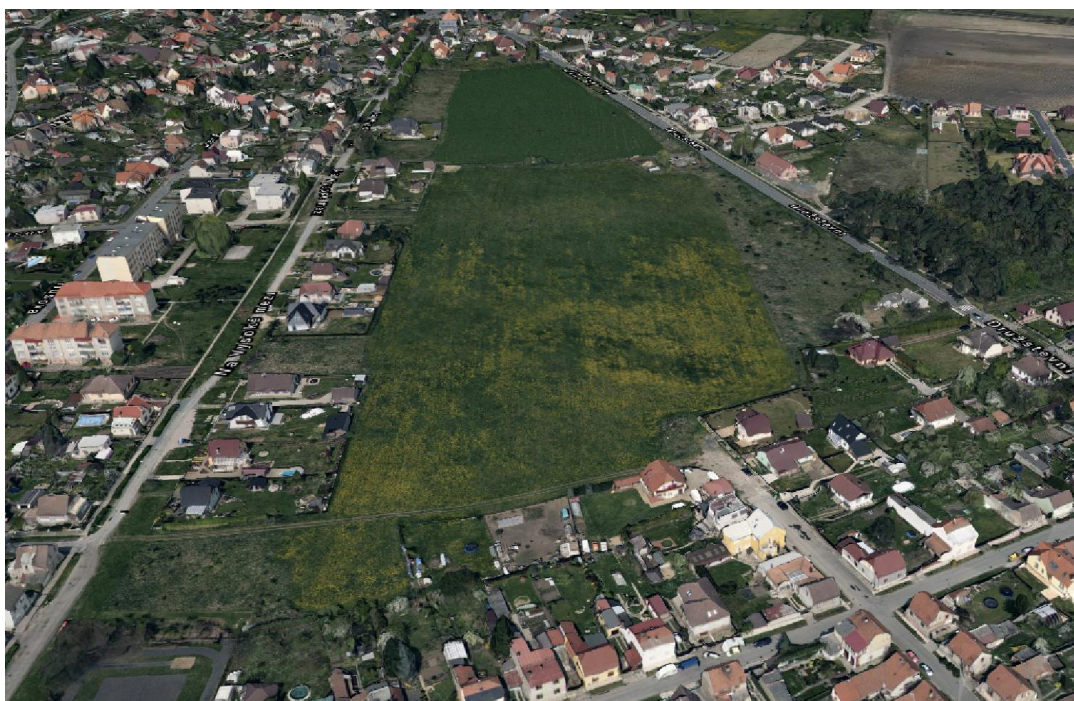


zhotovitel : Ing.arch. Vladimír Kapička – náměstí Bedřicha Hrozného 1737
Lysá nad Labem

IČ : 10223924
číslo zakázky : 07 – 05 / 18

název akce : **Lysá nad Labem – změna č. 3
REGULAČNÍHO PLÁNU VYSOKÁ MEZ**



fáze : změna č. 3 zkráceným způsobem

pořizovatel : **Město Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23/1,
289 22 Lysá nad Labem**

datum : srpen 2018

vypracoval : Ing.arch. Vladimír Kapička

Lysá nad Labem – změna č. 3 REGULAČNÍHO PLÁNU VYSOKÁ MEZ

pořizovatel : **Město Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23/1,
289 22 Lysá nad Labem**

Textová část změny č. 3 regulačního plánu je zpracována podle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění

I. Obsah regulačního plánu

(1) Textová část regulačního plánu obsahuje vždy

	strana
a) vymezení řešené plochy,	5
b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,	9
d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,	11
e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,	12
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,	12
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,	15
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,	15
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.	15
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.	16

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,	16
b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),	17
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,	17
d) podmínky pro změnu využití území,	17
e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,	17

f) podmínky pro vymezení ochranná pásma,	17
g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,	17
h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),	18
i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.	18

(3) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,	18
b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.	18

(4) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,	18
b) výkres pořadí změn v území (etapizace).	18

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

(1) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 5 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu, 19
- 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, 19
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona), 19
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení, 19
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa, 19
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, 20
- g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn. 20

(2) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

- a) koordinační výkres, 20
- b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, 20

I. Obsah regulačního plánu

(1) Textová část regulačního plánu obsahuje vždy

a) vymezení řešené plochy,

Plocha regulačního plánu byla vymezena v původním zadání z roku 2004.

Lokalita Vysoká Mez se nachází v jižní části města na katastrálním území Litol a je vymezena ulicemi Na Vysoké mezi, Družstevní, zadní části pozemků Lidické ulice a výběžek vedle lesa Borek směrem k zástavbě v ulici Na Zemské stezce až k zástavbě ulice Za Kruhovkou. V jižní části v ulici Ve Višňovce podél základní školy až k Palackého ulici.

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

Plocha řešená regulačním plánem „Změna č. 3 Regulačního plánu Vysoká Mez“ se nachází v zastavěném území v katastru Litol.

V územním plánu Lysá nad Labem je plocha řešená regulačním plánem vymezená převážně pro bydlení individuální v rodinných domech – městské - BI. Z toho je v severní části území plocha určená jako smíšené využití centra - SC. V jižním výběžku se nachází plocha veřejné vybavenosti, resp. základní školy s označením OV. V západní části plochy regulačního plánu zasahuje do území plocha veřejného prostranství s převahou ozelenění – PZ, která přiléhá ke stávajícím bytovým domům.

Podle územního plánu Lysá nad Labem jsou stanovené regulativy podle způsobu využití zastavitelných ploch :

BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské

BI

a) využití plochy

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech (městského typu),

Přípustné využití :

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro rekreaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště
- maloobchod (do 100m² prodejní plochy),
- penziony pro přechodné ubytování,
- lokální nevýrobní služby obyvatelům,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!),
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavení,
- parkoviště a garáže osobních automobilů

Nepřípustné využití :

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem a exhalacemi nebo organoleptickým prachem - a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob,
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu),

Podmínky :

- zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku, pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

b) prostorové uspořádání

Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, zástavba řadovými domy (kromě doplnění stávající kompaktní blokové zástavby v historickém jádru) není v nových rozvojových lokalitách vhodná – a zejména v okrajových polohách zastavitelných ploch při přechodu zástavby do krajinného zázemí. Objemové a architektonické ztvárnění bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a charakter prostředí. Výšková hladina zástavby je na pozemcích, kde není zpřesněna regulačním plánem nebo územní studií, omezena výškou 9m nad úroveň terénu, maximálně však dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo s ustoupeným třetím podlažím. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru veřejných prostranství : mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m² a 0,85 z části pozemků nad 800m²

SC – smíšené využití centra města

SC

a) využití plochy

Hlavní využití :

- smíšené využití centra města

Přípustné využití :

- vybavenost celoměstského a regionálního významu,
- veřejná správa
- činnosti bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t,
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy (stanovení vyšší výměry je možné výhradně v případě využití stávajících objektů a je podmíněno kladným posouzením urbanistických předpokladů)
- ubytovací a stravovací zařízení, půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě stavby krbů a ohnišť). Orientaci a informace,
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra,
- administrativa, zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- drobná sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!),
- nevýrobní služby,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití :

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezením hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob,
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby objektu),

Podmínky :

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu. V MPZ není výroba solární energie přípustná.

b) prostorové uspořádání :

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter centra města (užití solárních / fotovoltaických článků je nepřipustné na území městské památkové zóny). Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat linii stavebně završeného horizontu centra Lysé nad Labem s jednoznačně působícími kulturně historickými dominantami.

Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby. Vybavení parteru: liniové a plošné sadovnické porosty, mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť) – s ohledem na minimální rozsah zelených ploch v centru města je však nutno stávající plochy zeleně pokládat za stabilizované a nelze je rušit – výjimku může v odůvodněných případech udělit úřad územního plánování po dohodě s odborem životního prostředí. KZ bude určován pro jednotlivé lokality individuálně.

OV – veřejná vybavenost

Hlavní využití :

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a veřejnou správu).

Přípustné využití :

- administrativa,
- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely,
- maloobchodní zařízení do 100 m² prodejní plochy,
- bydlení v pohotovostních nebo služebních bytech, případně v bytě vlastníka zařízení,
- stravovací služby,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- dětská hřiště,
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže !),
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

OV

Podmínky:

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit izolační a doprovodnou zeleň

b) prostorové uspořádání :

Účelové stavby a provozy podnikání nemají svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Maximální výška objektu – 11m nad úrovní terénu, s doporučením na zachování hlavní římsy nad třetím nadzemním podlažím. Stavby budou posuzovány z hlediska ochrany krajinného rázu. Vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..

KZ = 0,40;

PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění

PZ

Hlavní využití :

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně;

Přípustné využití :

- plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace.
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- dětská hřiště;
- zpevnění chodníků a cest,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití :

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

b) prostorové uspořádání :

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výtvarné prvky, případně drobnou architekturu je možné situovat v souvislosti s úpravou a využitím parteru pouze na základě dokumentace se zohledněním celku veřejného prostranství.

Regulační plán ve vazbě na územní plán podrobněji stanoví regulační podmínky pro bydlení individuální v rodinných domech – městské. V zóně BI je uvažováno s regulací ve smyslu zachování architektonického rázu města a krajiny. Měl by být dodržený princip kontextu s okolní zástavbou. Objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení) vhodným způsobem navázat na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby.

Smyslem regulace je architektonickými prostředky posilovat předměstský a maloměstský charakter prostředí a přirozenou vazbu mezi stavbami a krajinou. Současně jde o předcházení konfliktním jevům, jakými mohou být např. převýšené ostré štíty nebo naopak ploché střechy kontrastující s okolní zástavbou.

V interiéru sídla jde o zachování stávajícího „lidského“ měřítka, jakož i rozměrově poměrových charakteristik uličních prostor.

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

Veřejná infrastruktura bude řešena tak, aby nenarušovala charakter obytné zóny.

Návrh dopravní obslužnosti vychází z požadavku Dopravního inspektorátu OŘ PČR Nymburk a ze stanoviska silničního správního úřadu Krajského úřadu Středočeského kraje na minimalizaci počtu vjezdů na stávající ulici Družstevní.

Dopravní infrastruktura bude především zajišťovat obslužnost okolních pozemků. Z dopravního hlediska je oblast je uvažovaná jako obytná zóna. Vjezdy do lokality budou zklidněné zvýšenými plochami křižovatek. Všechny ulice budou mít vozovky s asfaltovým krytem v tloušťkách dle předpokládaného dopravního zatížení. Odstavná stání (parkovací místa) v obytné zóně lze vyznačit mezi zvýšenými (palisádovými) ostrůvky vodorovným dopravním značením barvou na asfaltový kryt, alternativně lze provést ve dvou barvách ze zámkové dlažby tloušťky 80mm.

Ulice Družstevní bude dokončením obchvatu Lysé nad Labem silnicí SII/ 272 sloužit dočasně k převedení provozu této silnice. Ulice budou mít shodně s ulicemi obytné zóny vozovku šířky 6 m, je však nutno zajistit prostor mimo vozovku, potřebný pro zastavení vozidla při otvírání vrat a podobně. Pruh zeleně bude přerušován nejen vjezdy, ale i plochou jednoho podélného místa pro odstavení vozidla u každého vjezdu. Vrata vjezdů na pozemky musí být od hrany vozovky vzdálena minimálně 5 m, lépe však 5,5 m. Aby bylo možné vyhovět tomuto požadavku, je vhodné v ulici vytvořit zelený pruh a chodník podél oplocení šířky 2 m. V zeleném pruhu lze potom vedle vjezdu zpevnit jedno podélné stání pro odstavení vozidla.

Ulice Na Vysoké mezi je páteřní komunikací této lokality, má přímý směr a široký prostor mezi oplocením (17 ÷ 18 m). Je proto nutno řešit zpomalení dopravy. Kromě křižovatek s Vrchlického ulicí budou další 3 křižovatky před vjezdy do obytné zóny zvýšeny (niveleta bude o 10 cm výše s nájezdovými klíny o sklonu 1:10 – tj. délky 1 m). Odbočka do obytné zóny potom již bude pouze označena svíslou dopravní značkou IP26a. Její niveleta bude bez klínu plynule navazovat na plochu zvýšené křižovatky. Na každé křižovatce bude v ulici Na Vysoké mezi již ve zvýšené ploše situován jeden přechod pro chodce šířky 3 m. Na zvýšeném prahu bude rovněž umístěn přechod pro chodce u zadních vrátek ze školního pozemku ke hřišti. Šířka vozovky ulice bude rovněž 6 m, chodníky podél oplocení 2 m, zelené pruhy potom 3 ÷ 4 m. Řešení vjezdu na pozemky i odstavných stání je shodné jako v Družstevní ulici.

Příčné a vnitřní ulice jsou ulicemi obytné zóny a současně spojují ulici Na Vysoké mezi s ulicí Družstevní. Obytná zóna začíná zvýšenou plochou ze zámkové dlažby na křižovatce s ulicí Na Vysoké mezi a končí přejezdovým pruhem zhruba 45 m před výjezdem do ulice Družstevní, kde na výjezdu je nutno osadit svíslé dopravní značky P6 – STOP stejně, jako na výjezdech ze všech dalších bočních ulic do Družstevní ulice.

Protože jsou příčné a vnitřní ulice ulicemi obytné zóny, budou na nich opět střídavě vyznačena parkovací stání „krytá“ zvýšenými zelenými ostrůvky.

Chodníky a odstavná stání (v zelených pruzích) mají kryt ze zámkové dlažby. Zámková dlažba chodníků je tl. 60 mm, v odstavných stáních a na vjezdech má tl. 80 mm. Odstavná stání (parkovací místa) v obytné zóně lze vyznačit mezi zvýšenými (palisádovými) ostrůvky

vodorovným dopravním značením barvou na asfaltový kryt, alternativně lze provést ve dvou barvách ze zámkové dlažby tloušťky 80mm.

Kanalizace. Stávající kanalizace v zástavbě Litole je jednotná a je vedena do čerpací stanice odpadních vod, ze které jsou odpadní vody přečerpávány na ČOV v Litoli. Bylo rozhodnuto, že bude v nové části vybudována kanalizace oddílná.

Vzhledem ke konfiguraci terénu je nutno řešit odvádění splaškové vody jednak gravitací a jednak výtlačným potrubím přes čerpací stanice umístěné v nejnižším místě. Splaškové vody budou vedeny na stávající čerpací stanici a odtud na ČOV.

Dešťové vody budou odváděny do vsaku. S touto nutností je již počítáno i v koncepci regulačního plánu. V maximální možné míře budou využity zelené plochy a podél vozovek jsou navrženy zelené pásy. Je nutno také zajistit, aby při stavbě rodinných domů bylo vybudováno co nejméně zpevněných ploch, a dešťové vody od rodinných domů se mohly vsakovat na pozemcích přilehlých k těmto nemovitostem. Není možno, aby dešťové vody ze soukromých pozemků byly vsakovány do ulice. Navržené zelené pásy by nemohly pojmout takové množství dešťových vod.

Zásobování vodou. Navržené vodovodní řady jsou napojeny na stávající vodovodní síť ve městě. Všechny řady budou zokruhovány a opatřeny uzávěry pro možnost odstavení jednotlivých ulic. Profil potrubí vyhoví požadovanému množství pitné vody i pro případné plnění mobilní požární techniky v případě požáru.

Na řadech budou osazeny podzemní hydranty pro možnost odkalení a odvětrání potrubí a zároveň budou sloužit i pro výše uvedené potřeby v případě požáru.

Zemní plyn. Zdrojem zásobování topným médiem pro řešenou oblast bude převážně stávající středotlaký plynovod PE D 225 v ulici Na Vysoké mezi. V nově navržených ulicích budou vybudovány středotlaké plynovody v dimenzích PE D 40, PE D 50 a PE D 63. Současně s vybudováním středotlakých plynovodních řadů v jednotlivých ulicích budou osazeny středotlaké plynovodní přípojky v dimenzi PE D 25 pro jednotlivé objekty. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku do oplocení nebo do obvodové zdi objektu, či oplocení a to do niky nebo sloupku pro regulátor tlaku plynu a obchodní měřidlo.

Ukončení středotlakých plynovodů a přípojek pro koncové odběratele, budou ukončeny plynovody za poslední domovní přípojkou a to na nejbližším místě možném pro vstup na pozemek pro jednotlivé vlastníky.

Elektrická energie. Na západním okraji výše uvedené lokality v ul. Na Vysoké mezi je stávající zděná TS „Sídliště“ 22/0,4 kV, 1x 630 kVA, která zásobuje el. energií přilehlé sídliště a okolní stávající zástavbu RD (osazená mimo řešené území). Trafostanice nemá výkonovou rezervu pro uvažovanou výstavbu nových RD. Zásobování lokality elektrickou energií bude řešeno s výkonovou rezervou pro rozvoj stávající zástavby a bude zajištěno výstavbou tří nových kioskových trafostanic Eltraf 22/0,4 kV do 1x630 kVA.

Výše uvedené trafostanice budou osazeny na vnějších hranicích území výstavby následovně : 1 x TS ve východní části lokality ul. Družstevní, „U Borku“ – již byla realizovaná
1 x TS v severní části lokality, křížovatka ulic Na Vysoké mezi a Hořejší,
1 x TS v jižní části lokality v prostoru uvažovaného hřiště za ZŠ Litol

Nové trafostanice budou propojeny kabelovým vedením na stávající síť VN 22 kV. Stávající nadzemní vedení VN 22 kV od ul. Družstevní v délce cca 160 m, do lokality výstavby, bude demontováno a nahrazeno novým kabelovým vedením VN 22 kV vedeným v chodníku nových ulic. Stávající a nové kabelové vedení VN bude propojeno tak, aby stávající zděná TS a nové kioskové TS v lokalitě byly připojeny kabelovou smyčkou VN.

Rozvody NN 0,4 kV z distribučních rozvaděčů nových trafostanic budou provedeny kabelovým vedením uloženým v chodníku komunikací s průběžným připojením nových rozpojovacích a přípojkových el. skříní, osazených na hranicích jednotlivých pozemků pro

rodinné domy. Nová síť NN bude propojena s rozvody NN stávající okolní zástavby v rozpojovacích skříních.

Z hlediska zásobování elektrickou energií je však nutné rezervovat plochy pro umístění trafostanic.

Veřejné osvětlení. Veřejné osvětlení komunikací lokality výstavby bude zajištěno vybudováním nového zapínacího bodu veřejného osvětlení ZB-RVO, který bude osazen v prostoru navrženého hřiště. Zapínací bod bude připojen samostatně z nového kabelového vedení NN 0,4 kV, bude osazen měřením spotřeby el. energie, ovládacími prvky pro spínání VO a cca čtyřmi jištěnými vývody.

Lokalita ul. Družstevní - U Borku bude připojena ze stávajícího rozvodu VO ul. Na Zemské stezce s tím, že stávající nevyhovující zapínací bod VO pro tuto lokalitu, který je osazen v Křížíkově ulici bude nahrazen novým zařízením.

Veřejné osvětlení nových komunikací lokality zástavby bude zajištěno svítidly VO s LED zdroji, osazenými na parkových a silničních bezpaticových stožárech v chodnících.

Navržená osvětlovací soustava je jednostranná.

Jednotlivé napájecí větve rozvodů VO budou provedeny podzemním kabelovým vedením uloženým v chodníku ve společných trasách s rozvody NN s průběžným připojením stožárů.

Telefonní a sdělovací rozvody. Připojení lokality zástavby bude zajištěno z rezervy stávajícího síťového telefonního rozvaděče SR, který je osazen na jižním okraji území v ulici Vrchlického před domem čp. 436.

Připojení lokality z výše uvedeného síťového rozvaděče bude zajištěno podzemním telefonním kabelovým vedením uloženým v chodníku nových komunikací.

V trase telefonního vedení budou v ulicích zástavby osazeny podružné úsekové telefonní rozvaděče z kterých budou připojeny jednotlivé rodinné domy.

V oblasti vazeb na okolní již realizovanou zástavbu vznikl požadavek na potřebu propojení telefonního kabelu přes řešené území. Podmínkou k průchodu územím je realizace přesné trasy uličního profilu.

Ostatní rozvody např. kabelové televize, optických kabelových rozvodů pro přenos internetu apod. budou řešené v rámci potřeb a požadavků soukromými firmami.

Pozemky občanského veřejného vybavení – školní pozemek – hřiště. Rozšíření školního pozemku bude oplocené a vybavené podle potřeb základní školy.

Veřejné prostranství. V prostoru smíšeného využití centra a podél ulice Na Vysoké mezi bude upravené s maximálním využitím zeleně. Navržené budou zelené zatravněné pásy s výsadbou stromořadí a doplněním nízké a střední zeleně.

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,

Regulační plán se zpracovává pro část území obce s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami – bydlení individuální – v rodinných domech. Jeho cílem je stanovit využití jednotlivých pozemků a určit regulační prvky plošného a prostorového uspořádání.

Regulační plán určuje regulativy plošného a prostorového uspořádání, obsahující zejména koeficienty zastavěné plochy, počet nadzemních podlaží a objemové řešení staveb, výškovou hladinu výstavby, vymezení uliční a stavební čáry, řešení pozemních komunikací a technické infrastruktury. Regulační plán řeší též vymezení ploch zeleně a zahrnuje věcnou koordinaci jednotlivých staveb v řešeném území.

Hlavním cílem řešení je příprava území pro zástavbu rodinnými domy. Důležitým momentem řešení je trasování ulic v souvislosti s vedením sítí a přístupem na pozemky. Účelem je navázání na existující soubory a zachování jednotného výrazu.

V oblasti prostorové regulace je nutné zhodnotit jednoduché a vhodné typy zástavby pro danou lokalitu, které vycházejí z místa a potřeb bydlení a zajištění činností v lokalitě tak, aby se předešlo následným dostavbám a přístavbám. Při koncipování nových souborů nelze uplatňovat jen záměr úzkých utilitárních uličních prostorů vzhledem ke stoupajícím nárokům na velikost stavebních parcel. Je potřebné zvážit i situování jiných veřejných prostor, které budou sloužit pro uspokojení místních zájmů a identity místa (než jen poloha účelových komunikací).

Za obecnější každý další rozvoj podmiňující otázky je třeba považovat řešení :

- systému dopravní obsluhy obytného území, které propojí lokalitu s okolními čtvrtěmi města
- systém technické obslužnosti obytného území, zejména možnost odkanalizování, jako jednu ze zásad ekonomických kritérií
- k podrobnější regulaci bude nutno upřesnit zejména objemová kritéria umísťovaných staveb

Pořízení regulačního plánu má pro město i motivační zájem ve smyslu trvalého usazení obyvatel, kteří budou přínosem pro vytváření komunity.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany :

- vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Hodnota lokality spočívá hlavně v uceleném prostředí uvnitř stávající zástavby. Plocha tvoří podstatnou část zastavěného území části sídla v katastru Litol.

Tvarově je modelace terénu příznivě nakloněna k jihu a od východu se opírá o odpočinkový lesní porost – Borek. Z hlediska přírodních podmínek je limitující ochranné pásmo lesa pro umísťování rodinných domů. Ochranné pásmo lesa je ze zákona 50m. Pro umísťování jednotlivých staveb je nutné žádat individuálně o souhlas státní správy lesů. Předpokladem pro umístění staveb, na základě souhlasu, je dohodnutá vzdálenost 20m od hranice lesního pozemku.

Lokalita Vysoká mez se nachází na spojnici centra města Lysá nad Labem a městské části Litol. Tato trasa byla v minulosti komunikačně důležitá v rámci sídla pro lokální spojení obou částí. Po vyřešení širších dopravních vztahů města byla trasa ulice Na Vysoké mezi oproštěna od necílové dopravy a stala se přístupovou komunikací. V současné době by měla ulice Na Vysoké mezi vylučovat tranzitní dopravu a měla by být zklidněná pouze pro potřeby města a místa. Z tohoto hlediska je kladena ose ulice Na Vysoké mezi určitá místní důležitost, která byla v územním plánu vyjádřena jako smíšená zóna centrální. Předpokladem této formy bylo bydlení v individuálních rodinných domech s možností situování drobných prodejen a provozoven podél severní části ulice Na Vysoké mezi.

Řešení regulačního plánu stanovuje základní předpoklady péče o životní prostředí:

- v oblasti vodního hospodářství navrhuje systém zásobování pitnou vodou a likvidace dešťových i splaškových vod, současně i v nízko položených částech území, které jsou pod úrovní stávající kanalizační sítě
- z hlediska nakládání s odpady jsou vymezeny vazby na zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech (v platném znění) a v souladu s celoměstskou koncepcí

- z hlediska ochrany ovzduší jsou vyjmenovány přípustné a nepřípustné funkce v území a jsou uvedeny požadavky na způsob vytápění objektů
- z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou vyjmenovány prvky plošného a prostorového uspořádání a jsou stanoveny postupy při realizaci staveb v ochranném pásmu lesa

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

Hlavní sběrná komunikace je vedena po východním okraji území. S využitím sítě hlavních komunikací v ulici Družstevní až k napojení na vnější dopravní okruh s komunikací II/331 a přeloženou trasou II/272 jihovýchodně od Litole. V trase je dočasně velmi vysoké zatížení dopravou, které nastalo po vybudování první etapy obchvatu města. Podle předpokladů dojde k podstatnému zklidnění provozu v ulici Družstevní po dokončení východního obchvatu města.

V současné době je však požadováno, aby rodinné domy s přístupem z ulice Družstevní měly obytné místnosti orientované převážně od komunikace a byla zajištěna ochrana před hlukem z dopravy a vibracemi, především v kvalitních výplních otvorů.

Z hlediska přístupnosti nově navržených ulic by vazba měla probíhat pokud možno do křižky přes hlavní tahy v návaznosti na dosavadní uliční síť. Tím bude dosaženo příznivé dostupnosti území pro požární a záchrannou techniku. Dimenze vozovky bude v dalším stupni projektovaná tak, aby byl zajištěn bezproblémový případný průjezd pro požární a záchranná vozidla. Vozovky v komunikacích budou dimenzované zejména s ohledem na bezproblémovou průjezdnost a vytvoření odstavných stání mimo hlavní dopravní pruhy.

Pro zajištění odběru požární vody je navrženo na vodovodních řadech osazení hydrantů.

Základní požadavky řešení civilní ochrany byly stanoveny ve schváleném územním plánu. Požadavky civilní ochrany při využití území jsou obsaženy ve vyhlášce č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

V hlavních rysech je uvedeno, že civilní ochrana pro obyvatele rodinných domů spočívá v ukrytí v rámci individuálních objektů. Budování společných zařízení v obytné zóně není uvažováno.

a) opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování :

V dokumentaci Havarijního plánu obce (část C8 – Povodňový plán obce) není uvedeno riziko ohrožení obce průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní (při porušení vodního díla).

Ohrožení území povodněmi z hydrologických příčin : Hranice záplavového území stanoveného ani aktivní zóna záplavového území nezasahují do řešeného území

b) umístění stálých a improvizovaných úkrytů :

V prostoru regulačního plánu zóny je navrhována výstavba izolovaných rodinných domů. Případné úkryty budou řešeny pro obyvatele staveb individuálně v rámci jednotlivých objektů. Úkryty budou řešeny podle druhu ohrožení vhodným způsobem - úpravou stávajících prostor domu (např. utěsnění prostor, zabezpečení otvorů, shromážděním zásob apod.), dle pokynů sdělovacích prostředků.

Není předpoklad shromáždění většího počtu osob v prostoru zóny.

c) ubytování evakuovaného obyvatelstva :

Ukrytí a ubytování obyvatelstva bude řešeno individuálně v rodinných domech. V případech zničení objektu nebo ohrožení v důsledku mimořádné události je řešeno ubytování Městským úřadem při výkonu státní správy za účelem ochrany ukrytí osob před hrozícím nebezpečím podle „Souhrnného plánu ukrytí obce“. V dokumentaci Havarijního plánu obce (část C4 – Plán ukrytí obyvatelstva) jsou zahrnuty stálé úkryty (SÚ).

Úkrytí pro obyvatelstvo je dále, v případě nebezpečí, zajišťováno v improvizovaných úkrytech (IÚ) – upravených podzemních nebo i nadzemních prostorech ve stavbách, kde nelze k ochraně obyvatel využít stálých úkrytů. IÚ poskytují ochranu proti účinkům střípin, světelného záření, pronikavé radiaci a částečně proti účinkům tlakové vlny. Po improvizovaných úpravách (zalepení a utěsnění oken, dveří, apod.) je možné IÚ využít i proti úniku škodlivých látek při vzniku havárií průmyslových podniků, úniku chemických látek při jejich dopravě po železnici a silnici.

S novou výstavbou SÚ není počítáno v řešené lokalitě. Při realizaci zástavby bude ukrytí zajištěno pouze formou IÚ. S ohledem na trend výstavby lze usuzovat, že objekty nebudou v převážné většině případů podsklepovány, úkryty budou upravovány v nadzemních částech domů.

d) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci :

Systém výdeje prostředků pro individuální ochranu (PIO) obyvatel řeší Havarijní plán obce v části C5 – Plán individuální ochrany obyvatelstva. V řešené lokalitě regulačním plánem nejsou navrženy žádné objekty pro skladování a výdej PIO.

e) zdravotnické zabezpečení obyvatelstva :

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva bude řešeno v rámci obvodů praktickými lékaři. Pokud by bylo nutné zajištění hromadných ošetřoven apod., bude postupováno podle zásad zdravotnického zajištění ve městě, organizovaným Městským úřadem nebo zdravotnickou záchrannou službou.

f) ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území :

V hranicích řešené zóny se nachází bydlení individuální a občanská vybavenost = sportovní hřiště. Sklady nebezpečných látek nejsou do řešeného území umísťovány ani se nevyskytují v rámci správního území obce.

g) umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu :

V lokalitě nebudou umístěny objekty zvláštního významu.

h) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií :

Zabezpečení pitné vody je v území řešeném regulačním plánem, zajištěno organizací Stavokomplet Brandýs nad Labem ze zdrojů v Lysé nad Labem. V případě znečištění nebo selhání zdrojů nebo systému zásobování pitnou vodou je nouzové zásobování obyvatelstva zajišťováno organizací Stavokomplet. Nouzové zásobování je možné např. přistavením cisteren s pitnou vodou nebo 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 a užívaných prostředků nebyly v rámci regulačního plánu Vysoká mez uplatněny.

j) zřízení humanitární základny.

V řešené lokalitě není uvažováno se zřízením humanitární základny.

k) požární nádrže a místa k odběru vody k hašení požárů.

Na vodovodních řadech budou osazené požární hydranty. Jedná se o místa pro případné plnění mobilní požární techniky. Rozmístění hydrantů bude ve vzdálenostech min. 150m od posledního objektu rodinného domu a dále ve vzdálenostech po 300 m. Hydranty budou označeny tabulkami na zdivu, případně na oplocení pozemků.

Při zpracování kapitoly „Požadavky civilní obrany“ byly využity údaje z platného Havarijního plánu správního obvodu Lysá nad Labem a údaje z aktuálního územního plánu Lysá nad Labem.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,

Vymezení veřejně prospěšných staveb bylo stanovené v územním plánu Lysá nad Labem. Koncepce řešení regulačního plánu podrobněji vymezila nároky na veřejně prospěšné stavby (§ 61, oddíl 3, odst. 1 zákona 183/2006 Sb. v platném znění).

Za veřejně prospěšné stavby se považují stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezení schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace (§2, odst.1 zákona 183/2006 Sb. v platném znění).

Veřejně prospěšné stavby podle stavebního zákona je možné vyvlastnit podle schválené územně plánovací dokumentace.

Uvedená specifikace veřejně prospěšných staveb se týká pouze staveb, jejichž realizace se předpokládá v průběhu návrhového horizontu regulačního plánu.

Za veřejně prospěšné stavby v řešeném území jsou označené :

- pozemky pro realizaci místních obslužných komunikací a inženýrských sítí :
v k.ú. Litol, č.parc. : 54/80, 54/84, 60/2, 58/24, 54/79, 54/81, 844, 54/91, 54/90, 54/88, 58/17, 54/89, 54/87, 58/18, 54/93, 44/54, 44/1, 44/45
- pozemky pro umístění trafostanic :
v k.ú. Litol, č.parc. : st. 265/10, 54/80
- pozemky pro rozšíření školního hřiště, (které byly převzaté z územního plánu) :
v k.ú. Litol, č.parc. : 54/80, 54/85, 54/86

Plochy pro asanace se v území nevyskytují.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

- pozemky pro realizaci inženýrských sítí - pro zokruhování a umístění inženýrských sítí bude řešené jako věcné břemeno na pozemcích :
v k.ú. Litol, č.parc. : 61/34, 61/1

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území.

Územním rozhodnutím se stavba umísťuje a povoluje na stavebním pozemku vymezením a umístěním stavby.

V řešeném území regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí ve stanovených podmínkách :

- umístění a trasování nových ulic s vozovkami, chodníky, zelení a liniemi inženýrských sítí
- využití ploch pozemků pro stanovený účel, včetně dělení pozemků
- umístění veřejně prospěšných staveb

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Lysá nad Labem - Změna č.3 Regulačního plánu Vysoká Mez

obsahuje 22 listů, včetně odůvodnění

- a výkresy :
- 1) širší vztahy
 - 2) hlavní výkres
 - 3) koordinační výkres

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,

Do řešeného území budou umísťované individuální rodinné domy – izolované. Objemové a architektonické ztvárnění bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a charakter prostředí. Výšková hladina zástavby je omezena výškou 9m nad úrovní terénu, maximálně však dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo s ustoupeným třetím podlažím. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku.

Vybavení parteru veřejných prostranství : mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště,

KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m² a 0,85 z části pozemků nad 800m²

b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),

Architektonické regulativy budou směřovat zejména ke :

1. **stanovení stavebních čar** (zakresleno ve výkresové části dokumentace), rodinné domy, garáže, přístřešky pro parkování a drobné stavby budou umístěné alespoň částí průčelí na uliční čáře s výjimkou objektů vedle dětského hřiště na pozemcích č.parc. 54/102, 61/34 a 54/104 – tyto domy nemusejí být na uliční čáře,
2. **umístění jednotlivých objektů** je vyznačené v grafické části dokumentace, vzájemné odstupy rodinných domů budou řešené podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
3. izolované domy v ulici Družstevní budou mít z důvodu zvýšené dopravní zátěže ve zvýšené míře odkloněná okna obytných místností od komunikace a provedená opatření tak, aby byla **zajištěna ochrana zdraví** před nepříznivými účinky hluku a vibrací v souladu s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění, Vrata vjezdů na pozemky v ulici Družstevní musí být od hrany vozovky vzdálena minimálně 5 m, lépe však 5,5 m.

4. u lesního porostu Borek je **ochranné pásmo** 50m, výstavba do vzdálenosti 20m od lesa bude řešena individuálními souhlasly orgánů ochrany lesa,
5. **výška zástavby do 9m** - objekty do 2NP s využitelným podkrovím,
6. **koeficient zeleně** = 0,65 z výměry pozemku do 800m² a 0,85 z části pozemku nad 800m²
7. **podlaha přízemí** nejméně v úrovni 0,3m nad přilehlou niveletou komunikace,
8. **regulaci tvaru střech** rodinných domů - střech sedlových, valbových a polovalbových – s doporučením ve sklonech mezi 37° až 43°,
9. **střešní krytiny** keramické pálené nebo z probarvených betonových tašek, plechové střechy ve tvaru tašek. Nepřípustné jsou na hlavních objektech krytiny z asfaltových šindelů a betonových šablon,
10. **oplocení** z hlediska výšky do max. 1,8m od terénu. Směrem do ulice materiálově s podezdívkou a sloupky. Neplné oplocení,
11. na pozemku nutnost vytvoření **vlastního garážového nebo odstavného stání** pro dva vozy, garáže budou součástí stavby rodinného domu,
12. **likvidaci dešťových vod** řešit na vlastním pozemku, je doporučeno řešit maximum zpevněných ploch jako polopropustné.
likvidace komunálních odpadů bude řešena umístěním popelnicové nádoby na vlastním pozemku

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (ČSN 73 4301).

Hloubka zástavby od stavební čáry do pozemku není omezená, ale v grafické části je orientačně zakreslená do vzdálenosti 15m.

Zastavitelnost pozemku dalšími stavbami je přípustná při dodržení podmínek vyhlášky 501/2006, vyhlášky 268/2009 a 269/2009 sb., v platném znění, nebo přípustných výjimek z těchto nařízení. Další stavby nesmějí obtěžovat okolí hlukem, zplodinami a pachem.

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

Všechny stavby musejí být napojené na technickou infrastrukturu, umístěnou v přilehlých uličních prostorách. Výjimku může tvořit připojení na zemní plyn.

Vjezdy na pozemky budou situované převážně u severních hranic objektů, případně vedle předpokládaného umístění rodinného domu, pokud nebude vestavěná garáž.

d) podmínky pro změnu využití území,

Změna využití území bude přípustná, pokud stavba bude v souladu s platným územním plánem a svým tvarem, objemem a využitím nebude v rozporu se stanovenými podmínkami.

e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,

Při případných změnách vlivu užívání na území nesmějí být narušeny zásady stanovené pro využití zón.

f) podmínky pro vymezení ochranná pásma,

V řešeném území je vymezené ochranné pásmo lesa do vzdálenosti 50m. Umísťování staveb bude posuzováno na základě individuálních žádostí. Je však předpokládáno, že umístění domů by nemělo být ohroženo do vzdálenosti 20m od hranice lesa, což představuje předpokládanou výšku porostu.

Ostatní ochranná pásma představují inženýrské sítě a podzemní vedení. Nejmenší vzdálenosti jsou stanovené v ČSN 73 6005.

g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,

Pozemky územních systémů ekologické stability se v řešeném území nenacházejí.

h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

S ohledem na skutečnost, že část původního regulačního plánu je již zrealizovaná nebo v současné době probíhá výstavba, tak není důvod stanovení etapizace. Předpokládá se, že postup a pořadí změn bude probíhat podle dostupnosti jednotlivých pozemků. Předem je však nutné zajistit uložení inženýrských sítí do uličních prostor.

i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.

Po každou stavbu, umístěnou do území bude zpracované požárně bezpečnostní řešení, jako součást dokumentace pro stavební řízení nebo ohlášení stavby.

(3) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,

Hlavní výkres č. 2 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Veřejně prospěšné stavby č. 4 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

(4) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,

Podmínky umístění staveb jsou zanesené v hlavním a koordinačním výkresu. Vzájemné odstupy mezi jednotlivými rodinnými domy musí být nejméně 7m. Z toho důvodu jsou předpokládané polohy staveb situované k severní části pozemku. V případech, pokud by nebyla v rodinném domě vestavěná garáž a bylo nutné z důvodu průjezdu objekt RD posunout tak, aby podél oplocení vznikl průjezd nebo plocha volné stání, je možné rodinný dům posunout, ale jen tak, aby mohly být dosažené předepsané odstupy staveb na sousedních pozemcích.

b) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Vzhledem k situaci, že část ploch regulačního plánu je v realizaci, není předpokládaná etapizace, protože další postup výstavby bude záviset na získání pozemků od soukromých vlastníků.

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Samostatné výkresy nejsou předloženy.

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

(1) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 5 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

Předmětem řešení je změna č. 3 Regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez zkráceným způsobem, spojená s úpravou regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez. Obsahem změny regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez je úprava regulačního plánu, která bude řešit převedení regulačního plánu na nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Regulační plán Lysá nad Labem – Vysoká Mez byl zpracován a schválen podle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Závazná část regulačního plánu byla vydána Obecně závaznou vyhláškou města Lysá nad Labem č. 4/2006 o závazných částech regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez. OZV nabyla účinnosti dne 30. 12. 2006.

Regulační plán prošel již dvěma změnami. První řešila přesunutí plochy veřejné zeleně z jižní části řešeného území více do středu lokality, druhou změnou se řešila jiná koncepce odkanalizování lokality. Obecně závaznou vyhláškou nebylo v těchto případech nutné měnit. Právní stav po změně 1 ani po změně 2 nebyl vyhotoven. Požadavkem je proto též zhotovení úplného znění po změně č. 3, včetně zapracování obou předchozích změn.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vtaů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,

Koordinace využívání řešené plochy se promítne do sídla Lysá nad Labem v dimenzování obslužnosti. Kroky k naplnění tohoto požadavku byly stanovené územním plánem Lysá nad Labem.

Regulační plán je v souladu s politikou územního rozvoje.

V území není regulační plán pořizovaný krajem.

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Regulační plán byl zhotovený podle výzvy Města Lysá nad Labem, která obsahovala požadavky rozhodnutí zastupitelstva města.

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,

Koncepce řešení byla stanovená již v původním regulačním plánu a následně byla upravena a doplněna ve dvou změnách, které byly zapracované do této předkládané změny č. 3. Ve změně č. 3 jde o úpravu podmínek pro využití území v souladu s platným územním plánem Lysá nad Labem, který nabyl účinnosti den 18. 6. 2014.

Podél ulice Družstevní bude provedeno nové dělení pozemků v souladu s požadavky žadatelů, min. velikost pozemků bude 700 m². Regulační plán zároveň v tomto území, podél ulice Družstevní, nahradí územní rozhodnutí o dělení pozemků.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

Změna 1A územního plánu Lysá nad Labem ruší hranice zastavitelných ploch v lokalitě regulačního plánu. Zdůvodnění se opírá o skutečnost, že plochy jsou uvnitř zastavěného území obce. Plocha není dále vedená jako rozvojová.

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,

Plánování uliční sítě bylo přizpůsobené požadavkům státní správy, policie a Hasičského záchranného sboru.

Na vodovodních řadech, které budou realizované v lokalitě, budou vysazené hydranty pro přímý požární zásah.

Každý objekt umístěvaný do území bude mít zhotovenou přílohu dokumentace „požárně bezpečnostní řešení“.

g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Změna č. 3 regulačního plánu Vysoká Mez již není zpracovaná ve variantách.

Změny jsou promítnuté do souladu s územním plánem:

- výška zástavby je nově 9m na místo původních 11m.

(2) Posouzení souladu návrhu změny č. regulačního plánu pořizovatelem

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Platná Politika územního rozvoje ČR záměr na změnu regulačního plánu neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká. Zásady územního rozvoje v řešeném území nestanovují žádné limity ani záměry.

Návrh je v souladu s Územním plánem Lysé nad Labem, v úplném znění k 9. 8. 2018. Uvedení do souladu regulačního a územního plánu byl jedním z důvodů změny regulačního plánu, především uvedení do souladu maximální výšky rodinných domů.

b) s cíli a úkoly územního plánování

Změna regulačního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť stanovuje podrobnější regulaci v území, která bude chránit účelné využití a prostorové uspořádání území. Regulační plán stanovil urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Tato základní koncepce není změnou regulačního plánu dotčena. Systém komunikací navržený regulačním plánem není změnou č. 3 regulačního plánu dotčen.

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a jeho vyhláškami, především Vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti a Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Tuto skutečnost lze dokladovat na vlastní dokumentaci a průběhu jejího pořizování.

Změna byla pořizována zkráceným způsobem na základě usnesení ZM č. 19 z 21. 2. 2018. Pořizovatel oznámil termín veřejného projednání dne 28. 6. 2018 dotčeným orgánům, oprávněným investorům a zároveň vyvěsil oznámení na úřední desku, projednání se konalo dne 1. 8. 2018 a byl z něho pořízen zápis. Návrh byl na základě došlých stanovisek doplněn na základě požadavků Hasičského záchranného sboru a Ministerstva obrany. Pořizovatel zaslal návrh vyhodnocení připomínek a námitek dne 20.8.2018.

d) s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K veřejnému projednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

- 1) Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn.: MPO 46232/2018 ze dne 9. 7. 2018: bez připomínek – pořizovatel vzal na vědomí
- 2) ČR – Hasičský záchranný sbor, č.j.: HSKL-2949-2/2018/NY z 26.7.2018: nesouhlasné závazné stanovisko, požadují doplnit požadavky civilní ochrany k regulačnímu plánu v souladu s § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva – Na základě požadavků byla doplněna textová část návrhu změny č. 3 regulačního plánu a pořizovatel dne 23. 8. 2018

požádal o Hasičský záchranný sbor o nové závazné stanovisko. HZS vydal dne 17. 9. 2018 pod č.j.: HSKL-2949-5/2018-NY souhlasné koordinované stanovisko k přepracované dokumentaci. – Pořizovatel vzal na vědomí

- 3) Ministerstvo obrany, sp. zn.: 103130/2018-1150-OÚZ-LIT ze dne 3. 8. 2018: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany; požadují respektovat a zapracovat do textové i výkresové části regulačního plánu – požadavky byly doplněna do textové i výkresové části změny č. 3 regulačního plánu
- 4) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č.j.: 085187/2018/KUSK ze dne 6.8.2018: Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že lze vyloučit, že tato změna regulačního plánu bude mít samostatně, nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, významný vliv na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Z hlediska dalších zákonů nemá připomínky. – Pořizovatel vzal na vědomí

K veřejnému projednání obdržel pořizovatel tyto připomínky oprávněných investorů:

- 1) GasNet, č.j.: 5001757204 ze dne 13.7.2018: Lokalitu je možné napojit ze stávajících STL plynovodu PE dn 225 jihozápadně od tohoto území. Všechny plynovody budou STL PE dn 63 a přípojky PE dn 32. Toto stanovisko neslouží jako rezervace kapacity. K tomu je nutné předložit Žádost o prověření volné kapacity DS nebo Žádost o připojení k distribuční soustavě. – Pořizovatel vzal na vědomí
- 2) Povodí Labe, č.j.: PVZ/18/26881/Hm/0, ze dne 1. 8. 2018: Lokalita se nachází mimo záplavové území Q₁₀₀ vodního toku Labe (IDVT 10100002). v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů. Srážkové vody budou z důvodu zpomalení odtoku z území a maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Plochy s novou zástavbou budou řešeny v souladu s TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a v souladu s ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod. Realizaci nové výstavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s § 5 úplného znění zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jak vyplývá z pozdějších změn. – Zasakování dešťových vod na pozemcích rodinných domů bude řešeno v rámci dalších povolení. Zasakování dešťových vod z komunikací je řešeno zasakováním v zelených pásích podél komunikací. Kanalizace je součástí návrhu řešení regulačního plánu a je podmiňující stavbou pro stavby rodinných domů.

K veřejnému projednání obdržel pořizovatel tuto námitku:

Ing. Anna Hofmanová, Na Vysoké Mezi 525, 289 22 Lysá nad Labem podala dne 18. 7. 2018, námitku kterou na základě výzvy stavebního úřadu doplnila dne 1. 8. 2018, a sice že nesouhlasí se začleněním jejího pozemku parc. č. 54/105 o výměře 1138 m² v k.ú. Litol do změny č. 3 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez. Žádost odůvodnila tím, že směna pozemků s navrhovatelem (panem Skuhrovcem) se nebude realizovat.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

- Pokud by byl pozemek paní Hofmanové ze změny č. 3 vypuštěn, platilo by dělení pozemků, které stanovil regulační plán Lysá nad Labem – Vysoká Mez, který je v platnosti od 30. 12. 2006. I v tom případě by bylo nutné vyrovnání pozemků s navrhovatelem změny, neboť situace v katastru nemovitostí se liší od dělení stanoveného regulačním plánem. Regulační plán nenahrazoval rozhodnutí o dělení pozemků, nicméně pro dělení pozemků v předmětném území je závazný, a tvar ani velikost pozemku paní Hofmanové neodpovídá platnému regulačnímu plánu Lysá nad

Labem – Vysoká Mez. Z toho důvodu byl též zařazen do změny č. 3 regulačního plánu, neboť je třeba tuto nesrovnalost napravit.

- Pokud by zůstal v platnosti původní návrh, a parcela paní Hofmanové by nebyla začleněna do změny č. 3, stejně by muselo dojít k přerozdělení pozemků mezi paní Hofmanovou a panem Skuhrovcem, ale parcela paní Hofmanové označená jako č. 12 by musela být menší – v souladu s platným regulačním plánem by měla mít plochu cca 1016 m². A sousední rohová parcela č. 11 by měla mít cca 1050 m². Ale vzhledem k tomu, že v době zpracování regulačního plánu, nebyla ještě digitalizovaná katastrální mapa, a návrh byl kreslen nad rastrovou PK mapou, došlo digitalizací map a skutečným zaměřením stavu v území k posunům hranic pozemků a tedy i ve velikostech pozemků. Na oba pozemky dohromady zůstalo 1867 m². Oba pozemky č. 11 a č. 12 dle platného RP, jsou tudíž o něco menší, než regulační plán předpokládal.
- Dle původního regulačního plánu byly předmětné pozemky rozděleny hranicí vedoucí ve směru cca sever- jih, víceméně rovnoběžně s hranicemi sousedních parcel; dle návrhu změny č. 3 vede hranice ve směru cca východ - západ. Navrhovatel souhlasil, že podle návrhu změny č. 3 připadne paní Hofmanové rohová parcela č. 16, která bude mít stejnou výměru jako její stávající parcela č. 54/105 v k.ú. Litol, tedy 1138 m². A druhá parcela, č. 15 bude menší o výměře 729 m².
- Tento návrh je lepší i z urbanistického hlediska, protože místo dvou úzkých dlouhých parcel, vzniknou parcely spíše čtvercovité, na které se budou rodinné domy lépe umisťovat. Parcela č. 16, paní Hofmanové, dokonce umožňuje výběr umístění domu a připojení sítí buď z ulice Družstevní, nebo z nově budované komunikace z jihu pozemku.
- Takže shrnuto, návrhem změny č. 3 bude mít paní Hofmanová pozemek jiného tvaru, ale stejné velikosti jako doposud. Pokud by se změna nedělala, muselo by se projednat dělení pozemků dle původního regulačního plánu a paní Hofmanová by měla pozemek menší a užší. Vzhledem ke stanoveným stavebním čárám, z ulice Družstevní 7 m a z ulice z jihu 8 m, bylo by obtížné na úzké dlouhé pozemky napasovat dva rodinné domy. Pokud se dělení otočí o 90°, pozemky dostávají příznivější tvar, a oba jsou lépe zastavitelné. Paní Hofmanová navíc není krácena na výměře pozemku.

Požizovatel k veřejnému projednání neobdržel žádné připomínky.

K vyhodnocení připomínek a námitek obdržel pořizovatel tato stanoviska:

- 1) Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn.: MPO 62020/2018 ze dne 5. 9. 2018: souhlasí bez připomínek – Pořizovatel vzal na vědomí

(3) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres,

Koordinační výkres č. 3 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,

Širší vztahy – výkres č. 1 v měřítku 1 : 5000