

**ÚZEMNÍ STUDIE
ČESKÝ BROD - ZÁPAD**

8 / 2017 - 11 / 2017

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Název díla: **ÚZEMNÍ STUDIE ČESKÝ BROD - ZÁPAD**
úcelová studie pro stanovení rozsahu a vybavení veřejných prostranství
- Místo: Město Český Brod, k. ú. Český Brod, k. ú. Štolmíř
- Objednatel: MĚSTO ČESKÝ BROD,
se sídlem v Českém Brodu, Náměstí Husovo č. p. 70, 282 01
zastoupené: Bc. Jakubem Nekolným, starostou
IČ: 00235334, DIČ: CZ 00235334
tel., fax:: +420 321 612 111, +420 321 612 116
e-mail: cesbrod@cesbrod.cz, nekolny@cesbrod.cz
datová schránka: jgqbsve
- Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD,
ODBOR ROZVOJE, ODBOR STAVEBNÍ A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
se sídlem v Českém Brodu, Náměstí Husovo č. p. 70, 282 01
zastoupený: Mgr. Hanou Dočkalovou, vedoucí odboru rozvoje
tel.: +420 321 612 158, +420 733 792 835, fax: -
e-mail: dockalova@cesbrod.cz
zastoupený: Ing. Radanou Marešovou, vedoucí odboru stavebního a
územního plánování
tel.: +420 321 612 131, +420 603 878 967, fax: -
e-mail: maresova@cesbrod.cz
zastoupený: Bc. Markem Šplíchalem, odborným pracovníkem odboru stavebního a
územního plánování
tel.: +420 321 612 139, +420 730 517 818, fax: -
e-mail: splichal@cesbrod.cz
- Konzultace: Ing. arch. Jiří Pavlíček, M. Arch., PhD., městský architekt
tel.: +420 728 084 386,
e-mail: pavlicek@cesbrod.cz
- Zhotovitel: UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o.
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494//8,
zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695
zapsaná: dne 5. 2. 1999 MS v Praze, oddíl C, vložka 65432
mobil: + 420 603 436 098, +420 603 475 812,
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz,
Ing. arch. Jaromír Myška, autorizovaný architekt
David Schneider, Zdeněk Kuník, Ing. Martin Adámek, a kol.

Výtisk číslo: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Zakázka číslo: 10-11-0817

Místo a datum zpracování: Praha, 08/2017 – 11/2017

OBSAH

Textová část:

0. Úvod: Obecné informace
 - Výchozí podklady
 - Zadání územní studie
 - Významné regulativy územního plánu Český Brod obecné
 - Významné regulativy územního plánu Český Brod pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití
 - Některé významné obecně platné regulativy, které se vztahují k řešenému území
 - Ochrana proti nadlimitnímu hluku
1. Průzkumy a rozbory pro stanovení koncepce uspořádání veřejného prostranství
 - 1.1. Analytická část
 - Dostupné podklady a jejich vyhodnocení
 - Provedené doplňující průzkumy a rozbory
 - Vyhodnocení současného stavu území
 - Severní (prvá) část / Jižní (druhá) část
 - Zjištění a vyhodnocení majetkových vztahů
 - 1.2. Existující širší vztahy
 - Systém veřejných prostranství a zelené infrastruktury v sídle (v okolí lokality)
 - Kompoziční vztahy ovlivňující návrh řešení lokality
2. Komplexní návrh řešení vymezeného zastavitelného území
 - 2.1. Urbanistické a architektonické řešení
 - Základní ideová koncepce, popis návrhu, řešení veřejných prostranství / veřejné zeleně
 - Návrh urbanistických regulativů vymežujících veřejná prostranství
 - Severní (prvá) část / Jižní (druhá) část
 - 2.2. Koncepce řešení dopravní infrastruktury
 - Návrh regulativů dopravní infrastruktury
 - Severní (prvá) část / Jižní (druhá) část
 - 2.3. Koncepce řešení technické infrastruktury
 - Návrh regulativů technické infrastruktury
 - Severní (prvá) část / Jižní (druhá) část
 - 2.4. Návrh zeleně a sadových úprav
 - 2.5. Návrh opatření proti hluku
3. Závěr

Grafická část:

1. Širší vztahy s vymezením řešeného území 1:5000
2. Ortofotomapa s přitiskem katastrální mapy 1:1000
3. Současný (aktuální) stav území, 1:1000
4. Současný (aktuální) stav území v platném územním plánu Český Brod, 1:1000
5. Současný (aktuální) stav majetkových vztahů, 1:1000
6. Hlavní výkres (návrh regulace) 1:1000
7. Průmět řešení do ortofotomapy 1:1000
8. Veřejná prostranství (pro dopravu) a technická vybavenost území, 1:1000
9. Průmět řešení územní studie do ploch územního plánu Český Brod 1:1000
10. Odchytky od platného územního plánu Český Brod, 1:1000
11. Průmět řešení územní studie do majetkových vztahů, 1:1000

0. Úvod

Obecné informace

Územní plán Českého Brodu, platný od 26. 1. 2017 (tj. v platném znění k datu zpracování a vydání tohoto dokumentu zvaného územní studie), obsahuje 6 ploch, kde systém (regulativy) zástavby, dopravy, technického vybavení a zeleně je předepsáno územním plánem ověřit a stanovit ve větší podrobnosti, nežli umožňuje územní plán, a situování zástavby není zcela jednoznačné (například tam, kde se nejedná o jednoznačné doplnění parcelace zástavby rodinných domů, kde je třeba upřesnit situování a velikost parcel využitelných k zástavbě, a kde je třeba navrhnout situování veřejné infrastruktury (rozsah veřejných prostranství zpevněných, veřejné parkové zeleně, veřejných hřišť, umístění a parametry komunikací v návaznosti na stávající komunikace, jejich křižovatek, umístění technického vybavení v návaznosti na stávající, umístění občanského vybavení, apod.).

Lokality svojí výměrou přesahují 20 000 m², tj. 2 ha výměry.

V územním plánu Českého Brodu je možnost parcelace, situování komunikací, technické infrastruktury a sídelní zeleně těchto lokalit vyznačena čárkovane, směrně. Územní studie potvrdí nebo upřesní průběhy hranic pozemků, stanoví konkrétní dimenze dopravních staveb i staveb technické a občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Územní studie bude rovněž podkladem pro upřesnění hranic ploch s rozdílným způsobem využití, pokud se nacházejí v území řešeném lokalitou.

Územní studie jsou charakterem studii veřejného prostranství, neboť jejich cílem je zejména definovat systém veřejných, tj. obyvatelům přístupných prostranství, jejich charakter, tedy funkční a prostorovou (kompoziční) úlohu, konkrétní polohu, rozměry, apod. Územní studie řeší regulaci nejen vlastního řešeného území (zastavitelné plochy), ale věnují pozornost návaznostem a vycházejí tedy i z navazující struktury zástavby, ze zastavěného území.

Územní studie budou sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území a mohou tedy sloužit i jako podklad pro územní rozhodnutí o parcelaci a situování veřejné infrastruktury (§ 2 odst. (1) písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Jednou z výše jmenovaných studií lokalit je lokalita Český Brod – západ.

Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování této studie byly zejména:

- Územní plán Český Brod, schválený zastupitelstvem města Český Brod dne 20. 12. 2016, usnesením č. 86/2016 (účinnost od 26. 1. 2017).
- Územně analytické podklady (ÚAP) ORP Český Brod zpracované v prosinci 2008, v aktualizovaném vydání k 31. 12. 2016,
- doplňující průzkumy a rozborů území, obsahující zejména:
 - obstarání aktuální digitální mapy katastru nemovitostí a údajů o majetkových poměrech v řešeném území z portálu Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního (ČUZK),
 - opatření ortofotomapy
 - pochozí průzkum řešeného území a jeho okolí se zaznamenáním aktuálního stavu funkcí a prostorových vlastností území a staveb (účel využití, počet podlaží, tvary a materiály střech staveb, šířky a materiály vozovek, parkovišť, chodníků, situování dřevin, rozměry koruny),
 - geodetické doměření prvků, které nejsou obsaženy v mapě katastru nemovitostí (šířky vozovek, parkovišť, chodníků, situování dřevin, rozměry jejich kmene, koruny, výškopisná

data, apod.).

- Zadání územní studie Český Brod – západ

Zadání územní studie

Rozvojová lokalita Český Brod – západ, část 1 a část 2, zadání pro obě části:

Katastrální území: Český Brod, pozemky: dle hranic stanovených v územním plánu Českého Brodu.

Dnešní stav lokality: polnosti, zeleň.

Popis záměru s lokalitou: ucelení tvaru sídla dostavbou prostoru – doplněním do logických plynulých tvarů při sledování urbanistické ekonomie.

Funkční regulace: bydlení v rodinných domech, veřejné parkové plochy, izolační zeleň, plocha pro sport.

Návrh regulativů:

Plocha veřejného prostranství se zelení (park, dětská hřiště, hřiště pro dospělé, apod.) bude o výměře cca 2000 m².

Minimální šíře veřejného prostranství pro nové místní komunikace, budované v souvislosti s rozvojem lokality, bude 10 m mezi hranicemi stavebních parcel.

Podél ulice Žitomiřské bude vymezen prostor pro založení oboustranného pásu doprovodné veřejné zeleně (alej).

Veřejné prostranství ulice Na Vanderkách bude rozšířeno na minimálně 10 m mezi hranicemi parcel.

Mezi pozemky rodinných domů a železniční tratí bude situována pěší cesta a pás veřejné zeleně.

Součástí lokality je pás veřejné dřevinné zeleně při západním okraji lokality (ochrana před prouděním větru, prašností z polností).

Přípustné je plné oplocení tvořící protihlukovou clonu v místech potřeby ochrany proti hluku.

Územní studie bude řešena v optimální podrobnosti, pro řešení jsou stanoveny tyto regulativy: Velikost stavebních pozemků doporučena cca 600 – 700 m². Rodinné domy budou izolované o 2 NP a podkroví ve střeše sedlové, při západním okraji lokality o 1 NP a podkroví v střeše sedlové s klasickou taškovou krytinou. Objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru (5 – 6 m od uliční čáry – okraje stavebního pozemku).

Poznámka:

Výstavba bude podmíněna existující rezervou – dostatečnou kapacitou míst v mateřských školách a v základním školství, pokrývající nárůst této potřeby ve stávajících školských zařízeních, nebo po realizaci nové mateřské a základní školy předpokládané územním plánem v Liblickém předměstí, pokud její kapacita rezervu ve stávajících školách vytvoří. Pro mateřské školy je možno navrhnout pozemky a stavby, které potřebu tohoto druhu školství v dostatečné kapacitě pro řešenou plochu zajistí.

Podmínkou výstavby v části 2 jsou přeložky technické infrastruktury.

Součástí návrhu bude hluková studie ověřující, že lze zajistit dostatečnou ochranu staveb vyžadujících ochranu proti hluku z železniční dopravy a silniční dopravy.

Územní studie musí respektovat regulativy stanovené územním plánem Českého Brodu, návrh se musí pohybovat v rámci těchto regulativů, tj. zejména musí dodržet regulativy funkčního využití těmito plochám předepsané a nesmí překročit předepsané měřitelné hodnoty.

Významné je, že územní studie upřesní pro konkrétní lokality takové funkční a prostorové regulativy návrhu územního plánu, které v podrobnosti a měřítku územního plánu nelze stanovit. Jedná se zejména o konkrétní výšku zástavby (která nesmí být překročena, ale může být nyní předepsána v odůvodněných případech nižší), tvar střech, použité materiály, apod.

Významné je, že územní studie bude současně podkladem pro upřesnění hranic a výměr ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) územního plánu města Českého Brodu, a tedy i pro jeho případné změny (v odůvodněných případech).

Plošné regulativy územního plánu jsou závazné a významné při rozhodování o umístění staveb. Územní studie bude obsahovat jednak tyto regulativy v nezměněné podobě vůči územnímu plánu, a jednak podrobnější regulativy, které územnímu plánu stanovit nepřislouží, a mohou být stanoveny jen podrobnější územně plánovací dokumentací.

Následně jsou vybrány z výroku schváleného platného územního plánu obecné regulativy a konkrétní regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou obsaženy v hranicích řešeného území, a jsou pro řešení územní studie významné a neopominutelné:

Významné regulativy územního plánu Český Brod obecné (vybrané z kapitoly F.1. výroku územního plánu), důležité pro řešenou lokalitu:

V textu územního plánu Českého Brodu jsou stanoveny obecné regulativy, z nichž pro řešené území jsou významné (z textu vybrané) tyto:

- Srážkové vody budou pro zachování odtokových poměrů zachyceny, zadrženy (zdrženy) a využity v maximálním množství na pozemku (svedeny do nádrží, uváděny do vsaku, užívány na zálivku, apod.).
- výstavba na volných plochách mimo současně zastavěné území obce se bude realizovat na plochách k tomu určených územním plánem a následně podrobnější dokumentací (územní studií, regulačním plánem),
- horní hranice výměry pozemku pro zastavitelný pozemek se nestanovuje, při návrhu parcelace musí však být zohledněno účelné využití území z hlediska urbanistické ekonomie a úspornosti záborů zemědělské půdy.
- maximální míra zastavěnosti pozemku se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry. Odlišně mají maximální míru zastavěnosti pozemku stanoveny konkrétně jmenované pozemky či lokality, a plochy RI, RH, OV, ZP, uvedené v textu kapitoly F.2. - objekty musí hmotovým členěním a výškou římsy navazovat na okolní stabilizovanou zástavbu; převládající výšková hladina zástavby se stanovuje dle zóny individuálního bydlení, přičemž
- výšková hladina zastavění v zóně individuálního bydlení je stanovena na maximálně dvě nadzemní podlaží (při ploché střeše) a případně využitelné podkroví střechy sedlové nebo valbové (při šikmých střechách),
- v zóně hromadného bydlení je výšková hladina zastavění stanovena maximálně do tří podlaží (při ploché střeše) a případně využitelné podkroví, střechy sedlové, nebo valbové (při šikmých střechách), přičemž šikmé střechy jsou s ohledem na historický charakter středu města preferovány. Pokud bude hromadné bydlení situováno v návaznosti na plochy bydlení individuálního, nebo plochy bydlení venkovského, bude výšku zástavby určovat výška zástavby bydlení individuálního nebo bydlení venkovského.
- v zóně individuálního bydlení u nové výstavby budou garáže vestavěné (součástí dispozice objektu); v odůvodněných případech, pokud to nebude z objektivních důvodů možné (například terénní konfigurace, tvrdé skalní podloží), je přípustné jejich situování samostatně, pokud možno s hlavním objektem architektonicky propojené,
- v zóně hromadného bydlení u nové výstavby budou garáže vestavěné do objektu (přízemí, suterén) nebo garáže hromadné,
- nové garáže řadové jednopodlažní jsou nepřípustné,
- umísťovat zařízení a stavby pro reklamu je v celém území vyloučeno; připouští se tabule s názvem firmy umístěné na budovách nebo uvnitř areálu firmy.

Významné regulativy územního plánu Český Brod pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití (vybrané z kapitoly F.2. výroku územního plánu)

V textu územního plánu Českého Brodu jsou stanoveny k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití konkrétní regulativy (kapitola F.2. výroku územního plánu), z nichž pro řešené území jsou významné (z textu vybrané) tyto:

Regulativy plochy BI: plochy bydlení – individuální, v rodinných domech:

Rámcová charakteristika: plochy pozemků rodinných domů městských a příměstských s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Určené využití (dominantní): bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, maximálně dvou nadzemních podlaží a využitelného podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.

Přípustné využití: stavby, činnosti přímo související s individuálním bydlením; samostatné garáže, vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, foliová jezírka. Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní), kulturu, hygienické služby, drobný sport a relaxační činnost, a kanceláře bez přístupu veřejnosti, malé ubytovací zařízení (penzion). Stávající kolaudované drobné nerušící provozovny a stávající kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.). Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastním pozemku stavebníka.

Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a stavby, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například i zvýšením dopravní zátěže v okolí) narušují pohodu bydlení a životního prostředí; výrobní, skladovací činnosti, pěstitelství a chovatelství; výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Nepřípustné jsou nové drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost.

Regulativy prostorového uspořádání:

Minimální velikost pozemků pro zástavbu izolovanými rodinnými domy je 600 m².

Maximální míra zastavěnosti pozemku pro zástavbu izolovaným rodinným domem se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu izolovaným rodinným domem bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží, maximálně dvě nadzemní podlaží (platí pro plochou střechu), a maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví (platí pro šikmou střechu). Zástavba o šikmých střechách bude užívat střech sedlových nebo valbových.

Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 3 bytové jednotky. Ve stavbách vedlejších nesmějí být bytové jednotky.

Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí hlavního objektu (vestavěné). Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace nebo tvrdé skalní podloží.

Přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu mohou být umístěny jako součást dispozice rodinného domu a součástí hlavní hmoty objektu. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Stavby nebytové nesmí hmotově

přesáhnout obvyklé kubatury rodinných domů.

Plochy individuální – v rodinných domech, ve kterých se připouští situovat izolované rodinné domy a případně i řadové rodinné domy, jsou označeny BI (Ř).

Minimální velikost pozemků pro zástavbu řadovými rodinnými domy je 350 m².

Maximální míra zastavenosti pozemku pro zástavbu řadovým rodinným domem se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.

Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu řadovým rodinným domem bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Regulativy plochy OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura:

Rámcová charakteristika: plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti

Určené využití (dominantní): stavby, zařízení a pozemky sloužící pro převážně nekomerční vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (dle § 2 odst. 1 písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění).

Přípustné využití: doplňkové funkce maloobchodní, ubytovací, stravovací, administrativní, sportovní, apod., plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy zeleně.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího okolí.

Regulativy prostorového uspořádání: objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru (výšce) okolní zástavby (nepřevyší hlavní římsu a hřeben sousedních objektů).

Celková zastavenost pozemku může být maximálně 50 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

Regulativy plochy OS: plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Rámcová charakteristika plochy: plochy pro tělovýchovu a sport (převážně komerční, klubový i individuální relaxační).

Určené využití (dominantní): plochy a souvislá území určená pro sportovní areály, stavby a zařízení.

Přípustné využití: doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení, například maloobchod, služby, ubytování, stravování, vzdělávání a výchova, plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy zeleně. Oplocení.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího okolí.

Regulativy prostorového uspořádání: objekty nesmí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby narušit panorama města a negativně ovlivnit při větších objemech kontext i měřítko okolní zástavby, pokud budou situovány do její blízkosti.

Celková zastavenost pozemku může být maximálně 50 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.

Regulativy plochy ZP: plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodě blízké plochy

Rámcová charakteristika: plochy zeleně uvnitř sídla, průběžně kultivované, udržované a upravované sadovnickými zásahy, zřízené zejména pro krátkodobou relaxaci obyvatel.

Určené využití (dominantní): plochy průběžně udržované zeleně zejména na pozemcích obce,

které jsou volně přístupné veřejnosti; fragmenty krajinné zeleně v sídle; doprovodná zeleň podél komunikací.

Přípustné využití: drobnější parkově upravené plochy, dětská hřiště, menší hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné vodní plochy, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura; dopravní stavby (cesty) pro údržbu a obnovu plochy, parkoviště pro návštěvníky, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, stavby technické infrastruktury. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

Nepřípustné využití: plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Regulativy prostorového uspořádání: maximální zastavenost stavbami bude 10 % z celkové plochy pozemku. Maximální výška prvků dětských hřišť, drobných staveb zahradní architektury a drobné architektury je 4,0 m, včetně podezdívky staveb.

Regulativy plochy SM: plochy smíšené obytné městské

Rámcová charakteristika: plochy smíšené obytné využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.

Určené využití (dominantní): plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost) včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.

Přípustné využití: bydlení v bytových domech, výjimečně i rodinných domech, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

Nepřípustné využití: veškeré takové provozy, a činnost, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy, apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, objemem a výškou zastavení respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter města. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.

Celková zastavenost pozemku může být maximálně 30 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku

V ploše SM na pozemcích č. parc. 263/34, 263/37, 263/68, k. ú. Český Brod, se připouští výhradně situování zařízení pro sociální služby – domova pro seniory.

Pozn.: V řešeném území lokality se jedná právě a pouze o plochu SM s pozemky, které jsou jmenovány v předchozím odstavci regulativů. Územní plán Českého Brodu legalizoval stavbu rodinného domu na předemných pozemcích a jejich rozlohu (oplocenou zahradu), a následně upravil rozsah (obvod) obytného území, aby předmětná plocha nevyčnívala z obvodu města. Na žádost vlastníka byla plocha z území BI těsně před schválením územního plánu převedena do plochy SM, pro možnost vybudování areálu domova pro seniory.

Regulativy plochy DS: plochy dopravní infrastruktury - silniční – pro realizaci pohybu

Rámcová charakteristika: převážně liniové plochy silniční (automobilové, cyklistické a pěší)

dopravy.

Určené využití (dominantní): plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy, místních komunikací I., II. a III. třídy, případně účelových komunikací s veřejným provozem, plochy významných cest pro motorovou, cyklistickou, pěší dopravu nebo jejich kombinaci, a plochy veřejných zpevněných prostorů (veřejná prostranství, náměstí, rozptylné plochy), plochy chodníků, včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti těchto staveb, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, portály tunelů, parkovací zálivy, parkovací stání, technické a technologické vybavení komunikací a jejich křižovatek, včetně doprovodné a izolační zeleně na těchto pozemcích.

Přípustné využití: odstavná a parkovací stání jako součást komunikačního prostoru, nezbytné stavby a drobné plochy pro technickou infrastrukturu. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně, zejména doprovodné a izolační, případně krajinnotvorné estetické. Oplocení. Dopravní značení včetně informačního systému, jako jsou mapy a plánky, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící hromadné dopravě.

Nepřípustné využití: veškeré ostatní nejmenované funkce. Zařízení a stavby pro reklamu s výjimkou informačních tabulí.

Regulativy prostorového uspořádání: součástí nově navrhovaných komunikací nebo rozšiřování stávajících komunikací vně zastavěného území města je doprovodná zeleň (stromořadí, aleje, zeleň pokrývající výkopy a násypy, pokud není vedena v samostatné ploše).

Regulativy plochy ZK: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná

Rámcová charakteristika: plochy přírody vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, situované v nezastavěném území. Situování ploch v zastavěném území tím není vyloučeno (například při průchodu prvků ÚSES nebo z jiných důvodů). Zahrnují mj. zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES aj. Plochy zeleně s převahou stromového a keřového pokryvu.

Určené využití: lesní porosty, plochy určené převážně pro zeleň dosahující vyššího vzrůstu a hmot (stromové a keřové porosty), které jsou volně přístupné veřejnosti, rozptýlené a liniové porosty dřevin a bylin, vše situované mimo pozemky určené pro funkci lesa. Zeleň doprovodná pro komunikace (aleje, stromořadí) a vodní toky i vodní nádrže, zeleň s funkcí izolační a hygienickou.

Přípustné využití: trvalé travní porosty, mýtiny; drobné vodní plochy; dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury. Tyto stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

Nepřípustné využití: plochy jsou nezastavitelné s výjimkou staveb uvedených výše. Plochy nejsou oploceny.

Regulativy plochy ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní nízká, louky

Rámcová charakteristika: plochy přírody vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny v nezastavěném území. Situování ploch v zastavěném území tím není vyloučeno (například při průchodu prvků ÚSES nebo z jiných důvodů). Zahrnují mj. zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES aj. Nízké, přirozeně existující převážně luční a travní plochy.

Určené využití: přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty, které nejsou užívány k zemědělské rostlinné produkci.

Přípustné využití: rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin a bylin; drobné vodní plochy; dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší

komunikace a prostory, stavby technické infrastruktury. Tyto stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (např. ochrana přírody) tyto stavby omezující nebo vylučující. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše. Plochy nejsou oploceny.

Některé významné obecně platné regulativy, které se vztahují k řešenému území

Obecně závazná vyhláška MMR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, mj. stanoví tyto významné regulativy:

K naplňování cílů a úkolů územního plánování a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m² (§ 3 odst. 1).

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (§ 7 odst. 2).

Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci (§ 20 odst. 4).

Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných...
- c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno
 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace. (§ 20 odst. 5).

Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace3) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby (§ 20 odst. 7).

Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

- a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4, tj. 40 %
- b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3, tj. 30 %. (§ 21 odst. 3).

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (§ 22

odst. 2).

Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije (§ 25 odst. 2). Pozn.: v řešeném území se nejedná o zvlášť stísněné podmínky.

Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových (§ 25 odst. 4).

Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m (§ 25 odst. 5).

Ochrana proti nadlimitnímu hluku

Zadání územní studie bylo formulováno před novelou zákona o ochraně veřejného zdraví, tedy před vydáním zákona č. 267/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Nové podmínky ochrany proti hluku se proti požadavkům ochrany platným v době zadání územní studie mění; navržené řešení v územní studii proto vychází z požadovaných postupů hygienické stanice v souvislosti s novelou zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, která vstoupila v platnost dne 1. 12. 2015, které jsou následné:

Stavby musí být chráněny před nadlimitním hlukem. Nadlimitní hluk v řešeném území lze předpokládat z železniční dopravy a z dopravy automobilové po nadřazených komunikacích vedoucích v okolí řešeného území. Jiné zdroje hluku (například letecký hluk, hluk z výroby, apod.) se v řešeném území nevyskytuje a nepředpokládá.

Pro zatížení hlukem jsou stanoveny níže uvedené maximální přípustné hodnoty:

Hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku $L_{Aeq,T} = 50$ dB a korekcí přihlížejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době. V případě hluku s tónovými složkami, s výjimkou hluku z dopravy na pozemních komunikacích a drahách, a hluku s výrazně informačním charakterem, se přičte další korekce - 5 dB.

Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, pro hluk z provozu stacionárních zdrojů (ve smyslu § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění), hluk z veřejné produkce hudby, hluk na účelových komunikacích a hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakové práce, jsou rovny:

Pro denní dobu od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ $L_{Aeq,T} = 50$ dB
 Pro noční dobu od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ $L_{Aeq,T} = 40$ dB

Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, hluku z dopravy na silnicích III. třídy a místních komunikacích III. třídy a drahách, jsou rovny:

Pro denní dobu od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ (16 hodin denní doby) $L_{Aeq,T} = 55$ dB
 Pro noční dobu od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ (8 hodin noční doby) $L_{Aeq,T} = 45$ dB

Hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, hluku z dopravy na dálnicích, silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy v území, kde hluk z dopravy na těchto

komunikacích je převažující nad hlukem z dopravy na ostatních pozemních komunikacích, jsou rovny:

Pro denní dobu od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ (16 hodin denní doby) $L_{Aeq,T} = 60 / 70^{*)}$ dB

Pro noční dobu od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ (8 hodin noční doby) $L_{Aeq,T} = 50 / 60^{*)}$ dB

*) Hygienický limit hluku pro tzv. „starou hlukovou zátěž“: Starou hlukovou zátěží se rozumí hluk v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb, který vznikl před 1. lednem 2001 a je působený dopravou na pozemních komunikacích a drahách.

Podle Nařízení vlády 272/2011 Sb. se korekce + 10 dB použije v případě staré hlukové zátěže z dopravy na pozemních komunikacích s výjimkou účelových komunikací a drahách uvedených v bodu 2) a 1) nařízení vlády. Uvedená korekce zůstává zachována i po položení nového povrchu vozovky, prováděné údržbě a rekonstrukci železničních drah nebo rozšíření vozovek při zachování směrového nebo výškového vedení pozemní komunikace, nebo dráhy, při kterém nesmí dojít ke zhoršení stávající hlučnosti v chráněném venkovním prostoru staveb nebo v chráněném venkovním prostoru, a pro krátkodobé objízdné trasy. Tato korekce se dále použije i v chráněných venkovních prostorech staveb při umístění bytu v přístavbě nebo nástavbě stávajícího obytného objektu nebo víceúčelového objektu nebo v případě výstavby ojedinělého obytného, nebo víceúčelového objektu v rámci dostavby proluk, a výstavby ojedinělých obytných nebo víceúčelových objektů v rámci dostavby center obcí a jejich historických částí.

Stavby pro bydlení, stavby školské a zdravotnické apod. (tzv. hygienicky chráněné stavby, ať již novostavby, stavební úpravy – nástavby, přístavby) mohou být situovány i v území s nadlimitním hlukem, pokud je stavba prokazatelně proti nadlimitnímu hlukovému zatížení zajištěna. Tato povinnost je v současné době uložena stavebníkovi.

Pokud se v dosahu stavby nenachází významný zdroj hluku (nepředpokládá se překročení limitů), doloží stavebník vyhodnocení, že se stavba neumísťuje do území zatíženého nadměrným hlukem. Pokud je hluk podlimitní, není nutno přijímat žádná opatření k ochraně; dle metodického usměrnění Ministerstva zdravotnictví je možné prokázat, že dané území není zatíženo zdrojem (nadlimitního) hluku výpočtem. Vypočtená hodnota však musí být o více než 3,0 dB nižší, než je hodnota relevantního hygienického limitu. V případě, že tato podmínka není splněna, musí být předloženo měření hluku, viz níže.

Pokud se stavba umísťuje do území zatíženého nadlimitním hlukem, předloží stavebník orgánu ochrany veřejného zdraví (hygienické stanici) pro účely vydání stanoviska měření hluku provedené akreditovanou nebo autorizovanou laboratoří; měření musí být provedeno po celou denní a celou noční dobu, tj. po dobu 24 hodin. Při překročení hygienických hlukových limitů navrhne na své stavbě stavebník odpovídající protihluková opatření. Tato opatření mohou spočívat například v umístění plného oplocení, vyloučení oken obytných a pobytových místností situovaných kolmo ke zdroji hluku, situováním neotvíravých oken s několikanásobným zasklením a situováním umělé výměny vzduchu v objektu, apod. Měření je provedeno na současný stav. Jsou-li v území trasy nových komunikací, eventuálně železnic, pouze v územně plánovací dokumentaci navrženy, a není-li možné provést měření, předloží stavebník hlukové posouzení, které bylo podkladem pro schválení záměru výstavby

Z uvedených důvodů pro řešené území není v rámci řešení územní studie prováděno měření hluku a zpracovávána hluková studie, neboť povinnost dokládat hlukové zatížení zákon ukládá stavebníkovi při žádosti o povolení předmětných staveb. Je to tedy právní situace odlišná od doby zpracování Zadání územní studie, která předpokládala zpracování hlukové studie. Územní studie se bude přesto zabývat urbanistickými a technickými opatřeními, která by hlukovou zátěž eliminovala nebo snižovala.

Územní studie se následně v příslušných kapitolách návrhu tedy bude zabývat urbanistickým řešením ve vztahu k hlukovému zatížení, v daném případě z železniční a automobilové dopravy, a

navrhne taková využití pozemků a taková terénní a stavební opatření, aby bylo možno co nejvíce případný nadměrný hluk eliminovat, nebo aby novostavby nebyly vystaveny účinkům nadměrného hluku.

1. Průzkumy a rozbory pro stanovení koncepce uspořádání veřejného prostranství

1.1. Analytická část

Dostupné podklady a jejich vyhodnocení

Podklady pro zpracování této studie byly zejména:

- Územní plán Český Brod, schválený zastupitelstvem města Český Brod dne 20. 12. 2016, usnesením č. 86/2016 (účinnost od 26. 1. 2017). Byly využity aktuální platné podklady v digitální podobě.
- Územně analytické podklady (ÚAP) ORP Český Brod zpracované v prosinci 2008, v aktualizovaném vydání k 31. 12. 2016; aktualizované vydání obsahuje aktuální digitální podklady o podzemních i nadzemních sítích upřesňující podklady dostupné při zpracování územního plánu
- Zadání územní studie Český Brod – západ
- Zákonná ustanovení stavebního zákona a vyhlášek k tomuto zákonu, platná v době zpracování studie
- Informace získávané z internetu (například z portálu Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního (ČUZK) o vlastnostech pozemků a staveb na nich, o vlastnictví pozemků, o historickém vzhledu území, apod. Využíván byl i portál Mapy.cz ohledně 3D pohledů na území, ortofotomapy, aj.

Bylo konstatováno, že uvedené podklady jsou pro zpracování díla plně dostačující. Oproti výkresové části platného územního plánu Českého Brodu bylo nutno aktualizovat podklad – katastrální pozemkovou mapu, neboť územní plán byl vyhotoven na starším mapovém podkladu, a rovněž bylo třeba aktualizovat hranice ploch s rozdílným způsobem využití, neboť nekorespondovaly s potřebnou přesností danou měřítkem územní studie s hranicemi pozemků katastrálního podkladu. Digitální mapa katastru nemovitostí získaná od Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního (ČUZK) je aktuální k datu 10/2017.

Provedené doplňující průzkumy a rozbory území

Zhotovitelem studie byl proveden pochozí průzkum řešeného území a jeho okolí včetně případné pomocné fotodokumentace jakožto podkladu pro zaznamenání aktuálního stavu funkcí a prostorových vlastností území a staveb, například účel využití území a staveb, počet podlaží, tvary a materiály střech staveb, průhledy veřejnými uličními prostory, stav veřejných prostranství, materiály povrchů, viditelnost lokality z okolí, apod. Dále bylo provedeno geodetické doměření všech potřebných chybějících rozměrů a hodnot, neobsažených v mapě katastru nemovitostí: šíře veřejných prostranství komunikací, vozovek, parkovišť, chodníků, pásů zeleně, oblouků, stanovišť a situování dřevinné zeleně (včetně poznamenání jejího druhu, obvodu kmene, velikosti koruny, zdravotního stavu), doměření umístění kapličky, stanovišť nádob pro tříděný odpad, apod. Doplněna byla i některá výškopisná data.

Údaje byly zaznamenány do situace současného stavu.

Byla opatřena ortofotomapa současného stavu řešeného území a jeho okolí.

Pro návrh studie nebylo pořizováno aktuální sčítání automobilové dopravy po komunikacích vedoucích v blízkosti řešeného území, a nebylo zajištěno měření hluku ze silniční motorové a železniční dopravy. Bylo konstatováno, že negativní účinky nadlimitního hluku lze řešit v souvislosti se současnou legislativní úpravou urbanistickými opatřeními (regulativy).

Podklady byly tedy vyhodnoceny jako dostatečné pro plnění úkolu zadání.

Vyhodnocení současného stavu území

Území řešené Územní studií Český Brod – západ se nachází, jak již nadpis napovídá, na západním okraji zástavby města Český Brod, na katastrálním území Český Brod, na hranici s katastrálním územím Štolmíř. Severní hranici tvoří jihozápadní okraj tělesa železniční dráhy, jižní hranici vytváří komunikace druhé třídy II/113, ulice Palackého. Východní okraj řešeného území tvoří existující zástavba území bytovými stavbami (izolovanými rodinnými domy a nízkopodlažními bytovými domy) a stavbami občanské vybavenosti kolem místních komunikací Na Vyhliďce, Štolmířská, Jiřího Wolkera, Františka Macháčka, U Studánky, Lukavského. Západní hranici řešeného území vymezuje hranice zastavitelné plochy stanovená územním plánem Českého Brodu v platném znění. Řešené území je převážně volnou krajinou, územím dosud nezastavěným, navazujícím na stávající zástavbu a stávající komunikační systém místních komunikací, je v současnosti polnostmi užívanými k zemědělské rostlinné produkci.

Stávající zástavba, na kterou řešené území navazuje, je prostorem kolem tzv. území „Prager Vorstadt“, územím místních názvů Na Wanderkách (severní část řešeného území) a Na Písku (jižní část řešeného území). Železnice, která tvoří severní okraj řešeného území, zde již existovala od roku 1845, kdy zde byla Olomoucko – pražská železnice vybudována. Ta byla jistě impulzem novodobého rozvoje města za hranice Pražského předměstí. Z mapy III. vojenského mapování, reambulovaného v roce 1927, lze již vyzorovat zárodek ulice Jiřího Wolkera a Štolmířské v podobě evidované cesty, prašné či možná dokonce i štěrkové, která propojovala Chouranice se Štolmířem, je zde vyznačena i kaplička při jejím křížení s ulicí Žižkovou. Zástavba rodinnými domy tehdy nesahala západně této cesty, ale při ulici Žižkově již objevíme stromořadí, a při vyústění cesty na Štolmíř na dnešní ulici Žitomiřskou již zjistíme osamocený rodinný dům či dvojdom na č. parc. stavebních 889 a 890, a pochopíme, proč je zahrada u něj na pozemku č. parc. 996/1 zkosená – zde zřejmě cesta ústila šikmo do silnice na Štolmíř. V té době vznikala již zejména v této části města, za hradbami města v návaznosti na obytné domy, novodobější zástavba izolovanými rodinnými domy, situovaná v ortogonální uliční síti, na základě tzv. upravovacích plánů s vymezením uličních prostorů o regulované šíři 10 nebo 12 m. (Literatura: Dr. techn. Vladimír Zákrejs: Plány upravovací, Praha 1925.) Šíře uličního prostoru užší, 9 m, byla zakládána až ke konci 20. století (například ulice U Studánky), kdy tato komunikace o šíři vozovky 6 m a oboustrannými chodníky bez zeleně zajišťovala dopravní obsluhu pozemků mnohdy dvojnásobné velikosti, nežli v době zmíněné klasické regulace, řízené regulativy vzniklými v třicátých letech minulého století. Největší podíl zástavby v okolí řešeného území lze datovat do období třicátých let minulého století, po druhé světové válce se jednalo více o naplňování založené pozemkové regulace.

Řešené území bylo obsaženo jakožto zastavitelné pro bydlení individuální i v předchozím územním plánu sídelního útvaru Českého Brodu, schváleném 26. 11. 1977 usnesením č. 57/1997, ve znění pozdějších změn, ovšem v menším a poněkud odlišném plošném i tvarovém rozsahu, než bylo stanoveno v nyní platném územním plánu Český Brod. Rozsáhlejší oproti předchozímu územnímu plánu jsou nyní obytné plochy ve střední a jižní části řešeného území, což bylo způsobeno legalizací zastavěného území s pozemkem č. parc. 263/137 nad rozsah, který předchází územní plán Českého

Brodu povoloval, Nový územní plán posunul okraj zastavitelného území sídla západně tak, aby západní okraj zástavby vytvářel ucelený a tvarově plynulý obvod města, a vyloučil pokračování zástavby kolem ulice Žitomířské směrem na Štolmíř, které by vyvolalo urbanisticky nevhodné propojení sídel Českého Brodu a Štolmíře.

Z praktických důvodů (rozměrů výkresů) i příslušnosti (dopravní vazbě) k blízkým sběrným komunikacím bylo řešené území rozděleno ve výkresech na část 1 (severně od komunikace III/1131 - ulice Žižkova) a část 2 (jižně od komunikace III/1131 - ulice Žižkova). Severní část řešeného území je obestavením v návrhu prodloužené místní obslužné komunikace Štolmířské, propojující nadřazené sběrné komunikace II/245 Žitomířskou a silnici III/1131 – sběrnou městskou komunikaci Žižkovu. Jižní část je zástavbou navazující na obestavenou místní obslužnou komunikaci Jiřího Wolkera, která propojuje silnici III/1131 – sběrnou městskou komunikaci Žižkovu a silnici II/113, významnou komunikaci, která je hlavní sběrnou městskou komunikací, a která je v současnosti hlavní příjezdovou komunikací pro automobilovou dopravu ze silnice I/12 od Prahy.

Severní (prvá) část:

Severní část (tj. část 1) řešeného území je územně urbanisticky vývojově nedokončeným prostorem, velmi mírně – cca 2 m na 100 m - se svažujícím směrem severovýchodním ke sběrné komunikaci II/245 ulici Žitomířské a k železnici. Při ulici Žitomířské se nacházejí osamocené situované rodinné domy č. p. 862 na č. parc. stavební 889, č. p. 863 na č. parc. stavební 890, a o něco jižněji rodinný dům č. p. 1457 na č. parc. stavební 2231. Ulice Štolmířská je v současnosti o šíři veřejného prostranství 12 m mezi hranicemi pozemků se zástavbou rodinných domů o jednom nebo dvou nadzemních podlažích a různých tvarech střech (šikmé i ploché), na hranici s řešeným územím je tato komunikace ukončena obratištěm. Ve své jižní části je pak ulice Štolmířská po svém západním okraji obestavena bytovými bodovými domy o čtyřech nadzemních podlažích a ploché střeše. Kolmá parkoviště vložená do uličního prostoru v souvislosti s touto zástavbou roztržila jednotný vjem a pojetí ulice Štolmířské, jsou dnes navíc nedostatečně dimenzovaná a vozidla parkují na plochách k tomu neurčených mezi bytovými domy. Náprava tohoto stavu není předmětem územní studie, území s bytovými domy se nachází mimo hranice řešeného území.

Stávající zástavba rodinnými domy je v této části města obvykle situována na parcelách o výměrách větších než 600 m² (v součtu i s pozemkem pod stavbou), obvykle dosahuje výměra 700 až 800 m². Na hranici řešeného území (poslední parcely se stavbami izolovaného rodinného domu) mají výměru 800 m². Rodinné domy jsou městského typu, vzniklé převážně v období od třicátých let do konce minulého století, nejedná se tedy o vesnickou zástavbu.

Na hranici s řešeným územím je při severním zaslepeném konci ulici Štolmířské situován na č. parc. stavební 2071 bytový dům č. p. 1382 o dvou nadzemních podlažích a šikmé valbové střeše ve vlastnictví města Český Brod, u něž se evidentně nepočítalo s odstavem osobních vozidel obyvatel, a ti nyní parkují na provizorně vytvořeném parkovišti při západním průčelí objektu a omezují průjezdný profil vozovky.

Východně od jmenovaného obytného domu se nachází na pozemku č. parc. stavební 1619, areál jednopodlažní základní školy č. p. 1304 ve vlastnictví Českého Brodu, lemovaný vně své severozápadní hranice pásem dřevinné zeleně, kterou je žádoucí z funkčního i prostorového hlediska zachovat. Areál nemá k dispozici školní venkovní sportovní vybavení.

Pozemek č. parc. 996/5 je neudržovaným a zřejmě řídko užívaným venkovním fotbalovým hřištěm, které s ohledem na rozměry pozemku nemůže obsahovat fotbalové hřiště rozměrů 100 m na 60 m, vzdálenost branek je 57 m. Uvnitř pozemku kolem jeho hranic se vyskytuje dřevinná zeď, (v některých případech se jedná i o velké listnaté stromy), která tvoří zejména při severovýchodní hranici území doprovodnou linii ulici Žitomířské (nikoliv klasickou alej, nýbrž směsicí různých druhů navzájem prorostlých stromů a keřů).

Pozemky č. parc. 993/1 a 993/2 jsou vedeny jako ovocný sad, v současnosti jsou zanedbaným prostorem obsahujícím částečně bývalé ovocné stromy, částečně neprostupný dřevinný keřový porost, částečně divokou skládku odpadků. Hodnotné dřeviny k zachování zde nebyly zjištěny.

V území není nutno přistupovat k demolicí staveb.

Územní plán navrhuje v řešeném území situovat rodinné domy (převážně izolované) a veřejná prostranství s komunikacemi a s veřejnou parkovou zelení.

Současná situace komunikačního řešení automobilové dopravy je založena na obousměrných komunikacích různých šířích veřejného prostranství, a byť v řadě případů neobsahují tyto prostory s pojižděnou komunikací chodníky, nejsou vedeny v režimu obytné zóny či komunikací s preferencí pěší dopravy.

Ulice Štolmířská je po celé své délce v poměrně neuspořádaném a stavebně nevyhovujícím stavu, vyžadujícím úpravy a opravy. Ulice Štolmířská o šíři veřejného prostranství 12 m má vozovku o proměnné šíři a nepříliš použitelné a navazující chodníky rovněž o proměnné šíři, ulice není vedena jako obytná zóna.

Ulice Na Vyhlídce je širší veřejného prostranství 10 m, ve své západní části je tvořena pouze vozovkou mezi zatravněnými pásy podél oplocení, ve východní části je při jižním okraji provázána chodníkem. Není rovněž vedena jako obytná zóna.

Ulice Na Vanderkách je dnes na hranici řešeného území nedostatečné šíře 5,1 m (vozovka 4 m, chodník 1,1 m).

Ulice Žitomířská je regionálního významu a je ve svém městském prostoru obestaveném stavbami založena ve veřejném prostranství o proměnné šíři cca 14,5 – 15 m (dle mapy KN 15 m), v hranicích řešeného území se ale již jedná pouze o asfaltovou vozovku širší do 6 m bez chodníků (extravilánovou silnici II. třídy), která není doprovázena stromořadím. Je pojižděna všemi druhy automobilové dopravy a zatížena provozem řádově celkem 1 600, max. s rezervou do 2 000 vozidel za 24 hodin v součtu obou směrů v běžný pracovní den, zátěž je kalkulována před vybudováním obchvatu města, po jehož otevření by zátěž měla významně klesnout. Podjezd pod železnici mezi Českým Brodem a Štolmířem limituje průjezd výškou konstrukce 4,0 m nad vozovkou a šíří 5,5 m, umožňující však bezpečný průjezd jediného vozidla. Je to dopravní závadou v plynulosti silničního provozu a místem možných dopravních kolizí, na druhou stranu podjezd vyžaduje zpomalení rychlosti motorové dopravy v daném úseku.

V současnosti lze ze zátěží u podobných druhů komunikací odvodit, že nadlimitním hlukem může být zasaženo pásmo o šíři cca 30 m podél komunikace. Zástavba podél západního okraje této komunikace bude ke komunikaci situována severovýchodními průčelími, což umožní situování oken obytných místností na jih a západ, tedy do prostorů, kde hlukovou zátěž bude možno vhodně snižovat dispozičním řešením novostaveb, případně i plným oplocením podél komunikace.

Ve výhledu se bude v případě komunikace Žitomířské v souladu s platným územním plánem Českého Brodu jednat o místní městskou komunikaci s kombinovanou sběrnou a obslužnou funkcí, a po vybudování obchvatu Českého Brodu již nebude nositelem tranzitní dopravy ani označení komunikace II. třídy. Její zátěž se sníží, nákladní automobilová doprava, zejména těžká nákladní automobilová doprava po ní bude vyloučena, s výjimkou místní dopravy (autobusy, sběr komunálního odpadu, zásobování, apod.). Z extravilánové komunikace se stane vnitroměstská obslužná ulice, rychlost bude regulována svislým i vodorovným značením a uspořádáním. Tím se sníží i bezpečnostní rizika a hluková zátěž.

V případě železnice na hranici řešeného území se jedná o významnou celostátní trojkolejnou elektrifikovanou frekventovanou dráhu evropského železničního systému, zatíženou více než 300 dopravními pohyby. Pro řešené území má tato železnice význam zejména jako nositel hlukové zátěže. V prostoru kolem pozemků bývalých sadů ovocných stromů č. parc. 993/1 a 993/2 se sice směrem severním dostává stále více do zářezu, avšak hluková zátěž v bezprostřední blízkosti trati tento prostor

předurčuje k nebytovému využití, zejména pokud si uvědomíme, že jmenované pozemky jsou z druhé strany lemovány komunikací II. třídy, která je nositelem další hlukové zátěže, a to bohužel navíc z druhé západní strany prostoru. Územní plán Českého Brodu zde sice nese možnost situování plochy pro bydlení, avšak podmiňuje toto využití vyloučením nadlimitního hluku, což v tomto případě není zřejmě reálné bez nákladných vyšších protihlukových zdí nebo situování kompletně uzavřených a klimatizovaných staveb, pokud by byly předmětem hygienické ochrany před nadlimitním hlukem. Z tohoto důvodu je vhodné uvažovat stavby přípustné v ploše bydlení, jako například nerušící obslužné funkce místního významu, (sport, obchod, apod.), nevyžadující ochranu, a bydlení na předmětných pozemcích mezi železnicí a silnicí II/245 neuvažovat, nebo zvážit změnu územního plánu na smíšenou funkci umožňující případně větší škálu nebytových staveb.

Územní plán předpokládá v souladu s plány drážního přepravce do výhledu doplnění čtvrté koleje situované směrem k řešenému území, návrh bude s tímto záměrem počítat.

V území nejsou založeny pěší turistické trasy ani cyklistické stezky, ani značené cyklistické trasy. Návrh bude obsahovat komunikační řešení umožňující pohyb pěších a cyklistů na místních vozovkách nebo v případě sběrné komunikace s jejich vyznačením na vozovce či po segregovaných trasách.

Řešené území lze napojit na městský systém rozvodu pitné vody zokruhováním vodovodních potrubí dovedených na okraj řešeného území, z nichž největší dimenzi nese vodovod DN 200 v ulici Žitomířské.

Území Českého Brodu je odkanalizováno jednotnou kanalizací, u níž je praktikován odvod zvýšeného množství vod v případě srážek přes odlehčovací či oddělovací komory (tzv. dešťové oddělovače) do recipientu. Na hranicích řešeného území existují stoky kanalizace převážně DN 300, umožňující odvod splaškových i dešťových vod přes stávající oddělovače do recipientu a do centrální městské čistírny odpadních vod.

Při současném severním ukončení (obrátišti) ulice Štolmířské je situována regulační stanice středotlakého plynu, do které je přiváděn ocelovým potrubím DN 100 středotlaký plyn, a z níž pokračují do zastavěného prostoru v okolí řešeného území nízkotlaké rozvody plynu. Nabízí se řešení, že před RS STL/NTL bude vysazena odbočka a řešené území bude zásobeno přímo zokruhováním středotlakým rozvodem, nebo může být zásobování napojeno na stávající nízkotlaké rozvody, dle dispozic provozovatele rozvodu plynu. V současnosti se však zásobování orientuje na středotlaké rozvody.

Řešeným územím prochází stávající STL potrubí OC 100 vedoucí z RS VTL/STL situované u kapličky při ulici Žižkově do Kounického předměstí. Využití řešeného území lze navrhnout tak, aby toto potrubí nemuselo být překládáno.

Z hlediska zásobování elektrickou energií je možno konstatovat, že řešené území lze napojit na existující rozvody NN 1 kV, které jsou rovněž jako u předchozích sítí technické infrastruktury k dispozici na hranici řešeného území. Lze předpokládat, jak bylo již projednáno v územním plánu Českého Brodu, že uvažovaný počet rodinných domů nebo i nebytové objekty si v součtu vyžádají situování nové trafostanice (či trafostanic) pro posílení příkonu elektrické energie. Tato trafostanice bude napojena na soustavu rozvodů VN 36 kV v místě trafostanice TS KO 0389. Veřejné osvětlení bude možno napojit na rozvody VO v návazném zastavěném území.

Řešené území je pokryto signálem mobilních operátorů, a k jeho hranicím sahají i rozvody telekomunikačních sítí.

Prvá část řešeného území není v kontaktu s prvky územního systému ekologické stability. Vzrostlou dřevinnou zelení u školy lze považovat za interakční prvek, který však takto v územním plánu není veden (označen).

Z hlediska ochrany památek není v řešeném území evidován žádný objekt. Nedaleko okraje řešeného území se nacházejí kolem ulic Žitomířská a Sokolovská poměrně památkově hodnotné celky

zástavby, do nichž například náleží i základní škola při ulici Žitomířské.

Z výše uvedených průzkumů uvedené první části řešeného území a jejich vyhodnocení vyplývá, že kromě uvedeného prostoru mezi komunikací II/245 a železnicí, kde je bydlení hodnoceno jako nepříznivé, a kde by mělo být sledováno zajištění obslužných funkcí pro nárůst obytných ploch, je možno uvažovat a navrhopvat v řešeném území této první části řešeného území bydlení v izolovaných rodinných domech, a plochy veřejných prostranství s komunikacemi rozvíjejícími současný založený skelet místních obslužných komunikací, a dále plochy pro veřejnou parkovou zeleň, a pro sport, ať již celoměstského významu v případě stávajícího hřiště, kde je možno navrhopvat i sportovní stavby místního i celoměstského významu s možností celoročního provozu, a nebo i venkovní prostory místního významu doplňující a zajišťující potřeby školy a veřejnosti v místě.

Rozloha zastavitelné plochy, která je v první části řešeného území větší než 4,2 ha, si vyžaduje navrhopvat (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné) s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 2000 m².

Jižní (druhá) část:

Jižní část (část 2) řešeného území je rovněž, tak jako první část, územně urbanisticky vývojově nedokončeným prostorem, i zde se jedná o velmi mírně svažité území, tentokrát směrem jižním ke komunikaci II/113 – ulice Palackého, ve střední části (jižně od ulice Žižkovy) prakticky rovinné.

I zde řešené území navazuje na zástavbou izolovaných rodinných domů o jednom nebo dvou nadzemních podlažích a různých tvarech střech (šikmé i ploché), v otevřeném neukončeném skeletu místních obslužných komunikací. Na rozdíl od předchozí první části však nenavazuje území na zástavbu bytových domů ani občanské vybavenosti, nýbrž pouze na zástavbu rodinných domů.

Při západním okraji ulice Jiřího Wolkera v její severní části, kde je zástavba relativně nejstaršího data, se jedná o izolované rodinné domy na parcelách o velikosti 750 m² (včetně parcely pod stavbou). V jejím jižním úseku se vyskytuje zástavba na pozemcích o velikosti 800 m², zde je řada izolovaných rodinných domů stejného vzhledu (opakovaný projekt).

V novější části zástavby na parcelách vzniklých v desetiletí před koncem tisíciletí se nacházejí rodinné domy rozlehlejšího půdorysu, parcely s rodinnými domy zde dosahují výměr 1000 až 1500 m², výjimkou je zde rodinný dům č. p. 1364 na č. parc. stavební 2046, který je situován na pozemcích o výměře cca 15 360 m² (včetně pozemku zastavěného domem), což je však v řešeném území i v celém městě anomálie.

Jižně od jmenovaného objektu byla již v minulosti provedena parcelace pole bez vyznačení prostoru budoucích komunikací, které by k nim umožnily příjezd, parcely zde mají výměru kolem 5 000 m², což umožní opakovat parcelaci již provedenou v sousedství, tj. vznik čtyř parcel o výměře cca 1000 m² a úseku nové místní obslužné komunikace.

Území je morfologicky přivrácené k jihu, a je pohledově exponované z frekventovaných okolních prostorů, zejména pak z komunikace I/12 a II/113 a z okolní krajiny. Proto územní plán Českého Brodu předpokládá (tak jako v severní části řešeného území) výsadbu (založení) širších pásů zeleně (zde včetně zeleně ÚSES), které po okraji zástavbu, obsahující i uvnitř dostatek zeleně v zahradách izolovaných rodinných domů, obklopí, pohledově oddělí od volné krajiny a polností, a tím zajistí přechod mezi otevřenou krajinou, zástavbou izolovanými rodinnými domy v zahradách a mezi kompaktnější stávající městskou zástavbou. Pás zeleně kromě estetické a kompoziční prostorové úlohy bude působit jako větrolam, bude mít úlohu zabránění větrné erozi a vnikání prašnosti a pylů z polností (působením větru) do zahrad a rodinných domů obytné zástavby.

Jak již bylo v textu výše uvedeno, jižní část řešeného území se nachází mezi ulicemi Žižkovou a

Palackého, a sběrnou přímou místní komunikací je zde ulice Jiřího Wolкера o klasické šíři veřejného prostranství (uličního prostoru) 12 m, což značí, že v době jejího založení byla klasifikována jako významnější místní obslužná komunikace, soustřeďující sběrnou i obslužnou dopravní funkci a napojení zástavby na významné městské radiální komunikace. Je pokračováním ulice Štolmířské ze severní části řešeného území, kterou lze klasifikovat obdobně, včetně stejné šíře uličního prostoru. Ulice Jiřího Wolкера byla však co do vnitřního uspořádání založena jiným způsobem, šíře vozovky je zde 8 m, chodník o šíři 2 m. Je lemována chodníkem převážně jen jednostranně, podél západního okraje vozovky (podél zástavby), neboť podél východního okraje vozovky není chodník nezbytný, a je zde jen zatravněný pás zeleně o šíři 2 m. Šíře vozovky by mohla být v budoucnosti při rekonstrukci redukována na 6 m, a uliční profil doplněn stromořadím. Obdobného charakteru by měla být i ulice Štolmířská, která by si rovněž zasloužila nový parter a zlepšení technického i estetického stavu.

Ulice Františka Macháčka a U Studánky jsou pak, jak již výše uvedeno, šíře 9 m (chodníky 1,5 m, vozovka 6 m), s výjimkou úseku mezi ulicemi Jiřího Wolкера a Františka Macháčka, kde byl založen prostor mezi oplocením parcel rodinných domů o šíři 17 až 18 m, a obsahuje pásy zeleně.

Po ulicích Jiřího Wolкера i Štolmířské je dle územního plánu navrženo vést cyklotrasu / cyklostezku; zatížení těchto komunikací a užívání cyklistické trasy je takové, že není nutno její vedení ošetřit vedením v samostatném pruhu. Předpokládá se vodorovné a svislé dopravní vyznačení.

Komunikace III/1131 - ulice Žižkova, která spojuje centrum města Český Brod přes sídlo Nová Ves II s komunikací I/12 z Prahy na Kolín, i komunikace II/113 – ulice Palackého, jsou komunikacemi významnými pro dopravní spojení Českého Brodu a Prahy, a jsou tedy i nositeli dopravních zátěží z automobilového provozu a hlukových zátěží kolem těchto komunikací.

Z dopravních průzkumů vychází zatížení obou komunikací obdobné, tedy do výhledu před vybudováním obchvatu Českého Brodu v řádu obě kolem 3000 – max. 3500 všech vozidel v součtu obou směrů za 24 hodin v běžný pracovní den. Spojení města s I/12 je poněkud rychlejší, kratší a tedy dopravně o něco snazší ulicemi Palackého, úsek ulicemi Žižkova k napojení na I/12 ve směru do Prahy je delší a projíždí sídlem Nová Ves II, kde je třeba snížit rychlost. Vazba Českého Brodu na Prahu, zejména pro osobní automobilovou dopravu, zůstane i po vybudování východního okruhu (obchvatu Českého Brodu stále významná, takže nelze spoléhat na větší snížení dopravních zátěží.

Relativně snadnější bude ochrana zástavby před hlukem z ulice Žižkovy, ať již směrem severním, tak jižním, neboť v obou směrech lze založit širší pás zeleně a novou zástavbu oddálit a situovat chráněnými (obytnými) prostory jinak než kolmo k směru šíření hluku a ochránit ji i plným oplocením. Jižně od ulice Žižkovy bude nová zástavba situována severními průčelími ve vzdálenosti cca kolem 35 m, neboť zde musí být dodrženo ochranné pásmo stávajícího vysokotlakého plynového potrubí OC 100, vedeného podél jižního okraje komunikace Žižkovy, a ochranné pásmo regulační stanice VTL/STL, situované u kapličky.

Podél ulice Palackého na jižním okraji řešeného území se přiblížení nové obytné zástavby k vozovce ze severu nepředpokládá. Mezi navrhovanou zástavbou a ulicemi Palackého je vložena územním plánem Českého Brodu plocha občanského vybavení a plocha pásu zeleně. U plochy občanského vybavení není dosud stanoveno konkrétní využití, ale je u této plochy možno využít její polohy na okraji města k situování funkcí potřebných pro město, a zástavbu situovat v případě potřeby rovněž tak, aby nebyla průčelí otočena kolmo k šíření hluku, nebo provést opatření, aby byl hluk z dopravy po ulicemi Palackého účinně snížen v případě, že by to zájmy hygienické ochrany proti hluku vyžadovaly. Opět je nutno poznamenat, že po uvedených komunikacích není a nebude vedena tranzitní nákladní automobilová doprava, což hluk a další negativní vlivy pozitivně ovlivňuje.

Z hlediska zásobování vodou je území saturováno veřejným městským vodovodem. Potrubí o dimenzích DN 100 a DN 110, v ulicemi Jiřího Wolкера dokonce o DN 150, je dovedeno až k hranicím řešeného území, a zásobování pitnou vodou by nemělo být problematické, ať již se jedná o tlakové pásmo, nebo množství spotřeby.

Odkanalizování splaškovou kanalizací je v Českém Brodu zajištěno jednotnou kanalizací, ze

kteří jsou před přívodem znečištěných vod do městské čistírny odpadních vod odděleny méně znečištěné (dešťové) vody do recipientu. Vody jsou z území přímo navazujícího na řešenou lokalitu odváděny existující kanalizační soustavou směrem východním. Kanalizace je pro předpokládané množství vod dostatečně dimenzována (DN 300). Pro zajištění odvodu splaškových či dešťových vod jednotnou kanalizací je možno tuto soustavu prodloužit do řešeného území. Variantou k ověření by mohlo být oddílné vedení srážkových vod z veřejných prostranství řešeného území do míst, kde by bylo možno vodu zadržet, zdržet a vsakovat / částečně vsakovat, případně posléze odvést do vodotečí neznečištěnou, tedy nikoliv jak tomu je v současné době, kdy je odváděna jednotnou kanalizací. Likvidaci srážkových vod z pozemků rodinných domů studie nebude řešit, neboť likvidaci těchto vod bude povinnost vlastníka řešit na svém pozemku.

Po východním okraji řešeného území, respektive v ulicemi Jiřího Wolкера, je vedeno nízkotlaké plynovodní potrubí OC 125, ze kterého je zásobena zástavba západně přilehlá této komunikaci. Nová zástavba kolem ulic Františka Macháčka a U Studánky je již zásobována středotlakými rozvody plynu. Zásobovací řad STL PE 63 je veden z regulační stanice plynu RS VTL/STL u kapličky směrem jižním ulicemi Jiřího Wolкера, a odtud trubkami PE 63 a PE 50 do výše jmenovaných ulic. Zásobování řešeného území bude napojeno na tyto středotlaké rozvody, případně ze severu napojeno na STL potrubí přímo u regulační stanice plynu při ulicemi Žižkova.

Řešené území protíná úhlopříčně pro město Český Brod významné stávající vysokotlaké potrubí OC 300, trasa 056, úsek mezi VTL RS Jahodiště a Štolmířem, kde obchází toto potrubí VVTL RS Štolmíř směrem k Vykání. Územní plán Českého Brodu obsahuje rozsáhlou celoměstsky významnou přeložku tohoto potrubí, která bude obcházet město po jeho jižním a západním okraji, po jejíž realizaci bude řešené území uvolněno pro navrhovanou zástavbu. V současnosti VTL trasa prochází sousední stávající zástavbou izolovaných rodinných domů, kde jsou cca 4 parcely, přes které je trasa úhlopříčně vedena, dosud rodinnými domy nezastavěny. V navrhované zástavbě by se mohlo jednat o větší množství pozemků takto poznamenaných do doby realizace přeložky. Stávající VTL trasa by obytným územím neměla být vedena a návrh zástavby obsažený v územní studii s ní nebude počítat.

Jižní část části 2 řešeného území protínají ochranná pásma ropovodu „DRUŽBA“ DN 500 a produktovodu ČEPRO. Pozemky jsou uvnitř ochranných pásem, která již umožňují souvislé zastavění sídla, viz grafické části projednaného územního plánu Českého Brodu.

V jižní části (části 2) řešeného území se nacházejí dvě existující trafostanice, a to TS KO 0932 a TS KO 0933. Trafostanice 0932 je zásobována nadzemním vedením VN 22 kV, které je odbočkou ze zásobovací trasy VN 22 kV, procházející po jižním okraji města z rozvodny KO – CSB 110/22 kV Český Brod směrem na Prahu. Trafostanice 0932 a 0933 jsou propojeny podzemním kabelem vedeným VN 35 kV ulicemi Františka Macháčka. Jižní část (část 2) řešeného území lze napojit na tyto stávající trafostanice nízkonapětovými rozvody situovanými do navrhovaných komunikací, případně lze v území umístit pro zástavbu v blízkosti ulice Žižkovy další trafostanici (trafostanice). Území lze napojit na existující síť veřejného osvětlení.

Řešené území je pokryto signálem mobilních operátorů, a k jeho hranicím sahají i rozvody telekomunikačních sítí. Podél jižního okraje ulice Žižkovy vedou trasy mikrovláknových spojů HS 4869A „Český Brod – Tuklaty“ a HS3666A „Český Brod – Úvaly u Prahy, oba operátora Vodafone, a.s. Návrh staveb v řešeném území tyto vzdušné trasy neovlivní, navrhována bude pouze zástavba o maximálně dvou nadzemních podlažích.

Část 2 řešeného území je svou jižní hranicí v kontaktu s navrhovanou částí lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability, dle územního plánu Českého Brodu označenou 10 LBK 89 N. Jedná se o lokální větev propojující ÚSES 2 a ÚSES 5 – ÚSES vedený podél potoka Bušince s ÚSES vedeným podél Štolmířského potoka.

Z hlediska ochrany památek není v řešeném území evidován žádný objekt. Kaplička na pozemku č. parc. 274, k. ú. Český Brod, při jihozápadním kvadrantu křižovatky ulic Žižkova a Jiřího

Wolkera je vedena v KN ve vlastnictví Města Český Brod. Pozemek je veden v KN druhem pozemku jako ostatní plocha, způsobem využití jako zeleň, a nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. Kaplička není přístupná pro pěší po zpevněné ploše (chodníku), který před křižovatkou končí se stávající zástavbou, respektive u odbočky – cesty vedoucí z ulice Jiřího Wolkera k oplocenému pozemku regulační stanice plynu. Návrh by měl doplnit chodník při ulici Jiřího Wolkera a jeho odbočku ke kapličce.

Z výše uvedených průzkumů uvedené druhé části řešeného území a z jejich vyhodnocení vyplývá, že území je vhodné pro předpokládané využití územním plánem, tj. převážně pro bydlení v izolovaných rodinných domech. Při okrajích řešeného území bude třeba sledovat zatížení hlukem z existujících komunikací, které však je možno hodnotit s ohledem na četnost pohybu motorových vozidel jako takové, že nebude překračovat či významně překračovat v zastavitelných plochách hygienické limity a bude řešitelné v obytných plochách při realizaci staveb převážně jen jejich umístěním a dispozičním řešením, případně plným oplocením.

Je tedy možno uvažovat a navrhovat v této druhé části řešeného území bydlení v izolovaných rodinných domech, plochy veřejných prostranství s komunikacemi rozvíjejícími současný založený skelet místních obslužných komunikací, a dále plochy pro veřejnou parkovou zeleň, a veřejnou občanskou vybavenost, ať již celoměstského nebo místního významu.

Rozloha zastavitelné plochy, která je v druhé části řešeného území větší než 9,0 ha, si vyžaduje navrhnout (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné) s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 2000 m².

Jak již bylo v úvodu konstatováno, výstavba a naplnění ploch stavbami pro bydlení, vyvolá nárůst potřeby míst zejména ve školství, zdravotnictví, sociálních službách a obchodu. Místa v současnosti nejsou k dispozici, kapacity stávajících zařízení jsou naplněné. Návrh regulativů v území je třeba v územní studii stanovit tak, aby byly pokryty potřeby mateřského školství; potřeby základního školství budou řešeny novou školou ve východní části města, která uvolní kapacity v Pražském předměstí. Pro nárůst potřeb bude celé řešené území co do počtu obyvatel a potřeby nových míst vyčísleno dle těchto užívaných ukazatelů:

Ukazatele (potřeba): mateřské školy: 40 míst/1000 obyvatel, na 1 místo připadá 12 m² podlažní plochy, 35 m² pozemku. Základní školy: 136 žáků/1000 obyvatel, na 1 místo připadá 8,3 m² podlažní plochy, 35 m² pozemku.

Zjištění a vyhodnocení majetkových vztahů

Majetkové poměry k pozemkům řešeného území jsou v řešeném území pro všechny pozemky dohledatelné na katastru nemovitostí. Nebyly shledány pozemky, které by neměly zapsány vlastnické vztahy na listu vlastnictví (vlastník nebyl dohledán), nebo kde by byly vlastnické vztahy předmětem dědických řízení.

V severní části řešeného území se nacházejí střídavě pozemky fyzických osob a pozemky Města Český Brod. Pozemek hřiště při ulici Na Vyhliďce je ve vlastnictví TJ Slavoj Český Brod.

Pozemky Města Český Brod jsou situovány v severojižně orientovaných pásech navazujících v prodloužení cca na komunikaci Štolmířskou a na přístupovou cestu ke škole. Tyto pozemky bude možno zřejmě směniti s fyzickými vlastníky tak, aby budoucí prodloužené komunikace byly ve vlastnictví Města Český Brod, byť navrhované komunikace nepovedou pouze po vlastnictví města. Kromě toho jsou ve vlastnictví Města Český Brod pozemky č. parc. 999/1 a 999/29, které by mohly být základem rozšíření pozemku školy směrem severním, a tedy ke zřízení zázemí školy a chybějících venkovních sportovišť.

Ulice Žitomiřská je ve vlastnictví Středočeského kraje, s právem hospodaření svěřeným Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje.

Pozemky mezi ulicemi Žitomiřskou a železnicí jsou ve vlastnictví fyzických osob. Cesta vedoucí podél železnice je s největší pravděpodobností částí na pozemcích těchto osob, částečně na pozemku České republiky, s právem hospodaření svěřeným Správě železniční dopravní cesty (SŽDC - již na katastrálním území Štolmíř).

Právnícké osoby se v této řešené části nevyskytují.

Ve druhé – jižní části řešeného území jsou nezastavěné pozemky jednak ve vlastnictví fyzických osob (jižně od Žižkovy ulice), jednak ve vlastnictví společnosti GOLDINVEST, s.r.o. Ve vlastnictví Města Český Brod je v této části území jednak úzký pás pozemku č. parc. 269/2, jednak ucelený větší pozemek č. parc. 261/9, určený územním plánem Český Brod převážně pro občanskou vybavenost.

Pozemek regulační stanice plynu je ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.

Ulice Žižkova je ve vlastnictví Středočeského kraje, s právem hospodaření svěřeným Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje.

Komunikace druhé třídy II/113 - ulice Palackého je ve vlastnictví České republiky, s právem hospodaření svěřeným Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Pozemky místní komunikace Jiřího Wolkera, Františka Macháčka a U Studánky i pozemek umožňující zpřístupnění řešeného území v prodloužení směru komunikace Za Nemocnicí a přivedení (propojení) inženýrských sítí k řešenému území jsou ve vlastnictví Města Český Brod.

Při vůli vlastníků předmětných pozemků i Města Český Brod a za předpokladu respektování obecných nařízení o nezbytnosti situování veřejné infrastruktury (ploch komunikací, zeleně a základního občanského vybavení o předepsaných rozměrech a kapacitách) umožní majetkoprávní situace zástavbu předpokládanou územním plánem Českého Brodu a podrobnější dokumentací (územní studii). Výměny některých pozemků či jejich částí a respektování urbanistických požadavků města budou předpokladem realizace zástavby.

Součástí řešení majetkové problematiky území Český Brod – západ by mělo být i místně a celoměstsky významné založení pásu zeleně kolem západního okraje navrhované zástavby, které nese nároky na změnu využití předmětných pozemků z orné půdy na městskou zeleň. Nositelem této investice a právního ošetření stavu vůči vlastníkům by mělo být Město Český Brod. Pokud nebude pás krajinné zeleně založen současně se zástavbou, lze předpokládat, že nevznikne, respektive vznikne mezi opoceními stavebních pozemků a oranými polnostmi pouze jako obvykle se vyskytující užší pás, který nebude rozoráván, a který by postupně mohl smíšenou keřovou a stromovou dřevinnou zelení zarůst.

1.2. Existující širší vztahy

Pro posouzení širších vztahů z hlediska existence a návaznosti veřejných prostranství lze uvažovat okolí řešeného území zejména východně situované územně navazující existující zástavby. Severní hranicí může být železnice, která je významnou funkční a zejména prostorovou bariérou, a též komunikace II/113. Za těmito bariérami jsou v současnosti polnosti, rovněž tak v prostoru západně od řešeného území, kde navíc tyto polnosti zůstanou ornou půdou.

K posouzení z hlediska kompozičních vztahů lze území rozšířit zejména o prostory, ze kterých je lokalita viditelná, a o místa, která může řešené území vzhledově či kompozičně ovlivnit. Významné kompoziční vazby a založené kompoziční prvky v řešeném území nebyly zjištěny.

System veřejných prostranství a zelené infrastruktury v sídle (v okolí lokality)

Řešené území se nachází na okraji zástavby založené na ortogonálním vedení místních komunikací s bloky vyplněnými parcelací pro izolované rodinné domy. Tato parcelace navazuje na části města, které vznikly za hradbami historického jádra a obsahují smíšenou městskou zástavbu, místy kompaktnější, místy určenou k přestavbě. V daném případě se jedná o Pražské předměstí. V této části města byla založena zástavba bez předem stanovených kompozičních záměrů, v poměrně rovinném nedramatickém terénu, neovlivněném terénní konfigurací nebo výstavbou na vyvýšených místech. Ani centrum s kostelem nedává v daném případě možnost vzniku jakýchkoliv kompozičních záměrů vyjma nutnosti respektovat nízkou hladinu zástavby. Pochybení v tomto principu tvoří sídliště Jahodiště, výškově lokálně dominující a dosud bohužel vytvářející prvý vjem při příjezdu do města od Prahy.

Stávající zástavba izolovanými rodinnými domy v okolí řešených lokalit nebyla založena na velkorysém urbanistickém konceptu zahradních čtvrtí či lokalit, který byl uplatňován v územním plánování zejména v první polovině minulého století. Nejsou zde založeny pásy zeleně, průhledy, parčíky ani jiná urbanisticky nápaditá kompozice tvořená parcelací nebo objekty. Novou parcelací není z tohoto pohledu na co navázat.

Stávající okolní zástavba obsahuje veřejná prostranství pouze ve formě vymezení veřejných místních komunikací, které však směrově nebo výškově neobsahují žádné kompoziční záměry, například průhledy na místní zvrázněná nároží, na místní dominanty, záměrně založená stromořadí nebo aleje, či parkové plochy situované po okraji komunikace nebo po obou jejích stranách. Zástavba neobsahuje plochy parkové či parkově upravené zeleně v zástavbě. Lze tedy konstatovat absenci kompozičních záměrů vyskytujících se například v zahradních městech třicátých let (například Spořilov – kompoziční kříž zelených ploch se stavbou kostela v čele), ale i spojitých pásů zeleně procházejících zástavbou ve formě doprovodu pěších cest a ústícih do přírody, nebo několika parkových ploch propojených pěšími cestami.

Územní plán obsahuje v grafické části dostatečně zřetelný náhled, jakým způsobem je zelená infrastruktura ve městě Český Brod obsažena a řešena. Jako významný motiv je v územním plánu navržen budoucí vznik veřejných prostranství s parkovou zelení uprostřed jednotlivých obytných skupin izolovaných rodinných domů v jejich klidných středních částech, která v přílehlé zástavbě nejsou obsažena, a která nejde již dodatečně do zastavěného území implantovat. Jako další celoměstsky významný záměr lze považovat návrh vzniku zeleného prstence dřevinné zeleně ukončujícího plánovanou zástavbu, který by měl vytvořit její konečnou hranici, přes kterou by město nemělo pokračovat a překročit ji, neboť by se dostávalo zástavbou neúnosně na vyvýšené pohledově výrazné nezastavěné pláne nad městem.

Řešeným územím tedy nelze systém veřejných prostranství rozvíjet a navazovat na jeho kompoziční záměry, s výjimkou návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou na stávající systém veřejných prostranství, tvořený komunikacemi.

Návrh veřejných rekreačních prostranství s parkovou zelení včetně výměr těchto ploch je dán obecně závaznou vyhláškou.

Kompoziční vztahy ovlivňující návrh řešení lokality

Existující prostorové a kompoziční vztahy, dané vlastnostmi terénu a zástavby z hlediska širších vztahů, a ovlivňující návrh řešení lokality, nebyly dohledány. Z hlediska hierarchie důležitosti městských prostorů by se mělo jednat v případě navrhované zástavby o podřízenou nenápadnou zástavbu okrajové části města bez ambic vzbuzovat pozornost.

V návrhu bude možno lokality vidět z míst veřejně přístupných zejména z příjezdových radiálních městských sběrných komunikací (ze všech – z ulice Žitomířské, Žižkovy i Palackého). Viditelnost řešeného území bude možno očekávat a zjistit z vyšších poloh budoucí zástavby Kounického předměstí, kde se navrhuje obdobná zástavba izolovanými rodinnými domy jako v lokalitě Český Brod – západ.

Různorodost střech, výšek a hmot zástavby by měla být potlačena pásy zeleně, které by zástavbu rodinných domů nejednotného vzhledu měly pohledově poněkud izolovat. Směrem k budoucí hranici okraje zástavby je navrženo snížit zástavbu rodinných domů na jedno nadzemní podlaží a podkroví, která v posledním plánu směrem k polnostem vytvoří se svými zahradami a pásem dřevinné zeleně plynulý přechod přírody do zástavby či zástavby do nezastavitelných ploch přírody.

V řešeném místě nelze s ohledem na terénní konfiguraci a danosti zástavby města navrhnout ani místa, kde by z hlediska situování kompozičních prvků bylo možno uvažovat významnější prostorově kompoziční záměry. Vše by mělo být podřízeno tomu, že se jedná o okraj města, který by měl být pokud možno nenápadný a nerušivý, se zelení, která by jej měla pohledově ochránit a odclonit z hlediska dálkového působení.

2. Komplexní návrh řešení vymezeného zastavitelného území

2.1. Urbanistické a architektonické řešení

Základní ideová koncepce, popis návrhu, řešení veřejných prostranství / veřejné zeleně

Návrh řešení rozvojového území Český Brod – západ obsahuje pokračování urbanisticky prostorově a veřejnými prostranstvími dopravně návazné regulace zástavby izolovanými rodinnými domy městského typu v převážně okrasných zahradách se zelení ovocných i okrasných listnatých i jehličnatých dřevin, která bude plynulým doplněním již rozestavěných a prostorově neukončených lokalit zástavby izolovanými rodinnými domy v západní části města. Významným bude návrh vzniku veřejných prostranství se zelení uvnitř jednotlivých skupin zástavby (v řešeném území lze vytipovat tři takové větší prostory). Významným bude i návrh a doplnění staveb základního občanského vybavení, zejména mateřského školství pro navrhovanou kapacitu obyvatel, i doplnění pozemků u areálu základního školství pro sportovní výuku žáků, případně i pro veřejnost.

Základním využitím řešeného území je bydlení v izolovaných rodinných domech, doplněné parkovými plochami situovanými uvnitř zástavby, a stavbami základní občanské vybavenosti. Území Český Brod – západ ve své severní části obsahuje cca 53 nových rodinných domů, v jižní části 62 rodinných domů.

Vnitřními prostory veřejné parkové zeleně a většími výměrami pozemků izolovaných rodinných domů je zdůrazněna skutečnost, že se zástavba izolovanými rodinnými domy přibližuje k okraji města, a tímto fenoménem veřejných prostranství se zelení se bude nová zástavba odlišovat kvalitativně i kvantitativně od návazné existující zástavby, která takovou zelení nedisponuje. Větší měrou se nová zástavba tedy blíží zástavbě zahradních měst, kde byly zakládány záměrné kompozice s významnou veřejnou zelení, obvykle v kompozičně vytipovaných prostorech. Území zástavby města Českého Brodu uvnitř ploch rodinných domů takovou historickou kvalitní urbanistickou kompozici zahradních lokalit zakládaných v třicátých letech minulého století neobsahuje, řešené území navíc

navazuje na rozestavené lokality, u kterých taková umělá kompozice rovněž nebyla předpokládána, a terén ani prostorové danosti nevedou k přirozenému situování veřejné zeleně.

Základní ideovou koncepci, která je současně i celoměstského významu, je návrh pásu zeleně prostorově vytvářející okraj a hranici zástavby města. Obytnou zástavbu vymezí vůči nezastavitelným okolním prostorům krajiny a přírody.

K budoucímu okraji města jsou situovány rovněž výměrou větší pozemky, nežli jsou pozemky u stávající zástavby, s nezastavitelnou zahradou směrem k výše zmíněnému pásu ukončující zeleně. Tyto rodinné domy s ohledem na blízkost okraje zástavby a větší rozlohu zahrad mají předepsáno pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Velikostí pozemky izolovaných rodinných domů navazují na existující sousedící zástavbu. Zástavba izolovanými rodinnými domy, ale i zástavba nebytových staveb, se doporučuje realizovat se šikmými sedlovými či valbovými střechami, avšak tento tvar není územní studií striktně uložen, neboť ani existující návazné území za východní hranici řešené plochy nebylo takto ošetřeno a zástavba je zde i o plochých střechách, u nichž je pořizovací cena dnes již nákladově nižší než u střech s dřevěným krovem. Předepisován není ani jednotný směr založení hlavního hřebenu střechy, ani materiálová nebo barevná striktní jednotnost, neboť v českých poměrech nelze předpokládat disciplinovanost a smysl pro estetickou jednotnost jako ve vyspělých zemích, kde je taková regulace běžná či častá, a je bez výjimek respektována a dodržována (Švýcarsko, Německo). Doporučuje se preferovat střechu šikmou, sedlovou nebo valbovou, neboť se jedná o zástavbu viditelnou z dálkových pohledů, situovanou na okraji města směrem do volné krajiny s drobnými sídly venkovské zástavby. Nedoporučuje se střecha mansardová, klasické venkovské zástavbě cizí. Rovněž nepříznivě by působila u hlavní stavby střecha pultová. Hlavní hřeben je doporučeno touto územní studií situovat kolmo k uliční čáře, hlavní štít by měl směřovat směrem kolmo ke komunikaci.

Územní studie obsahuje vymezení pozemku pro situování hlavní stavby (stavební čáru volnou), kterou je v některých případech navrženo respektovat – tj. z volné stavební čáry, kterou nelze překročit, se stává stavební čára vázaná, ke které musí být situováno předmětné průčelí stavby. Takový princip je navrženo použít v některých odůvodněných případech, které podpoří vjem větší organizovanosti a kázně zástavby podél navrhovaných komunikací. Navržený systém této regulace je obvyklý u regulačních plánů.

Základními komunikacemi v řešeném a přilehlém území jsou existující i navrhované úseky komunikací Štolmířská a Jiřího Wolkera, které jsou považovány za místní komunikace s obslužnou a zároveň sběrnou funkcí pro okolní území, a které jsou napojeny na stávající komunikace vyššího (celoměstského) významu. Tyto komunikace dodržují založenou šíři veřejného prostranství 12 m. Šíře 12 m umožňuje kromě situování vozovek a chodníků situování veřejné zeleně.

Veřejná prostranství s komunikacemi nižšího významu jsou navrhovány o šíři 9 nebo 10 m a budou vedeny jako obytné zóny, kdy zpevněná plocha bude sloužit pro smíšený pohyb vozidel i pěších, a tedy místo chodníků bude možno rovněž uvažovat pásy zeleně, například podél oplocení. Vozovky nižší šíře budou navazovat na nedávno založené stávající komunikace v návaznosti na stávající šíři, a vzhledem k tomu, že stávající systém byl doposud zakládán klasicky, tj. chodník – vozovka – chodník, bez pásů veřejné zeleně, bude úprava místního systému komunikací na obytnou zónu patrně výhledovým řešením.

Veřejná prostranství se zelení budou založena vždy uprostřed zástavby v místě nejvyššího klidu a minimálního provozu automobilové dopravy, vždy s pěší dostupností stejné délky a obtížnosti pro všechny pozemky a rodinné domy té které lokality. Při situování lokalit bylo sledováno, aby plochy těchto veřejných prostranství parkové zeleně byly situovány blízko komunikací, ale nikoliv komunikacemi obklopeny, neboť by pak technická infrastruktura obsluhovala jen polovinu pozemků, které lze obsloužit technickou vybaveností po obou stranách komunikací. V severní části je navržena jedna taková parkově upravená plocha, v jižní části pak dvě větší plochy obdobného charakteru jako v severní části, tj. s větším podílem zeleně, a jedna menší plocha s možností většího podílu

zpevněných ploch a situování výtvarného díla, fontány, kašny, apod.

Plochy veřejných prostranství budou obsahovat dřevinnou stromovou i keřovou zeleň pro zajištění stínu v letních měsících, mohou obsahovat vodní plochy, lavičky, dětská hřiště - prolézačky, houpačky, apod., ale i menší veřejná venkovní hřiště k provozování míčových her – hřiště pro mládež a dospělé, tj. obecně vybavení pro děti, mládež i dospělé i seniory – pro různé, respektive všechny věkové kategorie. Dnešním trendem je například i nabízet vybavení veřejných prostranství zařízeními typu workout – fitness hřišti pro všechny generace, venkovními posilovkami – tzv. fitparky (např. viz <http://www.colmex.cz>). Tato zařízení je zde možno uvažovat spíše v nepříliš rozsáhlém sortimentu, neboť ve větší rozloze a sortimentu, a tedy finančně náročnější, se takové parky uplatňují spíše u kompaktnější městské zástavby pro větší množství uživatelů, nebo v plochách sportu pro veřejnost. Součástí ploch mohou být i plochy pro umístění altánů, výtvarných děl, pitek, veřejných venkovních prostor pro venkovní divadelní představení, apod.

Návrh urbanistických regulativů vymezujících veřejná prostranství

Územní studie Český Brod západ v obou částech (část 1 – sever, část 2 – jih) obsahuje jednak plošné regulativy (funkční uspořádání), tj. regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití, které stanovuje pro jednotlivé funkční plochy platný územní plán, jednak podrobnější prostorové regulativy, které územní plán ve své podrobnosti nestanovuje a stanovit mu nepřísluší.

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití stanovují, jaký na jednotlivých pozemcích lze umístit druh stavby, tj. co je hlavním a přípustným využitím, a využitím nepřipustným. Regulativy jsou obsaženy v textech této průvodní zprávy výše a jsou z výrokové části územního plánu převzaty. Územní studie obsahuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem, popsané písmeny a obarvené v souladu s tímto územním plánem, avšak tyto plochy co do ohraničení upřesňuje v souvislosti s vyhotoveným podrobnějším stanovením navrhovaných hranic veřejných prostranství a navržené parcelace. Územní studie obsahuje doporučení k využití ploch dle podrobnějších zjištění, například v severní části řešeného území doporučuje změnu funkčního využití plochy u železnice z BI na plochu SM, umožňující vhodnější využití s ohledem na zatížení hlukem, uprostřed území upřesňuje velikost a umístění plochy veřejného prostranství s parkovou zelení v souvislosti s parcelací pro rodinné domy a umístěním komunikací, v jižní části upřesňuje rozsah ploch pro občanskou vybavenost (mateřskou školu, která může být součástí plochy BI, ale vhodnější by bylo ji konkrétně vymezit pro jednání s vlastníkem pozemku o výměně pozemku nebo prodeji). V jižní části je rovněž upravena velikost a rozsah ploch veřejných prostranství se zelení o velikosti dle příslušných ustanovení obecně závazných předpisů a o umístění vhodném z hlediska celkového podrobného urbanistického a dopravního řešení.

Podrobnější regulativy se stanovuje zejména velikost jednotlivých pozemků rodinných domů i nebytových staveb, šíře veřejných prostranství s komunikacemi a chodníky, počet rodinných domů, jejich podlažnost, způsob zastřešení, a jejich umístění na pozemku. Podrobnost a způsob regulace je obdobná regulačnímu plánu a stanovena pro snadné dopracování v podrobnosti dokumentace k územnímu rozhodnutí pro přeparcelaci, umístění komunikací, technické vybavenosti a sadových úprav řešeného území nebo jeho části. V podrobnosti k územnímu rozhodování bude třeba dopracovat konkrétní uspořádání uličních prostorů, podélné spády komunikací, rozpracovat umístění sítí a přípojek a upřesnit jejich materiály a dimenze, a navrhnout konkrétní vybavení parkových ploch cestami, mobiliářem, a dřevinami.

Severní (prvá) část

Část řešeného zastavitelného území situovaná jihozápadně od komunikace Žitomířské bude

rozdělena na pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů, výjimečně rodinných dvojdomů, jejichž výměra bude větší než 600 m². Pozemky budou situované příjezdem, přístupem a napojením na technickou infrastrukturu ze stávající místní sběrné komunikace Žitomířské - pozemky jsou situovány po jejím jihozápadním okraji, oboustranně z nové místní obslužné komunikace založené v prodloužení ulice Štolmířské, a jednostranně z nové větve místní obslužné komunikace vedené po vrstevnici a souběžně s ulicí Žitomířskou, ukončené křižovatkou kolmo k ulici Na Vyhlídce.

Výměra pozemků bude přizpůsobena výměrám již existující parcelace v území s parcelací izolovaných rodinných domů přilehlém k navrhované zástavbě.

Výměra a hloubka pozemků podél nově navrženého úseku komunikace v prodloužení ulice Štolmířské bude obdobná pozemkům rodinných domů situovaným podél západního okraje existující části této komunikace.

Izolované rodinné domy budou o jednom nebo dvou nadzemních podlažích a ploché nebo šikmé střeše s podkrovím, případně obytným podkrovím. Podzemní podlaží se nevyklučuje, pokud to umožní vhodné podmínky zakládání. U hlavních objektů budou navrhovány šikmé valbové, sedlové nebo stanové střešky; střešky mansardové nebo pultové se vylučují. Šikmé střešky se preferují před plochými, přičemž úhel svírající šikmá střeška s vodorovnou rovinou bude minimálně 30 stupňů.

Podél ulice Žitomířské se předepisuje pevná stavební čára pro ukázněně stejnoměrně vzdálené situování průčelí rodinných domů přilehlých k veřejnému prostranství komunikace. Od okraje vozovky o upravené šíři 8 m se situuje uliční čára ve vzdálenosti 7 m a pevná stavební čára ve vzdálenosti 13 m (chodník 2 m, pás stromořadí 5 m, předzahrádka 6 m).

Při východním okraji nově navržené větve komunikace souběžné s ulicí Žitomířskou se doporučuje situovat průčelí nových rodinných domů ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry s ohledem na svažitý terén a napojení na technickou infrastrukturu.

Podél západního okraje prodloužené ulice Štolmířské se předepisuje pevná stavební čára pro ukázněně stejnoměrně vzdálené průčelí rodinných domů přilehlých k veřejnému prostranství této komunikace. Od uliční čáry se situuje pevná stavební čára ve vzdálenosti 6 m. Nepřekročitelná stavební čára protilehlého průčelí izolovaných rodinných domů je od této pevné čáry vzdálena 16 m. Tyto regulativy jsou stanoveny, aby byla vytvořena dostatečná šíře zahrad na samém okraji zástavby (na západním okraji města). Rodinné domy při západním okraji navrhované komunikace v severním prodloužení ulice Štolmířská budou o jednom nadzemním podlaží a podkroví v šikmé střeše, případně o obytném podkroví v šikmé střeše, a to vzhledem k pohledově exponované poloze na okraji města v přímé návaznosti na krajinu.

V území vymezeném komunikací Žitomířskou a prodlouženou komunikací Štolmířskou bude vymezen pozemek veřejného prostranství s parkovou zelení přístupný veřejnosti z nové větve místní obslužné komunikace vedené kolmo od ulice Na Vyhlídce.

V území vymezeném komunikací Žitomířskou a prodlouženou komunikací Štolmířskou bude vymezen pozemek pro situování víceúčelového hřiště pro účely školní tělovýchovy s možností užívání veřejností. Pozemek se stane součástí přilehlého školního areálu a doplní jeho chybějící vybavení. Tento pozemek bude přístupný veřejnosti dle podmínek stanovených vlastníkem nebo provozovatelem areálu školy. Pozemek bude přístupný z nové větve místní obslužné komunikace vedené kolmo od ulice Na Vyhlídce a rovněž i z odbočky prodloužené ulice Štolmířské, kde budou situována parkoviště pro případnou potřebu parkování návštěvníků. Jedno z uvedených parkovišť bude současně sloužit i pro zabezpečení dopravy v klidu obyvatelům obytného domu č.p. 1382 jako náhrada nevyhovujícího parkoviště v ulici Štolmířské, které se navrhuje zrušit.

Potvrzuje se pás existující vzrostlé zeleně podél severního průčelí objektu školy.

Potvrzuje se plocha pro sport na pozemku č. parc. 996/5 (existující neudržované fotbalové hřiště o rozměrech cca 60 / 40 m, užité pro sportovní relaxační činnost veřejnosti, avšak nezpůsobilé pro klubový organizovaný sport). Pozemek se navrhuje využít pro situování víceúčelové sportovní

haly využitelné celoročně, nebo pro plaveckou halu, která by byla užívána blízkými školami pro výuku plavání i veřejností.

Území vymezené ulicí Žitomířskou, Na Vanderkách a pozemkem železnice se stanovuje pro nebytové využití. Zastavitelná plocha tohoto území se vymezuje čarou rozšiřující veřejné prostranství komunikace Žitomířské o chodník a stromořadí podél severovýchodního okraje vozovky, čarou rozšiřující veřejné prostranství komunikace Na Vanderkách, a čarou stanovující prostor pro situování pěší a cyklistické trasy v přímém prodloužení ulice Masarykovy směrem rovnoběžně podél hranice pozemku železniční trati.

Předmětné území svažující se v současnosti k železniční trati bude vyrovnáno cca do roviny nivelety komunikace Žitomířské, čímž bude dosaženo lepší ochrany obytného území západně od ulice Žitomířské před hlukem z provozu železnice, neboť dojde touto terénní úpravou k odclonění (zapuštění) trati zejména vůči pozemku č. parc. 993/1. Ochrana jmenovaného území proti hluku bude zvýšena rovněž situováním hmoty objektu v předmětném území delším průčelím po vrstevnici souběžně s tratí. Navrhuje se zde situování objektu pro obslužnou činnost malého rozsahu. Vhodným využitím by bylo situování samoobsluhy se smíšeným zbožím s obchodní plochou kolem 1000 m², případně kombinovaného s dalšími službami, který by sloužil této části zástavby města včetně nově navrhovaných obytných ploch Český Brod – západ a sídla Štolmíř bez potřeby dojíždět do obchodní zóny situované v protilehlé jihovýchodní části města Český Brod. Pro předmětné využití nebo pro zajištění většího sortimentu nebytových funkcí lze uvažovat případnou změnu územního plánu na plochu smíšenou městskou. K zajištění potřeb parkování bude navrženo parkoviště o počtu míst stanovených dle funkce a kapacity objektu příslušnou českou normou, přičemž na každá tři parkovací místa bude jedno místo stanoveno pro situování dřeviny (stromu).

V předmětném výše uvedeném území je možno uvažovat situování trafostanice VN/NN pro předmětný objekt i případně pro potřeby navrhovaného obytného území.

Odbočkou z ulice Štolmířské u stávající regulační STL/NTL stanice plynu bude zpřístupněna plocha pro sport situovaná západně od existujících parcel rodinných domů situovaných podél západního okraje existujícího úseku ulice Štolmířské. Na této odbočce bude situováno veřejné parkoviště pro návštěvníky obytného území a ploch sportu v řešeném území. U RS je možno umístit v případě potřeby trafostanici pro potřeby zajištění dodávky elektrické energie VN/NN pro navrhovanou obytnou zástavbu izolovanými rodinnými domy.

Předmětná plocha pro sport může sloužit zejména pro venkovní sport, neboť po jejím východním okraji probíhá stávající nepřekládaná trasa středotlakého plynovodu OC 100 s ochranným pásmem stanoveným mimo zastavěné území o šíři 4 m na každou stranu od okraje potrubí. Nad touto trasou může být situována například jen běžecká dráha délky 100 m (pro potřeby školní tělovýchovné výuky; areály blízkých škol takovou dráhou v současnosti nedisponují a nemohou ji ani do výhledu s ohledem na vlastnosti (tvar, morfologii a velikost pozemků areálů) založit.

Území západně od existující zástavby obytných domů situovaných při ulici Štolmířské bude využito pro výstavbu řadových a izolovaných rodinných domů při nově navržené místní obslužné komunikaci oboustranně obestavěné navrhovanou zástavbou. Komunikace bude zaústěna kolmo do komunikace III/1131 - ulice Žižkovy v úplné křižovatce, jejíž jižní rameno bude tvořit nově navrhovaná místní obslužná komunikace umožňující přístup do jižní (druhé) části území řešeného území studií Český Brod - západ.

Stanoviště nádob na tříděný odpad se stanovuje situovat při navrhované křižovatce, ve které prodloužená ulice Štolmířská bude ústít na stávající komunikaci Žitomířskou, dále severně od bytového domu v místě, kde stávající ulice Štolmířská pokračuje svým navrhovaným úsekem směrem severním, a dále při vyústění nové větve komunikace na ulici Žižkovu. Nádoby na tříděný odpad budou situovány rovněž v ploše mezi ulicí Žitomířskou a železniční tratí, a to pro potřeby přilehlé zástavby i navrhovaného objektu občanské vybavenosti.

Parkoviště pro návštěvy obytného území se stanovuje situovat při navrhované křižovatce, ve

kteřé prodloužená ulice Štolmířská bude ústít na stávající komunikaci Žitomířskou, dále severně od bytového domu v místě, kde stávající ulice Štolmířská pokračuje svým navrhovaným úsekem směrem severním, a dále při vyústění nové větve komunikace na ulici Žižkovu.

Kapacita této části řešeného území:

V území severně od školy se navrhuje situovat 34 izolovaných rodinných domů a dva rodinné dvojdomy (případně dva domy na větších parcelách).

V území západně od obytné zástavby při ulici Štolmířské se navrhuje umístit 5 izolovaných rodinných domů a 12 řadových domů včetně 4 koncových řadových rodinných domů.

Pokud bude uvažováno v průměru situování 2 bytů v rodinném domě, a 2,5 osoby na byt, pak kapacita řešeného území části sever bude cca 53 – 55 rodinných domů o cca 110 bytových jednotkách a cca 275 obyvatelích. Nárůst obyvatel si vyžádá dle užívaných urbanistických ukazatelů potřebu cca 11 nových míst pro umístění dětí obyvatel řešeného území v mateřské škole (v případě realizace zástavby v krátkém časovém období nárazovou potřebu větší) a potřebu cca 38 nových míst pro žáky v základní škole.

Jižní (druhá) část

Řešené zastavitelné území situované západně od existující zástavby podél ulic Jiřího Wolkera, Františka Macháčka, U Studánky, a při ulici Lukavského, bude rozděleno na pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů, jejichž výměra bude větší než 600 m². Část nově vzniklých pozemků v této části řešeného území bude situovaná příjezdem, přístupem a napojením přes stávající i navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu přímo nebo prostřednictvím komunikace Jiřího Wolkera na komunikaci III/1131 Žižkovu, část na stávající komunikaci II/113 Palackého, zde pouze prostřednictvím komunikace Jiřího Wolkera.

Výměra pozemků bude přizpůsobena výměrám již existující parcelace v území s parcelací izolovaných rodinných domů přilehlé k navrhované zástavbě.

V území bude směrem severním prodloužena ulice Františka Macháčka, a parcelace pro situování izolovaných rodinných domů bude provedena po obou jejích okrajích o rozměrech a hloubce parcel odpovídající přilehlé stávající parcelaci při západním okraji ulice Jiřího Wolkera a při ulici Františka Macháčka. Parcely v této části území budou výměrami poněkud menší než parcely navržené v území západněji.

V území západně od ulice Františka Macháčka bude navržena nová komunikační síť místních obslužných komunikací s novými stavebními pozemky pro izolované rodinné domy po obou stranách těchto komunikací.

V území budou nově navržené úseky místních komunikací propojeny úsekem komunikace vedeným v prodloužení komunikace Za Nemocnicí směrem západním přes pozemek č. parc. 263/23, k. ú. Český Brod (pozemek ve vlastnictví Města Český Brod, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, šíře 10 m). Pozemek byl k tomu účelu již výtýčen v minulosti.

Stavební pozemky podél nově navrhovaných úseků místních obslužných komunikací západně od existující i navrhované zástavby ulice Františka Macháčka budou výměrou přizpůsobeny parcelaci pozemků podél ulice U Studánky, neboť budou akceptovat již provedené rozdělení pozemků západně od této komunikace, a okrajový charakter zástavby, tzn., že parcely budou výměrami poněkud větší.

Izolované rodinné domy budou o jednom nebo dvou nadzemních podlažích a ploché nebo šikmé střeše s podkrovím, případně obytným podkrovím. Podzemní podlaží se nevylučuje, pokud to umožní vhodné podmínky zakládání. U hlavních objektů budou navrhovány šikmé valbové, sedlové nebo stanové střechy; střechy mansardové nebo pultové se vylučují. Šikmé střechy se preferují před plochými, přičemž úhel svírající šikmá střecha s vodorovnou rovinou bude minimálně 30 stupňů.

V území vymezeném hranicí stávající i navrhované zástavby podél západního okraje ulice Františka Macháčka se připouští situování izolovaných rodinných domů pouze o jednom nadzemním podlaží a podkroví, případně obytném podkroví v šikmé střeše. Situování dvou nadzemních podlaží nebo dvou nadzemních podlaží a podkroví není přípustné, neboť se jedná o pohledově exponované vyvýšené k okraji stoupající území na samém okraji navrhované obytné zástavby města, na hranici zástavby a volné krajiny.

U stavebních pozemků se stanovuje volná nepřekročitelná stavební čára, zjišťující kázněně stejně vzdálené situování průčelí rodinných domů, vedená minimálně 6 m od uliční čáry veřejných prostranství s místními obslužnými komunikacemi. Pevná (vázaná) stavební čára vyžadující situování průčelí domu právě na této čáře vzdálené 6 m od hranice veřejného prostranství se stanovuje u pozemků umístěných po severním a západním okraji této jižní části řešeného území a při jižním okraji komunikace navržené v prodloužení ulice Za Nemocnicí. Tyto regulativy jsou stanoveny, aby byla vytvořena dostatečná šíře zahrad na samém okraji zástavby (na západním okraji města na hranici v přímé návaznosti s volnou krajinou), dostatečná vzdálenost od komunikace Žižkovy (pásmo hluku a ochranné pásmo VTL plynovodu podél jižního okraje ulice Žižkovy), a odstup od areálu situovaného uprostřed jižní části řešeného území (plocha SM). U ostatních stavebních pozemků je vzdálenost průčelí 6 m od uliční čáry pouze doporučena pro podporu estetiky, jednoty urbanistického řešení, vjemu větší organizovanosti a kázně zástavby podél navrhovaných komunikací, a rovněž pro menší, tj. ekonomickou délku přípojek všech inženýrských sítí.

Uprostřed navrhované zástavby severně od plochy SM bude vymezen pozemek veřejného prostranství s parkovou zelení přístupný veřejnosti krátkými pěšími cestami odbočujícími z nové větve místní obslužné komunikace vedené v prodloužení ulice Františka Macháčka a z nové větve místní obslužné komunikace v prodloužení komunikace Za Nemocnicí. Tato plocha veřejného prostranství je určena pro situování parkové zeleně a veřejných hřišť.

Další veřejné prostranství se vymezuje v předpolí plochy SM s menším podílem zeleně a situováním uměleckého díla v kompoziční ose – průhledu od stávající stavby uprostřed pozemku plochy SM. Jedná se o otevření – odlehčení území při příjezdu p uvedené ploše SM.

Uprostřed navrhované zástavby jižně od plochy SM – jižně od komunikace Lukavského bude vymezen pozemek veřejného prostranství s parkovou zelení přístupný veřejnosti od severu z ulice U Studánky v jejím navrhovaném přímém prodloužení směrem jižním, přístupný veřejnosti ze severu cestou v prodloužení směru stávající komunikace Františka Macháčka, a přístupný z jihu přes plochu OV.

Severně od výše uvedené plochy veřejného prostranství s parkovou zelení a hřišti pro veřejnost se situuje pozemek s objektem mateřské školy o kapacitě 2 oddělení (tj. do počtu 50 míst) o jednom nadzemním podlaží a případném podkroví. Umístění této plochy pro mateřskou školu se odůvodňuje snadnou přístupností osobním automobilem na okraji obytného území v blízkosti místní komunikace Štolmířská – Jiřího Wolkera, která tvoří sběrnou páteřní osu řešenému území navrhované zástavby rodinnými domy Český Brod – západ, v klidové poloze a současně blízko křižovatky ulice Jiřího Wolkera s celoměstsky významnou sběrnou radiálou ulicí Palackého.

Mezi ulicí Palackého a plochou veřejného prostranství se zelení se vymezuje plocha (areál) občanského vybavení bez stanovení konkrétní náplně. Plocha je významná svým situováním u jedné z nejvýznamnějších městských radiál zprostředkujících dopravní pohyby z města Český Brod osobní automobilovou a autobusovou dopravou do Prahy a zpět, při okraji zástavby města, při vstupu a vjezdu do zástavby města v blízkosti křižovatky této komunikace II/113 s komunikací I/12 Praha - Kolín. Plocha je v převážném vlastnictví Města Český Brod. Dle územního plánu byla plocha uvažována jako jedna z variant umístění požární zbrojnice hasičského záchranného sboru ve výhodné poloze u budoucí mimoúrovňové křižovatky nadřazeného komunikačního systému.

V území se potvrzuje plocha SM, obsahující v současnosti jeden rodinný dům na rozsáhlém oploceném pozemku. Plocha a existující objekty na ní situované mohou sloužit kolaudovanému stavu

nebo mohou být využity k další zástavbě, přestavbě či dostavbě v souladu s regulativy danými územním plánem, pokud nebudou změnou územního plánu upraveny (v této ploše SM na pozemcích č. parc. 263/34, 263/37, 263/68, k. ú. Český Brod, připouští územní plán výhradně situování zařízení pro sociální služby – domova pro seniory). V každém případě se bude jednat o uzavřený oplocený areál, který nesmí v případě jakéhokoliv využití produkovat zvýšené dopravní zátěže, které by množstvím obtěžovaly obytné území, přes které je areál přístupný.

Stanoviště pro tříděný odpad se stanovuje situovat při křižovatce navrhované komunikace v prodloužení ulice Františka Macháčka s komunikací Žižkova, stávající stanoviště situované na spojnici ulic Františka Macháčka a Jiřího Wolkera u TS KO 0933 se navrhuje posunout směrem ke křižovatce ulice Jiřího Wolkera z důvodu návrhu parkové plochy, před kterou stanoviště situovat by nebylo přínosné.

Stanoviště tříděného odpadu v ulici Lukavského je navrženo přemístit ke křižovatce ulice Jiřího Wolkera s ulicí Palackého. Stanoviště tříděného odpadu je variantně také možné přesunout směrem východním k její křižovatce s ulicí Jiřího Wolkera (širě veřejného prostranství s komunikací je zde 11,4 m a je tedy pro úpravu a vybudování stanoviště zde dostatečná). Případně je možno toto stanoviště přesunout také ještě variantně na pozemek č. parc. 224/1 k okraji vozovky Jiřího Wolkera – pozemek ve vlastnictví Města Český Brod. Důvody přesunu: dostupnost většímu počtu obyvatel.

Parkoviště pro návštěvy obytného území se stanovuje situovat při křižovatce navrhované komunikace v prodloužení ulice Františka Macháčka s komunikací Žižkova, dále uprostřed území před vjezdem do plochy SM, a pro potřeby MŠ před navrhovaným objektem mateřské školy. Další případná parkovací stání mohou být situována při podrobném řešení navrhovaných uličních prostorů (obytných ulic).

Kapacita této části řešeného území:

V území je navrženo situovat 62 izolovaných rodinných domů.

Pokud bude uvažováno v průměru situování 2 bytů v rodinném domě, a 2,5 osoby na byt, pak kapacita řešeného území části jih bude cca 62 rodinných domů o 124 bytových jednotkách a cca 310 obyvatelích. Nárůst obyvatel si vyžádá dle užívaných urbanistických ukazatelů potřebu cca 12 nových míst pro umístění dětí obyvatel území v mateřské škole (v případě realizace zástavby v krátkém časovém období nárazovou potřebu větší) a potřebu cca 42 nových míst v základní škole.

Shrnutí pro rozvojové území Český Brod – západ (část sever i část jih)

Území Českého Brodu – západ vykazuje dle návrhu nárůst cca 115 – 117 rodinných domů o cca 234 bytech a cca 585 obyvatelích.

Z hlediska potřeb občanské vybavenosti je třeba nalézt v mateřských školách Českého Brodu volnou kapacitu cca 25 nových míst nebo počítat s vybudováním nové mateřské školy pro cca 25 dětí. V řešeném území je navržena nová mateřská škola o pozemku umožňujícím vybudování dvou oddělení MŠ s celkovou kapacitou do 40 - 50 dětí (2 oddělení) včetně kuchyně a vybudování venkovních dětských hřišť. Mateřská škola je umístěna výhodněji pro část jižní, avšak předpokládá se, že by rodiče přiváželi děti převážně osobním vozidlem při cestě do zaměstnání nebo zpět. Z tohoto pohledu je umístění vyhovující, neboť většina obyvatel odtud bude pokračovat ven z města nebo do centra města po ulici Palackého. Zvažováno bylo variantní umístění nové mateřské školy v blízkosti vjezdu do jižní části řešeného území z ulice Žižkovy. Jako vhodné by bylo možno posuzovat umístění nové mateřské školy například v prostoru k tomu stanoveném územním plánem, tedy v ploše OV na části pozemku 199/22, který však hodlá využívat Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje k situování svého areálu, byť toto umístění hasičské záchranné stanice nebylo v rámci zpracování územního plánu Českého Brodu hodnoceno s ohledem na produkování dopravního ruchu v čistě obytném

území za pozitivní.

V základním školství je třeba dle urbanistických ukazatelů počítat s nárůstem cca 80 míst, což je třeba vnímat jako problém, neboť Český Brod nemá základní školství dořešeno, do škol v západní části města směřují žáci z celého města i z okolí, což je do výhledu koncepčně i množstvím dětí v jedné lokalitě města neúnosná situace. Je třeba zajistit vybudování nové školy v nově zakládaném Liblickém předměstí v prostorách po odstraněném cukrovaru, která pokryje nárůst obyvatel této nově uvažované zástavby a současně i potřeby okolního území, z něhož žáci dojíždějí do Pražského předměstí. Tím by byla uvolněna kapacita pro nárůst potřeb nové zástavby v rozvojových prostorech Českého Brodu – západ, Jahodiště a v Kounickém předměstí, a rovnoměrně rozloženo základní školství v západní i východní části města, současně se zlepšením vzdáleností pěší docházky.

Z hlediska potřeb zdravotnictví vyvolá uvažovaný nárůst počtu obyvatel potřebu jednoho praktického lékaře a větší vytižení gynekologických a stomatologických lékařů. Z hlediska obchodu a služeb lze uvažovat obecně nárůst potřeby cca 650 m² obchodních ploch. Tím se potvrzuje potřeba vybudování samoobsluhy zajišťující prodej základního potravinářského sortimentu v navrženém místě. Prodejna by sloužila i obyvatelům okolního území, které takovou prodejnu v blízkosti nemá a dojíždí za nákupy automobilem do centra nebo za velkými nákupy do velkých obchodních hal na druhé straně města.

2.2. Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Území Český Brod – západ je situováno mezi radiálními sběrnými komunikacemi II/245 Žitomířská, III/1131 Žižkova a II/113 Palackého. Ulice Žižkova prochází středem tohoto řešeného území a dělí je na část 1 – severní a část 2 – jižní. V blízkosti či na hranicích řešeného území jsou situovány místní obslužné komunikace, z nichž poněkud významnější jsou komunikace sloužící současně částečně i sběrné funkci – ulice Štolmířská a ulice Jiřího Wolkera.

Území navrhované zástavby (část sever) bude napojeno na sběrnou radiální městskou komunikaci Žitomířskou, která je dnes současně nadřazenou komunikací II. třídy II/245, a která přestane být takto klasifikovanou komunikací až po realizaci budoucí přeložky – obchvatu Českého Brodu, tzv. východního obchvatu města. Intravilánový úsek této komunikace se stane městskou komunikací se sběrnou a současně obslužnou funkcí, jak je tomu u úseku této komunikace jižně od hranic řešeného území ve směru k centru města.

Řešeným územím prochází a bude prodloužena poměrně významná místní obslužná městská komunikace Štolmířská, která bude pokračováním obdobně významné komunikace Jiřího Wolkera, a bude současně s ní zajišťovat propojení radiálních městských komunikací II/245, III/1131 a II/113. Proto musí být atraktivita tohoto propojení, a zejména rychlost na těchto komunikacích dopravními opatřeními regulována tak, aby nebyl význam těchto veřejných prostranství (zejména před vznikem obchvatu) nadřazen do polohy sběrných komunikací zajišťujících propojení uvedených radiálních sběrných komunikací pro tranzitní dopravu. V území bude vyloučen pohyb nákladní automobilové dopravy nad 8 t s výjimkou vozidel místní obsluhy a uspořádání bude upraveno s plochami zeleně, aby byl zdůrazněn místní význam před průjezdným charakterem.

Po výše uvedených místních komunikacích Štolmířská a Jiřího Wolkera se předpokládá vedení cyklistického okruhu města s pokračováním do okolní krajiny. Obdobný význam nese cyklistická trasa situovaná podél železnice v prodloužení ulice Masarykovy směrem na Štolmíř (Tuklatská větev). Tyto trasy nebudou umístěny jako samostatné cyklistické stezky, neboť dopravní zátěže umožní současné používání pojižděných ploch motorovou i nemotorovou dopravou, nýbrž budou součástí dopravních ploch opatřených svislým i vodorovným dopravním značením.

Navržená koncepce obecně:

Místními komunikacemi bude území napojeno na ulici Žitomířskou, Žižkovu a Palackého, a to zejména prostřednictvím komunikací Štolmířská (respektive prodloužená Štolmířská), a Jiřího Wolкера. Obě tyto posledně jmenované komunikace jsou o šíři uličního prostoru 12 m. Ostatní místní komunikace jsou o stávající i navrhované šíři uličního prostranství o šíři 9 – 11 m. V území města Český Brod není založen systém obytných zón, tj. komunikací se zklidněným provozem s preferencí pěší dopravy před dopravou motorovou. Komunikace v okolí řešeného území byly dosud zakládány o chodnicích s obrubníkem a vozovce, bez pásů zeleně, případně je pás zeleně tam, kde byl chodník vynechán, neboť nebyla dosud potřeba jeho realizace.

V řešeném území se u nových komunikací, vyjma ulice Štolmířské a Jiřího Wolкера, jejichž šíře umožňuje i situování zeleně, navrhuje uliční prostor pojmut formou obytné zóny, a stávající místní komunikace uvažovat ve výhledu rovněž k rekonstrukci na komunikace z preferencí pěší dopravy. Tento požadavek vzešel z jednání nad rozpracovanou územní studií.

Uspořádání širkového profilu veřejného prostranství je v územní studii navrženo tak, aby veřejné prostranství mohlo být označeno dopravním značením jako obytná zóna. V tom případě mohou zpevněné prostory uličního prostranství být v následné podrobnější dokumentaci oproti současnému stavu i návrhu (zpevněna šíře 6 m) redukovány, neboť budou užívány společně jak motorovou, tak nemotorovou dopravou - chodci, tj. s preferencí pěšího pohybu, chodník a vozovka budou v jedné úrovni bez zvýšených obrubníků; zeleň v tomto případě může být situována po obou stranách zpevněné plochy (vozovky) a v míře větší, než by umožnilo situování samostatných chodníků v klasickém uspořádání chodník – vozovka - chodník. Zpevněný profil může být i o šíři užší než 6 m, tedy například 5 m, v některých úsecích i do min. šíře 3,5 m. Konkrétní uspořádání obytných ulic a jejich vybavení stanoví podrobnější dokumentace k územnímu řízení a stavebnímu povolení.

Nové navrhované komunikace lokalit, pokud budou navrženy v režimu obytné zóny, budou opatřené na začátku zóny svislou dopravní značkou č. IP26a „Obytná zóna“ a na konci dopravní značkou č. IP26b „Obytná zóna konec“.

Návrh regulativů dopravní infrastruktury

Severní (prvá) část

Veřejné prostranství ulice Žitomířská bude svými parametry upraveno tak, aby navazovalo na úsek vymezený existující zástavbou mezi zastavěnými pozemky areálu školy a obytnou zástavbou jižně od hranic řešeného území; stávající šíře je mírně proměnná mezi 14 a 15 m, v průměru tedy 14,5 m. Navržená vozovka bude tedy o šíři 8 m jako stávající, podél východního okraje vozovky bude vymezen pás nízké zeleně či zatravnění o šíři 2 m a chodník o šíři 1,5 m, při západním okraji vozovky chodník o šíři 3 m, případně posléze 2 m. Na každou stranu od tohoto profilu komunikačního prostoru bude dále vymezen pás pro doprovodnou zeleň (alej, stromořadí) o šíři 5 m, takže celková šíře veřejného prostranství komunikace Žitomířské by měla být 14,5 m + 10 m = 24,5 m. Pás o šíři 5 m pro stromořadí podél východního okraje může být situován i v ploše SM s tím, že nebude součástí veřejného prostranství, ale bude umožněna či předepsána realizace tohoto stromořadí v ploše SM (v neoploceném pruhu). Výkresová část koresponduje s touto druhou variantou s tím, že se předepisuje pás o šíři 5 m v této ploše rezervovat pro situování stromořadí, a vlastník této plochy výsadbu umožní.

Komunikace Žitomířská bude vybavena veřejným osvětlením (osvětlení stožárové).

Parametry stávající, širkově nevyhovující ulice Na Vanderkách (chodník 1 – 1,1 m, a obousměrná vozovka 4 m) budou upraveny tak, že nová šíře veřejného prostranství této komunikace bude 11 m (chodník 1,5 m, vozovka 6 m, chodník 1,5 m, zeleň 2 m). Stavební čára volná bude od

severní hranice nově navrženého uličního prostoru vzdálena 6 m.

Navržená nová komunikace v prodloužení ulice Štolmířské bude, tak jako stávající ulice Štolmířská, o šíři veřejného prostranství 12 m.

Zobrazený návrh: chodník 1,5 m, pás zeleně 1,5 m, vozovka 6 m, pás zeleně 1,5 m, chodník 1,5 m. Lze připustit i jiné uspořádání, například vozovka bude o šíři 6 m, při západním okraji vozovky bude situován chodník o šíři 2 m, při východním okraji vozovky pás zeleně (zatravněný pás nebo alej stromů o přiměřeném vzrůstu k stanovené šíři) o šíři 2 m, a chodník o šíři 2 m (vypuštěn jeden pás zeleně, tedy uspořádání, jak je tomu v převážné části stávající ulice Štolmířské). Vnitřní příčné uspořádání veřejného prostranství s komunikací bude předmětem následného podrobnějšího řešení v dokumentaci pro územní rozhodování.

Nová větev komunikace vedoucí po vrstevnici od své křižovatky s ulicí Na Vyhlídce směrem severním mezi areálem školy a hřištěm TJ Slavoj Český Brod rovnoběžně s ulicí Žitomířskou bude o šíři veřejného prostranství 12 m, z toho např. 3 m pás zeleně, 6 m zpevněný pás komunikace s preferencí pěších, a 3 m pás zeleně.

Lze případně uvažovat i klasické uspořádání, přičemž vozovka bude o šíři 6 m, pás zeleně o šíři 2 nebo 2,5 m a chodníky o šíři každý 2 m.

Navržená větev komunikace umožňující zástavbu západně od obytných domů situovaných při západním okraji ulice Štolmířské, bude komunikací s preferencí pěší dopravy, o minimální šíři veřejného prostranství 10 m, přičemž vozovka (zpevněná část) bude o šíři 6 m, a pásy zeleně o šíři 2 m, jak je zakresleno v grafické části této územní studie.

Při klasickém uspořádání prostoru mohou být pásy zeleně nahrazeny chodníky, chodník může být situován případně v části úseku této větve pouze po jedné (východní) straně vozovky, při západní straně vozovky může být situován pás zeleně přerušovaný vjezdy na pozemky určené pro izolované rodinné domy.

Veřejné prostranství s navrženou komunikací bude ukončeno obratištěm dimenzovaným pro nákladní vozidla (vozidla sběru komunálního odpadu). Pokračování směrem severním k větví ulice Štolmířské, kde je situována RS plynu STL/NTL, bude umožněno cestou v zeleni podél oplocení sportovní plochy, nebo napříč sportovní plochou, pokud oplocena nebude.

Podél pozemku SŽDC (pozemku s železniční tratí) bude situována cesta pro pěší a cyklisty o šíři 4 m. Tato cesta naváže směrově na úsek komunikace ulice Masarykova, a severně bude zaústěna do komunikace Žitomířské; před tímto zaústěním bude přivedena cesta k přechodu ulice Žitomířské, který bude umístěn na zpomalovací prahu vyvýšeném do úrovně chodníku a převede pěší cestu do lokality rodinných domů. Zpomalovací prvek na ulici Žitomířské bude korigovat rychlost dopravy při vjezdu do zastavitelného území této sběrné komunikace od Štolmíře s vjezdy k jednotlivým parcelám. Přechod bude opatřen veřejným osvětlením. Situováním tohoto prvku se nevylučují a neruší již existující prvky svislého dopravního značení a měření rychlosti zajišťující zpomalení provozu po komunikaci Žitomířská kolem areálu školy.

Na komunikaci III/1131 ulici Žižkově při příjezdu ze sídla Nová Ves II do města Český Brod bude situován zpomalovací ostrůvek (šikmé vychýlení jízdního pruhu) s přechodem u nově navržené křižovatky této komunikace s místními obslužnými komunikacemi zajišťujícími dopravní obslužnost nově navrhovaných lokalit řešeného území Český Brod – západ.

Realizace nové křižovatky komunikace III/1131 s navrhovanými novými úseky místních obslužných komunikací si vyžádá odstranění minimálně (cca) 2 stromů stromořadí vzrostlých stromů (lip) podél komunikace III/1131, případně i dalších pro zajištění bezpečných rozhledových poměrů v křižovatce. Křižovatka bude opatřena svislými dopravními značkami stůj, dej přednost v jízdě.

Realizace jednostranného šikmého vychýlení jízdního pruhu na komunikaci III/1131 ve směru do města před výše uvedenou křižovatkou pak vyvolá odstranění minimálně tří vzrostlých stromů v jižním pásu stávajícího stromořadí.

Vzhledem ke stáří listnatých stromů historicky založené oboustranné aleje se předpokládá, že odstranění dřevin bude povoleno za předpokladu jejich náhrad v místech, kde existují tyto stromy již v podobě uhynulých neodstraněných ostatků nebo nemocných jedinců, nebo na jiných, Městem Český Brod stanovených místech pro situování významné zeleně. Do výhledu bude třeba uvažovat prohlídku zdravotního stavu aleje a její sadovnickou údržbu.

Při ulici Žižkova v místě vychýlení vozovky a přechodů bude situováno veřejné osvětlení na stožárech. Ve veřejných prostranstvích místních komunikací bude situováno osvětlení sadovými svítidly. Na zvažení Města Český Brod bude, zda vychýlení vozovky bude situováno na místě dané touto studií, nebo, do doby výstavby dle této studie, až před stávající křižovatkou.

Jižní (druhá) část

V území se navrhuje nová komunikace v pokračování prodloužení ulice Františka Macháčka směrem severním. Komunikace bude respektovat již založenou šíři veřejného prostranství 9 až 9,2 m (dnes chodník 1,5 až 1,6 m, vozovka 6 m, chodník 1,5 až 1,6 m); navržena šíře veřejného prostranství prodloužené části bude 9,0 m. Bylo by možno navrhnout rozšíření na 10 m, dostatečnou se jeví šíře 9,0 m. Nová komunikace bude zaústěna křižovatkou do ulice Žižkova tak, aby navrhované místní obslužné komunikace ze severní a jižní části vytvořily na komunikaci Žižkova úplnou křižovátku se vstřícnými protilehlými větvemi. Komunikace v prodloužení ulice Františka Macháčka i další veřejná prostranství s místními obslužnými komunikacemi jsou navrženy o celkové šíři 9 m a navrženy jako zklidněné komunikace s preferencí pěší dopravy, tj. například o šíři zpevněné části 6 m, a s pásy zeleně o 1,5 m, jak je zakresleno v grafické části této územní studie. Zákres příčného uspořádání obytné zóny je opět ilustrativní, podrobnější uspořádání bude předmětem další podrobnější dokumentace (například užší zpevněný pás, různá proměnná šíře pásů zeleně, parkovací zálivy, apod.).

Nová větev komunikace navazující na ulici U Studánky a navržena v souběhu s ní v území západně od ní respektuje existující šíři veřejného prostranství této komunikace 9,0 m (existující stav 1,5 m chodník, 6 m vozovka, 1,5 m chodník) a navazuje na ní. Veřejné prostranství je navrženo jako zklidněná komunikace, chodníky mohou nahradit v tom případě opět pásy zeleně podél zpevněné plochy společné pro chodce i automobilový provoz.

Ulice Lukavského včetně jejího navrhovaného prodloužení je o proměnné šíři veřejného prostranství 9,5 m až 11,5 m. V západní části je navržena jako zklidněná komunikace obytné zóny 9,5 m (pás zeleně 1,5 m, vozovka 6 m, pás zeleně 2 m). Východní část u jejího vyústění do ulice Jiřího Wolker (část mezi stávajícím oplocením) byla realizována v nedávné době a odpovídá navrženou šíři veřejného prostranství šíři pozemků č. parc. 263/55 a 263/56 (druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace vedených v mapě katastru nemovitosti dle ručního měření o šíři 11,4 až 11,5 m). Je zde chodník 2,7 m, vozovka 6 m a chodník 2,7 m.

Na pozemku veřejného prostranství č. parc. 263/23 (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace) o stávající založené šíři 10 m bude provedena komunikace propojující navrhované komunikace předmětné části řešeného území s křižovatkou komunikací Jiřího Wolker a Za Nemocnicí; jedná se o prodloužení komunikace Za Nemocnicí směrem západním. Propojení je významné pro dopravní obslužnost území a zokruhování inženýrských sítí. Pozemkově bylo toto propojení založeno v minulosti. Jedná se o úpravu v režimu zklidněná komunikace – obytná zóna.

Komunikační systém této části území i jeho neukončené a nepropojené segmenty byl založen klasickým způsobem, tj. asfaltové chodníky a vozovka o šíři 6 m bez veřejné zeleně mezi oplocením stavebních pozemků. V případě veřejného prostranství komunikací Štolmířské a Jiřího Wolker o šíři 12 m lze toto klasické uspořádání respektovat a v tomto prostranství situovat pásy zeleně (zatravněné nebo s umístěním jednostranné aleje stromů přiměřené velikosti vzrůstu a koruny).

Systém komunikací západně od ulice Jiřího Wolker může být upraven dopravním značením i

uspořádáním prostoru veřejného prostranství s místními obslužnými komunikacemi jako obytná zóna. V případě nových komunikací to znamená, že zpevněná pojezděná plocha bude navržena s preferencí pěšího pohybu a místo chodníků může být situována veřejná zeleň. Existující komunikace Františka Macháčka, U Studánky a Lukavského, které byly realizovány v nedávné minulosti, by musely být k tomuto uspořádání, aby bylo dosaženo koncepční jednoty dopravního řešení místních obslužných komunikací, přestavěny. Územní studie neřeší detail uspořádání veřejného prostranství obslužných komunikací, tj. zda bude následně navrženo a provedeno uspořádání návazných nových komunikací navazující v pokračování na stávající stav, či bude uspořádání řešeno nově systémem obytných ulic se smíšeným provozem vozidel a pěších (nebudou vyvýšeny chodníky nad niveletu vozovky). Navržená šíře nových veřejných prostranství umožní uspořádání dle požadavků místního orgánu dopravy a policie ČR.

Nové navrhované komunikace lokalit, pokud budou navrženy v režimu obytné zóny, budou opatřené na začátku zóny svislou dopravní značkou č. IP26a „Obytná zóna“ a na konci dopravní značkou č. IP26b „Obytná zóna konec“.

Měla by být navržena úprava tvaru křižovatky ulice Palackého a Jiřího Wolker a úprava trasy ulice Palackého, a to z důvodu současných problematických tvarů existující křižovatky (stožár veřejného osvětlení uprostřed křižovatky (!) a z důvodu špatných rozhledových poměrů po vybudování vysokého plného cihlového oplocení realizovaného kolem pozemku č. parc.225/6, které neumožňuje situování chodníku, inženýrských sítí a pásu zeleně kolem vozovky mezi jejím okrajem a uvedeným oplocením. Území komunikace Palackého a křižovatky je mimo hranice řešeného území Český Brod – západ, je v území řešeném územní studií Český Brod – Jahodíště.

Podél severozápadního okraje komunikace Palackého se navrhuje situovat chodník a pásy zeleně pro možnost umístění podzemních vedení inženýrských sítí a stromořadí. jedná se o významný prostor při vstupu do města, jehož uspořádání a vzhledu je třeba věnovat náležitou pozornost. Stávající prořídou alej přestárých ovocných stromů se navrhuje nahradit novým stromořadím.

2.3. Koncepce řešení technické infrastruktury

Návrh regulativů technické infrastruktury

Severní (prvá) část:

V komunikaci Žitomířské a navrhovaných komunikacích budou situovány nové vodovodní řady, které budou napojeny na existující řady uložené v ulici Žitomířská (DN 200), Štolmířská (DN 150) a Na Vyhlídce (DN 80). Prodloužené řady budou o stejných dimenzích jako stávající, případně v nově navrhovaných úsecích z trub PE PN16 110 x 10 mm. Vodovodní potrubí bude zokruhováno. Nejmenší krytí 1,0 až 1,6 m dle místních podmínek. Na potrubí budou ve vzájemných vzdálenostech max. 400 m (dosažitelná vzdálenost PH 200 m) osazeny požární hydranty pro čerpání vody při zásahu hasičského záchranného sboru. Vodovodní přípojky budou z trub PE 100.

V komunikaci Žitomířské je respektováno navrhované vodovodní potrubí z Českého Brodu do Štolmíře (data dle ÚAP, zpracovatel návrhu Hydroprojekt, DN 250?). Nová zástavba části 1 (sever) by na toto potrubí mohla být napojena, pokud by bylo realizováno před zahájením této zástavby, nebo by část tohoto potrubí do Štolmíře v úseku ulice Žitomířské, přilehlém k nové zástavbě, byla realizována s navrhovanou zástavbou.

Při hranici řešeného území se nachází jednotná kanalizace DN 300 z betonových trub, která končí v ulici Masarykova poblíž křižovatky s ulicí Na Vanderkách, niveleta poklopu 228,65 m n. m., pravděpodobná hloubka dna této kanalizace o 1,8 m níže, tj. cca 226,85 m n.m. Kanalizace v ulici Masarykově je směrem ke křižovatce s ulicí Komenského - Kollárova ve spádu 1,47 % (na vzdálenosti 476 o 7 m).

Varianta č. 1 - odkanalizování jednotnou kanalizací:

Uprostřed ulice Na Vyhlídce je vrchol vyvýšeného terénního útvaru, od kterého terén klesá všemi směry, přičemž ulice Štolmířská směrem k severu mírně stoupá a ve své severní, dnes zaslepené části, prochází sedlem, a její navrhované pokračování již klesá směrem severním. V této navržené části je navržen nový řad jednotné kanalizace KT DN 300, který klesá až do křižovatky této navržené komunikační větve s ulicí Žitomířskou. Do této větve je zaústěna navržená větev DN 300 z komunikace navržené rovnoběžně s ulicí Žitomířskou a navržená větev DN 300 položená v ulici Žitomířské. Z kanalizační šachty, která je navržena cca v místě křižovatky prodloužené Štolmířské ulice s ulicí Žitomířskou, nelze vést gravitační kanalizaci ulicí Žitomířskou směrem ke stávajícímu kanalizačnímu řadu PVC DN 300 položenému v této ulici v místě stávající zástavby, neboť by nebylo možno zajistit minimální sklon stokové sítě (komunikace Žitomířská zde stoupá v úseku 310 m ke stávající kanalizaci o 8 m). Jediným řešením se jeví odvést vody jednotnou kanalizací do kanalizace v ulici Masarykově. Do bodu napojení v ulici Masarykově je vzdálenost od navrhované křižovatky prodloužené ulice Štolmířské s ulicí Žitomířskou rovněž 310 m, a klesání 2 m. Jedná se tedy o sklon 0,6 %, který je některými městskými standardy pro kanalizační potrubí veden jako minimální přípustný sklon, některými městskými standardy je však požadován minimální sklon 0,9 %. Zda by bylo možno tohoto sklonu dosáhnout, by vyžadovalo zjištění přesné nivelety dna existující kanalizace, a podrobný projekt kanalizace včetně výpočtů. Navržená část jednotné kanalizace vede v tomto kritickém úseku podél železnice chodníkem od severu na jihovýchod k šachtě v ulici Masarykova, a pokud by byla založena na severu nízko pod povrchem, a v ulici Masarykově byla v hloubce kolem 1,8 m, bylo by možno dosáhnout sklonu vyššího. Možnost připojení bude tedy záležet na podrobnějším prověření a projednání se správcem či provozovatelem sítě. V každém případě ale je jediným řešením dovedení kanalizace do místa křižovatky prodloužené Štolmířské a Žitomířské. Odtud se buďto podaří vést jednotnou kanalizaci do ulice Masarykovy a napojit ji na stávající stoku DN 300, nebo je třeba hledat jiné řešení.

Varianta č. 2 - oddílné odkanalizování:

Jiným, ovšem v městě nestandardním řešením, by bylo provést v lokalitě oddílnou kanalizaci, přičemž splaškovou kanalizaci dovést gravitací k navrhované křižovatce ulic prodloužené Štolmířské a Žitomířské, a odtud vést tlakovou kanalizaci ulicí Žitomířskou se zaústěním do stávající gravitační kanalizace v ulici Žitomířské. Vzhledem k tomu, že řešené území je celé v prostoru povodí, odkud srážkové vody spádují do Kounického potoka, bylo by pak potřeba srážkové vody z veřejných zpevněných prostranství (komunikací) v nejvyšší možné míře vsakovat v místě vzniku v podélně vedených páscech zeleně podél vozovek pomocí vsakovacích bloků, nebo v příkopu mezi navrženou pěší komunikací a železnicí, pokud vsakovací podmínky v řešeném území tento způsob likvidace dešťových vod připustí (což by bylo možno zjistit vsakovacími zkouškami). Zbytkovou srážkovou vodu či vodu, kterou by nebylo možno vsakovat v řešeném území, by bylo nutno odvést dešťovou kanalizací do recipientu, kterým je v daném případě Kounický potok. Z křižovatky navržené větve prodloužené ulice Štolmířské a Žitomířské by v tom případě bylo třeba protlakem či novým propustkem podejít gravitačně těleso dráhy a poté kanalizací nebo otevřeným příkopem dovést srážkovou vodu do Kounického potoka. Ideální by bylo, kdyby odvod srážkových vod byl v budoucnu spojen s realizací podchodu pro pěší, který by mohl vzniknout v souvislosti s budoucí plánovanou zástavbou severně od železniční trati.

Kanalizační přípojky budou provedeny z kameninových trub DN 200.

Severní část řešeného území je v kontaktu s nízkotlakou plynovodní sítí. Na hranici řešeného území cca západně rovnoběžně s ulicí Štolmířskou prochází STL ocelové plynovodní potrubí DN 100,

z něhož vede odbočka do regulační stanice plynu STL/NTL, situované při dnešním ukončení ulice Štolmířské. Z této RS je území zásobováno nízkotlakými rozvody. Území lze však napojit i na rozvody středotlakých plynovodů. Ve veřejných prostranstvích (v komunikacích) řešeného území se navrhuje situovat plynovodní středotlaké řady, provedené v potrubí PE PN 16 90 x 8,2 mm. Přípojky budou provedeny z tlakového potrubí PE 100, SDR 11, 25 x 3,0.

Ze STL potrubí v ulici Žitomířské lze odpojit přípojku pro stavby situované do části řešeného území mezi železniční tratí a touto komunikací.

Severní část území lze zásobovat elektrickou energií ze sítě kabelových elektrických rozvodů VN 22 V, která je dovedena do TS KO 0389 (VN 22 kV / 0,4 kV). Je navrženo odtud kabel VN prodloužit směrem severním do řešeného území, a zde umístit ve veřejném prostranství novou trafostanici (trafostanice, dle potřeb příkonu a volné kapacity ve stávající síti) distribuční sítě VN/NN, zajišťující potřeby odběru elektrické energie pro navrhovanou zástavbu. Novou trafostanici VN/NN si vyžádá zřejmě i zástavba v prostoru vymezeném ulicí Žitomířská, ulicí Na Vanderkách a železniční tratí. Trafostanice v tomto případě bývá součástí obchodního zařízení. Množství nových trafostanic určí distributor elektrické energie ke konkrétním potřebám při následné přípravě výstavby.

Nová zástavba, která je přístupná samostatnou novou větví komunikace z ulice Žižkova, bude zásobena elektrickou energií v pokračování kabelového vedení NN ulicí Žižkova, zásobujícího bytové domy. Pokud by byla kapacita nevyhovující, bylo by nutno vedení NN přivést do tohoto území z nově navrhované TS jižně od ulice Žižkovy, což by znamenalo časovou podmíněnost této výstavby. Novou TS pro kombinovanou zástavbu řadových a izolovaných rodinných domů severně od ulice Žižkovy o kapacitě cca do 40 bytových jednotek se nepředpokládá situovat.

Ve veřejných prostranstvích s navrženými komunikacemi bude umístěno veřejné osvětlení, navazující na stávající rozvody veřejného osvětlení. Místní obslužné komunikace budou osvětleny sadovými svítidly.

V území bude situováno potrubí pro možnost zavedení (protažení) kabelů k přenosu zvuku, obrazu, dat, informací. Trasy navážou na stávající rozvody za hranicemi řešeného území. Území je v dosahu vysílačů operátorů, kteří zprostředkují přenosy do mobilních zařízení.

Jižní (druhá) část

Ulicí Žižkova bude prodlouženo stávající vodovodní potrubí DN 200 směrem západním až ke křižovatce ulice Žižkovy s navrhovanými komunikacemi řešeného území (toto potrubí je navrženo ve výhledu propojit na stávající vodárenskou soustavu Střední Čechy). Z této křižovatky budou vedeny řady směrem severním i jižním v navrhovaných větvích komunikací severní i jižní části území Český Brod – západ. Zokruhování bude provedeno k DN 150 v ulici Jiřího Wolkera.

V jižní části této lokality (jižně od plochy SM) jsou položeny novější rozvodné řady o DN 110, tedy nové větve budou dimenzovány a provedeny v návaznosti na tyto rozvody z trub PE PN16 110 x 10 mm. Vodovodní potrubí bude rovněž zokruhováno.

Nejmenší krytí potrubí bude 1,0 až 1,6 m dle místních podmínek. Na potrubí budou ve vzájemných vzdálenostech max. 400 m (dosažitelná vzdálenost PH 200 m) osazeny požární hydranty pro čerpání vody při zásahu hasičského záchranného sboru. Vodovodní přípojky budou z trub PE 100.

Jižní část řešeného území lze odkanalizovat do stávající jednotné městské kanalizace. Území severně od plochy SM lze gravitačně připojit novými řadami jednotné kanalizace KT DN 300 na KT DN 300 v místě křižovatky ulic Jiřího Wolkera, Za Nemocnicí a nové větve navržené v prodloužení této komunikace. Splaškové a srážkové vody z území jižně od plochy SM lze odvést jednotnou kanalizací do ulice Lukavského, kde je položena PVC kanalizace DN 400. Dle hloubky uložení stávající kanalizace DN 400 bude možno připojit i zástavbu jižně od komunikace Lukavského, nebo použít přečerpání splaškových vod (z areálu OV).

Pokud by bylo rozhodnuto, že v této části řešeného území bude založena oddílná kanalizace, je možno v ulici Lukavského založit vsakovací bloky a srážkové vody odvést z křižovatky ulic Jiřího Wolkera a Lukavského směrem jižním do vodoteče Bušinecký potok (Bušinec). Srážkové vody z komunikace a chodníků Palackého ulice lze v určitém množství odvést i do stávajících příkopů podél ulice Palackého (ve směru spádu k Bušineckému potoku).

Kanalizační přípojky budou provedeny z kameninových trub DN 200.

Při ulici Žižkova je za oplocením situována regulační stanice VTL/STL, z ní je území zásobeno středotlakými řady. Severně přes ulici Žižkovu vede přes severní část řešeného území již výše zmíněné potrubí STL OC 100, další řad je vyveden v dimenzi STL OC 300 do ulice Jiřího Wolkera. Od tohoto potrubí je vedeno potrubí STL PE 63, které zásobuje zástavbu při ulicích Františka Macháčka, U Studánky a Lukavského (STL PE 50). Tuto plynovodní síť je možno prodloužit do navrhovaných nových větví komunikací (prodloužené ulice U Studánky, rovnoběžné ulice s ulicí U Studánky, a prodloužené ulice Lukavského), a potrubí zokruhovat. Na STL OC 300 v ulici Jiřího Wolkera, respektive na její odbočku STL PE 63, lze připojit i území situované v západním prodloužení ulice Za Nemocnicí. STL plynovodní potrubí lze zokruhovat, neboť druhá větev zásobující zástavbu severně od plochy SM lze napojit na STL OC 100 západně od regulační stanice VTL/STL.

Přípojky staveb rodinných domů n plynovodní řady lze provést z tlakového potrubí PE 100, SDR 11, 25 x 3,0.

Zástavba území severně od plochy SM může být realizována po přeložení VTL OC 300, které v současnosti tuto část řešeného území protíná. Územní studie v souladu s platným územním plánem Českého Brodu toto nadřazené potrubí překládá mimo městskou zástavbu (viz textovou a grafickou část územního plánu Českého Brodu, v grafické části územní studie viditelné jen částí přeložky).

Nadzemní stožárové přívodní vedení VN 22 kV je přivedeno ke stožáru KO425, ze kterého jsou dráty svedeny do země a do blízké trafostanice KO0932. Odtud je zásobeno elektrickou energií NN okolní území, a kabel VN z této trafostanice pokračuje do TS 22/04 kV KO0933. Řešené území jižně od plochy SM je zásobováno NN kabelovými rozvody ze jmenovaných trafostanic. V případě potřeby je možno uvažovat situování další TS, například v západní části ulice Lukavského, napojené do soustavy kabelů VN.

Pro zajištění dostatečné kapacity příkonu se navrhuje do území nově navrhované zástavby severně od plochy SM situovat novou trafostanici, která bude napojena kabelem VN z výše jmenované TS KO0933. Kabel bude umístěn do nové větve prodloužení ulice Františka Macháčka severním směrem. Trafostanice bude umístěna ve veřejném prostranství.

Ve veřejných prostranstvích s navrženými komunikacemi bude umístěno veřejné osvětlení, navazující na stávající rozvody veřejného osvětlení. Místní obslužné komunikace budou osvětleny sadovými svítidly. Veřejné osvětlení bude zásobeno ze zapínacích bodů situovaných v trafostanicích. Síť veřejného osvětlení není v grafické části pro přehlednost a z důvodu podrobnosti územní studie zakreslována.

V území bude situováno potrubí pro možnost zavedení (protažení) kabelů k přenosu zvuku, obrazu, dat, informací. Trasy navážou na stávající rozvody za hranicemi řešeného území. Území je v dosahu vysílačů operátorů, kteří zprostředkují přenosy do mobilních zařízení.

2.4. Návrh zeleně a sadových úprav

V severní části řešeného území se potvrzuje vzrostlá zeleň situovaná v pásu severně od školy. Zeleň si vyžádá sadovnickou údržbu.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění).

V území části 1 (sever) je navržena jedna větší plocha veřejného prostranství (parkové zeleně) o výměře 2990 m². Součet nových zastavitelných ploch činí: 6920 (SM) + 7371 (BI) + 3662 (BI) + 1697 (BI) + 6593 (BI) + 8826 (BI) + 8197 (BI-Ř) + 3746 (BI) = 47 012 m² = 4,7 ha. Minimální výměra větší plochy veřejného prostranství zeleně by měla tedy být 2350 m². Požadavek výše uvedené vyhlášky je splněn.

V území části 2 (jih) jsou navrženy 2 větší plochy veřejného prostranství (parkové zeleně) o výměrách 1934 m² (uvnitř zastavitelných ploch severně od plochy SM) a 3134 m² (pro plochy jižně od SM). Celkem 5 068 m². Kromě toho je navrženo před plochou SM vytvořit veřejné prostranství s malým náměstím a s uměleckým dílem v kompoziční ose areálu SM o výměře 1723 m². Součet všech zastavitelných ploch území části jih je: 7020 (BI) + 4872 (BI) + 5264 (BI) + 3206 (BI) + 6739 (BI) + 3105 (BI) + 1194 (BI) + 1243 (BI) + 5061 (BI) + 8314 (BI) + 8366 (BI) + 5631 (BI) + 2770 (OV) + 1277 (BI) + 7898 (OV) = 71 960 m² = 7,2 ha. Minimální výměra větších ploch veřejného prostranství zeleně by měla tedy být 3 600 m². Požadavek výše uvedené vyhlášky je splněn. Plochy veřejných prostranství se zelení jsou poněkud naddimenzované i pro stávající zástavbu, kterou nová zástavba doplňuje do ucelených tvarů. Plochy veřejných prostranství se zelení obsažené v územní studii upřesňují návrh těchto ploch v územním plánu co do velikosti i umístění.

2.5. Návrh opatření proti hluku

Hluk z železnice bude tlumen jednak opatřeními, které jsou navrženy v souvislosti s návrhem úprav trati s vybudováním čtvrté koleje, jedná se zejména o úpravy kolejového svršku proti hluku vznikajícímu z dotyku kol s kolejnicemi. Vzhledem k tomu, že trať je elektrizovaná, vzniká další hluk z větrného proudění a dotyku (tření pantografu o dráty). Hluk je již podstatně nižší, než tomu bylo u pohybu vlaků s lokomotivami na diesellový pohon.

Železniční trať je v řešeném úseku částečně zapuštěná, další útlum hluku je navrhován terénními úpravami zvyšujícími okolní terén (současně vytvářejícími roviny pro situování staveb), opěrnými zdmi, plným oplocením a situováním staveb působících jako protihluková bariéra.

Vůči hluku ze železnice a komunikace Žitomířské je u blízké obytné zástavby navržena či doporučena možnost situování plného oplocení. Plochu těsně přilehlou železnici, respektive mezi železnici a ulicí Žitomířskou, se doporučuje využít pro nebytové účely, nebo jen s omezeným bydlením (například služební byt).

Stavby, které jsou přilehlé hluku severním průčelím, bude možno ochránit proti hluku dispozičním řešením, stavby, které budou situovány proti hluku jižním průčelím, bude možno rovněž ochránit plným oplocením a pokud to bude nutné, i technickým řešením.

Hluk z provozu na komunikacích Žitomířská, Žižkova a Palackého nevyvolává potřebu zřízení protihlukových opatření (valů, zdí) podél těchto komunikací, nebo změnu využití ploch s rozdílným způsobem využití. Útlum je navrženo řešit buďto urbanistickým návrhem - funkčním využitím ploch, situováním staveb, jejich navrženou výškou, nebo stavebně architektonickými prostředky – plným oplocením, dispozičním řešením, apod.

3. Závěr

Tato územní studie se zabývá situováním a dimenzováním veřejné infrastruktury, tj. dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství v katastru Český Brod, v území Český Brod – západ, na okraji zastavěného území, v místech zastavitelných ploch stanovených územním plánem Český Brod. Řešené území je ulicí Žižkovou rozděleno na část 1 – sever, a část 2 – jih, uváděno též též Severní (prvá) část a Jižní (druhá) část, a to z důvodu rozsáhlého řešeného území a měřítka, ve kterém je územní studie zpracována. Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení zřizované ve veřejném zájmu. Ve veřejném zájmu je zejména vybudování fungujících veřejných prostranství se zelení a staveb občanské vybavenosti, které zajistí kvalitní životní podmínky pro nově zakládané území zástavby rodinnými domy pro doplnění rozestavěných lokalit a doplnění tvaru zástavby do uceleného tvaru, za jejíž hranice se již město Český Brod nebude rozšiřovat.

Nutno je uvést, že územní studie upřesňuje hranice funkčních ploch územního plánu, což je v souladu s textem výroku územního plánu, avšak navrhuje i úpravy funkčního využití území, což by bylo třeba potvrdit změnou (změnami) územního plánu. Po kladném projednání studie by tato studie tedy mohla být podkladem pro změnu územního plánu a přiřazena k dalším změnám, až bude třeba územní plán aktualizovat, či bude rozhodnuto o pořízení změny č. 1 územního plánu.

Územní studie Českého Brodu je zpracována v souladu se zadáním, výjimkou je několik málo pozemků rodinných domů, které nedosahují výměry 600 m², jsou však jen o několik metrů menší. Je to dáno návazností na stávající parcelaci a potřebou vhodného situování komunikací v návaznosti na již založenou velikost a tvar parcel a na již založené šíře a směry komunikací.

Výjimkou oproti zadání je rovněž šíře veřejného prostranství v několika výjimečných případech menší než požadovaných 10 m, což je odůvodněno návazností na stávající komunikace založené o šíři 9 m. Pokračování systému o šíři 9 m u některých komunikací je logickým krokem. Stávající komunikace o šíři 9 m jsou nejméně frekventovanými, jsou v současnosti bez veřejné zeleně, s asfaltovým povrchem chodníků i vozovek. Vzhledem k tomu, že je povrch zhotoven v nedávné době a je kvalitní, územní studie u nich neobsahuje návrh zřízení obytné zóny (například ulice Františka Macháčka, U Studánky), ale budoucí úpravu na zřízení zklidněné komunikace s preferencí pěšího pohybu a provedení zelených pásů v tomto veřejném prostranství nevylučuje a vede jako výhledové variantní; pokud by se ve výhledu i tyto komunikace staly obytnými zónami, bylo by navržené dopravní řešení koncepčně ucelené.

Zadání stanovuje, že nesmí být měněno funkční využití ploch stanovené územním plánem. Studie přesto doporučuje změnu v území mezi tratí a ulicí Žitomířskou, která se nejví zcela vhodná pro situování bydlení, je navrženo změnit plochu na smíšenou funkci, umožňující větší škálu nebytového využití, kterému nebude vadit hluk z dopravy. Další navrženou změnou je situování plochy občanské vybavenosti pro mateřskou školu, jejíž situování vychází z urbanistických daností a jejíž potřeba je doložena výpočtem dle urbanistických ukazatelů.

Tato studie po jejím projednání bude sloužit jednak pro jednání Města Český Brod s vlastníky pozemků v řešeném území, pro další přípravu území (přípravu dohody o parcelaci, pořízení dokumentace k územnímu rozhodnutí na parcelaci pozemků, situování komunikací, sítí a ploch veřejné zeleně), a jednak pro případnou úpravu hranic ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení veřejně prospěšných staveb a opatření v územním plánu Českého Brodu (případnou změnu územního plánu).

Poznámka: vzhledem k tomu, že je v současnosti připravována i územní studie Jahodiště, bylo by vhodné na kontaktu řešených území Český Brod – západ a Český Brod - Jahodiště provést koordinaci návrhů, zejména ohledně situování a dimenzování komunikace Palackého, doprovodných

chodníků, cyklistických tras a stromořadí. Komunikace Palackého je dle zadání v území řešeném územní studií Jahodiště. Novou ulici Palackého bude třeba posunout směrem jižním, aby u vysokého plného oplocení mezi nemovitostí na č. parc. 225/6a vozovkou ulice Palackého (dnes cca 3 m) bylo možno umístit chodník (případně dimenzovaný i pro jízdu na kole), severní pás oboustranného stromořadí kolem ulice Palackého, a přeložky sítí. Bylo by třeba koordinovat i vzájemnou hranici řešených území, aby na sebe lokality přesně navázaly.