

ÚS.3 - ÚZEMNÍ STUDIE rozvojové plochy T.2-10

POŘIZOVATEL

Městský úřad Úpice,
Pod Městem 624
542 32 Úpice
[zástupce pořizovatele
Ing. Pavla Hofmanová, DiS.]

ZPRACOVATEL

ATELIER TSUNAMI
Palachova 1742
547 01 Náchod

ÚPICE

OBSAH:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A TEXTOVÁ ČÁST

1.	Důvody pro pořízení územní studie	4
2.	Rozsah řešeného území	4
2. 1.	Vymezení řešeného lokality, základní charakteristika území	4
3.	Cíl a účel územní studie	5
4.	Požadavky vyplývající z územního plánu	5
5.	Hodnoty území limity využití území	6
5. 1.	Urbanistické, architektonické a kulturně-historické hodnoty území	6
5. 2.	Přírodně civilizační hodnoty území	6
5. 3.	Hodnoty přírodní a krajinné	7
5. 4.	Limity využití území	7
6.	Urbanistická koncepce	8
6. 1.	Celková koncepce území	8
6. 2.	Charakter veřejného prostranství	8
6. 3.	Transformační plocha I vymezení stavebního bloku	8
6. 4.	Transformační plocha I vymezení nestavebního bloku – veřejné prostranství	8
7.	Členění území, podmínky pro využití a uspořádání území	9
7. 1.	Členění transformační plochy – vymezení a popis jednotlivých prvků	9
7. 2.	Požadavky na zástavbu, podmínky pro umístění staveb a podmínky pro jejich architektonické řešení	9
8.	Veřejná infrastruktura	11
8. 1.	Požadavky na veřejná prostranství	11
8. 1a.	Nestavební blok – náměstí	11
8. 1b.	Uliční prostranství	12
8. 2.	Dopravní infrastruktura, podmínky napojení území na stávající dopravní infrastrukturu	12
8. 2a.	Stávající komunikační síť	12
8. 2b.	Koncepce dopravní obsluhy území	12
8. 2c.	Doprava v klidu	13
8. 2d.	Pěší doprava	13
8. 2e.	Cyklistická doprava	14
8. 3.	Technická infrastruktura, podmínky napojení území na stávající technickou infrastrukturu	14
8. 3a.	Stavební bloky	14
8. 3b.	Parkové náměstí	14
9.	Etapizace, časový průběh transformace území	15
10.	Odůvodnění	16

B VÝKRESOVÁ ČÁST

1667.1	201	Širší vztahy	1:1500
1667.1	301	Hlavní výkres	1:500
1667.1	601	Řezy územím	1:500
1667.1	701	Vizualizace 1	
1667.1	702	Vizualizace 2	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

I. Identifikační údaje

Název projektu:	ÚS. 3 – Územní studie Rozvojové plochy T.2-10	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Michal Ježek ČKA 03077
Místo stavby:	obec Úpice [579 777]; k.ú. Úpice [774 651]	Urbanistická a architektonická část:	Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D.
Stupeň dokumentace:	územně plánovací podklad územní studie	Krajinářská část:	Ing. Iva Novotná ČKA 04657 Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D.
Zadavatel:	Město Úpice Pod Městem 624 542 32 Úpice	Koncepce dopravní infrastruktury:	Ing. Adam Beneš ČKAIT 0013442
Pořizovatel:	Městský úřad Úpice Ing. Pavla Hofmanová, DiS. Zástupce pořizovatele na základě potvrzení Krajského úřadu Královéhradeckého kraje	Koncepce technické infrastruktury:	Ing. Petr Kašpar ČKAIT 1006316
Název a sídlo zpracovatele projektové dokumentace:	ATELIER TSUNAMI s.r.o. Palachova 1742 547 01 Náchod tel.: +420 491 401 611 e-mail: nachod@atsunami.cz datová schránka: md3nyea		
Datum:	07 2026		

A. TEXTOVÁ ČÁST

Územní studie rozvojové plochy T.2-10 Územního plánu Úpice je územně plánovacím podkladem podle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územně plánovací podklad byl zpracován dle ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE „ÚS.3 – Územní studie rozvojové plochy T.2-10“, zpracovaného podle § 68 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatelem Městský úřad Úpice, Ing. Pavlou Hofmanovou, DiS., zástupcem pořizovatele.

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Úpice

Řešené území: k. ú. Úpice

Nabytí účinnosti Územního plánu Úpice: 1. 1. 2014, vydán na základě usnesení Zastupitelstva města Úpice ze dne 30. 10. 2013.

Územní plán Úpice – Změna č. 1

Nabytí účinnosti: 11. 8. 2017, vydaná na základě usnesení Zastupitelstva města Úpice ze dne 26. 7. 2017.

Územní plán Úpice – Změna č. 2 s prvky regulačního plánu

Nabytí účinnosti: 3. 10. 2025, vydaná na základě usnesení Zastupitelstva města Úpice ze dne 17. 9. 2025, usnesení č. UZ-62-4/25.

Platný Územní plán Úpice ve znění Změny č. 2 vymezuje transformační plochu T.2-10 jako plochu SX – smíšené obytné jiné v k. ú. Úpice. Požadavek na pořízení územní studie vyplývá z platného Územního plánu Úpice ve znění Změny č. 2, která nabyla účinnosti dne 3. 10. 2025. Cílem a účelem pořízení územní studie je podrobná funkční a hmotově prostorová koordinace transformační plochy T.2-10.

Rozhodování o změnách v ploše T.2-10 je v platné územně plánovací dokumentaci města podmíněno zpracováním územní studie. Tento postup odpovídá § 81 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), podle kterého může územní plán ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie jako podmínku pro rozhodování v území.

Důvody pořízení územní studie:

- prověření možností využití a uspořádání transformační plochy T.2-10 v podrobnosti umožňující následné rozhodování o povolení záměrů v ploše
- podrobná funkční a hmotově prostorová koordinace transformační plochy T.2-10 s důrazem na stanovení míry využití území s ohledem na památkovou ochranu Čapkovy vily

2. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY, ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ [PLOCHA T.2-10]

Řešené území se nachází v:

- obec Úpice [579 777]
- k.ú. Úpice [774 651]
- orientační rozloha území 1,10 ha
- transformační plocha T.2-10 dle platné ÚPD

Transformační plocha T.2-10 se nachází v centrální části města Úpice, uvnitř zastavěného území, v k. ú. Úpice. Řešené území navazuje na prostor tzv. Čapkovy vily a je vymezeno východně od ní směrem k řece Úpě.

Celková výměra řešené transformační plochy činí 1,10 ha.

Jedná se o území mezi ulicemi Bratří Čapků, ulice Regnerovy, ulice Havlíčkovy a řekou Úpou, bez plochy stávajících tenisových kurtů u řeky Úpy.

Řešené území je vymezeno:

- ze severní strany ulicí Bratří Čapků a navazující smíšenou městskou zástavbou v centrální části města
- z východní strany řekou Úpou a navazujícími plochami podél vodního toku, bez zahrnutí plochy stávajících tenisových kurtů
- z jižní strany ulicí Havlíčkovou
- ze západní strany ulicí Regnerovou a prostorem tzv. Čapkovy vily, která představuje významnou hodnotu řešeného území.

Územní studie uvádí pozemky náležející do řešeného území výčtem parcel uvedených v příloze č. 1 textové části ÚPP.



obr. 1: Hranice řešeného území na podkladu KN; zdroj: www.cuzk.cz [cit. 2026-05-12]

3. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie stanovuje soubor cílů a účelů: Hlavními z nich jsou:

1. ověřit možnosti využití a uspořádání transformační plochy T.2-10 vymezené dle § 12, písm. k) zákona 283/2021 sb. v podrobnosti umožňující následné rozhodování o povolení záměru v ploše ve smyslu § 81 odst. 4 stavebního zákona,
2. stanovit podrobnější podmínky funkčního a prostorového uspořádání plochy T.2-10, vymezené v platném Územním plánu Úpice jako plocha SX – smíšená obytná jiná a prověřit koordinaci jejího nového využití s podmínkami stanovenými pro plochy SX v platné územně plánovací dokumentaci,
3. vytvořit odborný územně plánovací podklad pro koncepční transformaci řešeného území v centrální části města,
4. prověřit prostorovou koordinaci zástavby a veřejných prostranství ve vztahu k okolní zástavbě, charakteru centra města a historickému kontextu území,
5. zohlednit limity využití území, zejména záplavové území Q100,
6. zohlednit hodnoty řešeného území, především existenci památkově chráněného objektu Vily MUDr. Antonína Čapka, chráněné od roku 1958,
7. vytvořit podmínky pro kvalitní a koncepční přeměnu území tak, aby nové využití plochy odpovídalo potřebám města, možnostem území a požadavkům platného územního plánu
8. prověřit uspořádání veřejných prostranství v transformační ploše T.2-10 a jejich začlenění do navazujících veřejných prostranství města Úpice,
9. zohlednit připravovaný záměr revitalizace bývalého autobusového nádraží „Náměstí Bratří Čapků“ jako významnou součást budoucí přeměny území.

4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie je v souladu s platnou ÚPD a navazuje na stanovené zásady urbanistické koncepce.

ÚPD vymezuje plochu T.2-10 a stanovuje podmínku pořízení územní studie ÚS.3, která prověří změnu využití území.

[TRANSFORMAČNÍ PLOCHA T.2-10]

plocha s rozdílným způsobem využití:

SX - Smíšené obytné jiné

Stávající:

- části ploch bývalých průmyslových areálů v centrální části města navazující na obytné a smíšené funkční využití území
- dílčí plochy v severní části města na Veselce
- plocha ve východní části města na Sychrově
- v k.ú. Radeč část plochy bývalé zemědělské výroby

Navržené:

- transformace na plochu smíšenou obytnou jinou v k.ú. Úpice – lokalita T.2-10
- povinnost zpracovat územní studii

Hlavní využití:

- provozování komerční občanské vybavenosti

Přípustné využití:

- komerční občanská vybavenost – sloužící pro obchodní prodej, administrativu, přechodného ubytování, stravování, služby, kulturní zařízení
- z části trvalé bydlení v bytových domech s možným výrazným podílem obslužné sféry a nerušící výrobní činnosti, převážně místního významu
- stavby pro výrobu a skladování s malou zátěží
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- byty zvláštního určení
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného území
- veřejná prostranství
- dětská a rekreační hřiště
- doplňující a ochranná zeleň
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu

Podmíněně přípustné využití:

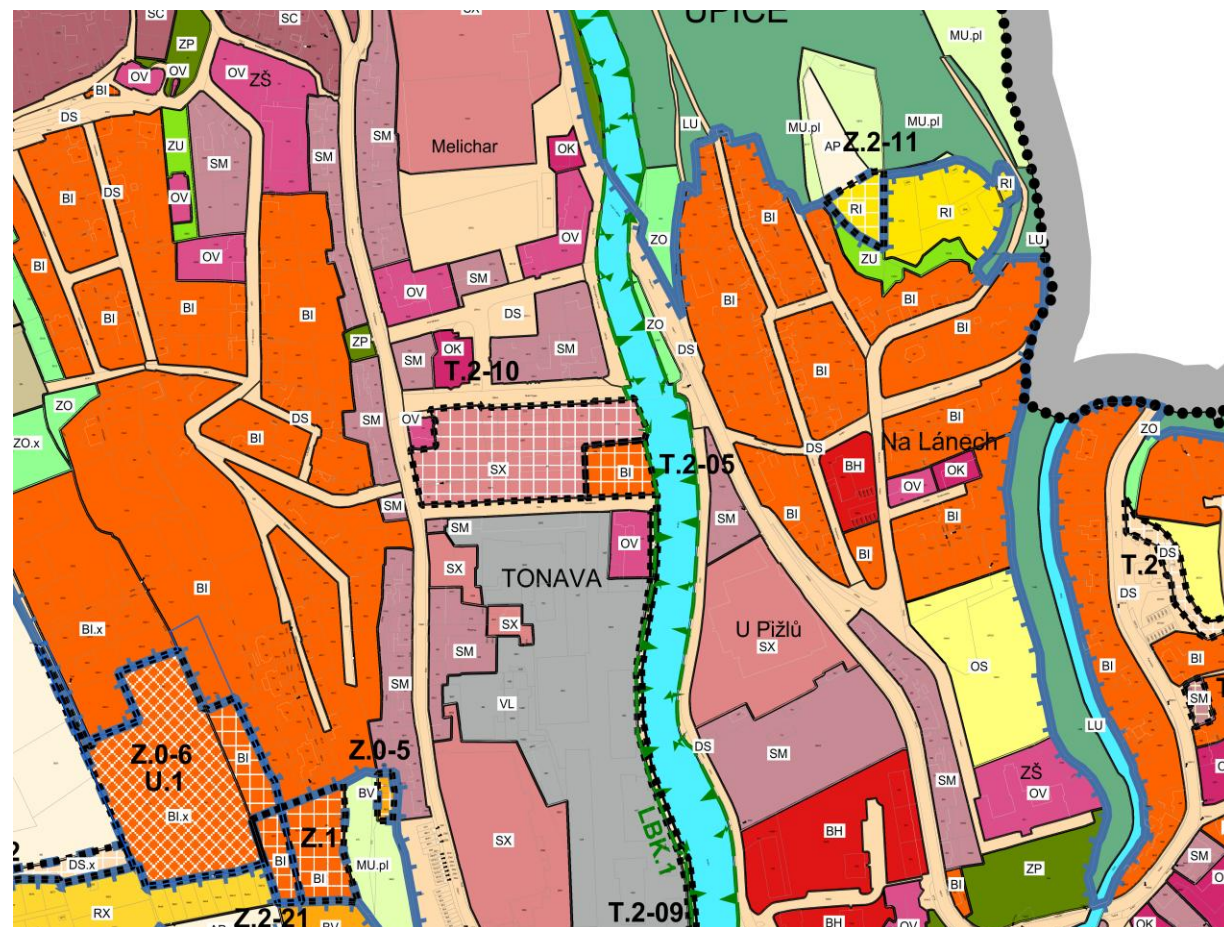
- byty do 20% celkové podlahové plochy objektu
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- plochy související dopravní a technické infrastruktury
- ostatní zde neuvedené aktivity lze povolit jen, pokud jsou v přímé souvislosti s přípustnými funkcemi a nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími

Nepřípustné využití:

- plošné bydlení v rodinných domech
- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro zemědělskou výrobu
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- rekonstrukce objektů provádět v souladu s kulturními a civilizačními hodnotami území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- přípustné funkce budou vybaveny odstavnými stáními na vlastním pozemku
- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat umístěvanému druhu občanské vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených příslušnými technickými či hygienickými normami
- při rekonstrukcích nezvyšovat výškovou hladinu zástavby vzhledem k okolním objektům
- pro nově zřizované bytové jednotky nebo ubytovací prostor ve stávajících objektech se stanovuje požadavek na zajištění potřebného počtu odstavného stání na pozemku stavby nebo v objektu. Minimální počet odstavného stání je stanoven na 1,5 stání pro každou nově vybudovanou bytovou jednotku a 1 stání na 4 lůžka ubytování
- objekty zasahující do záplavového území Q 100 (lokalita T.2-10) budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q 100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody a kóty podlah obytných místností budou umístěny nad hladinou Q 100.



obr. 2: Výřez z Hlavního výkresu platného Územního plánu Úpice po změně č. 1 a č. 2; Zdroj: Město Úpice, ÚP Úpice – úplné znění po změně č. 1 a č. 2, výkres 3.b Hlavní výkres, 1 : 5 000, 09/2025.

LEGENDA Hlavního výkresu ÚP Úpice [řešené území]

LEGENDA

plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy
SX	SX	SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené obytné jiné

LEGENDA

stav	návrh	TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
	T	

Územní plán Úpice v kapitole „c.3 Vymezení transformačních ploch“ pro k. ú. Úpice lokalitu T.2-10 určuje základní charakteristiku plochy takto:

- plocha je vymezena jako transformační plocha
- lokalita je označena T.2-10
- plocha je určena jako SX – smíšené obytné jiné

ÚP Úpice v kapitole „c.1 urbanistická koncepce“ vymezuje obecný urbanistický kontext centra města a ploch SX takto:

- centrální část města s funkcemi občanského vybavení, bydlení hromadného, bydlení individuálního, smíšené obytné funkce SM, SX a v historickém jádru města smíšené obytné centrální SC je stabilizovaná;
- v centrální části města není předpokládána výrazná stavební činnost
- při rekonstrukcích či případné zástavbě v prolukách je nutno respektovat stávající výškovou hladinu
- při rekonstrukcích či případné zástavbě v prolukách je nutno respektovat charakter okolní zástavby
- při rekonstrukcích či případné zástavbě v prolukách je nutno respektovat okolí nemovitých kulturních památek
- část dřívějších průmyslových areálů navazujících na jádro města je navrhována s funkcí smíšené obytné jiné [SX]
- vymezení těchto ploch s funkcí SX vyjadřuje postupné nahrazení ryze výrobních a skladovacích funkcí v období posledních 20 let.

Územní plán Úpice stanovuje v kapitole „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ rozsah zpracování územní studie pro lokalitu T.2-10 v rámcovém zaměření těchto bodů:

- územní studie ÚS.3 se vztahuje k rozvojové ploše T.2-10
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
- územní studie musí být zpracována nejpozději do 31. 12. 2028
- cílem a účelem pořízení územní studie je podrobná funkční a hmotově prostorová koordinace transformační plochy v řešeném území
- územní studie má být zpracována s důrazem na stanovení míry využití území
- míra využití území má být stanovena s ohledem na památkovou ochranu Čapkovy vily
- typ plochy s rozdílným způsobem využití je SX
- orientační výměra řešené plochy je 1,10 ha.

5. HODNOTY ÚZEMÍ | LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

5.1. Urbanistické, architektonické a kulturně-historické hodnoty území

- poloha v centrální části města Úpice
 - rozvojový potenciál transformačního charakteru plochy
 - hodnotné urbanistické území s přítomností stávající občanské vybavenosti
 - přítomnost nemovitých kulturních památek
 - památková hodnota Čapkovy vily jako zásadní hodnota území
- z hlediska širších vztahů*
- obecná ochrana kulturního a architektonického dědictví města
 - dopravní dostupnost a vazba na dopravní kostru města

5.2. Přírodně civilizační hodnoty území

- přítomnost řeky Úpy jako přírodně-civilizační osy města
- dopravní dostupnost a vazba na dopravní kostru města
- přítomnost městského systému technické infrastruktury
- zastoupení občanské vybavenosti komerční a veřejné

5. 3. Hodnoty přírodní a krajinné

- údolní niva řeky Úpy a okolní zalesněné svahy - pohledové vazby – přírodní zelený horizont
- břehová zeleň vodního toku, vymezení lokálního biokoridoru

5. 4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity jsou určeny jako omezení změn v řešeném území, které vyplývá z ochrany veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností a hodnot území.

Zákon 283/2021 sb.

Povinnost zpracovat územní studii pro plochu T.2-10

Zákon č.114/1992 Sb.

Územní systém ekologické stability

Součástí vymezeného ÚSES jsou lokální biocentra a lokální biokoridory, mezi nimi také lokální biokoridor **LBK.1.**

Zákon č.20/1987 sb.

z hlediska širších vztahů: Území s archeologickými nálezy III. kategorie

Nemovité kulturní památky:

- Vila MUDr. Antonína Čapka, kulturní památka rejst. č. ÚSKP 38935/6-5092 - městský dům
fáze ochrany: památkově chráněno
chráněno: od 3. 5. 1958
- Městský dům - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 101693 - městský dům
fáze ochrany: památkově chráněno
chráněno: od 22. 12. 2005

Zákon č. 254/2001 sb.

Limit záplavového území Q100

Protipovodňová opatření

Limity vyplývající z přítomnosti a kapacit stávající technické a dopravní infrastruktury

6. URBANISTICKÁ KONCEPCE

6.1. CELKOVÁ KONCEPCE ÚZEMÍ

Koncepce územní studie vychází z významných hodnot a limitů transformační plochy T.2-10, které dále rozvíjí jako potenciál místa.

Návrh území je postaven na třech hlavních premisách tvořících základ urbanistické koncepce. Na ně jsou v detailu navázána jednotlivá návrhová rozpracování.

RÁMOVÁNÍ ČAPKOVY VILY

Základní premisou návrhu je posílení vztahu řešeného území k Čapkově vile a k centrální části města.

Čapkova vila je v návrhu chápána jako významná kulturní a prostorová hodnota.

Návrh proto pracuje s jejím zapojením do veřejného prostoru prostřednictvím principu orámování vily květinovým záhonem a celkovým zapojením vily do kompozice veřejného prostranství. Květinový lem přenáší téma původní zmizelé soukromé zahrady do veřejného prostoru.

Květinový záhon není pouze doplňkovým vegetačním prvkem, ale jedním z hlavních kompozičních motivů návrhu. Jeho úkolem je prostorově zvýraznit Čapkovu vilu, potlačit vizuální působení provozních a dopravních prvků v jejím okolí (zázemí Policie ČR) a vytvořit pobytově atraktivní část veřejného prostoru.

Principem není vytvářet kolem památky izolované ochranné pásmo, ale citlivě začlenit její okolí do skladby celkové kompozice a programu náměstí.

PARKOVÉ NÁMĚSTÍ

Vytvoření parkově upraveného náměstí jako nového těžiště veřejného prostoru v transformační ploše T.2-10. Koncepce pracuje s přeměnou dopravně zatížené plochy bývalého autobusového nádraží na pobytové městské prostranství s výrazným zastoupením vegetačních prvků, stínem, vodním prvkem a vloženým programem.

Prostor je založen na skladbě tří charakterů: zahradní cesta v návaznosti na květinový lem Čapkovy vily, parkování v parku jako kultivované začlenění nezbytné dopravní funkce a centrální multifunkční plocha jako otevřená pozice náměstí pro každodenní i společenské aktivity města.

Vegetace je hlavním kompozičním nástrojem návrhu. Volná skladba vzrostlých stromů a pravidelný rastr vysokokmenů vytvářejí zelený rámec veřejného prostoru. Ty jsou doplněny o květinové výsadby a travníkové plochy. Poskytují střídání slunných, stinných a polo-stinných míst pro pobyt, hru, setkávání i krátkodobý odpočinek.

ŽIVOT KAŽDODENNÍHO DNE

Podpora každodenního užívání centra města. Koncepce propojuje praktické provozní nároky území s vytvořením pobytového veřejného prostoru pro obyvatele i návštěvníky města.

Návrh zachovává nezbytnou dopravní obsluhu, parkovací stání a pozici autobusového zálivu. Současně dává přednost pěšímu pohybu, městskému parteru, veřejným službám a doplnění občanské vybavenosti, zejména kavárny.

Prostor je naplněn paletou běžných městských aktivit: setkávání, odpočinek, zastavení se, dětská hra, trávení volného času, kulturní akce a každodenní obstarávání. V budoucím vývoji je ponechána možnost doplnění fronty náměstí polyfunkčním domem s veřejným parterem (blíže viz. kap.9)

6.2. CHARAKTER VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Urbanistický návrh je založen na jednotící koncepci parkově upraveného náměstí, které vytváří v místě bývalého autobusového nádraží a navazujících uličních prostranství veřejné prostranství celoměstského významu. Charakter veřejného prostranství určuje vysoký podíl vegetačních prvků, jasná prostorová kompozice a vložený program parkového náměstí. Hlavním výtvarně-kompozičním motivem je květinový lem, který provazuje Čapkovu vilu s parkovým náměstím.

Návrh pracuje se třemi základními charaktery území:

- centrální multifunkční plochou náměstí s vodním prvkem, parkově pojatým parkováním a zahradními cestami propojující uliční prostor s vnitřní částí náměstí
- dopravní a parkovací funkce jsou zachovány, ale jsou prostorově kultivovány pomocí zatravněvacích povrchů, stromové výsadby a principu „parkování v parku“
- vegetace je hlavním prostorotvorným prvkem návrhu – vytváří stín, pobytovou kvalitu, zelený rámec náměstí a zároveň pohledově potlačuje provozní funkce

Součástí návrhu je doplnění městského programu: kavárna, tržištní pavilon, pobytové plochy, herní a workoutové prvky, mobiliář a možnost budoucího doplnění východní fronty náměstí polyfunkčním domem s aktivním parterem. Celkové řešení preferuje pěší pohyb, zklidňuje dopravu, zvyšuje standard navazujících uličních prostranství a začleňuje prostor do každodenního života města.

6.3. TRANSFORMAČNÍ PLOCHA | VYMEZENÍ STAVEBNÍHO BLOKU

Územní studie zpřesňuje koncepci transformační plochy T.2-10 vymezením stavebních bloků a stanovením jejich prostorové a výškové regulace. Územní studie vymezuje stavební bloky, nestavební blok a uliční prostranství.

Stavební blok B1 je vymezen v západní části řešeného území. Jeho účelem je stabilizace stávající zástavby při ulici Regnerové a vytvoření podmínek pro umístění občanské vybavenosti – kavárny. Blok je členěn na části s rozdílnou regulací.

Stavební blok B2 je vymezen ve východní části řešeného území a rovněž je rozdělen na části s odlišným způsobem regulace. Část B2.b stabilizuje stávající zástavbu a objekty nacházející se v území. Část B2.a je určena k možnému doplnění východní fronty náměstí. Jejím účelem je urbanistické vymezení prostoru náměstí a vytvoření předpokladu pro vznik aktivního parteru směrem do veřejného prostranství.

Takto nastavená regulace umožňuje postupnou transformaci území: stabilizuje hodnotné a funkční části stávající zástavby, vymezuje místa pro doplnění městské struktury a současně chrání hlavní veřejný prostor parkového náměstí jako nezastavěnou, pobytovou a kompozičně určující část řešené plochy.

6.4. TRANSFORMAČNÍ PLOCHA | VYMEZENÍ NESTAVEBNÍHO BLOKU – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Veřejné prostranství parkového náměstí je jádrem celé transformace plochy T.2-10. Územní studie jej vymezuje jako hlavní nestavební nezastavitelný blok.

Do tohoto nestavebního bloku je přípustné umístit pouze drobné stavby a prvky doplňující funkci, veřejného prostranství. Jedná se zejména o mobiliář, vodní prvek, herní a pobytové prvky, drobné přístřešky, pavilonové nebo technické prvky malého měřítka a další zařízení podporující užívání parkového náměstí.

Vzhledem k návaznostem na uliční prostor přilehlých ulic územní studie v koncepční rovině překračuje hranici řešeného území. V kontextu připravovaného záměru Revitalizace autobusového nádraží „Náměstí Bratří

Čapků“ zahrnuje také přilehlé uliční prostory, které jsou nezbytné pro funkční napojení náměstí na městskou strukturu, pěší vazby, dopravní obsluhu a širší systém veřejných prostranství.

7. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | podmínky pro využití a uspořádání pozemků

7.1. Členění zastavitelné plochy – popis jednotlivých prvků

Základním zadáním územní studie je vymezení zastavitelných a nezastavitelných částí řešené lokality a stanovení jasné hranice mezi nimi.

Územní studie člení řešené území na zastavitelné území stavebního bloku B1 a B2 a nezastavitelné území nestavebních bloků P1 a uličních prostranství U1, U2 a U3. Tuto hranici definuje uliční čára. Uliční čára je rozhraním, které definuje zastavitelný blok od nezastavitelných bloků a uličních prostranství.

ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čára dle § 12 písm. m) zákona č. 283/2021 sb. vymezuje pro účely územní studie v řešeném území hranici uličních prostranství a bloků.

Pro účely územní studie se blokem rozumí ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Bloky jsou rozlišeny na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

Uliční čára člení transformační plochu na:

- uliční prostranství **U1, U2 a U3**
- stavební blok **B1** [který je dále členěn na B1.a a B1.b]
- stavební blok **B2** [který je dále členěn na B2.a, B2.b, B2.c a B2.d]
- nestavební blok **P1**

Toto členění vytváří základní prostorovou strukturu transformační plochy a reaguje na prostorovou strukturu okolí.

Územní studie pracuje se dvěma formami veřejného prostranství:

- **nestavebním blokem**, který je veřejně přístupným parkovým náměstím s celoměstským významem s celoplošnou veřejnou prostupností
- **uličním prostranstvím**, které navazuje na dopravní a technickou obsluhu území, navazuje na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v území [v koordinační návaznosti vymezení i mimo řešené území]

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. [§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích].

Územní studie pracuje se soudobými požadavky kladenými na veřejná prostranství, udržitelnost a adaptační strategie.

7.2. POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU | podmínky pro umístění staveb a podmínky pro jejich architektonické řešení

Územní studie vymezuje pro zastavitelné bloky B1 a B2 základní prostorové regulativy zástavby.

STAVEBNÍ ČÁRA

Při umísťování staveb musí být respektována stavební čára územní studie.

Stavební čára určuje v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry:

- a) ustoupení zástavby od hranice zastavění
- b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku.

Podle těchto parametrů aplikuje územní studie podle § 12 písm. n) zákona 283/2021 sb. tyto typy stavebních čar:

Stavební čára podle § 12 písm. n) bod 1. zákona 283/2021 sb.

stavební čára UZAVŘENÁ [zcela], která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,

1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která musí být s celé své délce souvisle a úplně zastavěná

stavební čára **POLOUZAVŘENÁ**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,

1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která může být v celé své délce úplně a souvisle zastavěná

Stavební čára podle § 12 písm. n) bod 2. zákona 283/2021 sb.

Stavební čára VOLNÁ, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,

1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
2. která může být přerušovaná stavebními mezerami

Před stavební čárou je přípustné předstoupení pouze drobných architektonických prvků umísťovaných objektů např.: markýzy, římsy apod.

Způsob využití pozemků je v souladu s územním plánem.

Zpevněné plochy jsou územní studií definovány jako ty části bloku, kde jsou provedeny zpevněné cesty a zpevněné plochy [asfaltové, kamenné, betonové a dřevěné]. Polovinou své plochy se započítává zatravněvací dlažba a mlatové plochy.

Do zpevněných ploch jsou pro účely územní studie zahrnuty plochy bezbariérové rampy a venkovních schodišť.

Koeficient zastavěné plochy [KZP] – je poměr součtu všech zastavěných ploch pozemku nebo pozemků ve vymezené části bloku k jeho celkové výměře. Hodnota koeficientu je maximální.

Koeficient zeleně [KZ] – je poměr součtu všech ploch pozemku nebo pozemků, které budou plnit funkce zeleně na rostlém nebo upraveném terénu spojitým s podložím, ve vymezené části bloku k jeho celkové výměře. Hodnota koeficientu je minimální.

Podlažnost – vyjadřuje maximálně přípustný počet nadzemních podlaží budov. Před „NP“ je uveden maximální počet plnohodnotných [typických] podlaží. Za znaménkem + je uvedena přípustnost jednoho ustupujícího nejvyšších podlaží – označeno „U“ nebo využitelné podkroví označeno „P“. Ustupující podlaží ustoupí minimálně 2 metry od fasády orientované k uliční čáře.

VYMEZENÍ STAVEBNÍHO BLOKU

Územní studie vymezuje stavební blok B1 a B2, které dále člení pro účelu stanovení rozdílné výškové regulace a míry využití.

IDENTIFIKACE STAVEBNÍHO BLOKU

STAVEBNÍ BLOK označení	B1
------------------------	----

Výměra části bloku [m ²]	612 m ²
Charakteristika bloku:	Blok B1 je tvořen stávajícím solitérním objektem ve stabilizované nárožní poloze a navazujícím jednopodlažním objektem občanského vybavení orientovaným do parkového náměstí. Blok spoluvytváří aktivní hranu veřejného prostranství a doplňuje jeho pobytový a provozní program.

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B1.a
------------------------------------	------

Výměra části bloku [m ²]	257 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	občanská vybavenost – kavárna, veřejné toalety a související využití
Maximální výška zástavby:	1.NP
Koeficient zastavění MAX:	1,0
Koeficient zeleně MIN:	0
Podmínky v bloku:	zelená vegetativní střecha s možností umístění FVE
Charakteristika zástavby:	Jednopodlažní objekt občanského vybavení doplňující program parkového náměstí, orientace hlavního průčelí a vstupu do veřejného prostranství. Objekt může být provozně a stavebně přimknut ke stávajícímu objektu v části bloku B1.b.

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B1.b
------------------------------------	------

Výměra části bloku [m ²]	355 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	občanská vybavenost, trvalé bydlení
Maximální výška zástavby:	3.NP+P
Koeficient zastavění MAX:	0,7
Koeficient zeleně MIN:	0,1
Podmínky v bloku:	- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku - řešení statické dopravy 100% ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku
Charakteristika zástavby:	stávající solitérní objekt stabilizovaný v nárožní poloze, s možností dílčí dostavby

STAVEBNÍ BLOK označení	B2
------------------------	----

Výměra části bloku [m ²]	6 171 m ²
Charakteristika bloku:	Blok tvořený kombinací stabilizovaných solitérních objektů a doplňujících stavebních objemů, které vymezují hranu parkového náměstí a dotvářejí polouzavřenou blokovou strukturu; zachovány jsou zelené předzahrádky a výjimečné solitérní postavení kulturní památky.

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B2.a
------------------------------------	------

Výměra části bloku [m ²]	840 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	občanská vybavenost, trvalé bydlení
Maximální výška zástavby:	3NP+U [zahrnuto nadzemní podlaží pod úrovní uličního prostranství U1, které naplňuje parametry nadzemního podlaží dle ČSN 734301; výška zástavby do veřejného prostranství P1 je navržena 2NP+U]
Koeficient zastavění MAX:	0,85
Koeficient zeleně MIN:	0
Podmínky v bloku:	- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku - řešení statické dopravy 100% ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku - aktivní parter směrem do veřejného prostranství
Charakteristika zástavby:	Stavební objem vytvářející stavební frontu parkového náměstí, zástavba dotváří polouzavřený charakter bloku.

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B2.b
------------------------------------	------

Výměra části bloku [m ²]	840 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	občanská vybavenost, trvalé bydlení
Maximální výška zástavby:	4NP+P [zahrnuto nadzemní podlaží pod úrovní uličního prostranství U1, které naplňuje parametry nadzemního podlaží dle ČSN 734301; výška zástavby do veřejného prostranství P1 je a 3NP+P]
Koeficient zastavění MAX:	0,5
Koeficient zeleně MIN:	0,2
Podmínky v bloku:	- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku - řešení statické dopravy 100% ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku
Charakteristika zástavby:	Stabilizovaný objem bytového domu, zástavba dotváří polouzavřený charakter bloku

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B2.c
Výměra části bloku [m ²]	355 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Způsob využití:	občanská vybavenost, trvalé bydlení
Maximální výška zástavby:	2.NP+P (stávající stav) [zahrnuto nadzemní podlaží pod úrovní uličního prostranství U1, které naplňuje parametry nadzemního podlaží dle ČSN 734301]
Koeficient zastavění MAX:	NE
Koeficient zeleně MIN:	NE
Podmínky v bloku:	- památková ochrana - likvidace dešťových vod na vlastním pozemku - řešení statické dopravy 100% ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku
Charakteristika zástavby:	Solitérní objekt rodinného domu, který je nemovitou kulturní památkou. Objekt je situován podélnou frontou rovnoběžnou s osou ulice Bratří Čapků. Solitérní stavba je obklopena zahradou, která je z části vymezena jako nestavební část stavebního bloku. Městský dům - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 101693 - městský dům že není stanoveno vzhledem ke specifčnosti viz Invalidovna <i>*S ohledem na specifickou ojedinělost a památkovou ochranu nejsou stanoveny regulační prvky pro část bloku. Záměr bude posuzován samostatně dle konkrétního návrhu.</i>

STAVEBNÍ BLOK označení části bloku	B2.d
Výměra části bloku [m ²]	1 807 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Způsob využití:	občanská vybavenost, zařízení vzdělávání, výchovy a veřejného stravování, přechodné ubytování a související využití
Maximální výška zástavby:	3.NP
Koeficient zastavění MAX:	0,45
Koeficient zeleně MIN:	0,35
Charakteristika zástavby:	solitéra v bloku v odsunuté pozici od uliční čáry vytváří předzahrádku, možná dílčí a navýšení o jedno nadzemní podlaží, dotváří polouzavřený blok

OBECNÉ REGULACE – PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DLE NADŘAZENÉ ÚPD PRO PLOCHU

SX:

- rekonstrukce objektů provádět v souladu s kulturními a civilizačními hodnotami území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- přípustné funkce budou vybaveny odstavnými stáními na vlastním pozemku

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat umísťovanému druhu občanské vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených příslušnými technickými či hygienickými normami
- při rekonstrukcích nezvyšovat výškovou hladinu zástavby vzhledem k okolním objektům
- pro nově zřizované bytové jednotky nebo ubytovací prostor ve stávajících objektech se stanovuje požadavek na zajištění potřebného počtu odstavného stání na pozemku stavby nebo v objektu. Minimální počet odstavného stání je stanoven na 1,5 stání pro každou nově vybudovanou bytovou jednotku a 1 stání na 4 lůžka ubytování
- objekty zasahující do záplavového území Q 100 [lokalita T.2-10] budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q 100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody a kóty podlah obytných místností budou umístěny nad hladinou Q 100.

8. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

8.1. POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

8.1.a NESTAVEBNÍ BLOK – NÁMĚSTÍ

Územní studie vymezuje nestavební blok P1 – veřejné prostranství. Jedná se o veřejně přístupným parkové náměstí s celoměstským významem s celoplošnou veřejnou prostupností.

IDENTIFIKACE NESTAVEBNÍHO BLOKU

NESTAVEBNÍ BLOK označení části bloku	P.1
Výměra části bloku [m ²]	3 029 m ²
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	veřejné prostranství s charakterem parkového náměstí s celoplošnou veřejnou prostupností
Přípustný typ zástavby:	doprovodné stavby ke stavbách hlavního využití, které mají max. 1NP a přímo souvisejí s funkcí veřejného prostranství
Koeficient zastavění MAX:	0,15
Podmínky v bloku:	- celoplošná veřejná průchodnost - parkovací plochy jako součást řešení veřejného prostranství
Charakteristika náměstí:	Jedná se o hlavní veřejné prostranství transformační plochy T.2-10 s charakterem parkově upraveného náměstí. Prostor je navržen jako celoměstsky významné pobytové veřejné prostranství, které navazuje na systém uličních prostranství – ul. Bratří Čapků, ul. Regnerovu a ul. Havlíčkovu Charakter náměstí je založen na kombinaci parkové zeleně, zpevněných a nezpevněných pobytových ploch, pěších cest a vloženého městského programu. Hlavním principem je přeměna původně dopravně zatížené parkovací plochy na parkové náměstí se zvýšeným podílem zeleně, vodním prvkem, mlatovou plochou, mobiliářem a doplňkovými stavbami drobného měřítka, zejména vodním prvkem, multifunkčním pavilonem a zastávkou autobusu. Prostorové uspořádání obsahuje začlenění parkovacích ploch do řešení náměstí.

8.1.b POŽADAVKY NA ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

IDENTIFIKACE ULIČNÍHO PROSTRANSTVÍ

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ označení	U.1
Výměra [m ²]	160 m ² [v řešeném území]
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	místní komunikace – ulice Bratří Čapků
Charakteristika:	uliční prostranství je navrženo ve zklidněném režimu a úroňovým řešením doplněném o bezpečnostní prvky
Připojení na základní komunikační systém:	součástí celkové úpravy profilu ulice Bratří Čapků v přímé návaznosti na plochu náměstí
Podmínky pro naplnění Koncepce mimo Ř.Ú.:	Část profilu místní komunikace leží mimo řešené území na pozemku 1554/4 v majetku města Úpice v plochách DS – dopravní infrastruktura. Část komunikace mimo řešené území bude mít stejné parametry a bude navazovat na řešení vycházející z uspořádání náměstí a regulace pro uliční prostranství U1 [v řešeném území].

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ označení	U.2
Výměra [m ²]	58 m ² [v řešeném území]
Způsob využití dle ÚP	SX – smíšené obytné jiné
Specifikované využití:	silnice II. třídy č. II/304 – ulice Regnerova
Charakteristika:	stávající uliční prostranství
Připojení na základní komunikační systém:	Komunikace je součástí základního komunikačního systému města jako silnice II/304. Řešené území na ni navazuje pěší vazbou a prostorově západní hranou parkového náměstí, kde je umístěna zastávka autobusu v přímé vazbě na autobusový záliv.
Podmínky pro naplnění Koncepce mimo Ř.Ú.:	Část profilu místní komunikace leží mimo řešené území na pozemku 1559/1 v majetku Královéhradeckého kraje v plochách DS – dopravní infrastruktura. Návrh musí respektovat stávající dopravní uspořádání silnice II/304. Mimo řešené území se předpokládá pouze návaznost chodníku a pěších vazeb bez zásahu do jízdního pásu komunikace.

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ označení	U.3
---------------------------------	-----

Charakteristika: Vyznačené uliční prostranství U.3 je informativního charakteru a je uvedeno pro účely zajištění návazností mimo řešené území a naplnění celkové koncepce parkového náměstí. Jedná se o část uličního prostoru navazující na jižní hranu náměstí vymezeného nestavebním blokem P1.

Připojení na základní komunikační systém: Uliční prostranství navazuje na místní komunikaci v ulici Havlíčkova a zajišťuje dopravní, pěší a cyklistickou vazbu jižní části území. Bezbariérovým řešením parkového náměstí je umožněn pohyb s kolem přes prostor parkového náměstí.

Podmínky pro naplnění Koncepce mimo Ř.Ú.: Část uličního prostranství leží mimo řešené území. Část navazující na jižní hranu náměstí bude mít stejné parametry a technické zpracování jako v řešeném území (nestavební blok P1), tak aby byla zajištěna prostorová, provozní a materiálová návaznost na parkové náměstí.

8.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, PODMÍNKY NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA STÁVAJÍCÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

8.2a. Stávající komunikační síť

Řešené území transformační plochy T.2-10 se nachází v centrální části města Úpice v prostoru bývalého autobusového nádraží a ploch s převažujícím charakterem stabilizovaných funkcí v území. Dopravně je vymezeno ulicí Regnerova na západní straně, ulicí Bratří Čapků na severní straně a ulicí Havlíčkova na jižní straně. Východní hranice navazuje na stávající zástavbu a související soukromé plochy. Převažující část území je v současném stavu využíváno převážně jako parkovací plocha pro osobní automobily, s navazujícími ulicemi. Stávající domy v řešeném území jsou přístupné z těchto uličních prostranství.

Ulice Regnerova je silnicí II. třídy II/304 a tvoří západní hranu řešeného území. Tato komunikace byla v nedávné době rekonstruována a návrh územní studie ji respektuje jako stabilizovaný prvek základního komunikačního systému města. Jízdní pás komunikace zůstává zachován bez fyzického zásahu. V návaznosti na řešené území je uvažováno pouze s doplněním chodníku.

Ulice Bratří Čapků je místní komunikací vedenou podél severní hrany řešeného území. Ve stávajícím stavu je tvořena obousměrným dvoupruhovým jízdním pásem, jednostranným parkovacím pásem s kolmým řazením a oboustrannými chodníky proměnné šířky navazujícími na přilehlou zástavbu.

Ulice Havlíčkova tvoří jižní dopravní vazbu řešeného území. Její prostor je ve stávajícím stavu tvořen obousměrným dvoupruhovým jízdním pásem a jednostranným chodníkem pro pěší při jižní straně. Úroveň ulice Havlíčkova a přilehlého jižního parkoviště je přibližně o 1,5 m níže než prostor parkoviště při ulici Bratří Čapků.

8.2b. Koncepce dopravní obsluhy území

Koncepce dopravní obsluhy vychází z přeměny původně dopravně zatížené plochy bývalého autobusového nádraží na parkově upravené veřejné prostranství s preferencí pěšího pohybu a pobytové funkce. Dopravní řešení zachovává nezbytnou obsluhu území, parkovací kapacity a návaznosti na stávající komunikační síť města, současně však kultivuje dopravní plochy a začleňuje je do kompozice parkového náměstí.

Základní dopravní kostra návrhu je tvořena úpravou ulice Bratří Čapků, plochou parkového náměstí, pěším koridorem mezi ulicí Bratří Čapků a náměstím, severním parkovištěm s obslužným průjezdem pro zásobování kavárny a jižním parkovištěm napojeným na ulici Havlíčkova.

V ulici Bratří Čapků je navrženo sjednocení šířky jízdního pásu na 5,5 m. K jízdnímu pásu přiléhá parkovací pás s kolmým řazením vozidel a chodník navazující na přilehlou zástavbu. Na opačné straně je doplněn pás zeleně a chodník pro pěší při objektu Policie ČR. Úprava uličního prostoru je pojata jako součást celkové koncepce veřejného prostranství a navazuje na pěší koridor a parkoviště v severní pozici (P11 – označení v hlavním výkresu).

Mezi ulicí Bratří Čapků a plochou náměstí je veden pěší koridor proměnné šířky, doplněný městským mobiliářem a sadovou výsadbou. Podél tohoto koridoru je umístěno severní parkoviště [P11], které zároveň umožňuje průjezd na plochu náměstí pro zásobování kavárny.

Jižní část řešeného území je dopravně napojena na ulici Havlíčkova. Jižní parkoviště je přístupné z ulice Havlíčkova a současně pěší vazbou z prostoru náměstí přes chodník a schodiště. V rámci návrhu je uvažována rekonstrukce části místní komunikace Havlíčkova. Její profil je navržen s jízdním pásem jednotné šířky 5,7 m a oboustranným chodníkem pro pěší.

Celé řešení je koncipováno jako zklidněné městské prostředí s důrazem na bezpečné pěší vazby, návaznost na parkové náměstí a začlenění nezbytné dopravní obsluhy do kompozice veřejného prostranství. Bezbariérové řešení veřejných prostranství zároveň umožňuje prostupnost územím i pro uživatele s kolem vedeným přes prostor náměstí.

Dopravní obsluha stávajících objektů a případných dostaveb ve stavebním bloku B1.b a B2 bude zajištěna ze stávajících profilů ulic Bratří Čapků a Havlíčkova.

8.2c. Doprava v klidu

Stávající území je využíváno převážně pro parkování osobních vozidel. V centrální části se dle projektových podkladů nachází stávající parkoviště s kapacitou přibližně 51 parkovacích stání. Návrh územní studie redukuje a kultivuje rozsah parkovacích ploch tak, aby parkování nebylo dominantní funkcí území, ale bylo začleněno do parkového charakteru veřejného prostranství.

V ulici Bratří Čapků je navrženo 13 kolmých parkovacích stání, z toho jedno stání vyhrazené pro vozidla přepravující osoby se sníženou schopností pohybu nebo orientace. Severní parkoviště při pěším koridoru má kapacitu 10 parkovacích stání, z toho jedno vyhrazené stání. Jižní parkoviště při ulici Havlíčkova má kapacitu 19 kolmých parkovacích stání, z toho dvě stání vyhrazená pro osoby se sníženou schopností pohybu nebo orientace a dvě stání pro elektromobily vybavená dobíjecí stanicí.

Výpočet potřeby parkovacích stání pro nově navržené objekty kavárny a pavilonu stanovuje potřebu **13 parkovacích stání**. Protože město Úpice nemá v územním plánu stanoveny procentuální korekce, celkový počet stání odpovídá základnímu výpočtu. Potřebná stání jsou uvažována v rámci veřejného prostoru parkového náměstí – nestavebního bloku P1.

Výpočet a posouzení dopravy v klidu

Základní údaje

Okres:	Trutnov
Obec:	Úpice
Typ objektu:	kavárna, pavilon

Základní ukazatele výhledového počtu parkovacích stání P_o

Druh stavby:	kavárna
Skupina:	stravování – restaurace
Účelová jednotka:	plocha pro hosty [m ²] [70% krátkodobých, 30% dlouhodobých]
Počet účelových jednotek na 1 stání:	6 m²
Počet účelových jednotek v objektu:	64 m ²

Druh stavby: **pavilon**

Skupina:	obchod a služby – drobná provozovna
Účelová jednotka:	prodejní plocha [m ²] [90% krátkodobých, 10% dlouhodobých]
Počet účelových jednotek na 1 stání:	50 m²
Počet účelových jednotek v objektu:	108,5 m ²

Výpočet potřebného počtu parkovacích stání

$$N = P_o \cdot k$$

$$P_o = 64 / 6 + 108,5 / 50 = 12,84 \text{ parkovacích stání}$$

Město Úpice nemá v rámci územního plánu stanoveny procentuální korekce [k], celkový počet stání se rovná základnímu počtu stání.

N = 13 parkovacích stání

Celkem: 13 stání, z toho orientačně **9 krátkodobých a 4 dlouhodobá**.

Závěr

Parkovací stání pro objekt kavárny a objekt pavilonu, který bude sloužit pro příležitostné umístění prodejních stánků apod., jsou uvažována v rámci navržených parkovacích míst veřejného prostranství P1, kde je celkem navrženo celkem 29 míst.

Nové stavby a změny dokončených staveb ve vymezených stavebních blocích, které vyvolají potřebu nových parkovacích stání, budou zajišťovat kapacity statické dopravy na vlastním pozemku stavby, popřípadě v objektu.

8.2d. Pěší doprava

Návrh posiluje pěší pohyb v území a propojuje parkové náměstí s okolními uličními prostory. V návrhu je vymezen systém cest a propojení K1–K6, který zajišťuje přístup k hlavním částem veřejného prostranství, překonání výškového rozdílu v jižní části území a návaznost na stávající pěší síť města. Přestože jsou určeny hlavní směry pěšího pohybu, prostor parkového náměstí zůstává celoplošně prostupný pro pěší.

KOMUNIKACE CHARAKTERISTIKA				
OZN.	ŠÍŘKA	POPIS	POVRCH	POZNÁMKA
K1	5,8-4,6 m	pěší trasa k centrální ploše náměstí	kombinace zpevněného a nezpevněného povrchu	
K2	2,8 m	pěší trasa k pavilonu	zpevněný povrch	
K3	3,0 m	pěší trasa od Regnerovy ulice k centrální ploše	zpevněný povrch	
K4	2,5 m 3,0 m	bezbariérová rampa	zpevněný povrch	zajištění bezbariérového užívání veřejného prostranství
K5	2,5 m	schodiště	zpevněný povrch	
K6	4,0 m	přístupová cesta	zpevněný povrch	zajištění příjezdu do vnitrobloku

Veřejné prostranství je navrženo jako bezbariérově přístupné. Plochy určené pro pohyb pěších mají být řešeny s příčným sklonem do 2,0 % a podélný sklon pěších komunikací nemá přesáhnout 8,33 %. V místech přecházení, u schodišť a v dalších relevantních místech jsou navrženy prvky pro osoby se sníženou schopností orientace, zejména varovné a signální pásy v kombinaci s přirozenými vodicími liniemi.

8.2e. Cyklistická doprava

Cyklistická doprava není v řešeném území navržena formou samostatné cyklistické stezky. Provoz cyklistů není nad rámec obecných pravidel silničního provozu v zájmovém území omezen. Návrh však vytváří podmínky pro bezpečné vedení cyklistických vazeb v rámci zklidněného veřejného prostoru a navazujících místních komunikací.

V návaznosti na ulici Havlíčkova je uvažována cyklistická vazba přicházející do jižní části řešeného území. Vlastní prostor parkového náměstí je navržen bezbariérově a úrovňově tak, aby byl možný pohyb s kolem přes veřejné prostranství a navázat na další pěší a dopravní vazby v území. Součástí vybavení veřejného prostranství jsou také stojany na kola.

8.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PODMÍNKY NAPOJENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA STÁVAJÍCÍ TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

8.3.a. Stavební bloky

Objekty případných dostaveb ve stavebních blocích B1.b a B2 budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury vedené v navazujících uličních profilech. Napojení bude řešeno využitím stávajících nebo samostatnými přípojkami v navazujících stupních projektové dokumentace, vždy podle kapacitních možností stávajících řadů a podmínek jednotlivých správců technické infrastruktury.

8.3.b Parkové náměstí

Vzhledem k přípravě záměru „Revitalizace autobusového nádraží NÁMĚSTÍ BRATŠÍ ČAPKŮ je koncepce technické infrastruktury řešena s větší mírou podrobnosti.

Řešené území se nachází v centrální části města a je vybaveno dostupnými sítěmi technické infrastruktury potřebnými pro provoz navrženého veřejného prostranství, kavárny, pavilonu a vodního prvku. Stavba bude napojena novými přípojkami na stávající vodovod, jednotnou kanalizaci, teplovod, elektrické vedení a sdělovací vedení. Součástí návrhu je rovněž řešení venkovních rozvodů NN, veřejného

a scénického osvětlení, přeložka stávajícího sdělovacího vedení v kolizi s navrženými objekty a příprava datového připojení objektu kavárny.

Zásobování vodou

Zásobování objektu kavárny a vodního prvku vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení je navrženo na stávající vodovodní řad DN100 pomocí navrtávacího pasu. Součástí řešení je vodoměrná šachta a podružné měření pro objekt kavárny a vodní prvek.

Bilance spotřeby vody pro kavárnu, návštěvníky a vodní prvek je stanovena na předpoklad průměrné denní potřeby 1 543,14 l/den, maximální denní potřeby 2 314,71 l/den a roční potřeby vody 498,75 m³/rok.

Odvedení splaškových vod

Splaškové vody z objektu kavárny budou odvedeny novou splaškovou kanalizační přípojkou do stávající jednotné kanalizace. Areálový rozvod kanalizace je řešen samostatně pro splaškové a dešťové vody. Přípojka splaškové kanalizace je navržena v dimenzi DN200.

Bilance splaškových vod odpovídá bilanci potřeby vody: předpoklad průměrného denního odtoku splaškových vod je 1 543,14 l/den, maximální denní odtok 2 314,71 l/den a roční odtok splaškových vod 498,75 m³/rok.

Dešťové vody

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou odváděny samostatnou dešťovou kanalizací. Odvodnění zpevněných ploch je navrženo přes uliční vpusti a odvodňovací žlaby, které budou napojeny do systému dešťové kanalizace, resp. na stávající veřejné stoky. Přípojka dešťové kanalizace je navržena v dimenzi DN200.

Zásobování elektrickou energií a rozvody NN

Pro napájení veřejného prostranství, kavárny, pavilonu, vodního prvku a souvisejících zařízení budou provedeny nové venkovní rozvody NN. Rozvody budou sloužit zejména pro veřejné osvětlení, scénické osvětlení, venkovní osvětlení, vodní prvek, parkovací automaty, dobíjecí stanice elektromobilů a případně bezpečnostní kameru.

Elektroměrový rozvaděč pro kavárnu, pavilon a veřejný prostor bude umístěn ve společném pilíři. Součástí revitalizace plochy je přípojka NN společností ČEZ.

Veřejné osvětlení

Součástí návrhu je nové veřejné a venkovní osvětlení veřejného prostranství. Osvětlení bude napojeno na nové venkovní rozvody NN. Technická zpráva uvádí použití LED technologie, a to pro stožárová svítidla, zemní svítidla, světelné zdroje v rámci veřejného prostoru, osvětlení kavárny a pavilonu. Návrh zároveň počítá se scénickým osvětlením vybraných částí náměstí a vodního prvku.

Síť elektronických komunikací

V řešeném území dochází ke kolizi stávajícího sdělovacího vedení se základy navržených objektů kavárny a pavilonu. Z tohoto důvodu je navržena přeložka stávajícího kabelového vedení elektronických komunikací v majetku společnosti CETIN.

Současně bude zajištěna datová přípojka pro objekt kavárny, řešená novým optickým kabelem ukončeným v datovém rozvaděči kavárny. Způsob připojení bude upřesněn provozovatelem sítě elektronických komunikací.

Zásobování teplem

Objekt kavárny bude napojen na teplovodní soustavu města Úpice. Vytápění kavárny je navrženo teplovodní otopnou soustavou s podlahovým vytápěním. Zdroj tepla bude zajišťovat centrální zásobování teplem města Úpice. Objekt bude napojen novou tepelnou přípojkou 2×DN32 ze sekundárního rozvodu. Potřebný výkon pro vytápění je stanoven na 8,4 kW. Celková roční potřeba tepla pro vytápění a ohřev teplé vody je uvedena 20 260 kWh/rok.

9. ETAPIZACE - časový průběh transformace území

Územní studie nestanovuje závaznou etapizaci transformace území. S ohledem na vysokou míru projektové připravenosti záměru **Revitalizace autobusového nádraží – Náměstí Bratří Čapků** však studie pracuje s realizací parkového náměstí jako s výchozím a koordinačně určujícím krokem proměny transformační plochy T.2-10. Součástí tohoto záměru je vymezení stavebního bloku **B1.a**, který je nedílnou součástí programu náměstí.

V ostatních vymezených stavebních blocích není v době zpracování územní studie znám konkrétní stavební záměr. Územní studie proto stabilizuje jejich základní urbanisticko skladbu a stanovuje míru možného dostavění stavebních bloků **B1.b** a **B2** stavebními objekty.

S ohledem na uvedené připouští územní studie parkovou úpravu také v části bloku **B2.a**, a to do doby přípravy konkrétního stavebního záměru, který by v budoucnu dotvořil východní frontu náměstí. Toto dočasné parkové využití není v rozporu s cílovou koncepcí území. Naopak umožňuje plnohodnotné fungování náměstí již v první fázi transformace a současně ponechává možnost budoucího doplnění zástavby v rozsahu stanoveném regulací.

Do doby realizace budoucí zástavby pracuje návrh s prostorovým ukončením náměstí prostřednictvím drobných objektů a pohledových prvků. Kavárna při jižní hraně náměstí uzavírá směrem do veřejného prostranství soukromější dvorní část a vytváří aktivní městský parter. Obdobně pavilon na východní straně náměstí spolu s dělicí pohledovou stěnou dočasně vymezuje a kultivuje východní hranu veřejného prostoru do doby případné realizace stavebního záměru ve stavebním bloku B2.

Územní studie tedy chápe transformaci území jako postupný proces. První, projektově připravenou vrstvu tvoří parkové náměstí s návaznostmi na uliční prostranství a objekty občanské vybavenosti. Další rozvoj stavebních bloků B1.b a B2 může probíhat následně podle konkrétních investičních záměrů, za podmínky respektování stanovené urbanistické koncepce, prostorové regulace a cílového charakteru parkového náměstí.

10. ODŮVODNĚNÍ a údaje o splnění zadání

Text zadání: *návrh podrobnější funkční koordinace využití plochy T.2-10 za podmínky respektování podmínek funkčního využití ploch SX, obsažených v platném ÚP*

Územní studie zpřesňuje využití transformační plochy T.2-10 v souladu s podmínkami plochy SX – smíšené obytné jiné. Návrh rozděluje území na stavební bloky, nestavební blok parkového náměstí a uliční prostranství. Tím je vytvořena čitelná struktura, která umožňuje kombinaci občanské vybavenosti, bydlení, veřejného prostranství, dopravní obsluhy a vegetačních úprav v rozsahu odpovídajícím poloze v centru města.

Zvolené řešení odpovídá transformačnímu charakteru plochy. Původně dopravně zatížená a převážně parkovací plocha je nahrazena parkovým náměstím s vloženým městským programem, zatímco stávající a případně doplňovaná zástavba je soustředěna do vymezených stavebních bloků B1 a B2.

Text zadání: *návrh napojení plochy T.2-10 na dopravní a technickou infrastrukturu*

Napojení řešeného území vychází ze stávající dopravní kostry města. Území je obslouženo ze silnice II/304 v ulici Regnerova a z místních komunikací Bratří Čapků a Havlíčkova. Návrh zachovává základní dopravní obsluhu území, ale podřizuje ji celkové koncepci zklidněného veřejného prostranství s preferencí pěšího pohybu.

Technická infrastruktura je řešena zejména v návaznosti na připravovaný záměr parkového náměstí. Kavárna, pavilon a vodní prvek jsou napojeny novými přípojkami na stávající vodovod, jednotnou kanalizaci, teplovod, elektrické vedení a sdělovací vedení. Případné dostavby ve stavebních blocích B1.b a B2 budou napojeny na stávající síť v navazujících uličních profilech podle kapacitních možností a podmínek správců sítí.

Odůvodnění redukce stávajících parkovacích ploch:

Stávající rozsáhlá parkovací plocha v řešeném území je nutné chápat jako dočasně ustálené využití plochy bývalého autobusového nádraží, nikoliv jako cílový stav území. Transformační plocha je podle stavebního zákona plochou určenou k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného či zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití. Územní studie proto není povinna mechanicky zachovat historicky vzniklou parkovací kapacitu, ale má stanovit nové funkční a prostorové uspořádání odpovídající cílovému charakteru území.

V regulativu ploch SX jsou parkovací plochy přípustné pouze jako parkovací plochy pro potřebu daného území. Tím se rozumí parkování vyvolané navrženým využitím transformační plochy T.2-10 a navazujících objektů, nikoli plošná kapacita sloužící obecné parkovací potřebě širšího centra města. Potřebný počet stání je proto posuzován ve vztahu k navrženým funkcím území, zejména k parkovému náměstí, kavárně, pavilonu, stávajícím objektům a dopravní obsluze navazujících uličních prostranství.

Redukce parkovacích ploch je v souladu s principy udržitelného plánování městské mobility. Současné metodické přístupy nepovažují zvyšování nebo zachování maximální nabídky parkování za samoučelné. Naopak upozorňují, že nadbytek parkovacích míst může být pro městské prostředí stejně problematický jako jejich nedostatek. V území vnitřního města je proto legitimní nahradit plošně dominantní parkování kvalitním veřejným prostranstvím, pokud je současně zajištěna přiměřená dopravní obsluha a vypočtená potřeba parkovacích stání pro navržené využití.

Stávající rozsáhlé parkování v ploše bývalého autobusového nádraží je nutné chápat jako historicky vzniklé využití uvolněné dopravní plochy, nikoliv jako jedinou plánovanou nebo nenahraditelnou parkovací kapacitu centra města. V centrální části Úpice jsou dostupné i další kapacity dopravy v klidu, zejména veřejné parkoviště v ulici Plickova a parkovací místa v navazujících uličních prostorech. Návrh proto nepřebírá stávající

rozsah parkoviště mechanicky, ale stanovuje přiměřenou kapacitu odpovídající potřebám daného území, navrženým funkcím a obsluze navazujících objektů.

Redukce parkovacích ploch je současně odůvodněna cílovým charakterem transformační plochy T.2-10. Územní studie nahrazuje plošně dominantní parkování parkově upraveným veřejným prostranstvím celoměstského významu, přičemž doprava v klidu zůstává v území zachována jako doplňková a obslužná funkce. Takové řešení odpovídá principu komplexního plánování veřejných prostranství a zvyšování kvality vystavěného prostředí, jak jej vyjadřuje Politika architektury a stavební kultury ČR.

Vytvoření parkového náměstí a s tím související redukce rozsáhlé povrchové parkovací plochy v centrální poloze města zároveň vychází ze zadání města a z jeho koncepční vize proměny bývalého autobusového nádraží v kvalitní veřejné prostranství.

Tento přístup je potvrzen samotným vymezením území jako transformační plochy T.2-10 v platné ÚPD. Územní studie tak naplňuje požadavek na vytvoření nového charakteru, nikoliv na zachování jejího dosavadního provizorně ustáleného způsobu využití. Redukce parkovacích ploch je proto nedílnou součástí cílové proměny území a je navržena v rozsahu odpovídajícím novému způsobu využití, potřebám navržených funkcí a významu lokality v centrální části města.

Text zadání: *návrh uspořádání veřejných prostranství v ploše T.2-10 a jejich začlenění do stávajících veřejných prostranství navazujících na tuto plochu*

Základem řešení je vymezení parkového náměstí jako hlavního nestavebního bloku P1. Tento prostor tvoří jádro transformace území a současně nové veřejné prostranství celoměstského významu. Návrh jej propojuje s ulicemi Bratří Čapků, Regnerova a Havlíčkova a v koncepční rovině koordinuje i navazující uliční prostory mimo hranici řešeného území.

Veřejné prostranství není řešeno pouze jako pobytová plocha, ale jako součást širší městské struktury. Obsahuje hlavní pěší vazby, parkové a pobytové plochy, vodní prvek, mobiliář, zeleň, pavilon a doplňkovou občanskou vybavenost. Tím návrh zvyšuje prostupnost, pobytovou kvalitu a každodenní využitelnost centra města.

Text zadání: *návrh hmotově prostorové koncepce a koordinace plochy T.2-10 s ohledem na její nově požadované využití, na okolní zástavbu a historický kontext památkově chráněného objektu tzv. Čapkovy vily*

Urbanistická kompozice náměstí je založena na respektování památkové hodnoty Čapkovy vily. Čapkova vila je v návrhu chápána jako hlavní kulturní a prostorová dominanta území. Návrh ji nezačleňuje izolací formulací ochranného pásma, ale zapojením do kompozice veřejného prostranství. Zvolený princip rámování Čapkovy vily květinovým lemem přenáší motiv původní zahrady do veřejného prostoru a vytváří kultivovaný před-prostor památkově hodnotného objektu.

Text zadání: *v případě potřeby doporučení/požadavky na optimální míru zastavěnosti plochy T.2-10 či minimální podíl zeleně v této ploše nebo doporučení/požadavky na další prostorové nebo environmentální parametry budoucího využití a uspořádání této plochy.*

Územní studie stanovuje pro jednotlivé části stavebních bloků základní prostorové regulativy – zejména stavební čáry, maximální výšku zástavby, koeficient zastavění, koeficient zeleně a požadavky na řešení statické dopravy a hospodaření s dešťovou vodou. Tyto regulativy umožňují přiměřené využití plochy, ale současně chrání hlavní veřejné prostranství a památkový kontext území.

Nestavební blok P1 je vymezen jako nezastavitelný veřejný prostor s možností umístění pouze drobných staveb a prvků souvisejících s funkcí parkového náměstí. Tím je zajištěno, že hlavní

transformační potenciál území bude směřovat ke zvýšení kvality veřejného prostoru, nikoli k neúměrnému zastavění celé plochy.

Text zadání: *v případě potřeby stanovení/doporučení na koordinaci nebo etapizaci výstavby.*

Územní studie nestanovuje závaznou etapizaci. S ohledem na vysokou míru připravenosti záměru Revitalizace autobusového nádraží – Náměstí Bratří Čapků však pracuje s realizací parkového náměstí jako s prvním a koordinačně určujícím krokem transformace.

Ostatní stavební bloky mohou být dotvářeny postupně podle konkrétních investičních záměrů. Do doby jejich realizace studie připouští parkovou úpravu části bloku B2.a, aniž by tím byla popřena cílová možnost budoucího doplnění východní fronty náměstí. Kavárna a pavilon současně dočasně prostorově uzavírají a kultivují hrany veřejného prostranství.

Text zadání: *Není požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, které by doplňovaly údaje obsažené v Územně analytických podkladech ORP Trutnov. Nejsou požadovány varianty řešení.*

Zadání územní studie nepožadovalo zpracování doplňujících průzkumů a rozborů nad rámec dostupných podkladů. Územní studie proto vychází z platné územně plánovací dokumentace, zadání územní studie, dostupných podkladů o území a z připravovaného záměru revitalizace autobusového nádraží. Variantní řešení nebylo zadáním požadováno, návrh je proto zpracován v jednom předkládaném.

Zadání: *Zohlednění připravovaného záměru Revitalizace autobusového nádraží „Náměstí Bratří Čapků“*

Územní studie zohledňuje připravovaný záměr Revitalizace autobusového nádraží – Náměstí Bratří Čapků jako projektově nejipřipravenější část transformace plochy T.2-10. Záměr je do návrhu zapracován jako základní koordinační vrstva pro vymezení parkového náměstí, souvisejících objektů občanské vybavenosti, dopravních a pěších vazeb a navazujících uličních prostranství.

Parkové náměstí je vymezeno jako hlavní nestavební blok P1 a jako jádro celé transformace. Současně jsou zahrnuty navazující uliční prostory, které jsou nezbytné pro funkční napojení náměstí na městskou strukturu, pěší vazby, dopravní obsluhu a širší systém veřejných prostranství. Záměr má potenciál stát se iniciačním impulzem transformace území, protože prostřednictvím veřejné infrastruktury vytváří výrazně vyšší kvalitu veřejného prostoru, posiluje každodenní veřejný život v centru města a zakládá atraktivnější adresu pro navazující soukromé i veřejné záměry.

Text zadání: *Územní studie musí být v souladu s platným ÚP a s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 38 a § 39 stavebního zákona.*

Z hlediska § 38 stavebního zákona návrh vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, protože nahrazuje převážně dopravně a parkovací využití plochy kvalitním veřejným prostranstvím s občanskou vybaveností, zelení, pobytovými funkcemi a zklidněným dopravním řešením. Současně posiluje kvalitu vystavěného prostředí centra města, rozvíjí jeho identitu a vytváří funkční prostředí pro každodenní život obyvatel.

Z hlediska § 39 stavebního zákona územní studie prověřuje potřebu změny v území, stanovuje koncepci jeho využití a rozvoje a určuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na jeho prostorové uspořádání. Řešení je založeno na cílené revitalizaci znehodnocené a dopravně zatížené plochy bývalého autobusového nádraží uvnitř zastavěného území města. Návrh zároveň chrání a rozvíjí kulturní hodnoty území, zejména památkový kontext Čapkovy vily, a zvyšuje kvalitu veřejných prostranství v centrální části města.

Územní studie je zpracována dle požadavků na strojově čitelný formát a na výměnný formát předávaných dat, které jsou stanoveny v příloze č. 25 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o územní studii, která je podmínkou pro rozhodování v území, byla podle požadavku § 68 odst. 4 stavebního zákona předložena Zastupitelstvu města Úpice k projednání, a to na jeho zasedání dne 3. 6. 2026.