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

V souladu s koncepcí ÚP Hlavenec bude řešené území výrobního areálu připojeno na ČOV Hlavenec samostatným výtlačným kanalizačním řadem délky cca 1350 m zaústěným přímo do ČOV nebo délky 1.220 m zaústěným do výtlačného řadu z obce v jeho odbočení z Hlavenecké cesty. Vodovod ve vlastní řešené lokalitě bude řešen větvemi napojujícími jednotlivé části areálu.

Nově navržená výtlačná splašková stoka bude provedena z materiálu KTH DN 250

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých dílčích objektů bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami DN150, resp. vnitřní objektovou kanalizací, které budou napojeny na šachtu čerpací stanice umístěné v západním rohu areálu.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Z bilancí zastavitelnosti vyplývá, že na území o výměře celkem 124.508 m² bude možno zasakovat na cca 25.000 m² nezpevněných pozemků, tedy odvodňovaná plocha bude představovat cca 100.000 m². Při odborném odhadu příslušných charakteristik to znamená cca 1.400 l/s odváděných povrchových vod.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod, bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků budou likvidovány akumulací do nádrží a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda), teprve pak zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Srážkové vody z parkovacích ploch s možností kontaminace ropnými produkty budou zachycovány a předčišťovány v odlučovačích ropných látek.

Výsledkem zpracovaného IGP jsou místní podmínky tak dobré, že není třeba vsakovací zkouška. Pro zpomalení zasakování lze předpokládat i budování retenčních nádrží s řízeným odtokem. Ty lze umístit i mimo zastavitelnou část řešeného území na lesních pozemcích ve vlastnictví investora.

ENERGETIKA – SPOJE

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na jihovýchodním okraji území obce Hlavenec, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 130.000 m² CUP výrobních aktivit, jejichž náročnost na energie a počet zaměstnanců může být značně proměnný. Územní studie proto stanoví pro areál tyto limity:

počet zaměstnanců:	960
příkon elektrické energie:	4000 P _{max} (kW)
spotřeba zemního plynu:	400m ³ /hod, 7230MW/r

ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav s možností záložního napájení z ostatních RZ 110/22 kV.

Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení. Ze stávajících 7 trafostanic VN/NN napájených z vrchních rozvodů VN 22 kV (z nich 2 jsou ve vlastnictví velkoodběratelů elektrické energie, ostatní jsou distribuční) je přímo v řešeném území umístěna velkoodběratelská TS7.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality STV Group bude využito stávajícího přívodního nadzemního vedení VN 22 kV zakončeného ve stávající TS7, které je navrženo k přeložení.

Pro připojení P_{max} 4000 kW bude podle výsledného umístění stavebních objektů TS7 rekonstruována a posílena na stávajícím místě nebo přemístěna v rámci areálu.

Navrhuje se kiosková betonová trafostanice DTS 22/0,4kV. Z nové DTS bude vyvedeno kabelové vedení NN (kabela AYKY 3x240 + 120).

Konkrétní řešení připojení bude ovlivněno přeložkou VN v rámci zkrácení stávajícího vedení a zalesnění uvolněného pozemku jako kompenzace za zábor lesa pro příjezdovou cestu.

Před každým stavebním objektem bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) nejsou areálové NN elektrické rozvody zobrazeny.

PLYN

V souladu s koncepcí ÚP Hlavenec bude zemní plyn dominantním zdrojem energie pro výrobní areály rozptýlené v lesních masivech jihozápadní části řešeného území.

Areál STV Group s maximálním hodinovou spotřebou 400 m³/hod bude připojen na STL plynovod 300 kPa přivedený z Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi, kde je regulačními stanicemi napojen z VTL plynovodu, novým vedením délky 1.640 m uloženým do účelové komunikace v souběhu s dálnicí D10.

Areálové či objektové rozvody zemního plynu nejsou předmětem návrhu územní studie.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče VO umístěného u rekonstruované trafostanice TS7, rozvedeno po řešené lokalitě výrobního areálu včetně přístupových účelových komunikací.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) nejsou zobrazeny.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm.

Ve vzdálenosti cca 35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

SPOJE

V okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Řešená lokalita výrobního areálu bude napojena na nejbližší dálkový kabel společnosti Cetin připojovacím kabelem délky cca 750 m vedeným v účelové komunikaci podél D10.

Areálové rozvody spojových sítí budou ukládané do sdružených výkopů podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů služeb. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) je zobrazen pouze přívodní kabel.

ZÁVĚR

Návrh technické infrastruktury vychází z územního plánu Hlavenec projednaného na vyšší plánovací úrovni a byl pro potřeby podrobnosti územní studie upřesněn jednáním s potenciálními investory.

Připouští se odchylky konkrétních řešení dopravní a technické infrastruktury v dalších stupních projektové přípravy, provedené na základě požadavků správců dopravní a technické infrastruktury, jejichž přínos ve veřejném zájmu bude odsouhlasen příslušným dotčeným orgánem.

E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ

Územní studie v řešené lokalitě nenavrhuje obytnou zástavbu, čímž nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje obce potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno na vybraných plochách obce vč. obecní návsi. Drobné doplňkové obslužné aktivity požadované provozovatelem areálu mohou vznikat jako integrovaná součást výrobních objektů.

Studie nevymezuje více než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení.

F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem ÚP Hlavenec, který v dané lokalitě umísťuje VPS dopravní infrastruktury 18.P místních obslužnou komunikaci.

VPS 18.P se územní studií ruší, jak je popsáno v kapitole „Návrh řešení dopravní infrastruktury“. Komunikace 18a.P a 18b.P, které ji nahrazují, nejsou územní studií zařazeny do VPS, protože jí to nepřísluší a protože byly majetkově předjednány v rámci zpracování podkladové zastavovací studie.

ODŮVODNĚNÍ

G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP a dohody s objednatelům a pořizovatelem.

ŘÚ bylo místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je dáno souborem pozemků ve vlastnictví soukromého subjektu – STV Group a.s., který je objednatelům územní studie. Pozemky potřebné pro připojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ležící mimo řešené území jsou dokumentovány ve Výkresu širších vztahů (1).

Lokalita určená k řešení se nachází mimo souvisle zastavěné území na jihovýchodním okraji území obce Hlavenec v uměle vytvořené proluce lesních masivů severně od silnice D10 a jižně od silnice III/2752. Lokalitu tvoří „brownfield“ bývalého vojenského areálu obklopený ze všech stran lesními pozemky.

Výměra řešeného území je cca 259.616 m². Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je tvořeno uměle odlesněnou přírodní okrajovou prolukou „brownfieldu“ bývalého vojenského areálu, jehož hlavní stavební objekty a areálové komunikace byly v posledních letech odstraňovány nebo postupně chátrají k přirozenému zániku. Zpevněné plochy a budovy jsou prostoupeny lesními remízky a shluky náletové zeleně.

Dosavadní využití lokality představuje extenzivní užívání zachovaných objektů a ploch pro různé dočasné ekonomické aktivity, zejména skladování.

I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu a charakter využití spadá spíše než k centru mateřské obce Hlavenec k celému širšímu regionu od Prahy k Mladé Boleslavi pomocí silničního napojení na D10.

Ve vztahu k zástavbě obce je řešené území poměrně autonomní oddělené masivem lesa a pro případ využití nabídky pracovních příležitostí propojené novou silniční spojkou ze silnice III/2752 uzpůsobenou i pro cyklistickou dopravu.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Koordinačního výkresu (2) 1:2000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro výrobu x pozemky areálových komunikací a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP, z ÚAP ORP Brandýs nad Labem a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené území se nachází ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení
- severní okraj řešeného území tvořený nezastavěnými a nezastavitelnými pozemky lesa je v přímém kontaktu s prvky ÚSES – místní biocentrum BC62 a místní biokoridor BK63 bez praktického omezujícího vlivu
- celé řešené území je obklopeno pozemky lesa – VKP ze zákona a jeho podstatná část je dotčena vzdáleností 25 m od lesa, kde není žádoucí umístit nadzemní stavby
- východní okraj řešeného území je dotčen ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení VN 22 kV, které bude sloužit k jeho napojení na elektrickou energii
- jižní okraj řešeného území je dotčen hlukovou izofonou 50 dB (A) vzhledem k navrženému využití této části pro dopravní infrastrukturu a ochrannou zeleň bez praktického omezení.

K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality STV Group je vyvoláno potřebou prověřit v územních souvislostech organizaci území plánovaného výrobního areálu v souladu s připravenou dokumentací pro územní řízení, která bez tohoto podkladu nemůže obdržet kladné závazné stanovisko.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Hlavenec, konkrétně z požadavku kapitoly „L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Rozvojové lokality ÚP mají být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality STV Group je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na zastavitelné části, zpevněné části a zeleň s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s koncepcí platného ÚP a výstupy přenést do připravované DÚR.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

ÚP

Platný územní plán Hlavenec (ÚP) v řešeném území STV Group navrhuje revitalizaci „brownfieldu“ bývalého vojenského areálu jeho rozdělením na jižní část s homogenizovanou intenzifikovanou zástavbou nového výrobního areálu a severní část, kde jsou zastavěné a zpevněné části vklíněné do lesa revitalizovány na lesní pozemky v rozsahu adekvátním záboru lesa v jižní části lokality.

Návrh územní studie plně respektuje koncepci ÚP, která byla již v průběhu jeho projednávání prověřena podrobnější zastavovací studií (rozsah zástavby, areálových komunikací a zeleně) a té přizpůsobeno principiální dělení lokality na zastavitelnou a nezastavitelnou část.

ZÚR SK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Hlavenec definují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad se ZÚR SK vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR ve znění ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády ČR č. 629 dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 630 dne 2. 9. 2019 (dále jen A-PÚR ČR) byla při stanovování podmínek pro změny v území v souladu s charakterem území respektována.

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad s A-PÚR ČR plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie vyváženou revitalizací zastavěných pozemků specifického využití vklíněných násilně do volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie provázáním soustředění zastavitelných pozemků se zachováním celkového rozsahu lesní i nelesní zeleně v lokalitě zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením způsobu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom revitalizací „brownfieldu“ chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území, míru využití zastavěného území a možnost kompenzace pozemky určenými k zalesnění.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování územní studie STV Group bylo Zadání územní studie Hlavenec – lokality STV Group zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 17.12.2020.

Věcný obsah zadání byl předem dohodnut na osobním jednání mezi investorem – objednatel, pořizovatelem a zpracovatelem na ObÚ Hlavenec dne 16.12.2020.

Důvod zpracování a účel územní studie je respektován – jedná se o revitalizaci brownfieldu bývalého vojenského areálu ve vlastnictví soukromého investora předpokládající nové využití a uspořádání ploch výroby, veřejných prostranství a ploch lesních.

Vymezení plochy dle Výkresu základního členění (1) ÚP Hlavenec včetně dělení na zastavitelnou a nezastavitelnou část dohodnutého při schvalování ÚP je v územní studii respektováno.

Podmínky řešení z hlediska funkčního a prostorového uspořádání, dopravní a technické infrastruktury vycházejí z respektování a upřesnění podmínek platného ÚP Hlavenec, přičemž navrhuje zadáním umožněné dílčí odchylky, kterými se lze řídit až po budoucí změně ÚP Hlavenec provedení na podkladě této územní studie.

Podmínky z hlediska formálního uspořádání dokumentace územní studie jsou respektovány.

M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita STV Group je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu zastavitelné části určené k založení nového výrobního areálu a nezastavitelné části určené k zalesnění.

Řešené území je v přímém kontaktu s funkčními prvky místního územního systému ekologické stability, k bezproblémovému kontaktu dochází v nezastavitelné části řešeného území.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i území zasažená nadměrným hlukem z dopravy.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění s využitím zemního plynu, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a umožněním napojení na region závodní dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality výrobními halami při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou i estetickou funkcí v pásích podél obvodových areálových komunikací na přechodu do obklopujících lesních pozemků.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

S ohledem na prověření lokality již v platném ÚP Hlavenec, nebyla ani předpokládána nutnost upřesnění pro něj provedeného vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro výrobu v proluce lesního masivu bez vazby na zastavěné území obce Hlavenec.

Vzhledem k umístění lokality mimo zemědělskou půdu a k vyváženému záboru lesních pozemků oproti pozemkům určeným k návratu do PUPFL a zalesnění byla lokalita v platném ÚP dotčenými orgány odsouhlasena.

Územní studie vychází z platného ÚP Hlavenec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů. Vzhledem k tomu, že studie nahrazením lokality 18.P lokalitami 18a.P a 18b.P překračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, je ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA PUPFL

ZAŘAZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Jednotlivé návrhové plochy jsou uvedeny v číselné posloupnosti v rámci skupiny rozdílného způsobu využití (funkce), a v následných tabulkách označeny jejich kódem. Navrhované plochy jsou zařazeny v plochách **zastavitelných**, jedná se o tzv. **trvalé zábory**.

kód	způsob využití (funkce)
P	pozemky veřejných prostranství
E	pozemky smíšené výrobní
L	pozemky určené pro funkce lesa (lesní pozemky)

VYHODNOCENÍ PLOŠNÝCH POŽADAVKŮ

zábor PUPFL [ha]:

plocha	funkce	celková výměra, dtto PUPFL
18a	P	1,1635
18b	P	0,3712
19	E	0,5856
20	E	2,0091
21	E	1,3991
celkem		5,5285

převedení do PUPFL [ha]:

plocha	funkce	celková výměra dosud nelesních pozemků
22	L	2,2336
23	L	0,0025
celkem		2,2361

Pozn.: nejedná se o zábor PUPFL, ale o kompenzace za zábory PUPFL, plochy jsou vymezeny na tzv. ostatních plochách a zastavěných pozemcích – záměrem je prostor lesnický zrehabilitovat, po předchozí demolici zpevněných ploch a objektů, prostor zalesnit a v KN převést do kategorie lesní pozemek, vč. do systému LHO

zrušení záboru lesa navrženého v ÚP Hlavenec [ha]:

pův. plocha	pův. funkce	celková výměra	z toho PUPFL
18	P	0,7931	0,6838
celkem		0,7931	0,6838

CELKOVÉ SESTAVENÍ PLOŠNÝCH POŽADAVKŮ [ha]

- **zábory PUPFL celkem: 5,5285**
- **převod do PUPFL: 2,2361**
- **zrušení původního záboru v ÚP Hlavenec: celkem 0,7931, z toho PUPFL 0,6838**

IDENTIFIKACE PLOCH DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ A LHP/LHO (k.ú. Hlavenec)

plocha	p.p.č.	druh pozemku	LHP/LHO	vlastník
18a.P	375/1	lesní pozemek	nezjištěno	Vojenské lesy a statiky, s.p., Praha
18b.P	375/1	lesní pozemek	nezjištěno	Vojenské lesy a statiky, s.p., Praha
19.E	375/97	lesní pozemek	LHO Brandýs n.L., z.o. Mělník, 138 a, 10b	Drda Martin, Praha
20.E	375/59	lesní pozemek	LHO Brandýs n.L., z.o. Mělník, 138 a, 10a	Drda Martin, Praha
	375/62	ost.plocha, ost.komunikace		Drda Martin, Praha
21.E	375/59	lesní pozemek	LHO Brandýs n.L., z.o. Mělník, 138 a, 10a	Drda Martin, Praha
	375/62	ost.plocha, ost.komunikace		Drda Martin, Praha
22.L	375/63	ost.plocha, ost.komunikace	není součástí LHP/LHO	Drda Martin, Praha
	375/64	ost.plocha, ost.komunikace		Drda Martin, Praha
	.264	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.266	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.268	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.269	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.271	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.273	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
	.276	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha
23.L	.260	zast.plocha a nádvoří		Drda Martin, Praha

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PUPFL, STRUČNÝ POPIS

18a.P	trasa sleduje akt. zemní lesní cestu a průsek, patrně se nejedná o porostní plochu, ale o bezlesí, tudíž realizací prakticky nedojde k zásahu do porostní plochy
18b.P	trasa sleduje akt. zemní lesní cestu a průsek, patrně se nejedná o porostní plochu, ale o bezlesí, tudíž realizací prakticky nedojde k zásahu do porostní plochy
19.E	akt. porostní plocha, zbytkové nekompaktní porosty v bývalém areálu AČR a následně výrobním areálu, jejichž zábor po dohodnutou hranici spojený se zalesněním za touto hranicí byl dohodnut při projednání ÚP Hlavenec
20.E	akt. porostní plocha, zbytkové nekompaktní porosty v bývalém areálu AČR a následně výrobním areálu, jejichž zábor po dohodnutou hranici spojený se zalesněním za touto hranicí byl dohodnut při projednání ÚP Hlavenec
21.E	akt. porostní plocha, zbytkové nekompaktní porosty v bývalém areálu AČR a následně výrobním areálu, jejichž zábor po dohodnutou hranici spojený se zalesněním za touto hranicí byl dohodnut při projednání ÚP Hlavenec
22.L	akt. zpevněné plochy, stavební objekty – v celém prostoru budou odstraněny zpevněné plochy a stavební objekty, prostor bude lesnický rekultivován (celoplošně zalesněn), v KN převeden do kategorie lesní pozemek a začleněn do systému LHO
23.L	akt. stavební objekt – dojde k jeho demolici a k zalesnění pozemku, v KN převeden do kategorie lesní pozemek a začleněn do systému LHO

Záměr svojí výměrou neovlivní zdejší celkovou lesnatost, ani vzhledem k lokalizaci v okolním zapojeném lese svahu nenaruší krajinný ráz této části obce, ani prakticky negativně neovlivní zdejší lesnické hospodaření.