

ÚZEMNÍ STUDIE U CIHELNY lokalita P41 Lysá nad Labem

VΛΛU

OBSAH:

	textová část		
D.0	stávající stav	M 1:1000	A2
D.1	širší vztahy	M 1:5000	A1
D.2	majetková mapa	M 1:1500	A3
D.3	hlavní výkres - masterplan	M 1:1000	A2
D.4	uliční profily	M 1:200	A3
D.5	veřejná infrastruktura	M 1:1000	A2
D.6	etapizace výstavby	M 1:1500	A3

ÚZEMNÍ STUDIE U CIHELNY

textová část

VΛΛU

OBSAH:

- A. základní údaje
- B. seznam vstupních podkladů
- C. širší vztahy a řešené území
- D. limity řešeného území
- E. urbanistická koncepce
- F. doprava
- G. veřejná prostranství
- H. technická infrastruktura
- I. architektonická koncepce a regulativy
- J. kapacity navrhovaného řešení
- K. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- L. etapizace zástavby
- M. projednání územní studie

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

název stavby:	ÚS LYSÁ NAD LABEM – P41 U CIHELNY
předmět PD:	územní studie lokality P41 U Cihelny stanovené územním plánem Lysá nad Labem
místo stavby:	lokality U Cihelny, Lysá nad Labem, Středočeský kraj katastrální území Lysá nad Labem [773778] parc.č.: 2434/1, 2433/1, 2433/3, 3821, st.1722/1-7, st. 849, 2431/4, 2431/1, st.849, st. 760, st. 1724, st. 1725, 2433/7, 2432/19, 2433/18, st. 1723, st. 759
pořizovatel:	Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem, Ing. Markéta Kučerová
investor:	Veronika Kolářská, Žižkova 407/8, 289 22 Lysá nad Labem
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 , dat. 997vjct
autor:	Ing. arch. Klára Schmiedová, Ing. arch. Ondřej Vojtíšek

B. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- platná územně plánovací dokumentace: Územní plán Lysá nad Labem, v úplném znění po změně č.1 s účinností od 9.8.2018
zpracovatel: ŽALUDA, projektová kancelář, Na Březince 1515/22, 150 00 Praha, Ing. Eduard Žaluda
- zadání územní studie ÚS Lysá nad Labem – U Cihelny ze dne 04/23
zpracovatel: Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a územního plánování, Ing. Markéta Kučerová
- Územně analytické podklady Správního obvodu obce s rozšířenou osobností Lysá nad Labem ze dne 11/20
zpracovatel: T-MAPY spol. s.r.o., Hradec Králové
- NPÚ – Národní památkový ústav (památkový katalog), 2023 [online].
Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/cihelna-13727243>
- Česká geologická služba – databáze GDO ČR, 2023 [online]. Dostupné z: <http://www.geology.cz/app/gdo/>
- základní pojmy viz. Manuál veřejných prostranství pro město Liberec,
Ing. J.Jand'ourek, Ing.arch. Z. Koňasová, Ing. Vojtěch Janků, Bc. A. Stanislavová, 2021
ISBN 978-80-88359-20-3
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území
- město Lysá nad Labem, 2023 [online]. Dostupné z: <https://www.mestolysa.cz/>
- veřejně dostupné mapové podklady
- soubor informací od stavebníka, osobní průzkum v terénu

C. ŠIRŠÍ VZTAHY A ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

kraj / okres / město:	Středočeský / Nymburk / Lysá nad Labem
počet obyvatel:	9 732 (1. 1. 2022)
nadmořská výška:	183 m.n.m.

Město Lysá nad Labem leží v úrodné nížině na řece Labi, v nejstarší trvale osídlené krajině v Čechách. Nachází se 30 km severovýchodním směrem od hlavního města Prahy. Jedná se o přirozené centrum širšího okolí, a od roku 2002 je tzv. obcí s rozšířenou působností. Území se skládá z katastrů Lysé nad Labem a Litole. Centrem města jsou dvě náměstí, Bedřicha Hrozného, upravené jako park, a Husovo, které slouží spíše jako místo setkávání při velkých slavnostech. Pomalý stavební růst přispěl k zachování historického jádra města, které bylo společně se Zámeckým vrchem vyhlášeno památkovou zónou. Ke koloritu krajiny patří i několik sevřených chatových osad rozestých především podél toku Labe. Zdánlivě fádni rovinatou polohu v polabské nížině výrazně narušují vrchy: Zámecký vrch, Vinička a Šibák. V západní části území se nachází dosud málo zastavěná krajina přiléhající k rozsáhlým staroboleslavským lesům s nejlépe zachovanými stopami po bývalé komponované barokní krajině. I přes regulaci řeky Labe zůstala v krajině dochována slepá ramena (Kozí chlup), či bývalé pískovny Řehačka a Mršník.

Územní studie se zabývá plochou P41 stanovenou platnou územně plánovací dokumentací města Lysá nad Labem. Jedná se o území v zastavěném území obce o celkové výměře 3,43 ha. Plocha se nachází na severozápadní straně zástavby útvaru Lysá nad Labem. Plocha je omezena z jihu frontou zástavby ulice U Cihelny, jedná se především o zástavbu samostatně stojících či řadových rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích. Výjimku přináší pouze soubor tří bytových domů na jihovýchodním cípu ulice U Cihelny s třemi nadzemními podlažními. Východní hranice je tvořena ulicí Janulova s nově rozparcelovanými pozemky a novostavbami rodinných domů vilového typu. Na západě řešené území navazuje na linii novostaveb rodinných domů ulice Ke Střelnici a ze severu hranicí intravilánu s terasovitými sadovými plochami a poli stoupajících směrem k Zámeckému vrchu.

Řešené území bylo v minulosti využíváno jako areál cihelny, morfologie terénu napovídá postupné těžbě cihelné jílovité hlíny přílehlého svahu, dochované zbytky staveb pak o jejím zpracování a vypalování na cihly. Centrem areálu je zachovaná technická stavba kruhové pece včetně dominanty 25m vysokého komína, která pochází z poslední čtvrtiny 19. století. Objekt je kvalitní technickou památkou odkazující na tehdejší hospodářský rozmach a významnou ukázkou výrobních technologických postupů své doby. Stavba spadá pod památkovou ochranu (kulturní památka rejst. č. ÚSKP 100046 - budova pece cihelny včetně komína) a je jednou z posledních dosud stojících historických cihelen na Nymbursku. Dalším pozůstatkem cihelného hospodářství jsou dvě zatopené vodní plochy, které dříve sloužily jako těžební jámy. Momentálně plocha bývalé cihelny zůstává ladem a čeká na svoji transformaci a revitalizaci. Pozemky jsou různorodě využívány jako kovošrot / sběrna kovů, pastvina, plocha pro parkování, či plocha pro bydlení.

Cílem územní studie je stanovit komplexní uspořádání řešeného území: tedy určit zásady urbanistického řešení nové zástavby smíšeného využití městského typu (převážně individuální bydlení), 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 města Lysá nad Labem.

Řešené území P41 U Cihelny je dle majetkoprávních vztahů zjednodušeně rozděleno na dvě části. Větší východní část území spadá do vlastnictví Václava Švejdy a Zinoviji Švejdové. Na tomto území se nachází dochovaná stavba cihelny s komínem, užitkové stavby bývalé cihelny (sklady) upravené na bydlení a nevyužívané plochy s náletovou zelení. Druhá menší západní část vlastněná panem Vojtěchem Švejdou je tvořena momentálně plochami parkování v soukromých garážích, územím kovošrotu a pastvinou.

- tabulka dotčených pozemků ÚS a jejich vlastníků:

Švejda Vojtěch, Cihelna 563/8, 289 22 Lysá nad Labem
parc.č.: 2434/1, 2433/1, 2433/3, 3821, st.1722/1-7

Švejdová Zinovija, Cihelna 574/1, 289 22 Lysá nad Labem
parc.č.: st. 849

Švejda Václav, Cihelna 574/1, 289 22 Lysá nad Labem
parc.č.: 2431/4, 2431/1, st.849, st. 760, st. 1724, st. 1725, 2433/7, 2432/19, 2433/18

½ Švejdová Zinovija, ½ Švejda Václav, Cihelna 574/1, 289 22 Lysá nad Labem
st. 1723, st. 759

D. LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉ ÚPD LNL PO ZMĚNĚ Č.1

Plocha P41 je označena dle územního plánu Lysá nad Labem jako funkční plocha SM – smíšené využití území městského typu. Mezi hlavní a přípustné využití spadá například bydlení v bytových i rodinných domech, maloobchod do 100 m² prodejní plochy a stravovací služby, obslužné funkce a nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5t (více viz tabulka). Dalšími podmínkami pro využití jsou podmínky prostorového uspořádání s koeficientem zeleně KZ 0,6. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Koeficient zeleně stanovuje plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru. Územní plán dále vymezuje minimální plochu pozemku pro rodinné domy 700 m². Plochy pro dopravu v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku, u nových bytových a rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách v počtu alespoň 2 stání na 1 byt. Dle ÚP musí být lokalita napojena na síť místních obslužných a propojovacích komunikací komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci, včetně způsobu likvidace srážkových vod z komunikací. Podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí územního plánu a zároveň stanoví celkový postup výstavby v lokalitě.

Lokalita P41 je v rámci její historie určena k transformaci po bývalé cihelně, územní studie musí respektovat zájmy objektů památkové ochrany a revitalizovat území s ohledem významnou kulturní památku pece cihelny (kulturní památka rejst. č. ÚSKP 100046 - budova pece cihelny včetně komína, od roku 2003).

V neposlední řadě je dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné nutné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². V rámci řešené lokality Z6 se nenachází žádné další limity území (např. ochranné pásmo železnice, záplavová území, ochrana vodních zdrojů a toků, ochrana ložisek nerostných surovin apod.)

- tabulka funkčního využití plochy SM smíšené využití městského typu:

hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu

přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t
- maloobchod (do 100 m² prodejní plochy) a stravovací služby
- bydlení v bytových i rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť)
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť)
- parkoviště pro potřeby zóny
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnická a sociální zařízení
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ubytovací zařízení (penziony), 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)

podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníci (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

- tabulka šířek ochranných pásem TI:

OP vodovodu:	1,5m od okraje potrubí na každou stranu
OP kanalizace:	do DN500 = 1.5m, nad DN500 = 2.5m od okraje potrubí na každou stranu
OP elektrické soustavy:	podzemní vedení do 110kV = 1m, nad 110kV = 3m od osy krajního kabelu

E. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Lokalita určená pro plochy SM – smíšené využití městského typu je umístěna ve stávajícím zastavěném území města Lysá nad Labem. Návrh územní studie respektuje cíle územního plánu a navrhuje na zmíněné lokalitě umístění souboru rodinných domů včetně potřebných ploch pro veřejnou infrastrukturu. Samotná urbanistická koncepce řešení je ovlivněna zejména velikostí řešené plochy, velikostí a majetkoprávními vztahy jednotlivých pozemků, konfigurací terénu a uspořádáním stávající komunikační sítě.

Řešené území tvoří nemalou část severozápadního území města Lysá nad Labem, proto je na místě vytvořit na řešené ploše P41 nový centrální veřejný prostor požadované plochy. Hlavní urbanistický a architektonický prvek území – dominanta budovy pece cihelny spolu s komínem je vidět z širšího okolí a slouží tak jako orientační bod území. V rámci návrhu požadované plochy veřejného prostranství bylo přirozené využít této kvality a vytvořit hlavní veřejný prostor právě kolem zmíněné kulturní památky. Okolní nově navržený veřejný prostor podtrhne důležitost objektu cihelny a zároveň podníká k opětovnému využití objektu k veřejným zájmům obyvatel (kavárna, komunitní centrum atd.). V rámci územního plánu je možné na ploše P41 umístit také drobné stavby veřejné, jako je například obchod, či drobné služby, které by příjemně doplnily okolí náměstí a uspokojily potřeby zdejších obyvatel.

Hlavní páteřní komunikaci v území tvoří nově navržená ulice Hliněná. Jedná se o obousměrnou komunikaci, která propojuje stávající ulice Janulova a U Cihelny. Ulice v severní části území respektuje linii řešeného území a zároveň tvoří rovnoběžku s osou bývalých komínů cihelen. Sekundární komunikace – ulice Švejdova obsluhuje severozápadní část plochy P41. Tato komunikace je jednosměrná a tvoří klidnější obytnou enklávu území. Pro snadnou přístupnost jižní části pozemků je dále navržena linie ulice Cihelna, která volně navazuje na hlavní veřejný prostor „U Leinerovy cihelny“ a propojuje tak smyčku ulice Hliněná. Jedná se o jednosměrnou komunikaci, která dále poskytuje možnost dopravního připojení všem stávajícím i nově navrhovaným objektům včetně budovy Cihelny. Tyto komunikace respektují pomyslnou osu komínů bývalých cihelen 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 návštěvní parkovací stání, prostory ke shromažďování (U Leinerovy cihelny,) a rekreaci (U Leinerovy cihelny, pěší a vegetační plochy na veřejných prostranstvích).

Zmíněné liniové a plošné veřejné prostory rozdělují lokalitu na 7 menších ploch se soukromými pozemky pro plánovanou zástavbu rodinných domů s možností umístění drobných služeb dle územního plánu například v parteru objektů. Návrh nastiňuje možnost rozparcelování ploch až na 30 samostatných soukromých pozemků, které zabírají plochu od 700 až do 1300m². Návrh počítá celkem až 33 nových rodinných domů, což může do města přivést cca 130 nových obyvatel. Jak již bylo výše zmíněno, územní plán zároveň dovoluje na ploše P41 umístění objektů odlišné funkce, než pouze obytné. Návrh územní studie počítá s umístěním drobných objektů veřejné funkce (např. obchod, kavárna, komunitní centrum či jiné drobné služby) převážně v okolí hlavního veřejného prostoru U Leinerovy cihelny.

- podíl nově navržených - vymezených pozemků k zástavbě vzhledem k majetkovým vztahům:

parcely:	A-R (18 parcel)	POZEMKY 1-11 (11 parcel)
vlastnictví P41:	21 628 m ²	12 592 m ²
stavební parcely:	15 879 m ²	9 596 m ² (vč. kovošrot)
veřejný prostor:	5 749 m ² (ulice, náměstí)	2 996 m ² (ulice, náměstí)
	pojízdný 2 221 m ² (1 339 m ² živice)	pojízdný 1 806 m ² (1 065 m ² živice)
	pochozí 1 068 m ²	pochozí 485 m ²
	vegetační 2 460 m ²	vegetační 705 m ²

F. DOPRAVA

Základní systém páteřních komunikací v městě Lysá nad Labem tvoří trasy silnice II. třídy - II/272, II/331, II/332 a silnice III. třídy - III/2725, III/3314 a III/3315. Nová koncepce uspořádání základního komunikačního skeletu uvedeného v územním plánu je založena na návrhu východní a severní obchvatové trasy silnice II/272 a II/331. Tyto trasy mají za úkol převzít rozhodující podíly tranzitní a cílové dopravy, která v současné době prochází centrální zónou města. K řešenému území vede již zmiňovaná komunikace II/331 ulice Sojovická vedoucí západním směrem, na kterou navazuje ulice Za Zámkem a dále ulice U Cihelny.

Hlavní dopravní vjezd a primární obslužnost řešené plochy P41 U Cihelny umožňuje obousměrná komunikace Hliněná, která na východu navazuje na ulici Janulova a na jihozápadě ústí do ulice U Cihelny, které jsou obě taktéž obousměrnými komunikacemi. Ulice Hliněná umožňuje přístup k hlavnímu veřejnému prostoru U Leinerovy cihelny, který přechází do jednosměrné ulice Cihelna. Návrh dále zachovává přístup severním směrem na terasovité sady a polní pozemky (obslužná ulice k Poli). Přístup k severozápadnímu rohu území zajišťuje jednosměrná ulice Švejdova. Jednotlivé komunikace a veřejné prostory jsou hierarchizovány pomocí šířek uličního prostoru a zvolených materiálů pro snadnější orientaci v zástavbě. Veškeré uliční profily a jejich šířky jsou uvedeny na výkrese D.4 - uliční profily. Doprava v klidu je ve veřejném prostoru řešena v okolí U Leinerovy cihelny, celkem je zde navrženo 10 podélných návštěvnických stání. Parkovací stání pro rezidenty bude řešeno samostatně na vymezených soukromých pozemcích.

Součástí návrhu je také řešení pohybu pěších a cyklistů. V rámci uličních profilů jsou navrženy koridory vyhrazené pro pěší v šířce 1.5m vedle vozovky pro automobily (ulice Hliněná, Švejdova). Hlavní veřejný prostor U Leinerovy cihelny a ulice Cihelna slouží primárně k pohybu pěších a cyklistů, vjezd pro automobily je zde určen pouze pro rezidenty a zásobování např. objektu cihelny. Veškeré komunikace jsou určeny také pro cyklo dopravu.

G. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V rámci územní plánu je dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné nutné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²...

Návrh územní studie lokality P41 U Cihelny v Lysé nad Labem určuje jako hlavní veřejné prostranství plochy v blízkém okolí kulturní památky pece cihelny s komínem, tzv. prostor U Leinerovy cihelny. Celková plocha 3,422 ha určuje minimální plochu veřejných prostor na 1.700 m². Do této plochy územní plán nezapočítává plochy pro dopravu (komunikace pro automobily, pěší atd.). Veřejné prostranství tvoří pochozí mlatová plocha, vegetační plochy s retenční nádrží a plochy pro komunikaci (vjezd rezidentů a zásobování).

Jednotlivé veřejné prostory obsahují také prvky pro retenci dešťové vody: zelené pásy se stromořadími. Zvýšená pozornost je věnována právě vybavování veřejných prostranství stromy a stromořadími. Význam stromů ve 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 zhuťné 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 zhutněné 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 území.

H. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Územní studie obsahuje taktéž návrh napojení území na všechny okolní sítě technické infrastruktury. TI se v zastavitelném území umísťuje výhradně do uličních prostranství. Zařízení technické infrastruktury se v zastavitelném území umísťují přednostně pod terénem nebo jako součást budov.

Nové stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod pod správou firmy Stavokomplet v nově navržených komunikacích z ulic U Cihelny (LT 80 a PVC 110) a Janulova do ulice Hliněná (PVC 90). Jedná se o okružní systém zásobování vodou, uliční řad povede pod linií chodníků a vozovky. Předpokládaná potřeba vody pro nově vzniklou lokalitu bude dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. (1 osoba = 56 m³/rok, 33 RD x 4 osoby) odpovídat cca 7.392 m³/rok.

Ve městě je vybudována oddělená splašková kanalizace (taktéž Stavokomplet), která je svedena do městské čistírny odpadních vod v jižní části města. V rámci ulice U Cihelny vede splašková kanalizace pod terénem, materiál PVC, DN 300. Nově navržené trasy splaškové kanalizace vedou pod terénem ve vozovce a jsou gravitačně vypsádovány směrem do ulice Janulova (přesné umístění vedení vodovodu a kanalizace není známo, připojení se upřesní po kolaudací síti v ul. Janulova) a U Cihelny, a dále do ČOV. Do nově navrhované splaškové kanalizace budou svedeny splaškové odpadní vody z provozu domácností. Dešťové vody z povrchů komunikací a zpevněných ploch budou nejprve zadržovány v retenčních plochách a dále odváděny samostatnou dešťovou kanalizací do vodních nádrží I. a II. na jižním okraji území. 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.

Přesná poloha areálové (vodovodní a splaškové kanalizační) přípojky ve vlastnictví paní Švejdové není ke dni vydání ÚS známa, návrh proto nepočítá s jejím využitím.

Lokalita P41 je zásobována elektrickou energií prostřednictvím rozšíření stávajících elektrických vedení (ČEZ). 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 pásech podél silničních komunikací. Územím města Lysá nad Labem vede vedení sdělovacích kabelů (Cetin). Nové pozemky pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající síť vedením podél nově navržených komunikací.

V místě řešeného území se nenachází veřejný řad plynovodu, zároveň zde není vybudována ani veřejná teplovodní síť. Vytápění nových objektů bude řešeno individuálně. Pro vytápění se doporučuje přednostně využívat zdroje na ušlechtilá paliva a obnovitelné zdroje energie: například kondenzační plynové kotle v emisní třídě NO_x 5, kotle na biomasu nebo tepelná čerpadla (země-voda, vzduch-voda) a solární panely, které jsou součástí střešní roviny objektů (dle ÚPD).

V rámci územní studie je navrženo umístění kontejnerů na tříděný odpad pro lokalitu P41 přímo na její ploše, a to v nejsevernější části prostoru U Leinerovy cihelny. Vzhledem k památkové ochraně budovy cihelny studie doporučuje umístění kontejnerů na tříděný odpad pod terén, případně schovat do architektonicky nerušivého přístřešku.

I. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE A REGULATIVY

- regulativy pro zástavbu:

Navržené regulativy se snaží o vytvoření smysluplného prostorového řešení a charakter budoucí zástavby. Územní studie dále řeší podrobnější architektonickou koncepci a regulativy jednotlivých budoucích objektů, které vychází z platné územně plánovací dokumentace: Územního plánu Lysá nad Labem, v úplném znění po změně č.1 s účinností od 9.8.2018. Dle ÚP musí nové objekty nebo dostavby původních objektů architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Hlavním nástrojem podmínek prostorového uspořádání ÚP je koeficient zeleně KZ, který je stanovený na hodnotu 0,6. Koeficient zeleně

stanovuje plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru.

Návrh počítá se zástavbou především samostatně stojících objektů menšího měřítka, které respektují kompoziční a architektonické vztahy okolí kulturní památky budovy pece cihelny a nedaleké památkové zóny Zámeckého vrchu. Maximální zastavěná plocha vychází na max. 0,4 koeficientu zastavěnosti spolu se zpevněnými plochami (pozemek $700 \text{ m}^2 > 280 \text{ m}$). Zmíněnou prostorovou regulaci zástavby RD stanovuje vedení závazné uliční čáry a čáry stavební. 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). V návrhu rozlišujeme dvě stavební čáry: stavební čára otevřená a volná. Stavební čára otevřená je čára od níž nesmí zástavba ustupovat a nesmí být souvislá (tradiční vesnická zástavba). Stavební čára volná definuje zástavbu, která smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá. Studie dále dovoluje překročení prvků před stavební čáru 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 střecha a korunní římsa. Výšková regulace není územním plánem blíže stanovena, územní studie doporučuje výšku omezit na maximálně 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím tak, aby nebyla narušena přirozená dominanta území – komín bývalé pece cihelny.

Nově vzniklé stavby musí svými proporcemi, tvaroslovím, fasádami a použitými materiály navazovat na zdejší urbanistickou strukturu zástavby okraje města Lysé nad Labem. Vhodné barvy omítek RD jsou především bílá a světlé či zemité odstíny. Materiály fasád a střešních rovin volit tak, aby nerušily výhled z již zmíněného Zámeckého vrchu a doplňovaly materiálovou kompozici s objektem pece bývalé cihelny, která spadá pod památkovou ochranu.

V rámci oplocení jednotlivých stavebních pozemků je možné zvolit oplocení průhledné (dřevěné plaňky, ocelové dílce, pletivo) či neprůhledné (forma zdi, živý plot). Tyto typy oplocení pozemku jsou stanoveny v linii stavební čáry otevřené, kvůli jednotnému charakteru zástavby a zvýšení pocitu soukromí. Oplocení je vhodné volit materiálově i tvarově sjednocené se stavbou domů: jednoduché tvary, kombinace menšího počtu druhů materiálů s přednostním použitím materiálů přírodního a lokálního charakteru (dřevo, cihly, kámen, 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 území.

- materiálové řešení jednotlivých komunikací:

VOZOVKA (pruhy pro osobní automobily)

- ASFALTOCEMENTOVÝ BETON A ŽIVIČNÝ POVRCH (ulice Hliněná):

Živičný povrch je nejpoužívanějším povrchem vzhledem k nízkým pořizovacím nákladům, avšak asfaltocementový beton více vydrží a je kvalitnější. Při opravách a úpravách musí být opravena vždy celá šířka vozovky 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.

DLAŽBA MALÉHO FORMÁTU (ulice Švejdova, Cihelna):

Rozebíratelná (zámková) dlažba středního měřítka (80×80 mm až 200×200 mm). Rovná hrana, jednoduchý tvar a neutrální barevnost jsou vhodné na veřejná prostranství. Betonová dlažba disponuje oproti kamenné dlažbě nižší cenou, ale také kratší životností.

PARKOVACÍ STÁNÍ (pro osobní automobily)

- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA:

Tato 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 kačírkem.

PLOCHY PRO PĚŠÍ (chodníky, hlavní veřejný prostor U Leinerovy cihelny)

DLAŽBA MALÉHO FORMÁTU (chodníky v ulicích):

Rozebíratelná (zámková) dlažba středního měřítka (80×80 mm až 200×200 mm). Rovná hrana, jednoduchý tvar a neutrální barevnost jsou vhodné na veřejná prostranství.

MECHANICKY ZPEVNĚNÉ KAMENIVO (MZK):

Jedná se o 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.

VEGETAČNÍ A RETENČNÍ PLOCHY

- TRÁVNÍKY (zelené pásy ulic, vegetační plocha prostoru U Leinerovy cihelny):

Travníky snižují teplotu ve městě a udržují vodu v krajině. Z hlediska charakteru, využití a způsobu údržby návrh rozlišuje více typů travníků. Parkový / rekreační travník pro zelené pásy ulic a plochu náměstí. Krajinný travník s květnatými loukami pak pro terasovité sady směrem na Zámecký vrch.

- STROMY:

V rámci městských veřejných prostranství a ulic je vhodné zvolit stromy s dostatečnou výškou nasazení koruny, které dobře snášejí zhoršené lokální podmínky. Vhodné jsou například typy javorů: Javor babyka (*Acer campestre*), Javor mleč (*Acer platanoides*). Dále pak Jírovec maďal (*Aesculus hippocastanum*), Jeřáb muk (*Sorbus aria*) či Jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*). V místech pro rychlý růst je vhodné zvolit např. Topol osika (*Populus tremula*). Do velmi širokých se hodí Javor stříbrný (*Acer sachcarinum*), nebo Buk lesní (*Fagus sylvatica*) pro méně exponovaná místa s dostatkem prostoru.

V celém konceptu výsadby je nutné mít dostatečnou pestrost – odlišnost druhů v různých ulicích, především kvůli menšímu kolísání v případě zavlečení nějaké choroby nebo patogenu – např. nekróza jasanů apod. Odlišnost jednotlivých druhů může zároveň podpořit hierarchizaci veřejných prostranství.

- VSAKOVACÍ ZAŘÍZENÍ NA DEŠŤOVOU VODU S REGULOVANÝM ODTOKEM

V rámci územní studie projekt řeší rovněž hospodaření s dešťovými vodami ze zpevněných ploch veřejných komunikací. Ke kombinaci vsakovacího zařízení a regulovaného odvádění srážkových vod do vodního toku či nádrže se přistupuje, jestliže „vsakovací schopnosti půdního a horninového prostředí (orientačně $K < 1.10^{-6}$ m/s) jsou nedostatečné“. Návrh využívá dvou typů retenčních zařízení: vsakovacích rýh podél liniových komunikací a průleh v rámci veřejného prostoru U Leinerovy cihelny. Vsakovací rýha je liniové podzemní vsakovací zařízení vyplněné štěrkem. Přítok vody je možný povrchově např. přes zatravněný pás. Průleh je mělká deprese terénu s krátkou povrchovou retencí. Maximální doporučená hloubka vody v průlehu je 0,3

m. Přítok je vhodné uskutečnit např. přes zatravněný pruh z důvodu předčištění a snížení erozního působení vody. Srážkové vody jsou dále oddílnou dešťovou sítí gravitačně odváděny do vodního toku, případně do vsakovacího zařízení (nádrž).

J. KAPACITY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Celková plocha území P41 U Cihelny řešeného územní studií činí 3,43 ha. Plocha řešeného území P41 byla návrhem ÚS rozšířena dle potřeby řešení návazností dopravní a technické infrastruktury na 3,72 ha.

rozloha řešeného území:	34 219 m ² (37 179 m ²)
plocha veřejných prostranství:	8 745 m ²
plocha soukromá:	25 475 m ²
počet rodinných domů (max.)	33 (včetně rezervy na ploše kovošrotu)
velikost soukromých pozemků	700 - 1300 m ²
navrhovaný počet obyvatel	cca 130 obyvatel

K. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází kulturní památka (rejst. č. ÚSKP 100046) budova pece cihelny včetně komína, která spadá pod ochranu hodnot zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Revitalizace plochy bývalé cihelny, především objektu pece s komínem budou respektovat a chránit její hodnoty dle již zmíněné legislativy. V rámci nové zástavby nedojde k záboru zemědělského půdního fondu, pozemky nemají evidovány žádné další způsoby ochrany tohoto typu.

V zastavěném území je nutné při umísťování 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.

L. ETAPIZACE ZÁSTAVBY

Řešená plocha spadající pod územní studii je z hlediska etapizace rozdělena do 3 základních etap (E.I, E.II, E.III). Území bude řešeno a zastavěno s následnou závaznou etapizací: 1. etapa E.I, 2. etapa E.II, 3. etapa E.III. Jednotlivé podetapy v libovolném pořadí vždy při splnění hlavní části etapizace (např. E.III.3 až po hlavní části E.III - komunikaci Švejdova a související TI).

Etapa E.I obsahuje pozemek označený č.1, který navazuje na parc.č. 2433/20. Vymezení pozemku je možné oddělením od parc.č. 2433/1. Zástavba pozemku bude možná po prodloužení inženýrských sítí TI (přípojka / uliční řad) a komunikace splňující vyhlášku č. 501/2006 Sb. (zpevněná pozemní komunikace široká minimálně 2,5m končící nejdéle 50m od stavby RD). Jakákoliv další zástavba území řešené lokality je podmíněna současnou realizací celé hlavní komunikace a inženýrských sítí TI ulice Hliněná (etapa E.II).

- tabulka etap:

E.I	pozemek č.1. (911,05 m ²) + přípojky sítí TI, příjezdová komunikace k pozemku RD
E.II	komunikace a inženýrské sítě ulice Hliněná (4 439,24 m ²)
E.II.0	veřejný prostor U Leinerovy cihelny (2 365 m ²)
E.II.1	plocha pozemků A. - C. (2 583,51 m ²)
E.II.2	plocha pozemků D. - J. (5 370,40 m ²) + 11. (764,94 m ²)
E.II.3	plocha pozemků K. - O. + 3. (5 482,15 m ²)

	E.II.4	komunikace a TI Cihelna (566 m ²) + přílehlé plochy P., 2. (1 768,25 m ²)
	E.II.5	plocha pozemků Q., R. (1 824,72 m ²)
E.III		komunikace a inženýrské sítě ulice Švejdova (1 861,10 m ²)
	E.III.1	plocha pozemků 8. - 10. (2 285,65 m ²)
	E.III.2	plocha pozemků 4. - 7. (2 877,24 m ²)
	E.III.3	plocha pozemků rezerva 4x RD (4 083 m ²)

- celkem plocha rozšířeného řešeného území: 37 179 m²

M. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh územní studie byl projednán na zasedání Komise pro výstavbu a rozvoj města Lysá nad Labem dne 25.10.2023 za účasti: starosty Mgr. Karla Marka, místostarostky Mgr. Radky Bláhové, předsedy Komise pro výstavbu a rozvoj města Lysá nad Labem Petra Bláhy, zpracovatele ÚS Ing. arch. Ondřeje Vojtíška a investorky Veroniky Kolářské. Dále byl návrh územní studie představen výboru odboru správy majetku dne 20.11.2023. Územní studie byla v průběhu zpracovávání konzultována se správci inženýrských sítí (Stavokomplet, ČEZ Distribuce a.s., CETIN a.s.). Dále byl návrh opakovaně projednán s Městským úřadem Lysá nad Labem, a to odborem životního prostředí památkové péče, odborem dopravy, odborem výstavby a územního plánování a odborem správy majetku.

vypracovali:

Ing.arch. Klára Schmiedová
Ing. arch. Ondřej Vojtíšek
VAAU architekti
červenec - prosinec 2023