

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

IČ : 10223924
číslo zakázky : 13 – 08 / 18

název akce : **ÚZEMNÍ STUDIE**
Lysá nad Labem – K ZÁVODIŠTI



Stupeň . ÚZEMNÍ STUDIE

pořizovatel : **Městský úřad Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23/1,
289 22 Lysá nad Labem, stavební úřad**

datum : říjen 2018

vypracoval : Ing.arch. Vladimír Kapička

ÚZEMNÍ STUDIE LYSÁ NAD LABEM – K ZÁVODIŠTI

pořizovatel : Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad

Územní studie je zpracovaná podle zadání územní studie, které zpracovala Ing. Markéta Kučerová, referent stavebního úřadu.

Obsah :

A) textová část	strana
1. Základní údaje	3
2. Vymezení území a širší vztahy	4
3. Urbanistická koncepce	6
4. Návrh dopravního řešení	7
5. Technická infrastruktura	7
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	9
7. Komplexní odůvodnění navrženého řešení	11

B) grafická část	
1 - hlavní výkres	měř. 1 : 1 000
2 – výkres veřejné infrastruktury	měř. 1 : 1 000
3 – širší vztahy	měř. 1 : 5 000

A) Textová část

1. Základní údaje

1.1. Identifikační údaje

Název akce : Územní studie Lysá nad Labem – K Závodišti

Místo : Lysá nad Labem

Pořizovatel : Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad

Zpracovatel zadání : Ing. Markéta Kučerová, referent stavebního úřadu

Zhotovitel : Ing.arch Vladimír Kapička, nám. Bedřicha Hrozného 1737,
289 22, Lysá nad Labem, ČKA 00874, IČO: 10223924

Spolupráce na dopravním řešení : Ing. Zdeněk Fiedler

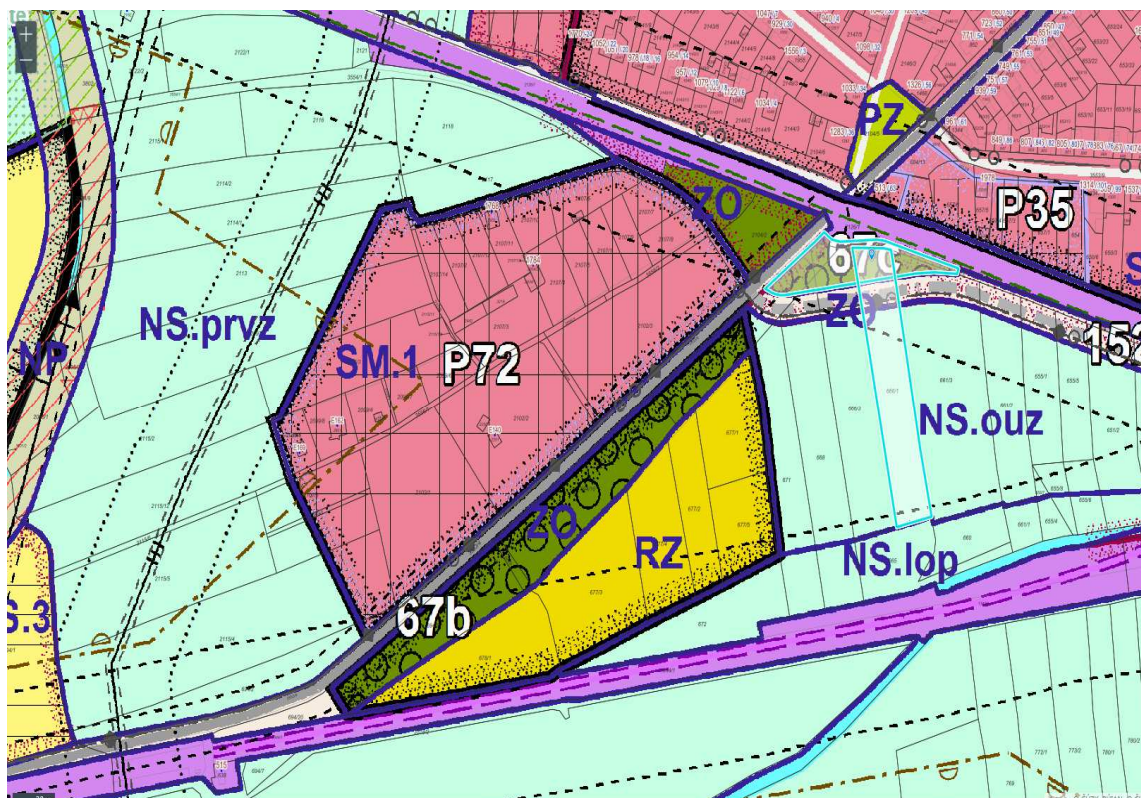
1.2. Cíle pořízení územní studie

Plocha SM.1, P72 o výměře cca 4,8 ha, je územním plánem Lysá nad Labem označena jako SM.1 – smíšené využití území městského typu specifické – K Závodišti. Cílem územní studie je především navrzení připojení této lokality na stávající veřejnou infrastrukturu a řešení veřejné infrastruktury uvnitř dané plochy. Účelem územní studie je získání podkladu, který bude sloužit pro rozhodování v území.

1.3. Rozsah řešeného území

Řešené území – plocha P72 - je znázorněna níže na výřezu koordinačního výkresu územního plánu Lysá nad Labem. Plocha se nachází na jihozápadním okraji sídla Lysé nad Labem, od kterého je oddělena železniční tratí Lysá nad Labem – Ústí nad Labem. Celý územní plán je zveřejněn na :

<https://mestolysa.cz/cz/uzemni-planovani/uzemni-plan-lysa-nad-labem>.



1.4. Podklady pro zpracování územní studie

Základním podkladem pro zhotovení územní studie byl územní plán Lysá nad Labem z roku 2014, v úplném znění po změnách s účinností od 9.8.2018.

Katastrální mapa v měřítku 1 : 1000,

Jednání se zástupci majitelů pozemků,

Přijednání podkladů se správci sítí, dopravy a zástupců majitelů pozemků.

2. Vymezení území a širší vztahy

2.1. Vymezení řešeného území

Studie řeší lokalitu označenou v územním plánu města Lysá nad Labem označením **P72**.

Plocha má způsob využití **SM1** – smíšené využití území městského typu specifické -

K Závodišti :

SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO TYPU – SPECIFICKÉ – K ZÁVODIŠTI – SM1

a) využití plochy

Hlavní využití :

- smíšené využití území městského typu specifické – ve stabilizované okrajové lokalitě

Přípustné využití :

- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- oplocené zahrady a sady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- drobné pěstitelství a chovatelství - farmy,
- parkoviště pro potřeby 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);

Podmínky :

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- obytné objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastník (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- technická obsluha území (vodovod, kanalizace, plyn, ...) bude zajištěna investory za předpokladu autonomie a soběstačnosti na vlastních (nebo po dohodě vlastníků k tomu účelu vymezených) pozemcích při splnění normových technických a hygienických ukazatelů;
- před povolením obytných nebo ubytovacích staveb musí být prokázán soulad s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

v chráněných prostorech definovaných v § 30, odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

b) prostorové uspořádání :

Objekty jednopodlažní až dvoupodlažní s využitelným podkrovím (charakteru rodinných domů)

- se stabilizovanou stavební formou případně s hospodářským zázemím – v případě požadavku nástaveb a dostaveb posoudí výjimky stavební úřad s ohledem na vliv stavby na prostředí okraje města a jeho panorama; objemové a architektonické ztvárnění, případných nástaveb a dostaveb objektů bude řešeno s ohledem na kontext okraje města a příměstské krajiny.

KZ = 0,60;

2.2. Širší vztahy

Území vymezené územním plánem Lysá nad Labem se nachází na západním okraji města a je sevřené ve výseči železničních tratí. Územním plánem je lokalita označená jako P72 se způsobem využití SM1 – smíšené využití území venkovského typu specifické – K Závodišti.

Vymezení ploch v územním plánu je podmínkou rozhodování podle územní studie – přestavbové plochy P-VI. Jihozápad – K Závodišti : pro lokalitu P72

2.3. Historie území

Území se nachází v těsné blízkosti železničních tratí. Lokalita je od města oddělená železniční tratí s chráněným přejezdem se závorami. Ze západní strany navazují na lokalitu pole, travnaté plochy, cvičiště pro psy a dostihové závodiště.

Využití ploch a zástavba vznikala spíše jako doplňková funkce k sídlu. Jsou zde umístěné rekreační chaty, odpočinkové plochy, zemědělská farma, rodinné domy a stavební dvůr.

2.4. Charakter území

Charakter řešené lokality udává stavební dvůr, který přiléhá ke komunikaci ulice Ke Karlovu a travnaté soukromé plochy na kterých jsou umístěné převážně chatové objekty.

2.5. Ochranná pásma

V zájmovém území se nenachází chráněné území ani biokoridory.

Částečně do lokality od západu zasahuje prognózní zdroj (nevyhrazené nerosty).

Od severu a částečně i od jihu je lokalita limitovaná ochranným pásmem železniční trati.

Přes západní okraj lokality vede trasa potrubí přivaděče závlah.

V blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení, jejichž ochranné pásmo se dotýká od západu hranice lokality, ale do vymezeného území nezasahuje.

2.6. Ochrana a rozvoj hodnot v území

V řešeném území se vyskytuje příměstská zeleň ve formě travnatých ploch s volně rozptýlenou vysokou střední zelení umístěnou převážně na soukromých rekreačních zahradách.

Výhledově se dá předpokládat, že po uvolnění stavebního dvora dojde k rozvoji zeleně a vhodnějšímu využití plochy. Lokalita navazuje dále směrem na západ na plochy zeleně,

dostihové závodiště a lesní masiv. Navazující plochy lesa tvoří v rovinaté, převážně zemědělsky obdělávané krajině, významný krajinný prvek.

Území se nenachází v žádném ochranném pásmu památkově chráněných objektů ani v zóně takovéto ochrany.

3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je daná schváleným územním plánem, který studie akceptuje.

Při stanovení využití ploch se bude vycházet ze stávajícího stavu využití území.

V současné době jde v lokalitě o plochy přestavby a zejména realizaci inženýrských sítí.

Přístupové komunikace jsou stávající. Vznikly v minulosti živelným způsobem, sloužícím pouze pro přístup k pozemkům, bez respektování poloměrů zatáčení a požadavku na prostorové regulativy. Navržené jsou prostorové korekce uličních prostorů, které by měly být vyžadované při změnách v území – ve vazbě na konkrétní pozemky.

Předpokladem pro rozvoj plochy je zasilování území. V současné době je lokalita pokryta pouze rozvody elektrické energie.

Nově navržené jsou hlavní přírodní řady vody a kanalizace v prostoru ulice Ke Karlovu, s odbočkou k zemědělské usedlosti. V první fázi tyto hlavní řady vytvoří základ budoucího rozvoje lokality.

Z hlediska odběru není reálné v současné době do lokality přivádět zemní plyn. Výhledově je však se zavedením plynu uvažováno, ale až ve fázi reálného výhledu na odběr.

Z hlediska plánování výstavby se dá uvažovat o rozvoji zástavby rodinnými domy, zejména podél ulice Ke Karlovu. Při zástavbě vnitřních pozemků je však nutné nejprve zajistit dostatečný rozměr uličních prostor a zavedení inženýrských sítí.

Teprve po vytvoření dostatečných prostorových podmínek pro uliční prostory a zavedení inženýrských sítí bude možné přikročit k plánování zástavby rodinnými domy.

Smíšené využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území – rodinné domy i stavby pro individuální rekreaci.

Členění ploch, jejich popis a parametry dle územního plánu vyhovují záměru studie a studií jejich členění popis a parametry nebyly měněny.

Při schvalování využití funkcí jednotlivých ploch v souladu s územním plánem a zásahů do krajiny doporučujeme přihlédnout k níže uvedeným připomínkám :

Architektonické regulativy budou směřovat zejména ke :

1. **umístění objektů na pozemku.** Lokalita má charakter přírodního prostředí, proto se nepředpokládá stanovení stavebních čar – volná zástavba. Jednotlivé objekty rodinných domů, staveb pro individuální rekreaci, garáží, přístřešků pro parkování a drobné stavby by však neměly být umístované blíže než 6m od uliční čáry,
2. **umístění jednotlivých objektů** - vzájemné odstupy rodinných domů budou řešené podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
3. izolované domy v ulici Ke Karlovu, pokud budou mít vjezdy na pozemek z této ulice, budou mít **odsunutá vrata na pozemek** od kraje komunikace nejméně o 5m z důvodu zvýšené dopravní zátěže,

4. v ochranných pásmech železnice, ale doporučeno v celé lokalitě, je nutné zabezpečit 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, protihlukové stěny nejsou přípustné,
5. **výška zástavby do 9m** - objekty max. do 2NP – přízemní nebo s využitelným podkrovím,
6. **koeficient zeleně** = 0,6
7. **podlaha přízemí** nejméně v úrovni 0,3m nad přilehlým upraveným terénem,
8. **regulaci tvaru střech** rodinných domů – není požadovaná,
9. **střešní krytiny** dle řešení typu objektu,
10. **oplocení** z hlediska výšky do max. 1,8m od terénu. Neplné oplocení, případné podsazení oplocení zelení,
11. na pozemku nutnost vytvoření **vlastního garážového nebo odstavného stání**, garáže mohou být i oddělené od stavby rodinného domu, musí být umožněno odstavení dvou vozů na pozemku,
12. **likvidaci dešťových vod** řešit na vlastním pozemku, je doporučeno řešit maximum zpevněných ploch jako polopropustné.
13. **likvidace komunálních odpadů** bude řešena umístěním popelnicové nádoby na vlastním pozemku

4. Návrh dopravního řešení

Lokalita je přístupná ze stávající ulice Ke Karlovu. Komunikace má charakter obslužné komunikace, vedoucí do části sídla Byšičky. Komunikace dopravně navazuje na celoměstskou koncepci a ve směru do centra je napojena, přes železniční přejezd se závorami, do ulice Stržiště.

Povrch vozovky je asfaltový. V souběhu vede po komunikaci pěší trasa a cyklostezka.

Ostatní přístupové komunikace v lokalitě mají převážně nezpevněný povrch a jejich profil neodpovídá prostorovým požadavkům, převážně v obloukách. Jedinou zpevněnou cestou v lokalitě je kolmé odbočení k zemědělské usedlosti, které je osazené dvěma pruhy silničních panelů.

Vzhledem k historickému vzniku cest v lokalitě a nedostatečnému uličnímu prostoru je nutné vyvinout aktivitu na úpravu profilů uličních veřejných prostranství. Důvodem je zajištění bezpečného průjezdu vozidel, zejména v obloucích, a vytvoření předpokladu pro umístění inženýrských sítí.

Tento požadavek je prvním krokem ke kvalitnímu využití lokality.

Ve zúžených prostorech dosavadních komunikací, v zatáčkách, je navržena korekce profilu tak, aby byl zajištěný bezpečný průjezd záchranných vozidel. Prvořadým požadavkem je však zajištění dostatečné šířky uličních prostor.

Doprava v klidu bude zajištěna odstavením vozidel na vlastním pozemku. Na každém pozemku musí být zajištěné stání nejméně pro dva osobní vozy. Je nepřípustné odstavování vozidel v uličním prostoru.

5. technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury je území pokryté pouze rozvodem elektrické energie.

Veřejná prostranství :

Před řešením zasíťování by měla být vyřešena fáze korekcí a úprav stávajících uličních veřejných prostranství na profil s požadovanou šířkou. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podle územního plánu je územní studie řešena jako plocha přestavby. Z tohoto pohledu není nutné navrhovat veřejná prostranství v rozsahu §7 vyhl. 501/2006 Sb. Je navrhováno rozšíření uličních prostor v souvislosti s přístupem k zástavbě a ukládáním inženýrských sítí.

Vzhledem k umístění lokality v návaznosti na přírodní prostředí je navrženo využití plochy orné půdy, v části odlehlé od silnice, jako veřejné prostranství. Důvodem je snaha o zachování přírodního prostředí a umožnění krátkodobé rekreace obyvatelům lokality, zejména pokud bude zatím zachovaná funkce individuální rekreace.

Elektrická energie :

Územní plán nepředpokládá s umístěním trafostanice do lokality. Rozvody elektrické energie budou v lokalitě posilované a upravované podle rozvojových předpokladů.

Zásobování vodou :

V současné době jsou stávající objekty zásobované vodou z vlastních studní na pozemku. V návrhu je v první fázi plánovaná hlavní trasa vodovodního řadu v ulici Ke Karlovu s odbočkou k zemědělské usedlosti. Napojení je navrženo ze stávajícího vodovodního řadu v prostoru ulice Stržiště. Nutné je řešit podtlak železniční trati.

Vodovodní řad bude osazený požárními hydranty v požadovaných vzdálenostech. Další rozvody potrubí bude možné navrhovat postupně směrem do lokality ve fázi zajištění předpokládaného odběru vody a úpravy profilu veřejných uličních prostranství

Odkanalizování :

Stávající objekty nejsou napojené na veřejný kanalizační řad. Převážně mají vlastní jímky na vyvážení.

Navržené je prodloužení kanalizačního řadu v ulici Ke Karlovu s odbočením k zemědělské usedlosti (v souběhu s vodovodním řadem). Napojení bude realizované v ulici Stržiště s podtlakem pod železniční tratí.

Pro další rozvoj umístění řadů odkanalizování platí stejné podmínky jako pro zásobování vodou.

Zásobování zemním plynem :

Územní plán navrhuje zavedení zemního plynu do lokality. V současné době však nejsou v zahrádkářské osadě vytvořené předpoklady pro odběr plynu. S vývojem situace a při úpravě veřejných prostranství však bude možné lokalitu operativně napojit na rozvod zemního plynu z ulice Stržiště.

Závlahy

V západní části území je vedena trasa hlavního napáječe závlah v přilehlém území. Již v současné době dochází ke kolizi trasy potrubí s některými objekty.

Zástavbu nových objektů provádět tak, aby nedošlo ke kolizi se závlahovým systémem.

Doporučením pro využití pozemků v místě dosavadní trasy závlahy je přemístění vedení mimo zájmové území směrem na západ.

Vymezené území

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.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

Hlavní sběrná komunikace je vedena po jihovýchodním okraji území – ulice Ke Karlovu. Je požadováno, aby rodinné domy s přístupem z ulice Ke Karlovu měly vyhrazený dostatečný prostor před vjezdem na pozemek, který by měl být nejméně 5m od okraje vozovky k vjezdovým vratům na pozemek.

Z hlediska přístupnosti území, ve vazbě na dosavadní uliční síť, bude nutné rozšíření uličních prostor k navrhovaným rodinným domům na min. 8m. 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.

Vzhledem k historickému dělení pozemků v části komunikací přilehlých k rekreačním pozemkům není předpokládáno, že by došlo v první fázi k rozšíření přístupových komunikací. Jsou však navrhované úpravy v obloucích tak, aby byl zajištěn průjezd požárních vozidel.

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 a rekreačních objektů spočívá v ukrytí v rámci individuálních staveb. 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 územní studie 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 shromažďování většího počtu osob v prostoru zóny.

c) ubytování evakuovaného obyvatelstva :

Ukrytí a ubytování obyvatelstva bude řešeno individuálně v rodinných nebo rekreačních 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).

Ukrytí 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 střepin, 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.

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 územní studií 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. 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 územní studií zajištěno v současné době 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 územní studie uplatněné.

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.

Ochrana zdraví :

Vzhledem ke skutečnosti, že do území zasahují ochranná pásma železničních tratí, je nutné, aby jednotlivé stavby byly projektované v souladu s požadavky nařízení vlády č. 272/2001 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. K tomu by mohla napomáhat i výsadba sídelní ochranné zeleně, která je určena územním plánem na pozemku umístěném severně od lokality k železniční trati. Je však umístění mimo řešené území.

7. Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Hlavním cílem a účelem územní studie bylo zhotovení územní studie, což je požadováno v územním plánu města Lysá nad Labem. Územní studie je prvním předpokladem pro rozhodování v území.

Ze strany části vlastníků pozemků je zájem o realizaci hlavního vodovodního a kanalizačního řadu v linii ulice Ke Karlovu – s odbočením k zemědělské usedlosti. Tato investice je prvotním krokem, který může odstartovat úpravy veřejných prostranství v lokalitě a následné rozšiřování inženýrských sítí do hloubi pozemků.

Předpokládá se, že vzhledem ke stávajícímu uspořádání uličních prostor a dělení pozemků bude území řešené jako plocha přestavby.

Účelem bylo pořízení územní studie, neboť podmínky pro využití území jsou dostatečně ošetřené územním plánem. Bez zpracování územní studie, dané územním plánem, však není možné pokračovat v rozvoji lokality.

Z hlediska realizace zásahů do území je předpokládaná etapizace, kdy v první řadě je nutné dosáhnout dohody o rozšíření, případně úpravě profilů uličních prostor tak, aby bylo možné zajistit bezpečný průjezd techniky a uložení inženýrských sítí.

Podle závěrů územního plánu by měla být umožněna koexistence bydlení a rekreačních hospodářských zahrad, včetně jejich zázemí, s postupnou preferencí funkce smíšeného využití území městského typu specifického – K Závodišti. Síť místních obslužných a propojovacích komunikací bude řešena v kategorii odpovídající lokalitě pro smíšené využití městského typu.

Před povolením staveb bude prokázán soulad s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Z ekonomického a realizačního hlediska však není předpokládáno, že by došlo v dohledné době k napojení a využití inženýrských sítí pro rekreační objekty.

Z hlediska platného územního plánu zpracovatel územní studie v maximální možné míře respektoval požadavky zadání územní studie.