

# Územní studie ÚS 1 Stratov



4D PROSTOR s.r.o.  
červenec 2023

## A) Základní údaje

<b>Název:</b>	<b>Územní studie ÚS 1 Stratov.</b>
<b>Obec:</b>	<b>Stratov</b> zastoupená starostou Josefem Horváttem Stratov 90 289 22 p. Lysá nad Labem IČO: 00239828
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Lysá nad Labem</b> Odbor výstavby a územního plánování Husovo nám. 23/1, 289 22 Lysá nad Labem
<b>Projektant:</b>	<b>4D PROSTOR s.r.o.</b> IČ: 242 60 096 Za Potokem 246 252 17 Tachlovice  <b>Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková,</b> autorizovaná architektka ČKA 3087  <b>Ing. Jiří Sovina, Ph.D.,</b> autorizovaný inženýr pro městské inženýrství, stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství ČKAIT 0000823
<b>Datum:</b>	červenec 2023

## B) Vymezení území a širší vztahy

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Stratov. Leží na pozemcích:

parc. č.	druh pozemku	výměra
875	orná půda	992
876	orná půda	3345
877	orná půda	2051
878	orná půda	1988
879	orná půda	1978
880	orná půda	1909
881	orná půda	2575
882	orná půda	3044
874	ostatní plocha, ostat. komunikace	612
364/3 část	ostatní plocha, ostat. komunikace	377
350/5 část	ostatní plocha, ostat. komunikace	3688

Územní studii jsou dotčeny následující zastavitelné plochy a část zastavěného území:

- Z14 - ZV veřejná prostranství – veřejná zeleň
- Z15 – SV plochy smíšené obytné – venkovské
- Z16 – OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- Z17 – PV veřejná prostranství.  
PV stávající veřejná prostranství.

Celá plocha řešená územní studií, má výměru 18985 m<sup>2</sup>.

Oproti předpokladu Zadání ÚS byla plocha řešeného území rozšířena pro potřeby dopravního napojení. Rozšíření je do zastavěného území na plochu PV.

Řešené území zarovnáva urbanistický půdorys obce vůči volné zemědělsky využívané krajině

## C) Urbanistická koncepce, včetně doporučených prostorových regulativů zástavby

V řešeném území je vymezeno 5 pozemků pro rodinné domy v rámci plochy SV. Výměry pozemků se pohybují od 870 do 990 m<sup>2</sup>. Jde o relativně velké pozemky s významným podílem zahrad rodinných domů. To odpovídá poloze území v okrajové části obce s přechodem do volné krajiny. Smíšené území umožňuje lokalizaci služeb a živnostenského podnikání ve spojení s bydlením.

V ploše OV je naznačeno objemové řešení objektů občanského vybavení. Jejich konkrétní náplň studie neurčuje, bude předmětem dalších úvah obce nad konkrétními potřebami občanského vybavení. Předpokládá se využití pro bydlení nízkopříjmových skupin obyvatel, sociální služby, apod.

Navrhuje zastřešení valbovými a polovalbovými střechami. U staveb občanské vybavenosti, kde je přípustná vyšší maximální výška hřebene (11 m), jsou přípustné mansardové střechy. Území řešení studií, zejména jeho jižní okraj, se uplatňuje v dálkových pohledech na obec. Nejsou zde vhodné domy se dvěma plnohodnotnými nadzemními podlažními a plochou střechou nebo střechou o nízkém sklonu. Ty by narušovaly tvářnost obce.

V severní části řešeného území je v souladu s územním plánem vymezena plocha veřejné zeleně koncipovaná jako pobytová louka obklopená výsadbou vysoké zeleně, případně vhodnou soliterní zelení v ploše. Plocha veřejné zeleně umožňuje variabilní využití i pro další aktivity, např. dětské hřiště, workoutové nebo jiné víceúčelové hřiště, prostor pro sousedská setkávání, apod.

Území bude dopravně dostupné slepou pozemní komunikací řešenou podle zásad zón 30. Otáčení vozidel bude možné na dostatečně kapacitním obratišti tvaru T tvořeném nájezdem do ploch občanského vybavení

a protilehlou komunikací zpřístupňující plochy veřejné zeleně. Příjezdová komunikace bude odbočovat ze silnice III/3316 nad zářezem této silnice v jižní části obce.

### Doporučené prostorové regulativy zástavby:

- Hlavní stavbou bude zastavěno nejvýše 30% plochy pozemku.**
- Nezpevněných ploch zeleně umožňujících zásak dešťových vod zůstane minimálně 60 % plochy pozemku.**
- Maximální počet nadzemních podlaží bude přízemí a podkroví. U staveb občanského vybavení může být podkroví o dvou podlažích.**
- Maximální výška stavby od rostlého terénu bude u rodinných domů 8,5 m, u staveb občanského vybavení 11,0 m.**
- Průčelí staveb rodinných domů bude doléhat k vyznačeným regulačním čarám. Hlavní ani doplňkové stavby na pozemcích pro rodinné domy nepřekročí vyznačené hranice zastavění pozemku v hlavním výkrese.**
- Rodinné domy i stavby občanského vybavení budou mít sedlové nebo polovalbové střechy o sklonu 30° až 45°. Hlavní hřeben střech rodinných domů bude orientován kolmo ke komunikaci. U staveb občanského vybavení jsou přípustné mansardové střechy se sklonem ve spodní úrovni maximálně 75°, v horní úrovni minimálně 30°.**
- Na každou bytovou jednotku v rodinném domě budou zřízena minimálně dvě odstavná stání na pozemku rodinného domu. Potřeba odstavných a parkovacích stání pro objekty občanského vybavení bude řešena individuálně.**
- Dešťové vody na pozemcích staveb budou zasakovány nebo akumulovány pro potřeby závlahy. Dešťové vody z pozemků staveb nebudou odváděny na komunikace a veřejná prostranství.**

## D) Návrh dopravního řešení

Komunikace uvnitř řešeného území je navržena jako zóna 30. Základní šířka vozovky je 5,50 m.

Příjezdová komunikace je vybavena jednostranným chodníkem o šířce 1,50 m, který se napojuje na nově realizovaný chodník v obci. V prostoru lokality se uvažuje s bezbariérovým místem pro přecházení z chodníku na zpevněné plochy v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř zóny 30 není navrženo dopravní značení. Při komunikaci jsou vyznačena parkovací stání jasně patrnou změnou povrchu. Komunikace je doplněna výsadbou zeleně. Otáčení vozidel je na dostatečně kapacitním obratišti tvaru T tvořeném nájezdem do ploch občanského vybavení a protilehlou komunikací zpřístupňující plochy veřejné zeleně.

Značení zóny 30 je navrženo po pravé straně při vjezdu do zóny, začátek i konec zóny na jednom sloupku oboustranně. Na pravé straně při výjezdu je navržena značka P 6, stůj dej přednost v jízdě. Rozhledové poměry jsou v místě napojení vyhovující při osazení značení P 6.

Problémem dopravního napojení je, že silnice III/3316 klesá od navržené křižovatky jižně do hlubšího terénního zářezu a přímé napojení nové komunikace na stávající silnici tak není možné. Navržené řešení proto není ideální, ale lze ho přijmout jako funkční a bezpečné. Příjezd a výjezd nákladních vozidel je v tomto případě možný jen ze směru od severu, od křižovatky silnic III/3316 a III/2725. Je to ale natolik zřejmé, že není nezbytné ani účelné toto vyznačovat dopravním značením. Osobní vozidla projedou bez problémů ve všech směrech.

**Navržené dopravní napojení na veřejnou komunikaci nesmí sloužit pro další rozvoj nad rámec v této územní studii navržených objektů.** Eventuelní další rozvoj, nebo zkapacitnění v loklitě s vyšším nárokem na dopravní obsluhu je podmíněno dalším napojením na síť veřejných komunikací od severozápadu.

## E) Návrh veřejných prostranství

Potřebu veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s velkou rezervou pokrývá plocha veřejné zeleně na pozemcích p.č. 875, 875, 877 a 878 v ploše ZV, dle územního plánu, výměra 8373 m<sup>2</sup>. (Celková výměra řešeného území je 18985 m<sup>2</sup>) Tato veřejná zeleň je koncipována jako pobytová louka s možností dalšího využití pro rekreaci a setkávání podle potřeb obce.

Další veřejná prostranství tvoří komunikace řešené jako zóna 30 včetně komunikační zeleně. Plochy využívané jako veřejná prostranství se předpokládají i v ploše občanského vybavení, Jsou naznačeny v hmotovém řešení v hlavním výkrese. Toto řešení je na úrovni námětu a orientačně i stylu řešení objektů veřejného vybavení. Bude upřesněno podle požadavků obce.

## F) Technická infrastruktura

Sítě technické infrastruktury navazují na příslušné systémy založené a fungující v obci Stratov. Do území bude pokračovat splašková tlaková kanalizace s domovními čerpacími stanicemi. V souběhu se splaškovou kanalizací bude uložen vodovod pro veřejnou potřebu. Celkem bude zřízeno cca 200 m vodovodního řadu a cca 185 m řadu tlakové kanalizace. Počítáno bez domovních přípojek. V komunikaci budou dále uloženy sdružené kabelové trasy nízkého napětí (NN), veřejného osvětlení (VO) a rozvodů elektronických komunikací. V území se předpokládá osazení 8 stožárů se svítidly veřejného osvětlení. Zpevněné plochy komunikací budou odvodněny zásakovým systémem. Podloží řešeného území zásak umožňuje, je tvořeno podle geologické mapy fluvialními sedimenty na podkladě marinních slínovců a vápenců. Technické řešení zásakového systému bude upřesněno v další fázi přípravy na základě geoprůzkumu. V úvahu připadají zasakovací pruhy jako součást ploch komunikační zeleně, nebo podzemní drenážní systém napojený na uliční vpusti. Zásakový systém veřejných komunikací nebude sloužit pro odvádění dešťových vod z pozemků staveb. Dešťové vody z pozemků staveb budou zasakovány na vlastních pozemcích nebo akumulovány pro potřeby závlahy zeleně.

## G) Komplexní odůvodnění navrženého řešení

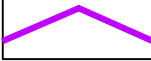





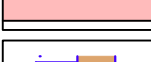
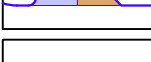
Předmětem územní studie je konkretizace koncepce stanovené územním plánem Stratov, který nabyl účinnosti 31. 8. 2017. Studie uvádí do souladu možná využití plochy smíšené venkovské, plochy občanského vybavení a plochy veřejné zeleně. Tyto tři plochy sjednocuje účelně navrženou veřejnou komunikací. Prostřednictvím plochy pro veřejnou zeleň i plochy pro občanské vybavení zajišťuje prostupnost území na vymezenou extravilánovou komunikaci obkružující obec, pozemek p.č. 883. Návrh velikosti pozemků i regulativů využití akcentuje polohu na okraji obce s přechodem do volné krajiny. Jsou navrženy relativně větší pozemky pro rodinné domy, než je běžné pro jádrovou část Stratova. Je nastavena i menší tolerovaná míra využití, tedy větší požadované zastoupení zeleně na pozemcích. Hmotové řešení je požadováno se šikmými střechami s běžným sklonem odpovídajícím venkovskému prostředí. Tento požadavek zabezpečí příznivé působení v dálkových pohledech na obec. Bude zachován její současný charakter.

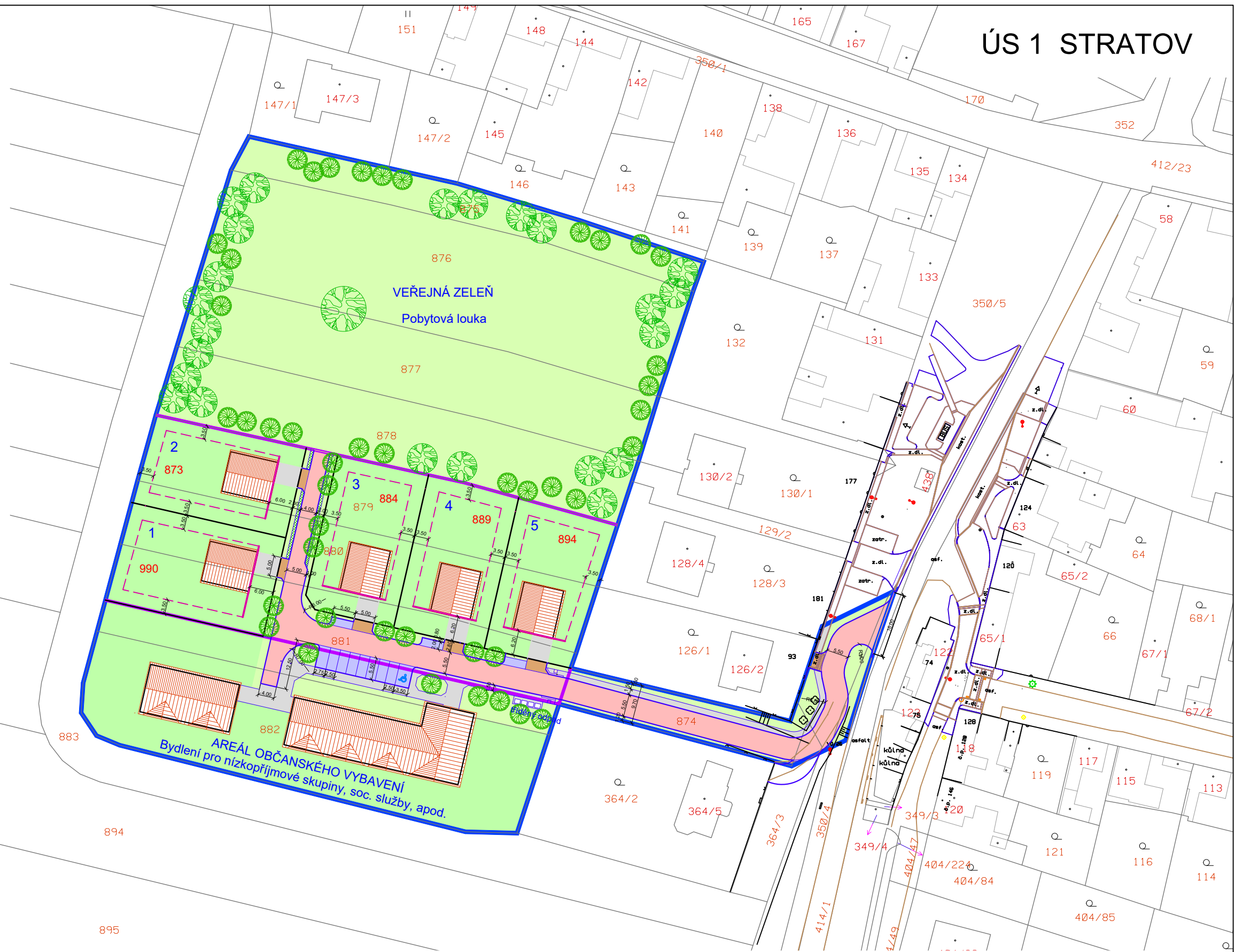
## Obsah výkresové části:

1 Hlavní výkres	1 : 1 000
2a Výkres veřejné infrastruktury sítě technického vybavení	1 : 1 000
2b Výkres veřejné infrastruktury dopravní řešení	1 : 1 000
3 Výkres širších vztahů	1 : 5000

# ÚS 1 STRATOV

## LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - REGULAČNÍ ČÁRA
-  - ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU
- NAVRŽENÉ PLOCHY:**
-  - VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  - ZELEŇ NA SOUKR. POZEMCÍCH
-  - VOZOVKA
-  - PARKOVACÍ STÁNÍ A VJEZD
-  - ZTRAVŇOVACÍ DLAŽBA



Kamenná hůrka



VÝKRES:

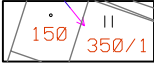
Měř.: 1 : 1000  
Červenec 2023

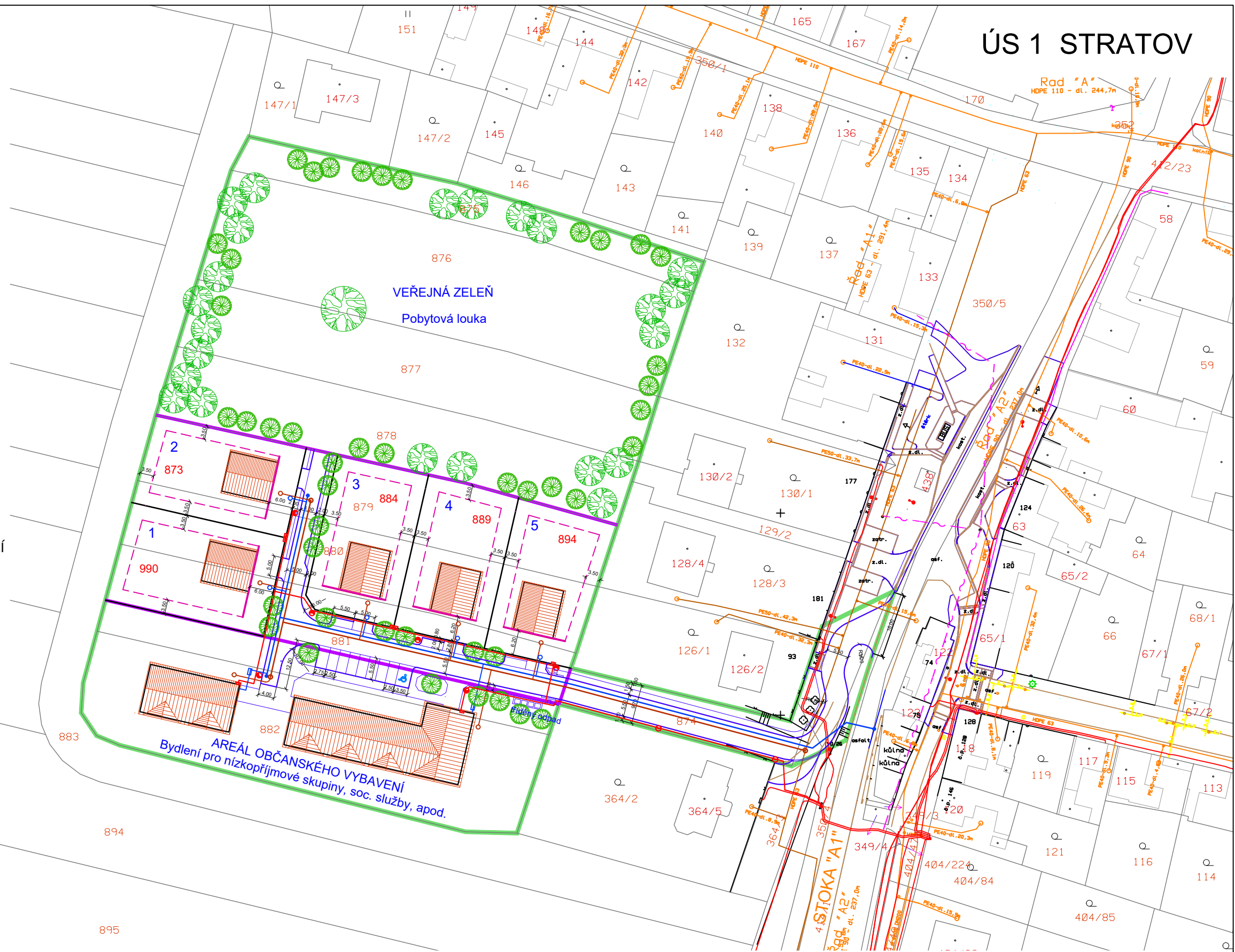
## HLAVNÍ VÝKRES

Číslo výkresu: 1

# ÚS 1 STRATOV

## LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
-  - NAVRŽENÁ VÝSADBA ZELENĚ
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - STÁVAJÍCÍ KANALIZACE TLAKOVÁ
-  - STÁV. VODOVOD
-  - STÁV. TRASY NN A VO
-  - NAVRŽENÝ VODOVOD
-  - NAVRŽENÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
-  - NAVRŽENÉ TRASY ROZVODŮ NN, VO A ELEKTRON. KOMUNIKACÍ
-  - SVÍTIDLO VO



Kamenná hůrka



VÝKRES:



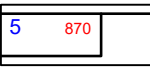
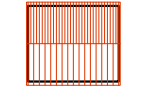

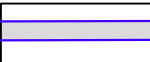
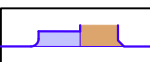






Měř.: 1 : 1000  
Červenec 2023

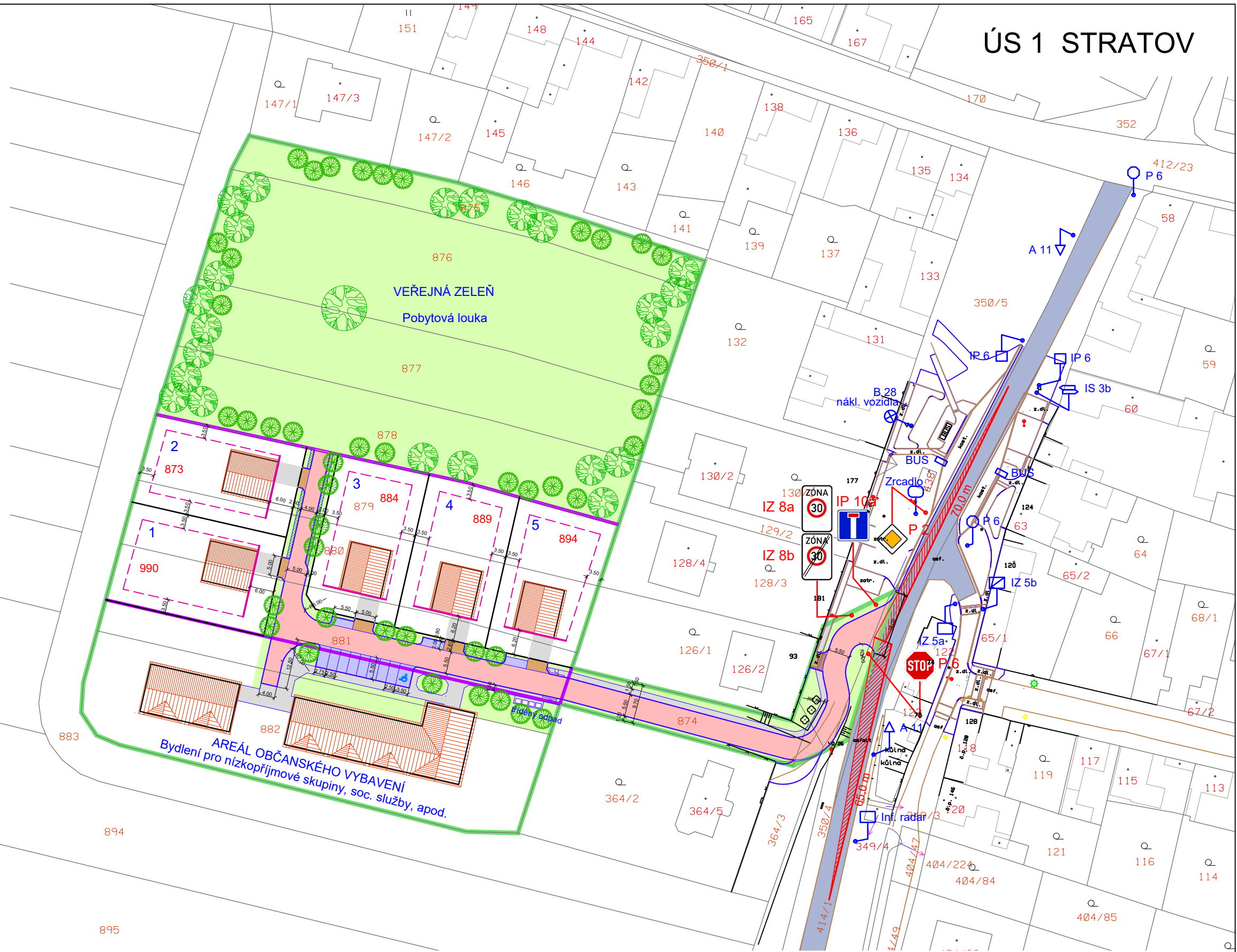
## VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY sítě technického vybavení

Číslo výkresu: 2a

# ÚS 1 STRATOV

## LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
-  - NAVRŽENÉ CHODNÍKY, ZPEVNĚNÉ PLOCHY
-  - NAVRŽENÉ PARKOVACÍ STÁNÍ, VJEZD
-  - NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - STÁVAJÍCÍ SILNICE
-  - STÁV. DOPR. ZNAČENÍ
-  - NAVRŽENÉ DOPR. ZNAČ.
-  - ROZHLEDOVÉ POMĚRY



Kamenná hůrka



VÝKRES:

Měř.: 1 : 1000  
Červenec 2023

VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY  
dopravní řešení

Číslo výkresu: 2b

# ÚS 1 STRATOV



VÝKRES:

Měř.: 1 : 5000  
Červenec 2023

## VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Číslo výkresu: 3