

ÚZEMNÍ STUDIE

lokalita Z6 Vykáň

OBSAH:

Textová část

D.1	Výkres širších vztahů	M 1:5000	A2
D.2	Hlavní výkres / Masterplan	M 1:1000	A1
D.3	Výkres veřejné infrastruktury	M 1:1000	A2
D.4	Návrh parcelace	M 1:1000	A2
D.5	Uliční profily	M 1:200	A3
D.6	Majetková mapa	M 1:3000	A3
D.7	Etapizace výstavby	M 1:1000	A2

Textová část - architektonická zpráva

OBSAH:

- I. Základní údaje
- II. Seznam vstupních podkladů
- III. Širší vztahy a řešené území
- IV. Limity řešeného území
- V. Urbanistická koncepce
- VI. Doprava
- VII. Veřejná prostranství
- VIII. Technická infrastruktura
- IX. Architektonická koncepce a regulativy
- X. Kapacity navrhovaného řešení a etapizace výstavby
- XI. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- XII. Projednání územní studie

I. Základní údaje

název stavby:	Územní studie Vykáň – Z6
katastrální území:	Vykáň [773778]
pozemek stavby (parc.č.):	80, 816, 822/2, 91/1, 92, 93, 98, 99, 100, 102/1, 102/8, 102/9, 102/11
předmět dokumentace:	územní studie plochy Z6 stanovené v ÚP Vykáň
pořizovatel:	Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem, Ing. Markéta Kučerová
investor:	Ing. Petr Kadeřávek Národní 10, 110 00 Praha 1
generální projektant:	Ing. arch. Ondřej Vojtíšek, ČKA 05200 – obor A.1 Jivenská 1294/4, 140 00 Praha IČO 01388908 tel. 739 637 522, email: ondrej.vojtisek@seznam.cz
autor:	Ing. arch. Ondřej Vojtíšek, Ing. arch. Klára Schmiedová

II. Seznam vstupních podkladů

- platná územně plánovací dokumentace: Územní plán Vykáň, v úplném znění po změně č.2 s účinností od 8.1.2022, zpracovatel: Ing. arch. Petra Novotná, ČKA 02806, Jana Zajíce 6, 170 00 Praha 7
- zadání územní studie 03/2022, zpracovatel: Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí
- dokumentace projektu Návrh vodních biotopů lokalita Vykáň 07/2019 zpracovatel: Anyloplex plus s.r.o. – AG Projekt, Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha Smíchov
- mapová aplikace Územně plánovací dokumentace ve Středočeském kraji (<https://www.kr-stredocesky.cz/>)
- základní pojmy viz. Manuál veřejných prostranství pro město Liberec, Ing.arch., Ing. J.Jandourek, Ing.arch. Z. Koňasová, Ing. Vojtěch Janků, Bc. A. Stanislavová, 2021, ISBN 978-80-88359-20-3
- územně analytické podklady
- veřejně dostupné mapové podklady
- soubor informací od stavebníka, osobní průzkum v terénu

III. Širší vztahy a řešené území

Obec Vykáň se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Nymburk, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem. Správní území obce Vykáň sousedí s obcemi: Břežany II, Vyšehořovice, Mochov, Bříství, Kounice a Černíky. Územní studie se zabývá plochou Z6 stanovenou platnou územně plánovací dokumentací obce Vykáň. Jedná se o území v zastavěném území o celkové výměře 5,1 ha. Plocha se nachází na východní straně zástavby útvaru Vykáň, severní hranici zastavitelné plochy tvoří Týnický potok, jižní hranici pak silnice III.třídy vedoucí do obce Kounice. Řešené území není momentálně zastavěno, pozemky jsou převážně zemědělsky využívány jako orná půda. V okolí řešené lokality se nacházejí plochy venkovské zástavby rodinných domů. S řešenou lokalitou přímo sousedí stávající zástavba Splávek, která je tvořena soukromými pozemky se třemi rodinnými domy. Naproti přes silnici III.třídy se nachází izolovaná uliční zástavba Skalka.

Cílem územní studie je stanovit komplexní uspořádání řešeného území: tedy určit zásady urbanistického řešení nové zástavby rodinných domů, navrhnout připojení zmíněné lokality na stávající veřejnou infrastrukturu s následným řešením veřejné infrastruktury uvnitř území. Dále je účelem studie zpracování podkladu sloužící pro rozhodování v území a umožnit tak lokalitě růst a přirozeně se začlenit ke stávající zástavbě obce Vykáň.

- tabulka dotčených pozemků územní studií a jejich vlastníků:

parc.č.: 91/1, 80, 93, 99, 100, 102/2, 102/9, 102/10, 102/12, 103/1	Ing. P. Kadeřávek, Ing. J. Kadeřávková Dr. Čihákové 2009, Čelákovice
parc.č.: 92	M. Nečesaná, Královická 1788, Brandýs nad Labem V. Temr, Slezského odboje 8, Chabičov V. Temr, Zámecká 332, Jirny M. Vrtiška, Hašlerova 1033, Zeleneč
parc.č.: 98	R. Danielovská, Mezi školami 2472/12, Stodůlky Praha 5
parc.č.: 102/11	MB ONE trading s.r.o., Politických vězňů 911/8, Nové Město
parc.č.: 816	Obec Vykáň, Vykáň 24, Vykáň
parc.č.: 102/1	V. Pušbauer, Vykáň 130, Vykáň

IV. Limity řešeného území

Plocha je označena dle Územního plánu Vykáň jako BV plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Pozemek je určen pro skupinovou výstavbu rodinných domů, veřejných prostranství a komunikací. Maximální zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch je stanovena na max. 250 m². Územní plán určuje následující podmínky: respektovat meliorační zařízení, které mohou na ploše vyskytovat (umožnit odtok vody), podél silnice III. třídy založit bariérovou zeleň (snížení dosahu účinku hluku) a respektovat ochranné pásmo komunikace, pro každé 2 ha zastavitelné plochy vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře min. 1000 m² (bez komunikací) a podél Týnického potoka umožnit průchod pro údržbu potoka v šířce 6m od břehové čáry.

Důležitým prvkem v lokalitě Z6 je již zmíněný návrh melioračního prvku – soustavy vodních tůní, které tvoří hranici plochy na východě. Jedná se o vsakovací a zadržovací soustavu tůní napojenou na Týnický potok, která má za úkol odvádět přebytečnou vodu ze zastavitelných ploch a zároveň udržovat vodu v území a umožnit její vsak. Důležitou jižní hranici plochy Z6 tvoří silnice III.třídy vedoucí do obce Kounice. Silniční ochranná pásma se zřizují podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích při všech dálnicích, silnicích a místních komunikacích I. a II. třídy. Územím neprochází dále jiná další komunikace podléhající těmto požadavkům, ostatní komunikace jsou zatříděna jako místní. V rámci plochy řešené lokality se ale také nachází stávající inženýrské sítě, součástí návrhu územní studie je také rozmístění nových vedení technické infrastruktury. Ochranná pásma inženýrských sítí jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Na východní straně území se nachází bezpečnostní pásmo nedalekého vedení VVTL plynovodu 150m. Podél koryta Týnického potoka je vymezeno ochranné pásmo vodního toku.

V rámci řešené lokality Z6 se nenachází žádná další limity území (např. ochranné pásmo železnice, záplavová území, ochrana vodních zdrojů ochrana ložisek nerostných surovin, území s ochranou památkové péče či archeologického zájmu).

- tabulka šířek ochranných pásem:

<i>OP plynovod:</i>	<i>VVTL 150m, VTL do DN100 = 15m, do DN250 = 20m, nad DN250 = 40m NTL a přípojky DN200 = 4m, NTL, STL a přípojky v ZÚO = 1m</i>
<i>OP vodovodu:</i>	<i>1,5m od okraje potrubí na každou stranu</i>
<i>OP kanalizace:</i>	<i>do DN500 = 1.5m, nad DN500 = 2.5m od okraje potrubí na každou stranu</i>
<i>OP elektrické soustavy:</i>	<i>podzemní vedení do 110kV = 1m, nad 110kV = 3m od osy krajního kabelu</i>
<i>OP silnice:</i>	<i>silnice III.třídy = 15m od osy vozovky / přilehlého jízdního pásu silnice</i>
<i>OP vodního toku:</i>	<i>6m od hrany koryta vodního toku (Týnický potok)</i>

V. Urbanistická koncepce

Lokalita určená pro rozvoj bydlení je umístěna ve stávající zemědělské krajině obce Vykáň. Návrh územní studie respektuje cíle územního plánu a navrhuje na zmíněné lokalitě umístění souboru rodinných domů a potřebných ploch pro veřejnou infrastrukturu. Zároveň studie pracuje s existujícím návrhem melioračního prvku na východní hranici území, který řeší odvodnění a zároveň zadržování dešťové vody v území. Samotná urbanistická koncepce řešení je ovlivněna zejména velikostí řešené plochy, velikostí a majetkoprávními vztahy jednotlivých pozemků, konfigurací terénu a uspořádání stávající komunikační sítě.

Stávající zástavba obce Vykáň, především původní historická, je tradičně orientována směrem k dvěma centrálním bodům, k historické návsi s kostelem na jihu a stávající novodobé návsi s obecním úřadem na severu. Řešené území svou rozlohou 5,1 ha zabírá značnou část plochy obce, proto návrh vytváří nové veřejné prostory, které se ale zároveň nesnaží konkurovat těm stávajícím. Jedná se o hlavní ulici s centrálním veřejným liniovým prostorem, tato ulice je symbolicky umístěna na vizuální ose mezi historickou návsi s kostelem a barokní sýpkou. Tato dvoupatrová barokní stavba z 18. století náležící k hospodářskému dvoru Týnice tvoří výraznou siluetu obce z východní strany a komunikuje tak s kostelem Sv. Havla a zvonicí ve Vykáni. Hlavní liniový veřejný prostor zároveň kopíruje linii Týnického potoka tvořící severní hranici plochy Z6 a linii jižní hranice, neboli hlavní dopravní komunikace silnice III.třídy vedoucí do obce Kounice. Vzhledem k šířce území je rovnoběžně umístěna také sekundární liniová komunikace, která zpřístupňuje zástavbu s parcelami u Týnického potoka. Důležitost obou ulic v území podtrhuje orientace navrhované zástavby se vstupy na pozemky, které jsou přístupné právě z předzahrádek těchto veřejných ploch. Propojení všech 4 liniových prvků – silnice III.třídy, hlavní a sekundární třídy zástavby RD a Týnického potoka umožňují dvě obslužné komunikace. Tyto komunikace respektují pomyslné severojižní osy obce a také přirozeně navazují na komunikace současné i plánované zástavby v území. Umístění všech zmíněných ulic umožňuje primárně dopravní propustnost území, ale zároveň také nabízí návštěvnická parkovací stání (svíslé obslužné ulice), prostory ke shromažďování (hlavní ulice) a rekreaci (park tůní se stezkami pro pěší).

Zmíněné veřejné liniové plochy rozdělují řešenou lokalitu na 5 ploch se soukromými pozemky pro plánovanou zástavbu rodinných domů. V rámci návrhu územní studie jsou blíže nastíněny jednotlivé urbanistické a architektonické kvality, které při plánované výstavbě rodinných domů umožní koncepci soudobého příměstského bydlení. Plochy jsou nově rozparcelovány na 50 samotných soukromých pozemků, které zabírají plochu od 600 do 1150m². Návrh tedy počítá celkem 50 nových rodinných domů, což může do obce přivést celkem až 200 nových obyvatel...

VI. Doprava

Katastrálním územím obce Vykáň prochází silnice II.tř.245, III.tř.24511 a dálnice D11, tyto komunikace dostatečně zabezpečují dopravní propojení s okolím. Nová rozvojová lokalita pro zástavbu rodinných domů bude dopravně obsluhována ze stávající silnice III.tř.24511 lemující jižní hranici lokality Z6 a nově navrženými obslužnými komunikacemi uvnitř plochy. Nová obytná zástavba RD je navržena v dopravním režimu obytné zóny (pěší, cyklistická a motorová doprava zde nejsou odděleny), prostor komunikací ale slouží primárně chodcům a cyklistům v plně šíři profilu, vjezd vozidlům je povolen s maximální rychlostí 20 km/h. V obytné zóně tedy musí chodci umožnit vozidlům jízdu, to platí i pro děti hrající si v obytné zóně. Parkování je možné pouze na vyhrazených místech.

Hlavní dopravní vjezd umožňuje obousměrná obslužná komunikace na západní straně lokality, která plynule navazuje na hlavní třídu s centrálním liniovým veřejným prostorem. Tato komunikace dále pokračuje jako jednosměrná směrem k sekundární třídě blíže k Týnickému potoku. Jednotlivé ulice a veřejné prostory jsou hierarchizovány pro snadnější orientaci v zástavbě. Veškeré uliční profily a jejich šířky jsou uvedeny ve výkrese D.5. Doprava v klidu je ve veřejném prostoru řešena v ulicích svíslých os, celkem 20ti podélnými návštěvnickými stánkami. Parkovací stání pro rezidenty je řešeno na soukromých pozemcích. Všechny nově vzniklé objekty RD jsou navrženy s parkovacími plochami ve formě garáží, dále bude na pozemku každého RD umožněno odstavení vozidla v šířce předzahrádky, díky odsazení stavební čáry o 2,5m od čáry uliční.

Součástí návrhu je také řešení pohybu pěších. V rámci uličních profilů jsou rozšířeny komunikace pro příjemný pohyb chodců a automobilů v ploše jednotné komunikace. V lokalitě se dále nachází také komunikace pro pěší (pěšiny) mimo plochy silnic, například v západní části podél zděné stěny, v rámci parku podél tůní a promenáda kolem potoka. Přes Týnický potok jsou nově navrženy lávky pro pěší v severovýchodním rohu území pro napojení lokality se zástavbou na severu a dále studie navrhuje propojení promenády podél potoka s pozemkem obecního ‚koupaliště‘. Komunikace obytné zóny jsou určeny také pro cyklisty.

VII. Veřejná prostranství

Dle územního plánu Vykáň je pro každé 2 ha zastavitelné plochy nutno vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře min. 1000 m², do této plochy se nesmí započítávat plochy silnic...

Návrh územní studie lokality Z6 pracuje hned s několika veřejnými prostranstvími. Hlavním veřejným prostorem sloužícím pro setkávání je lineární plocha s parkovou úpravou umístěná uprostřed hlavní uliční třídy na historické ose mezi kostelem sv. Havla a barokní sýpkou. Mezi významné rekreační veřejné plochy patří pěší promenáda kolem Týnického potoka, která souběžně slouží také jako přístupová komunikace pro údržbu koryta vodního toku. Největší část veřejných prostranství zabírá parková plocha s melioračním prvkem: soustavy tůní, územní studie navrhuje zajistit průchodnost parku pomocí pěších

komunikací od Týnického až k silnici III.třídy. Neposledním veřejným prostranstvím je plocha na západní straně území, na které jsou mimo jiné umístěny kontejnery pro tříděný odpad.

Zvýšená pozornost je věnována vybavování veřejných prostranství stromy a stromořadími. Význam stromů na veřejných prostranstvích není pouze reprezentativní, stromy výrazně přispívají k pobytové kvalitě prostoru, snižují prašnost a zvlhčují vzduch. Na prostorové vymezení výsadbového pásu navazuje minimální výsadbová plocha (šířka min. 0,8m a minimální velikost pro stromy velké 9m², pro stromy střední 4m² a pro stromy malé 2m²), která se musí nacházet mimo zhutnělé vrstvy (tedy zpravidla volná nebo zakrytá mříží). Pod výsadbovou plochou vzniká kořenový prostor (cca 1/10 projekčního objemu koruny stromu), který již může přesahovat pod zhutnělé vrstvy komunikací, stejně jako minimální plocha vsaku dešťové vody (minimální plocha pro stromy velké 10m² a pro stromy střední a malé 6 m²). Pro zdejší lokalitu je vhodné používat výhradně domácích druhů dřevin vyskytující se na českém venkově.

VIII. Technická infrastruktura

Sítě technické infrastruktury se v zastavitelném území umísťují výhradně do uličních prostranství. Do nestavebních bloků je lze umístit jen v odůvodněných případech a pouze pod zpevněnými plochami nebo při jejich okrajích. Zařízení technické infrastruktury se v zastavitelném území umísťují přednostně pod terémem nebo jako součást budov.

Nové stavební plochy budou napojeny na veřejný vodovod pod komunikací silnice III.třídy. Dále bude nový vodovod napojen na stávající vodovodní síť vedenou směrem k Týnickému potoku, který povede pod jednou ze svislých obslužných komunikací. Předpokládaná potřeba vody pro nově vzniklou lokalitu bude dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. (1 osoba = 56 m³/rok, 50 RD x 4 osoby) odpovídat cca 11 200 m³/rok.

V obci je vybudována splašková kanalizace (stoka A, PVC-DN250), která je svedena do obecní čistírny odpadních vod ve východní části obce. Řešené území bude odkanalizováno napojením nové jednotné kanalizace na řad pod komunikací III.třídy a stávající vedení směrem od zmíněné sítě k Týnickému potoku a k ČOV. Do nově navrhované jednotné kanalizace budou svedeny splaškové odpadní vody z provozu domácností, dešťové vody z povrchů komunikací a zpevněných ploch. Dešťové vody ze střech rodinných domů, garáží a zpevněných ploch soukromých pozemků budou přednostně v maximální míře zachytávány a vsakovány právě na jednotlivých pozemcích dle platných vyhlášek a stavebního zákona.

Lokalita Z6 je napojena elektrickou energií prostřednictvím rozšíření stávajících elektrických vedení. V lokalitě se počítá se zásobováním elektrickou energií pro rodinné domy a také pro veřejné uliční osvětlení. Vedení NN bude výhradně podzemní, vedené v travnatých pásích podél silničních komunikací. Obec Vykáň je telefonizována a napojena na TTO Nymburk. Nové pozemky pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající síť.

Obec Vykáň není v současnosti plynofikována, v dlouhodobém horizontu však obec počítá s vybudováním plynovodní sítě. Obec nemá vybudovanou veřejnou teplovodní síť. Vytápění nových objektů bude řešeno lokálně. Pro vytápění se doporučuje přednostně využívat zdroje na ušlechtilá paliva a obnovitelné zdroje energie: například kondenzační plynové kotle v emisní třídě NOx 5, kotle na biomasu nebo tepelná čerpadla a solární panely.

Kontejnery na tříděný odpad se nachází ve sběrném dvoře ve východní části obce nedaleko ČOV. V rámci územního plánu je stanoveno vymezení umístění kontejnerů pro lokalitu Z6 přímo na její ploše. Návrh proto počítá s umístěním kontejnerů na tříděný odpad ve veřejném prostoru na západní straně území.

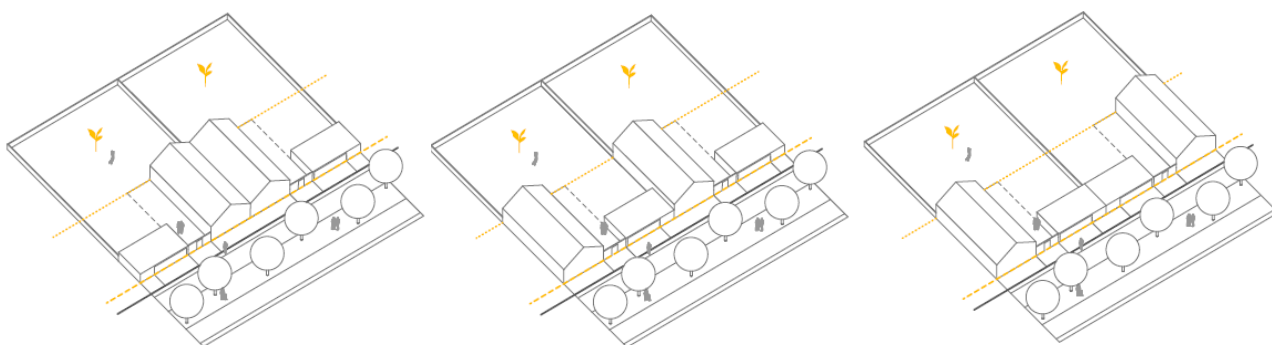
IX. Architektonická koncepce a regulativy

A. ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ

Lokalita Z6 je dle územního plánu Vykáň určena k bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Územní studie navrhuje regulativy, které podrobněji určují charakter budoucí výstavby.

Regulativy vychází z principu liniové pásové zástavby rodinných domů. Jedná se o typ zástavby tvořenou izolovanými rodinnými domy, které ale současně efektivně a racionálně využívají plochu parcely. Ve vymezených soukromých parcelách je možné díky uliční a stavební čáře umístit stavbu rodinného domu, garáže či jiných doplňkových staveb. Princip zachovává jednoduchý venkovský charakter v podobě obdélných objektů se sedlovou střechou, vhodné jsou rodinné domy přízemní s obytným patrem v podkroví a možností podsklepení. Šířky parcel 19,5 a 23,5m orientují štíty domů do uliční fronty, stejně jako tomu bylo u tradiční venkovské řetězové struktury. Zástavba pracuje s tradičním řazením domů podél veřejného prostoru (ulic s veřejnými prostory), proto vytváří vhodné prostředí pro kvalitní společensky-sousedský život. Pro větší pocit soukromí jsou před uličním štítem navrženy 2,5m široké poloveřejné předzahrádky, které zároveň opticky rozšiřují uliční prostor a pomáhají utvářet pomalý přechod mezi hranicemi veřejného a

soukromého prostoru. Okenní otvory je možné osadit na tři strany, vždy jedna z bočních stěn tvoří optickou stěnu sousedovy zahrady. Tento princip vytváří i přes vyšší hustotu zástavby soukromé prostory zahrad, které jsou skryty jak před očima kolemjdoucích, tak částečně mezi sousedy. Zástavba zároveň nevytváří nevyužitelné pásy zahrad kolem klasických jednotlivě stojících domů, ale plnohodnotně využitelnou zahradu.



varianty rozmístění RD: vždy v rohu pozemku (od sebe nebo k sobě)

Zmíněnou prostorovou regulaci zástavby RD stanovuje vedení závazné uliční čáry a čáry stavební (otevřená, volná). Prostor mezi uliční a stavební čarou otevřenou je tvořen předzahrádkou od šířce 2,5m. Stavební čára otevřená určuje neústupnou hranici, která ale není souvislá. Prostor mezi stavební čarou otevřenou a volnou je určený k výstavbě, maximální délka RD činí 14m. Mezery mezi rodinnými domy mohou být dále vyplněny různými typy jednopodlažních doplňkových staveb (garáž) o max. výšce 2,5m, případně plným oplocením. Rodinné domy jsou regulovány sedlovým tvarem střešní roviny s orientací štítových stěn k ose přístupné ulice. V rámci výškové regulace je stanovena maximální výška hřebene na 7m, maximální výška okapní římsy je pak stanovena na 4m (vždy od nejnižší výšky paty uličního štítu RD). Nad rovinu střechy směrem ke straně na soukromou zahradu mohou být umístěny vikýře, pokud splňují předepsaná kritéria (nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy, nejsou vyšší než 2,5m a nezabírají v součtu více než 2/3 plochy střechy v kolmém průmětu). Studie dále dovoluje překročení prvků před stavební čarou do vzdálenosti 0,3m, a to: základy, sokly, obklady fasád a stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a dodatečné zateplení budovy. Toto pravidlo je zavedeno pro umožnění práce s detaily průčelí a konstrukčního řešení, tedy aby přesnost vymezení zástavby ve vyšším měřítku neadekvátně neomezovala architektonické řešení v detailu. Stavební čáru může také do stanovené vzdálenosti 1m přesáhnout střeška a korunní římsa. Soukromé stavby musí svými proporcemi, tvaroslovím, fasádami a použitými materiály navazovat na zdejší venkovskou urbanistickou strukturu zástavby obce. Vhodné barvy omítek RD jsou především bílá a světlé či zemité odstíny.

Pro zvolený typ zástavby, která neustupuje od hrany veřejných prostranství, tedy kde oplocení přímo navazuje na budovy umístěné na hraně veřejného prostranství (typicky tradiční venkovská) je vhodné realizovat oplocení jako „neprůhledné“ (tradičně formou zdi) až do výšky 2,5 metru tak, aby vhodně doplnilo charakter zástavby. Plné oplocení pozemku je stanoveno v linii stavení čáry otevřené, kvůli jednotnému charakteru zástavby a zvýšení pocitu soukromí. Plochu předzahrádek před stavební čarou není vhodné oplocovat, především z estetických, ale také dopravních důvodů (možnost plynulého odstavení vozidla před objekt, aniž by blokovalo komunikaci). Oplocení je vhodné volit materiálově i tvarově sjednocené se stavbou RD: jednoduché tvary, kombinace menšího počtu druhů materiálů s přednostním použitím materiálů přírodního a lokálně venkovského charakteru (dřevo, cihly, vápenné omítky). Nevhodné je oplocení z pohledových prefabrikovaných betonových panelů a tvarovaných betonových dílců, či neomítnutých prolévacích tvárníc. Při zahradních úpravách na soukromých plochách a ozelenění veřejných prostranství je vhodné používat výhradně domácích druhů dřevin vyskytující se na českém venkově.

- základní pojmy:

- **rodinný dům** je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví;

- **podlaží** je přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží;

- **uličním prostranstvím** je část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno

uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství;

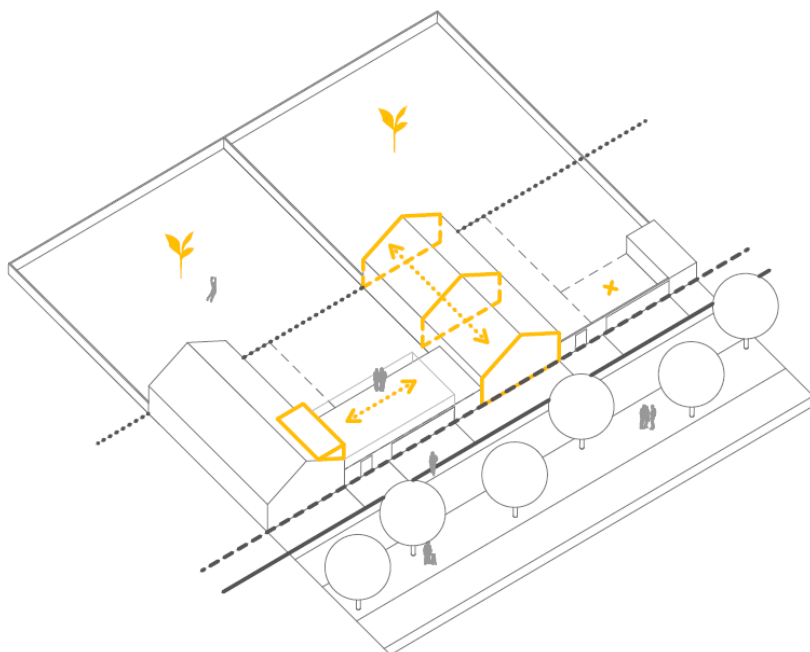
- **uliční čára** vymezuje v zastavěném území hranici uličních prostranství a bloků; bloky se rozlišují na stavební (určené k zastavění budovami) a nestavební (parky, veřejná prostranství);

- **stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami (rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část)

- **otevřená**: od níž nesmí zástavba ustupovat a nesmí být souvislá (tradiční venkovská zástavba)

- **volná**: zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá;

- **pásová zástavba** je typ zástavby tvořená izolovanými rodinnými domy, které ale současně efektivně a racionálně využívají plochu parcely; zástavba pracuje s tradičním řazením domů podél veřejného prostoru, okenní otvory je možné osadit na tři strany, vždy jedna z bočních stěn tvoří optickou stěnu sousedovy zahrady;



variabilita zastavění prostoru mezi stavební čarou otevřenou u ulice a volnou u zahrady

B. MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH KOMUNIKACÍ

KOMUNIKACE (pruhy pro osobní automobily)

- asfaltocementový beton a živičný povrch

Živičný povrch je nejpoužívanějším povrchem vzhledem k nízkým pořizovacím nákladům, avšak asfaltocementový beton více vydrží a je kvalitnější. Při opravách a úpravách chodníku musí být opravena vždy celá šířka chodníku a nesmí vznikat lokální záplaty. Nemá vysokou životnost. Možnost probarvení.

- **betonový obrubník, krajník** zvolen jako zakončovací prvek komunikací. Standardní výška chodníkového obrubníku je 80 mm a výška nájezdového obrubníku 20 mm, zapuštěný krajník 0 mm.

PARKOVACÍ STÁNÍ

- **zatravnovací dlažba** umožňuje zasakování, zpomaluje odtok srážkových vod v místě a nedochází tak k nadměrnému přehřívání ploch. Růst trávy je závislý na druhu výplně spár, provozu a péči. Dle charakteru místa a použitých okolních materiálů je možné užít betonovou zatravnovací dlažbu nebo kamennou dlažbu se širokými spárami. Spáry mohou být dle požadavku zatravněny nebo vyplněny kamenivem drobné frakce, štěrkem nebo kačirkem.

CESTY PRO PĚŠÍ (hl. veřejný prostor, park se souborem tůní, promenáda podél Týnického potoka:

- **mechanicky zpevněné kamenivo** je přírodní a umělé kamenivo alespoň dvou frakcí smíchané s vodou, které se následně hutní od kameniva větší frakce po menší. Volbou materiálu lze ovlivnit barevnost, je také vhodné využít lokální zdroj. Povrch je částečně propustný, nicméně vodu je nutné vyspádovat pryč. Výhodou je přírodní vzhled, velmi nízká pořizovací cena. Oproti mlatu je únosnější a trvanlivější. Může být únosný i pro pojezd těžké techniky, je levnější než živice. Nevýhodou je prašnost, ulpívání na botách za mokra, nutná údržba a opravy.

- žulový mlat z perku, mechanicky zpevněné kamenivo z žuly frakce 0—32

Povrch s přírodním charakterem, výhodou je propustnost pro vodu i vzduch a přírodní vzhled, nevýhodou je náročnější údržba a nutnost kvalitního zpracování. Důležité je navrhnout kvalitní odvedení vody, používat žlábků z kamene, kovové jsou nevhodné. Při návrhu se musí brát v úvahu sklon terénu a jeho případné odvodnění, aby nedocházelo ke svažování a splavování mlatu, akumulování vody a jejímu zmrznutí a následnému vzniku trhlin. Pobytově zatížená místa, např. kolem laviček, je vhodné zpevnit kamennou dlažbou, aby nedocházelo k nadměrným sešlapům a ničení mlatu.

X. Kapacity navrhovaného řešení a etapizace výstavby

Navržené regulativy se snaží o vytvoření smysluplného prostorového řešení a charakter budoucí zástavby. Celková plocha území řešené územní studií 5,13 ha.

rozloha řešeného území:	50 986 m ² > 5,1 ha
plocha veřejných prostranství:	12 682 m ²
plocha soukromá:	38 304 m ²
počet rodinných domů (max.)	50
velikost soukromých pozemků	600 - 1150 m ²
navrhovaný počet obyvatel	cca 200 obyvatel

Řešené území je z hlediska výstavby rozděleno na 3 základní etapy. Etapa A obsahuje realizaci melioračního prvku: soustavy tůní. Zástavba 24 pozemků s rodinnými domy na hlavní uliční ose je obsahem etapy B, náplní etapy C je pak zástavba RD v části ulice přípotoční (celkem 20 pozemků). Veřejná infrastruktura není součástí jednotlivých etap, její realizace závisí na skutečném harmonogramu výstavby. Reálné pořadí výstavby nemusí odpovídat číslování jednotlivých etap ve výkrese. Pozemky mimo hlavní výstavbu (u hlavní komunikace směrem k obci Kounice) nepodléhají etapizaci, zastavění probíhá nezávisle.

XI. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky ani hodnotné objekty. Zábor zemědělského půdního fondu byl vyhodnocen v územně plánovací dokumentaci. Vyhodnocení není v rámci územní studie požadováno. V zastavěném území je nutné při umisťování objektů bydlení respektovat požadavky, týkající se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků a prováděcího právního předpisu Nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Při řešení zástavby v územní studii nedojde k dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny. Řešené území se nenachází v přírodním parku, ani v žádném jiném chráněném území a ani se zde nenacházejí žádné chráněné druhy ani porosty.

XII. Projednání územní studie

Návrh územní studie byl projednán na veřejném zastupitelstvu obce Vykáň na řádných zasedáních ve dnech 25. 5. 2022, 23. 6. 2022 a 8. 12. 2022, kde bylo zastupitelstvo obce s návrhem ÚS seznámeno a vzalo ji na vědomí.

Návrh územní studie byl v průběhu konzultován se správci inženýrských sítí (VaK Nymburk, ČEZ Distribuce a.s., CETIN a.s., GasNet s.r.o. Dále byl návrh projednán s Městským úřadem Lysá nad Labem, a to odborem dopravy a odborem životního prostředí. Také byl návrh projednán s Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, Oblastním pracovištěm Kolín.

vypracovali:
Ing. arch. Klára Schmiedová
Ing. arch. Ondřej Vojtíšek
12/2022