

C. ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění

Odůvodnění **Regulačního plánu** lokality **Lysá nad Labem - Hrabanov** obsahuje textovou a grafickou část.

OBSAH

C. ODŮVODNĚNÍ	43
C.a Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	49
C.b Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	49
C.c Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	51
C.d Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	54
C.e Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	56
C.f Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	57
C.g Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	60
C.h Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	60
C.i Soulad návrhu regulačního plánu (viz § 68, odst. 1 zák.č. 183/06 Sb.).....	61
 PŘÍLOHA č.1	
Návrh řešení požadavků civilní ochrany	63

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

O-1	KOORDINAČNÍ VÝKRES – URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE	1:1.000
O-2	ŠIRŠÍ VZTAHY <i>příloha textové části</i>	1:5.000
O-3	PŘEDPOKLÁDÁNÉ ZÁBORY ZPF	1:1.000

C.a ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality Hrabanov je vypracován na základě zadání města Lysá nad Labem. Hlavním cílem je realizovat záměr podle schválené změny č.02/4 územního plánu sídelního útvaru a koordinovat úsilí o zainvestování a využití lokality určené územním plánem pro rozvoj obytné zóny. Regulační plán zároveň detailněji upřesní koncepci využití nových rozvojových ploch sídla, stanoví potřebná regulační opatření a nároky na zainvestování dopravními a technickými sítěmi.

Hlavní sledované cíle řešení:

- Návrh urbanistické koncepce využití území, vymezení veřejných prostorů a komunikací jako základní kostry dopravní a technické obsluhy území;
- Zachování stávajících hodnot v území, respektování platných územních limitů;
- Návrh parcelace pozemků využitelných pro individuální zástavbu rodinnými domy
- Stanovení regulačních podmínek pro výstavbu nových rodinných domů;
- Návrh řešení dopravní obsluhy pozemků
- Návrh řešení technické obsluhy území (trubní a kabelové sítě)
- Návrh koncepce úpravy (ozelenění) veřejných prostorů
- Řešení střetových jevů v území;

V průběhu zpracování analytické části úkolu pořizovatel vymezil požadavky na respektování společenských limitů využití území (zejména stávajících vlastnických vztahů – parcelace). Analytická fáze byla rozšířena o námět řešení nové parcelace území, který byl ve formě tužkového náčrtu předmětem prvního pracovního projednání s vlastníky pozemků. Stanoviska, námítky a připomínky z uvedeného jednání sloužila zároveň s vyjádřeními dotčených orgánů státní správy ke zpracování Zadání, které sloužilo jako základní podklad pro vypracování konceptu řešení regulačního plánu. Zadání bylo projednáno v období 05 – 06.2004 a schváleno usnesením Zastupitelstva města dne 13.10.2004. Koncept regulačního plánu byl zpracován v 06.2005 a projednán Souborné stanovisko s vyhodnocením projednání konceptu regulačního plánu bylo projednáno a schváleno na veřejném zasedání Zastupitelstva města dne 2006.

V průběhu zpracování regulačního plánu byly na základě veřejného projednání upřesněny požadavky na zainvestování území a způsob využití pozemků. V návaznosti na vyjádření dotčených orgánů bylo zpracováno souborné stanovisko s pokyny pro dopracování úkolu.

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a prováděcími vyhláškami č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

C.b VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Regulační plán lokality Hrabanov je navržen v souladu se schválenou změnou č. 02/4 ÚPN SÚ Lysá nad Labem.

Z hlediska širších územních vztahů: lokalita Hrabanov leží na severozápadním okraji zastavěného území města a její dostupnost je v současné době omezena:

- oplocením zahrádkových kolonií západně od sídliště a severně od areálu městského hřbitova;

- oplocením areálu městského hřbitova;
- oplocením školního sportovního areálu;
- zúženými komunikacemi odbočujícími k severu z ulice Ve Skále východně i západně od lokality V Lomu (místní cesty převážně s nezpevněným povrchem);
- terénním zlomem bývalé stěny lomu – dnes registrovaného významného krajinného prvku „Opukový lom“;
- zúženými komunikacemi novější zástavby v prostoru Jaromírových sadů.

Prostorově příznivěji dimenzované dopravní přístupové trasy: a) komunikace odbočující k východu z ulice k Velazu cca 100m jižně od areálu Velazu; b) nová přípojovací komunikace lokality Třešňovka v prodloužení ulice Resslervy.

S ohledem na potřebu zainvestování území a napojení nové lokality na technické a dopravní síť města bude nezbytné realizovat i náročnější investice, které pomohou některé z výše uvedených barrier překonat a otevřou přístup do řešeného území právě z kompaktně zastavěného území města. Jedná se především o následující:

- přípojovací místní komunikace od silnice II/272 z prostoru mezi autosalonem Škoda a garážemi severně od sídliště. Trasa komunikace zasáhne mj. území zmíněných zahrádkových kolonií; náhradní pozemky pro zahrádkové kolonie je podle platného územního plánu města možné poskytnout severně od této komunikace v sousedství ploch původně vymezených pro nový areál Hasičského záchranného sboru.
- zlepšení parametrů přípojovací komunikace směřující k severu z ulice Ve Skále západně od školního sportovního areálu a východně od lokality V Lomu.
- úprava dopravního režimu (zjednosměrnění) místních zúžených komunikací obsluhujících území tzv. Jaromírových sadů.

Za předpokladu naplnění těchto navrhovaných opatření bude lokalita Hrabanova dobře dostupná jak z jihu od ulice Ve Skále tak zejména z jihovýchodu z ulice Komenského, která převezme hlavní zátěž pěšího propojení s centrem města a z ulice Resslervy, která bude jednou hlavních komunikací pro cílovou převážně osobní automobilovou dopravu. I propojení s hustě obydleným prostorem sídliště novou spojkou podél bývalého židovského hřbitova (tedy přes stávající plochy zahrádkové kolonie) otevře nové možnosti převážně pěších propojení a potřebných vazeb k občanské vybavenosti.

Z hlediska širších vztahů je sledovaná lokalita podle nadřazené dokumentace určena pro rozvoj nízkopodlažní obytné zástavby. S ohledem na těsnou vazbu mezi areálem základní školy na Komenského ul. a sportovním areálem v ul. Ve Skále je žádoucí při návrhu využití území a systému dopravní obsluhy respektovat záměr na dopravní zklidnění prostoru křižovatky obou těchto komunikací.

Z kompozičního hlediska bude lokalita Hrabanov vytvářet nízkopodlažní obytnou zástavbou s vyšším podílem nezastavěných ozeleněných ploch a doprovodnou zelení podél místních komunikací přirozený přechod mezi příměstskou krajinou, areálem zámeckého parku a hustější zástavbou sídliště a jádra města.

C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Návrh regulačního plánu lokality Hrabanov plní jak požadavky Zadání, projednaného v průběhu května a června 2004, tak i požadavky Souborného stanoviska z r. 2006.

Stručný komentář k naplnění požadavků Zadání (označení bodů se shoduje s elaborátem Zadání):

ad.II.c) Požadavky vyplývající z ÚPN SÚ Lysá nad Labem, ...

Regulační plán respektuje jako závazné podklady schválenou změnu č.02/4 ÚPN SÚ Lysá nad Labem a schválený ÚP VÚC Mladá. Předpokládané využití lokality Hrabanov a vymezení plochy pro zastavění rodinnými domy je v souladu s oběma uvedenými dokumenty.

ad.II.d) Požadavky vyplývající ze širších územních vztahů ...

V regulačním plánu jsou stanoveny regulativy, jejichž cílem je citlivě zakomponovat novou urbanistickou strukturu do stávající zástavby města (viz kap. A.c, B.b, C.b).

Nadřazené vodovodní napájecí řady směřující řešeným územím k městskému vodojemu, jehož pozemek je součástí řešeného území, jsou návrhem parcelace a vymezením veřejných prostorů v maximální míře respektovány. Výjimku tvoří úsek vodovodního řadu jižně od nově vymezených pozemků č. 14, 15, 16 a 17, kde došlo na základě vlastní iniciativy vlastníků k dohodě se správcem sítě a k vymezení břemene na zmíněných pozemcích (uvedená dohoda bude při provedení nové parcelace zapsána do katastru).

Území lokality Hrabanov nebude dotčeno tranzitní dopravou. Všechny navrhované dopravní trasy jsou cílové a slouží dopravní obsluze pozemků vlastní lokality. S ohledem na těsnou vazbu mezi areálem základní školy na Komenského ulici a sportovním areálem v ulici Ve Skále je respektován požadavek na zklidnění křižovatky uvedených komunikací. Do lokality Hrabanov je navrženo vedení dopravní obsluhy v trasách komunikací obcházejících stávající školská a sportovní zařízení (viz kap. A.b, A.d, B.c.01).

Stávající struktura zástavby města ani další nadřazené systémy (technické a přírodní) nejsou návrhem využití nové obytné lokality ovlivněny.

ad.II.e) Požadavky vyplývající z demografických, sociálních a ekonomických údajů ...

Regulační plán navrhuje využití lokality Hrabanov a jeho parcelaci v rozsahu zastavitelného území stanoveného změnou č.02/4 ÚPN SÚ Lysá nad Labem. Na vymezeném území je možné umístit cca 125 až 134 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Malá ubytovací zařízení je možné ve sledovaném území lokalizovat za předpokladu, že splní regulační podmínky stanovené pro rodinnou zástavbu (tj. objemem a velikostí zastavění nepřesáhnou velikost rodinných domů a parkování, resp. garážování obyvatel i návštěvníků bude zajištěno na vlastním pozemku (viz kap.B.c).

Lokalizace dětských hřišť je možná v rámci veřejné zeleně v sousedství areálu stávajícího vodojemu – pozemek není možné s ohledem na vedení sítě efektivně parcelovat.

S výstavbou bytových domů a středoškolského (vysokoškolského) areálu se v uvedené lokalitě nadále nepočítá.

ad.II.f) Požadavky na vymezení a uspořádání zastavitelných území a pozemků ...

Lokalita Hrabanov je cenná především z hlediska kvalitního bezprostředního i navazujícího okolí. Území je dobře dostupné z centra města (od náměstí B.Hrozného 500 – 800 m) a navazující základní vybavenosti (např. od základní školy na ulici Komenského je 250 m).

V současnosti má lokalita velmi dobrý přístup do příměstské krajiny, především západním směrem. Navrhovaná parcelace nezhoršuje podmínky prostupnosti území.

ad.II.g) Požadavky na řešení dopravy, občanského a technického vybavení ...

Dopravní obsluha lokality Hrabanov je navrhována v souladu se Zadáním:

- hlavní dopravní připojení od komunikace II/282 (ul. Ke Vrutici) z prostoru mezi severním okrajem stávajícího sídliště a autosalonem Škoda;
- další připojení do zastavěného území města v prodloužení ulice Resslovy podél jižní hranice městského hřbitova (1. etapa výstavby);
- připojení od západu v prodloužení stávající komunikace přibližně 150 m jižně od areálu Velazu;
- napojení z ulice Ve Skále směrem severním mezi hranicí školního sportovního areálu a obytnou zástavbou V lomu;

Využití stávajících komunikací obsluhujících z ulice Ve Skále nyní zástavbu v tzv. Jaromírových sadech je s ohledem na zúžení profilu omezeno pouze na obsluhu současně již zastavěných pozemků – a to za předpokladu zjednosměrnění obou komunikací (předpokládáme omezení dopravního provozu formou režimu obytné ulice, apod.) – podrobněji viz kap. B.c.01). Uvedená koncepce umožňuje zohlednit požadavek na omezení dopravní frekvence na křižovatce ulic Komenského a Ve Skále, která propojuje základní školu se školním sportovním areálem.

Koncepce zásobování pitnou vodou – viz kap. B.c.02.;

Koncepce odkanalizování – viz kap. B.c.03;

Koncepce zásobování plynem a teplem – viz kap. B.c.06;

Koncepce zásobování elektrickou energií a osvětlení – viz kap. B.c.04;

Koncepce likvidace tuhého domovního odpadu – viz kap. A.c, B.c:08;

Navrhované urbanistické řešení respektuje stávající i navržená ochranná a bezpečnostní pásma sítí technické a dopravní obsluhy území.

ad.II.h) Požadavky na ochranu krajiny, životního prostředí (včetně ochrany půdního fondu – ZPF a PUPFL) a ÚSES ...

Jižní okraj řešeného území navazuje registrovaný významný krajinný prvek „Opukový lom“. Terénní zlom hrany bývalého lomu je navrhovanou koncepcí využití území respektován a chráněn před rušivými zásahy (viz kap. A.d, A.e). Přilehlé pozemky lokality Hrabanov jsou navrženy k využití jako veřejná městská zeleň s parkovou úpravou. Uvedené využití umožní realizaci naučné stezky a instalaci informační tabule.

Navrhovaná parcelace a zástavba neohrožuje přírodní hodnoty a nezasahuje do územního systému ekologické stability.

ad.II.i) Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území ...

Kulturní památky a jiné stavby a plochy v památkovém zájmu se v řešeném území nevyskytují (viz také kap. B.e).

ad.II.j) Požadavky vylývající z dalších právních předpisů ...

- zájmy obrany státu – nejsou navrhovaným využitím a výstavbou v lokalitě Hrabanov dotčeny;
- zájmy civilní ochrany – viz Příloha 1 části Odůvodnění;

ad.II.k) Požadavky na nutné asanační zásahy ...

S asanačními zásahy se v řešeném území v rámci realizace lokality nepočítá; v souvislosti s vymezením veřejných prostorů pro dopravní a technickou obsluhu území budou dotčena vlastnická práva k pozemkům v řešeném území – viz kap. A.g, A.h);

ad.II.l) Požadovaný způsob regulace plošného a prostorového uspořádání ...

V návrhu regulačního plánu lokality Hrabanov jsou upřesněny funkční a objemové regulativy jednotlivých funkčních ploch, odpovídající regulativům využití území dle přílohy č.1 obecně závazné vyhlášky města Lysé nad Labem o závazné části ÚPNSÚ Lysá nad Labem – a dále jsou stanoveny prostorové regulativy pro zástavbu na jednotlivých pozemcích – viz kap. B.b).

ad.II.m) Okruhy problémů vyplývajících z fáze průzkumů a rozborů ...

Z průzkumu a rozboru a z předložených dostupných podkladů nevyplynuly žádné nové skutečnosti, které by ovlivnily koncepci řešení využití území navrženou platným územním plánem sídelního útvaru Lysá nad Labem.

ad.II.o) Požadavky na rozsah a způsob zpracování ...

Regulační plán lokality Hrabanov stanoví zásady plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé pozemky (formou regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání) včetně upřesnění navržených ploch pro umístění veřejně prospěšných staveb a případných asanačních opatření – viz kap. A.g, A.h, B.b

Stručný komentář k naplnění požadavků uplatněných na základě projednání konceptu řešení (označení bodů se shoduje s elaborátem Souborného stanoviska):

ad. IV:

- šířka pásů nezpevněných ploch pro alejovou výsadbu stromů v komunikacích se pohybuje podle možnosti šířkového uspořádání komunikace od 130 do 400 cm.
- komunikace označená jako „větev 1“ je v úseku od retenční nádrže k Auto Tichý doplněna pásem pro alejovou výsadbu stromů. – viz výkres 1.01, O.1.
- rozšíření komunikace označené jako „větev 4“ v úseku mezi pozemky 112 až 123 o nezpevněnou plochu pro doprovodnou alejovou zeleň není možné s ohledem na návaznost na profil stávající komunikace;
- plocha pozemku kolem retenční nádrže je navržena jako plocha veřejné zeleně – viz výkres 1.01, O.1.
- pokud bude navrhován objekt o dvou podlažích s využitelným podkrovím, vyžádá si investor stanovisko orgánu ochrany přírody k posouzení zásahu do krajiny – viz kap. B.b.02;
- podíl nezpevněných ploch pozemků činí min 55% (z toho část 5% pro vzrostlou zeleň - viz kap. B.b.02);

ad. A2:

- do návrhu regulačního plánu byla jako výsledná lokalizace trafostanice ELTRAF zapracována poloha na pozemku města nedaleko městského vodojemu – viz výkres č. 1.05.

ad. B.1:

- stavební čára pevná je ve vzdálenosti 6m od uliční čáry (v případě výjimky min. 5m) – viz kap. B.b;

ad. B2:

- grafická i textová část regulačního plánu je vypracována invariantně;

ad. B3:

- upřesnění zásad uspořádání území stanovených platným územním plánem sídelního útvaru Lysá nad Labem je předmětem kap. B.b.01;

Dokumentace je vyhotovena v měřítku 1:1.000, v počtu 3 paré.

C.d KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Řešení urbanistické koncepce vychází důsledně z kontextu stávajícího využití severního okraje zástavby města, z topografických předpokladů lokality a z územních limitů.

Severozápadní okraj města v současné době tvoří rozvolněná živelně rostoucí zástavba mezi zámeckým parkem a původně výrobním areálem Velaz a v prostoru tzv. Jaromírových sadů. Ve většině případů je zde oplocení soukromých pozemků provedeno až v původní hranici parcely, takže velmi úzké původně polní komunikace omezují možnosti dalšího územního rozvoje lokality a realizaci inženýrských sítí v normových odstupových vzdálenostech. Intenzivněji je zastavěno území V Lomu a jeho okolí. Plochy určené k nové zástavbě navazují na školní sportovní areál v Komenského ulici a na západní oplocení městského hřbitova. Severní okraj města, resp. východní okraj lokality Hrabanov tvoří hustá zástavba sídliště a zahrádkové kolonie v jeho okrajových polohách. Vlastní řešené území (lokality Hrabanov) tvoří návrší s vrcholem v jižní části řešeného území – v prostoru areálu městského vodojemu. Od tohoto bodu se pozemky mírně svažují k severu a východu, přičemž při hranici hřbitova a školního sportovního areálu je výškový rozdíl terénu vyrovnán dvěma po sobě následujícími břehy – tarasy překonávajícími výškový rozdíl cca 2m.

Ve sledovaném území respektujeme plochu ochranného pásma veřejného pohřebiště (Zák. 256/2001, § 17 vymezení ochranného pásma hřbitova - 100m) v sousedství městského hřbitova. Podle dohody s pořizovatelem budou plochy v rámci ochranného pásma využity pro městskou obytnou nízkopodlažní zástavbu. V souladu se změnou ÚPN SÚ Lysá nad Labem č. 05.4 je v souvislosti s uplatněním zákona o pohřbnictví do řešeného území zahrnut i pás pozemků o hloubce cca jedné parcely jižně od navržené místní obslužné komunikace v prodloužení Resslovy ulice. Pozemky se nacházejí v dosahu ochranného pásma hřbitova a budou převedeny do ploch pro individuální obytnou zástavbu na úkor původně předpokládaného rozvoje sportovního areálu, který by mohl v etickém pásmu hřbitova působit rušivě.

V rámci řešeného území je dále respektováno vymezení registrovaného významného krajinného prvku „Opukový lom“, který navazuje na jižní okraj řešeného území. Přilehlé pozemky jsou po dohodě s pořizovatelem vymezeny pro realizaci městské zeleně, resp. městského parku – a to mj. z důvodu omezených možností jiného využití těchto ploch

s ohledem na průchod většího počtu tras vodovodních přívaděčů směřujících k vodojemu v sousedství.

Ochranná pásma výše zmíněných technických sítí (stávajících vodovodních řadů) jsou v návrhu parcelace a urbanistické koncepcce využití území také důsledně respektována, protože v případě potřeby přeložení řadů by došlo k neúměrně vysokým vyvolaným nákladům a tím i k ohrožení realizace celé lokality Hrabanov.

Vlastní urbanistická koncepcce vychází z předpokladů schváleného územního plánu sídelního útvaru Lysá nad Labem, který určuje prostor Hrabanova pro nízkopodlažní obytnou zástavbu s možností situování objektů občanské vybavenosti. Základní členění území na jednotlivé stavební (resp. parcelní) bloky je dáno jednak snahou minimalizovat zásah do stávající parcelace a vlastnických práv, ale na druhé straně hlavním cílem zajistit dobrou dopravní i technickou obsluhu všem nově parcelovaným pozemkům. Vzhledem k tomu, že většina současných parcel má tvar protáhlého obdélníka ve směru východ – západ s napojením na polní cestní síť založenou přibližně v ose sever – jih, bylo rozhodnuto využít stávající síť polních cest, rozšířit ji podle potřeb příslušných kategorií dopravních obslužných komunikací a v případě potřeby vložit další komunikace tak, aby umožňovaly výslednou parcelaci pozemků přiměřené velikosti (cca 700 až 2000 m²). Podélné pásy stávajících pozemků jsou děleny kolmými obslužnými komunikacemi nebo obytnými ulicemi přibližně ve vzdálenosti 80 až 100m. Rozdíly ve velikostech pozemků jsou dány snahou o maximální zachování původní parcelace území.

Z hlediska urbanistické koncepcce je třeba zdůraznit jako jednu z priorit potřebu dopravního připojení lokality jednak k jádru města v prostoru jižně od hřbitova a východně od zámeckého parku – tedy ve směru převládajícího každodenního pohybu obyvatel nové lokality. Tuto úlohu bude plnit nová páteřová místní obslužná komunikace v prodloužení ulice Resslerovy, která terénním zářezem překoná výškový rozdíl terénních tarasů a stoupá k vrcholovému bodu u parku nad stěnou bývalého lomu. Jako další je třeba zdůraznit potřebu zcela nového dopravního připojení lokality na hlavní městskou dopravní páteř – silnici II/272 – a to mimo průjezd přes sídliště a klidnější obytné bloky jižně od hřbitova a okolí školy. Jako jediné vhodná je v souladu s územním plánem města vymezena trasa severně od sídliště mezi objektem garáží a autosalonem Škoda. Obě uvedené dopravní investice slouží nejen nové lokalitě Hrabanov s přibližně 130-ti novými rodinnými domy, ale podstatně zlepšují obsluhu veškeré stávající zástavby severně od zámeckého parku a napomohou dopravně zklidnit bezprostřední okolí školského areálu a jeho sportovního zázemí.

Návrh komunikačního skeletu, vymezení veřejných prostorů a parcelních bloků je patrný v grafických přílohách – zejména ve výkresech č.1.01, 1.02 a dále č. O.1 v měř. 1:1.000. Trasy komunikací jsou voleny s ohledem na přirozený gravitační odvod dešťových a splaškových vod (viz výkresy 1.04 včetně příloh podélných řezů).

Základním koncepčním předpokladem pro využití lokality Hrabanov je zachování vysokého podílu přírodního pokryvu, který v dálkových pohledech zapojí novou nízkopodlažní zástavbu k celkům níže položených masívů vysoké zeleně zámeckého parku a městského hřbitova na okraji města a vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným územím a krajinným zázemím města. Vrchol návrší v sousedství vodojemu v návaznosti na lokalitu významného krajinného prvku „Opukový Lom“ je proto vymezen pro městskou zeleň s navrženou parkovou úpravou. V rámci parku se počítá s trasou naučné stezky, s umístěním informačních tabulí o nálezech zkamenělin, geologii lokality, s lokalizací dětských hřišť a klidových relaxačních míst. Při

návrhu výsadby a tras cestní sítě v podrobnější dokumentaci bude nezbytné respektovat stávající linie vodovodních přívaděčů směřujících k vodojemu a v podstatě limitujících jiné možnosti využití těchto pozemků.

Podél vybraných komunikací je navrhována výsadba doprovodných alejí vysokých stromů, které pomohou intimněji členit území a vytvořit zelenou kostru lokality.

Návrh koncepce ozelenění a využití veřejných prostorů pro výsadbu dřevin tzv. vysokého patra je patrný v grafických přílohách – zejména ve výkresu č.1.1 (Hlavní výkres, regulační podmínky) a výkres č. O.1 (Koordinační výkres - urbanisticko architektonická situace) v měř. 1:1.000. Kromě zeleně ve veřejných prostorech předpokládáme i účinné působení výsadby na soukromých pozemcích. Z toho důvodu je omezen podíl zpevněných a zastavěných ploch pozemků podrobněji specifikovanými regulačními opatřeními (viz kap. B.b).

K výsadbě jsou vhodné především nealergenní druhy dřevin – do zahrad např. i ovocné: jablonoň (*Malus spp*), hrušeň (*Pyrus spp*), ořešák (*Juglans regia*), ... nebo i formy okrasných bezplodých ovocných nebo plnokvětých dřevin – třešeň, slivoň (*Prunus ...*). Pro parkovou a alejovou výsadbu je vhodné kromě bezplodých ovocných stromů užít dále např. javory (*Acer platanoides*, *Acer campestre*), dub (*Quercus ...*), lípa (*Tilia ...*).

C.e INFORMACE O VÝSLEDČÍCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Pro regulační plán lokality Lysá nad Labem – Hrabanov nebylo posouzení vlivů na životní prostředí požadováno.

C.f VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Lokalita Hrabanov leží při severním okraji Lysé n.L. a v souladu se záměry územního plánu města je určena pro výstavbu rodinných domů. Vymezení lokality bylo upraveno souborem změn č. 02 ÚPN SÚ, který byl schválen v roce 2003 (v daném případě se jedná o změnu č. 02/4).

Předmětem záměru je výstavba cca 130 RD a s tím souvisejících stavebních objektů (místní obslužné komunikace, zklidněné komunikace, chodníky, zeleň). Pro dílčí část území - pro lokalitu „Třešňovka“ (34 parcel) bylo již vydané územní rozhodnutí, byla vypracována dokumentace ke stavebnímu povolení a v dokumentaci k územnímu řízení bylo rovněž provedeno vyhodnocení ZPF.

V rámci regulačního plánu jsou vyhodnoceny plochy pro bydlení značené A - L, plochy pro veřejné komunikace a plochy pro parkovou zeleň. Stavby budou umístěny na výše uvedených parcelách, které jsou klasifikovány jako orná (31,9 %), zahrada (6,9 %), ovocný sad (61,2 %) a ost. komunikace. Ve skutečnosti se jedná se o opuštěné, přestárlé či prořídle sady a zahrady. Pozemky většinou nejsou zapsány na LV a identifikace parcel byla provedena na základě informací o parcelách KN a ZE na podkladě katastrální mapy. Parcely jsou převážně ve vlastnictví fyzických osob. Bližší údaje o parcelách viz. tabulkový přehled.

ÚDAJE O CELKOVÉM ROZSAHU POŽADOVANÝCH PLOCH A PODÍLU PŮDY NÁLEŽEJÍCÍ DO ZPF, TŘÍDA OCHRANY

Vyhodnocení je zpracováno ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb. v podrobnosti přílohy č. 5 vyhlášky.

Celková výměra řešené lokality mimo současně zastavěné území obce činí 13,9 ha, z toho ZPF 13,8 ha (99,4 %). Jednotlivé kultury jsou dotčeny v rozsahu:

orná půda	4,4173 ha (31,9 %)
zahrada	0,9541 ha (6,9 %)
ovocný sad	8,4735 ha (61,2 %)

Návrhem rozvojové lokality jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 2.19.11 (3. třída ochrany) a BPEJ 2.21.12 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazené do:

- 2. klimatického regionu, který se vyznačuje jako teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8-9 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 500-600 mm;
- HPJ 19 - rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách; středně těžké až těžké se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené;
- HPJ 21 - hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na pískách; velmi lehké a silně výsušné;
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazené půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. Výstavbu;
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuté půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí;

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

BPEJ 2.19.11 10,9423 ha (79 %)

BPEJ 2.21.12 2,9026 ha (21 %)

Tabulka - rozsah dotčené zemědělské půdy, podíl jednotlivých kultur, třída ochrany dle funkčních ploch:

funkční plochy	ZPF (ha)	orná (ha)	zahrada (ha)	ovocný sad (ha)	BPEJ	
					2.19.11	2.21.12
plochy pro bydlení A – L	11,0289	3,5143	0,9415	6,5731	8,2736	2,7553
plochy pro veřejné komunikace	1,9468	0,9030	0,0126	1,0312	1,7995	0,1473
plochy pro parkovou zeleň	0,8692	0	0	0,8692	0,8692	0
C e l k e m	13,8449	4,4173	0,9541	8,4735	10,9423	2,9026

V plném rozsahu se bude jednat o odnětí ze ZPF u ploch určených pro veřejné komunikace a pro parkovou zeleň - tj. 2,816 ha (zajistí investor stavby v roli developera lokality). U ploch určených pro bydlení se dle regulativů přípouští maximálně 55 % zastavěných a zpevněných ploch - tj. celkem 6,0659 ha (většinou zajišťují stavebníci RD), zbývající část parcely bude využita jako zahrada.

Tabulka - rozsah dotčené zemědělské půdy, podíl jednotlivých kultur, třída ochrany dle dílčích ploch:

dílčí plochy	ZPF (ha)	orná (ha)	zahrada (ha)	ovocný sad (ha)	BPEJ	
					2.19.11	2.21.12
bydlení - plocha A / 1 RD	0,0774	0,0774	0	0	0,0774	0
bydlení - plocha B / 6 RD	0,4882	0,4882	0	0	0,3255	0,1627
bydlení - plocha C / 11 RD	1,0987	0,2243	0	0,8744	1,0662	0,0325
bydlení - plocha D / 8 RD	0,8836	0	0	0,8836	0,8836	0
bydlení - plocha E / 2 RD	0,2087	0,2087	0	0	0	0,2087
bydlení - plocha F / 5 RD	0,6636	0,6636	0	0	0,4424	0,2212
bydlení - plocha G / 15 RD	1,6467	0	0	1,6467	1,6467	0
bydlení - plocha H / 16 RD	1,5300	0	0	1,5300	1,5300	0
bydlení - plocha I / 7 RD	0,7725	0,7725	0	0	0,4635	0,3090
bydlení - plocha J / 4 RD	0,4079	0,4079	0	0	0	0,4079
bydlení - plocha K / 17 RD	1,8383	0,0954	0,7431	0,9998	1,8383	0
bydlení - plocha L / 9 RD	1,4133	0,5763	0,1984	0,6386	0	1,4133
plochy pro veřejné komunikace	1,9468	0,9030	0,0126	1,0312	1,7995	0,1473
plochy pro parkovou zeleň	0,8692	0	0	0,8692	0,8692	0
c e l k e m	13,8449	4,4173	0,9541	8,4735	10,9423	2,9026

Tabulka - rozsah dotčené zemědělské půdy dle jednotlivých parcel:

parcela KN	kultura	ZPF (ha)	bydlení		komunikace výměra (ha)	zeleň výměra (ha)
			plocha	výměra (ha)		
2618	orná	0,5763	L	0,5763	0	0
2619	ovocný sad	0,3096	L	0,3096	0	0
2620	ovocný sad	0,3290	L	0,3290	0	0
2621/1	zahrada	0,1984	L	0,1984	0	0
2582/5	orná	3,1380	B	0,2843	0,7705	0
			C	0,2243		
			E	0,1697		
			F	0,6636		
			I	0,7725		
			J	0,2531		
2588/2	zahrada	0,2047	K	0,1921	0,0126	0
2588/3	ovocný sad	0,3147	K	0,2823	0,0324	0
2588/4	orná	0,3503	J	0,1548	0,1001	0
			K	0,0954		
2588/11	ovocný sad	0,5334	K	0,5118	0,0216	0

2588/10	zahrada	0,4192	K	0,4192	0	0
2628/3	zahrada	0,1318	K	0,1318	0	0
2588/1	ovocný sad	0,2840	K	0,2057	0,0783	0
2582/6	ovocný sad	2,7300	G	1,3013	0,3167	0
			H	1,1120		
2586/1	ovocný sad	0,6053	G	0,1250	0,1001	0
			H	0,3802		
2587	ovocný sad	0,3224	H	0,0378	0,1046	0,1800
2569/4	ovocný sad	0,4627	G	0,2204	0,1162	0,1261
2637	ovocný sad	0,5631		0	0	0,5631
2564/2	ovocný sad	2,0193	C	0,8744	0,2613	0
			D	0,8836		
2658/1	orná	0,3527	A	0,0774	0,0324	0
			B	0,2039		
			E	0,0390		
Celkem		13,8449	A - L	11,0289	1,9468	0,8692

INVESTICE V PŮDĚ

Část řešené lokality o výměře 3,8767 ha zasahuje do závlahové soustavy. Vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část zavlažované plochy, je doporučeno koncové větve rozvodů zaslepit.

PŘEDBĚŽNÁ BILANCE SKRÝVKY KULTURNÍ VRSTVY PŮDY

Vyhodnocení důsledků navrhovaného záměru je dle přílohy č. 5 vyhlášky doplněno o bilanci skrývky svrchních kulturních vrstev půdy.

Skrývka humusové vrstvy bude provedena etapovitě. V první etapě bude humusová vrstva skrývána na dílčí části území v místě navržené komunikace, vč. chodníku. Na plochách vymezených pro zeleň skrývka prováděna nebude. V druhé etapě bude skrývka provedena na stavebních parcelách a to v době, kdy už bude komunikace funkční, a bude zajištěn přístup k parcelám určených pro zástavbu RD, těsně před zahájením stavby. U bonitovaných půdně ekologických jednotek 2.19.11 a 2.21.12 činí průměrná mocnost skrývané vrstvy 30 cm (hluboký až středně hluboký profil).

I. komunikace

Celková plocha skrývky je dána výměrou:

komunikace: 19438 m²

Objem skryté zeminy bude následující:

$$V = \text{mocnost skrývky} \times \text{plocha skrývky} = 0,30 \text{ m} \times 19\,438 \text{ m}^2 = 5\,831 \text{ m}^3$$

Skrývka bude provedena před zahájením výstavby komunikace v lokalitě. Na ploše bude odstraněn veškerý porost, včetně kořenů, aby neztěžovaly manipulaci se zeminou. Část skryté zeminy bude využita při konečných terénních a sadovnických úpravách - tj. pro navezení a rozprostření ornice, založení zelených ploch a výsadbu dřevin, část bude využita dle dispozic orgánu ochrany ZPF. Upřesnění využití skrývky bude provedeno v dokumentaci k ÚR, nejpozději ke stavebnímu povolení.

II. výstavba RD

Celková plocha skrývky je dána regulativem, který připouští maximálně 55 % zastavěných a zpevněných ploch - tj. celková výměra 60 659 m². Plocha bude pravděpodobně menší a bude upřesněna v dokumentaci k ÚR.

plocha pro zástavbu: 60 659 m²

Objem skryté zeminy bude následující:

$$V = \text{mocnost skrývky} \times \text{plocha skrývky} = 0,30 \text{ m} \times 60\,659 \text{ m}^2 = 18\,198 \text{ m}^3$$

Skrývka bude provedena před zahájením staveb jednotlivých rodinných domů. Příprava terénu pro skrývání svrchní humusové vrstvy je obdobná jako u komunikace (viz. výše). Veškerá skrytá zemina bude využita při konečných zahradnických úpravách na parcelách určených jako zahrada u jednotlivých rodinných domů - tj. pro urovnání terénu, navezení a rozprostření ornice, založení zelených ploch a výsadbu dřevin.

C.g VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Regulační plán lokality Hrabanov je vypracován v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména s vyhláškami č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Regulační plán upřesňuje podmínky pro využití území stanovené územním plánem sídelního útvaru v souladu se specifikací ploch s rozdílným způsobem využití uvedenou v § 4 a 8 vyhl.č. 501/2006 Sb., resp. v souladu s § 3 uvedené vyhlášky.

Regulační plán vytváří předpoklady pro koordinaci veřejných a soukromých zájmů a záměrů změn v území a stanoví urbanistické, architektonické a estetické požadavky na prostorové uspořádání území a řešení zástavby, etapizaci využití území,

Požadavky na ochranu charakteru území, architektonických a urbanistických hodnot jsou podrobněji specifikovány v kap. A.d regulačního plánu

C.h VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu regulačního plánu lokality Hrabanov.

C.i SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU (viz § 68, odst. 1 zák.č. 183/06 Sb.)...

Výsledek přezkoumání pořizovatele z hlediska souladu návrhu regulačního plánu:

- s vydanou územně plánovací dokumentací:
.....
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:
.....
- s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:
.....
- s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:
.....
- se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob:
.....

PŘÍLOHA č.1

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Řešení požadavků civilní ochrany (CO) je zpracováno v rozsahu odpovídajícím platným právním předpisům zák.č. 237/2000 Sb.; vyhl. MV ČR č. 328/2001 Sb. a vyhl. MV ČR č. 380/2002 Sb.). Obsah této přílohy nenahrazuje havarijní plán.

1. Ustanovení §21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

V souladu s požadavky a podle §§ 18 a 21 vyhl. MVČR č. 380/2002 Sb. jsou obecně stanovené požadavky civilní ochrany (§ 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.) zapracovány v regulačním plánu lokality Hrabanov níže uvedeným způsobem.

a) Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování:
Řešené území lokality Hrabanov není stanoveným záplavovým územím dotčeno.

b) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů:
Lokalita Hrabanov je určena výhradně pro výstavbu rodinných domů. Ukrytí pro obyvatelstvo v obytných čtvrtích je plánováno v protiradiačních úkrytech (PRÚ-BS) budovaných svépomocí obyvatelstvem po vyhlášení nouzového nebo válečného stavu. PRÚ-BS poskytují ochranu proti radioaktivnímu zamoření, ale neposkytují ochranu proti otravným látkám (OL), ani průmyslovým škodlivinám.

Při realizaci zástavby v nových lokalitách bude ukrytí zajištěno pouze formou PRÚ-BS. Možnost realizace PRÚ-BS bude posouzena v rámci zpracování projektové dokumentace jednotlivých novostaveb a rodinných domů. Plán ukrytí obyvatelstva bude třeba po schválení RP Hrabanov aktualizovat.

c) Ubytování evakuovaného obyvatelstva:
Evakuace obyvatelstva, zaměstnanců a dětí je ve městě řešena v případě vzniku:

- živelné pohromy;
- technologické havárie;
- jiného ohrožení (havárie při přepravě nebezpečných látek a podobně);

Požadavky na ubytování evakuovaného obyvatelstva v lokalitě Hrabanov nebyly dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněny. Pro nouzové ubytování evakuovaných osob je možné využít zařízení občanské vybavenosti – ubytovací, odbytová a školská zařízení – nejbližší objekt základní školy v Komenského ulici.

d) Skladování materiálu civilní ochrany:
V současné době se předpokládá soustředění prostředků individuální ochrany (PIO) do centrálních skladů s tím, že zabezpečení se týká přednostně školských zařízení a zařízení sociální péče. Požadavky na lokalizaci skladu materiálu civilní ochrany, resp. PIO nebyly dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněny.

V případě mimořádné situace nebo stavu nouze je možné jako mezisklad materiálu CO a humanitární pomoci využít prostory některého z objektů občanské vybavenosti (objekt HZS), odbytová a školská zařízení.

e) Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva:
Požadavky na pozemky nebo jejich využití pro zdravotnické zabezpečení obyvatelstva nebyly dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněny.

f) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:
Na území lokality Hrabanov se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

Veškerá ochrana – jak před účinky nebezpečných látek po vzniku technologické havárie u stacionárních zdrojů, tak při přepravě – je rychlé vymístění ohrožených osob mimo zamořené prostory (evakuace) a jejich včasné varování.

Sklady nebezpečných látek provozované na území města musí být zabezpečeny v souladu se zák.č. 353/99 Sb. o prevenci závažných havárií ve znění pozdějších předpisů, nebo přemístěny mimo současně zastavěné území v souladu s platnými předpisy.

g) Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu:
Požadavek na lokalizaci objektů zvláštního významu v lokalitě Hrabanov nebyl dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněn.

h) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou:
Nouzové zásobování vodou – jako opatření civilní ochrany dle zákona č.239/2000 Sb., a potřeb uplatňovaných v územně plánovací dokumentaci – není plánováno.
V případě znečištění nebo selhání zdrojů nebo systému zásobování pitnou vodou bude nouzové zásobování obyvatelstva řešeno po dohodě města se správcem vodovodní sítě – firmou Stavokomplet a.s.

- přistavením cisteren s pitnou vodou;
- organizovaným dovozem balené pitné vody;

i) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:
Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území v důsledku mimořádné události, užívaných prostředků nebo obyvatel nebyly dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněny.

j) Zřízení humanitární základny:
Požadavek na zřízení humanitární základny v lokalitě Hrabanov nebyl dotčeným orgánem v Zadání regulačního plánu uplatněn.

k) Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů:
Voda pro hasební účely bude odebírána z navrhovaných vodovodních řadů prostřednictvím podzemních nebo nadzemních hydrantů. Kapacita vodovodní sítě vyhoví i požadavkům na zabezpečení vody k hasebním účelům.

Některé z požadavků bude nutno řešit podrobněji v rámci aktualizace havarijního plánu města.

2. Ustanovení §9 odst.2 vyhlášky č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

- Dle tohoto ustanovení musí nově navrhované komunikace svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňovat vždy průjezd těžké požární techniky.
- Podrobné posouzení těchto parametrů bude předmětem územního řízení, resp. stavebního povolení v dalším stupni projektové dokumentace. Regulační plán vytvořil předpoklady pro splnění těchto technických požadavků, lze tedy ve všech případech nově navrhované zástavby tyto parametry dodržet.

3. Ustanovení §4 odst.5 vyhlášky č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

- Rozvodná a telekomunikační vedení v nově zastavěných částech obce budou umístována pod zem (viz kap. g);

Poučení:

Proti Regulačnímu plánu lokality Lysá nad Labem – Hrabanov, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

za Zastupitelstvo města:

.....

Starosta:

.....

