

LYSÁ NAD LABEM – ZA ZÁMKEM ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKTANT:



ING.ARCH. PAVEL KOUBEK, UK-24 URBANISTICKÁ KANCELÁŘ
SVATOPLUKA ČECHA 328, 267 51 ZDICE, mail: uk24@volny.cz
VEDOUcí PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KOUBEK
SPOLUPRÁCE: Ing.arch. Tereza ZIKMUNDOVÁ – KOVANICOVÁ

Č.z. UK24-0713-01

duben 2015

OBSAH

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	3
B.01 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	4
B.02 Upřesnění zásad uspořádání území dle územního plánu.....	5
B.03 Podrobná regulační opatření	6
C. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
C.01 Doprava.....	7
C.02 Technická infrastruktura	8
D. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	9

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita Lysá nad Labem – Za zámekem leží v západní části města v těsném sousedství jihozápadního okraje zámeckého parku, v návaznosti na ul. Za Zámekem a areál bývalé cihelny. Řešené území je důsledně omezeno na plochy navrhované územním plánem pro bydlení a zachovává principy návaznosti systémů dopravní a technické obsluhy území – viz výkres č.1 Urbanistická situace.

Řešené území zahrnuje pozemky vymezené územním plánem Lysá nad Labem do plochy pro bydlení individuální v rodinných domech - městské (regulativ BI). Jedná se o pozemky nebo části pozemků č.p. 23/6; 3462/1; 23/26; 23/31; 23/25; 23/32; 23/24; 23/33; 23/1; 23/12; 23/11; 23/9; 3288; 23/7; 22; 23/8; 3463/1; 2468; 2467/2; 3461/2 v k.ú. Lysá nad Labem.

Vymezené území má celkovou výměru cca 2,49 ha. Hranice řešeného území je vyznačena v grafické příloze.

B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Návrh využití pozemků a nová parcelace je v územní studii navržena s maximálním respektem ke stávající parcelaci – tak, aby nové pozemky vznikaly pokud možno prostým rozdělením původních parcel bez nároků na rozsáhlou přeparcelaci území.

Vymezení uličních čar, které tvoří vnější hranice pozemků dle návrhu územní studie a oddělují soukromé pozemky od veřejného prostranství ulic, obytných nebo pěších komunikací, je nutno považovat za závazné. Vnitřní parcelní čáry, které vymezují dělení mezi pozemky je možné upravit podle potřeb jednotlivých investorů (při prodeji pozemku), avšak s podmínkou, že plocha pro možné umístění objektu musí splnit obecné požadavky na umístování staveb, resp. vzájemné odstupy staveb (§ 23, resp. 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhl.č. 431/2012 Sb.). Vymezení pozemků včetně jejich navrhovaného vnitřního dělení je patrné ve výkrese č.1 Urbanistická situace.

Návrh parcelace vychází z podmínek sledované lokality. Řešené území se nachází v těsném sousedství zámeckého parku, podél jehož obvodové zdi prochází pěší stezka. Vzhledem k tomu, že je třeba zachovat prostor pro údržbové práce a případnou rekonstrukci opěrné zdi zámeckého parku, je nezbytné pěší stezku rozšířit a zpřístupnit ji pro drobnou stavební techniku. Tato komunikace však bude nadále sloužit přednostně jako pěší trasa. Oplocení nově parcelovaných pozemků bude proto možné ve vzdálenosti 5m od hranice parku (v místě kolmé změny směru komunikace až ve vzdálenosti 6,5m). Vzhledem k rozdílu úrovně terénu řešené lokality a sousedního zámeckého parku a s ohledem na výšku porostu byl na základě stanoviska Odboru životního prostředí MÚ Lysá nad Labem čj. ŽP/6765/12/Pil/31 ze dne 14.03.2012 dohodnut odstup ploch pro případné umístění objektů ve vzdálenosti min. 15m od hranice parku.

Současný příčný průchod využívaný nyní neoficiálně chodci napříč parcelovanými pozemky bude převeden do tras navrhovaných obytných ulic. Dopravní a technická obsluha lokality bude zajištěna napojením na místní komunikace v křižovatce ulic Za Zámekem a U Cihelny.

Pozemky pro individuální obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru městské zástavby a střednímu standardu ploch pro bydlení – tedy v rozmezí od 762m² do 2306m² podle konkrétních možností zastavěného území.

Předpokládané výměry pozemků v lokalitě Za Zámekem jsou následující:

pozemek	výměra [m2]
1	2306
2	788
3	1628
4	890
5	1305

pozemek	výměra [m2]
6	814
7	1390
8	798
9	762
10	804

Návrh parcelace vychází ze stávajícího členění jednotlivých pozemků s tím, že koridory obytných ulic jsou situovány osou vždy na hranici pozemků a z každého sousedního pozemku tak zabírají pás o šíři 4m. Vlastní vymezení sjízdného pásu o min. šíři 3,5m, případně pohotovostních parkovacích stání pro návštěvníky uvnitř koridoru obytné ulice bude zpřesněno v podrobnějším stupni dokumentace (ve studii je orientačně vymezen pás o šíři 5m). Hlavní přístup do lokality je navržen v kategorii obytné ulice a využívá trasu stávající polní cesty navazující na křižovatku ulic Za Zámek a U Cihelny podél areálu bývalé cihelny ve směru od jihozápadu k severovýchodu ke stávajícímu nyní ještě osamocenému rodinnému domu. V místě odbočení polní cesty podél severního okraje bývalé cihelny je navržena otočka tvaru „T“ pro automobily. Orientačně (!) jsou vyznačeny základní rozměry jednotlivých pozemků první etapy (vždy mezi hraničními body). Orientační hodnota těchto údajů je barevně odlišena (modrou barvou) od závazných kót šířek komunikací (značených černě) nebo odstupu možného umístění objektů od hranice parcel, apod..

Lokalita nabízí pro následující druhou etapu dalších cca 6 parcel na pozemcích, jejichž vlastníci se však do zpracování studie aktivně nezapojili. Eventuální možnost parcelace těchto pozemků vycházející z polohy pozemků a z omezení, jimiž jsou dotčeny, je vyznačena ve výkresu č.1 Urbanistická situace světlejšími tóny barvy. Velikost těchto pozemků se pohybuje mezi 915m² a 1385m². Obsluha je zajištěna z ulice Za Zámek.

Návrh parcelace umožňuje v první etapě vymežit v lokalitě 10 parcel pro 10 rodinných domů, tj. v případě cca 25% dvoubytových domů asi 12 až 13 bytů. Při průměrné obloženosti 2,65 ob./byt v RD tato kapacita představuje možný přírůstek cca 32 až 34 obyvatel, který může zejména na počátku v případě obydlení mladými rodinami přesáhnout i 40 obyvatel. Doplnění lokality ve druhé etapě o dalších 6 pozemků s rodinnými domy, resp. 7 až 8 byty by znamenalo další přírůstek cca 18 až 21 obyvatel. Celková kapacita lokality vychází z možnosti situování 16 rodinných domů s 20 až 22 byty pro 50 až 55 obyvatel.

B.01 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie lokality Za Zámek navazuje na urbanistickou koncepci územního plánu Lysé nad Labem a respektuje podmínky stanovené územním plánem (tj. regulativy ploch s rozdílným funkčním využitím a regulativy prostorového a objemového uspořádání).

Z hlediska urbanistické koncepce a kompozice je nezbytné respektovat měřítko, hmoty a kontext využití zástavby v okolí. Hlavní dominantou širšího zázemí lokality zůstává návrší zámeckého parku se zámkem Lysá nad Labem a s objekty sousedícího bývalého kláštera. Lokalita Za Zámek doplňuje proluku mezi areály zámeckého parku a bývalé cihelny a navazuje menší částí plochy na jihovýchodě na historickou blokovou zástavbu drobných řadových objektů v podzámčí. Jižní a jihozápadní okraj větší části lokality navazuje na novodobou zástavbu řadových rodinných domů s rovnou střechou a viladomů se střechou o nízkém sklonu situovaných v jižním prostoru bývalé cihelny. Severní okraj lokality navazuje na osamocený pozemek s drobným klasickým přízemním rodinným domem se sedlovou střechou. Přímo ve sledované lokalitě byl před nedávnem realizován jeden přízemní rodinný dům typu bungalov.

Návrh objemového řešení nových staveb ve sledované lokalitě by měl navázat na převládající charakter prostředí, který se v důsledku posledních realizací staveb poněkud změnil. Proto je navržena zástavba izolovanými objekty rodinných domů o max. dvou nadzemních podlažích případně s druhým ustupujícím podlažím s rovnou střechou nebo střechou o mírném sklonu. Možnost realizace ozeleněné střechy je vítána! Na základě provedeného prostorového zhodnocení vazeb na sousední zástavbu je doporučen klasický vyšší sklon sedlové podkrovní střechy na přízemním jednopodlažním objektu na pozemcích č.1, 13, 14, 15, 16 – viz výkres č.1 Urbanistická situace a výkres č.2 Urbanistický řez A – A*. Směr hřebene objektů s tímto klasickým sklonem sedlové střechy je třeba zachovat v souladu s převládajícím směrem hřebenů sousední zástavby, tj. severozápad – jihovýchod.

B.02 Upřesnění zásad uspořádání území dle územního plánu

Využití pozemků musí splňovat regulativy ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v platném územním plánu. Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno:

- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití;
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, ...), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen;

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat oba výše uvedené faktory!

Sledovaná lokalita Za Zámkem je v územním plánu Lysé nad Labem zahrnuta do plochy bydlení - **BI - bydlení individuální v rodinných domech – městské** s následujícími upřesňujícími podmínkami využití:

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (městského typu),

Přípustné využití - v lokalitě Za Zámkem jen v omezeném spektru:

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- maloobchod (do 100 m² prodejní plochy) – pouze v objektu charakteru rodinného domu,
- penziony pro přechodné ubytování – za předpokladu zajištění parkování hostů na vlastním pozemku;
- lokální nevýrobní služby obyvatelům – za předpokladu zajištění parkování klientů na vlastním pozemku;
- lokální zařízení sociálních služeb – za předpokladu zajištění parkování klientů na vlastním pozemku;
- zdravotní zařízení (ordinace) – za předpokladu zajištění parkování klientů na vlastním pozemku;
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality.

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:

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

b) prostorové uspořádání (úprava pro lokalitu Za Zámkem)

Individuální rodinné domy izolované, dvojdomy; zástavba řadovými domy není v lokalitě Za Zámkem vhodná. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a charakter prostředí. Výšková hladina zástavby je zpřesněna územní studií. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť);

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

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla pro využití nově zastavovaných pozemků, pozemků v rozvojových a přestavbových lokalitách - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku.

B.03 Podrobná regulační opatření

Lokalita Za Zámkem je návrhem územního plánu Lysá nad Labem určena pro plochy individuálního bydlení s podílem lokální dopravní infrastruktury (komunikace obsluhy území převážně v kategorii obytných ulic - veřejná prostranství).

Pro lokalizaci staveb odpovídajících hlavnímu nebo přípustnému využití podle výše uvedených regulativů funkčního využití (viz kap. B.02) v uvedených plochách slouží **prostorové regulativy** zástavby, které jsou vyznačeny ve výkresu č.1 Urbanistická situace. Jedná se o následující regulativy:

- **Stavební čára volná / plocha pro možné umístění objektu** (závazný regulativ)
stavba může být umístěna na stavební čáře volné, nebo hlouběji v ploše pro možné umístění objektu - nikoli však blíž k uličnímu prostoru (ve vymezení předzahrádky nebo parkovacího stání na pozemku) nebo k hranici sousedních parcel; hranice stavební čáry volné tak společně s dalšími legislativními limity (Stavební zákon, vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhl.č. 431/2012 Sb., v platném znění) nebo jinými územními limity (ochranná pásma, ...) vymezuje skutečně zastavitelnou plochu parcely. Svislý průmět obvodového pláště domu musí ležet uvnitř vymezené plochy pro možné umístění objektu; současně musí být dodrženy stanovené regulační podmínky (koeficient zeleně, ... apod.). Vlastní poloha objektu závisí na konkrétním řešení stavby – viz též odstavec „doporučená poloha objektu“;
- **Doporučená poloha objektu**
optimální poloha objektu na pozemku je dána individuálními vlastnostmi pozemku, sklonem terénu, orientací ke světovým stranám a předpoklady oslunění nebo zastínění pozemku a objektu; ve výkresu č.1 je pro rodinné domy vyznačena plocha cca 150 m² (která však není nepřekročitelná).
Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích:
 - stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru
 - minimální vzdálenost mezi stavbami na sousedních pozemcích je 7 m (viz vyhl.č. 501/2006 Sb., § 25 – vzájemné odstupy staveb);
 - minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku je územní studií s ohledem na rovné podmínky sousedů stanovena na 3,5 m;Zpřesnění těchto pravidel nebo detaily vyžadující upřesnění (překročení stavební čáry markýzami vstupů, balkony, arkýři, ...směrem do předzahrádky) individuálně posoudí a jednotlivě rozhodne místně příslušný stavební úřad.
- **Parcelní čára**
hranice mezi jednotlivými pozemky (stavebními parcelami nebo zahradami). Má doporučující charakter a může být upřesněna kupní smlouvou za předpokladu, že nově oddělené pozemky odpovídají požadavkům na umístování staveb podle vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- **Uliční čára** (závazný regulativ)
hranice mezi pozemkem a uličním veřejným prostorem; dle návrhu územní studie závazný regulativ.

Kromě regulativů vyznačených v grafické části územní studie jsou pro řízení a realizaci zástavby lokality stanoveny následující podmínky využití pozemků:

- **Stavby, úpravy a práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení** – provádění uvedených staveb, úprav a prací (§103, případně §104 Stavebního zákona) je doporučeno v lokalitě Za Zámkem provádět vždy jen se souhlasem všech přímo dotčených vlastníků sousedních pozemků;

- **Garáže** – pokud garáže nemohou být součástí hlavní stavby (např. s ohledem na její zasituování), musí být objekt garáže situován v rámci vlastního pozemku. Předpokladem realizace je souhlas všech přímo dotčených vlastníků sousedních pozemků;
- **Oplocení** (závazný regulativ) – vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno v linii uliční čáry; podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může dosahovat výšky cca 40 až max. 60 cm (kromě pilířů) nad úroveň upraveného terénu. Vyšší část oplocení musí být z opticky průhledné konstrukce, případně doplněná vhodnou izolační zelení. Výška stavební části oplocení je stanovena na cca 140 až max. 180 cm nad upraveným terénem.
- **Skříňové rozvaděče** – objekty skříňových rozvaděčů je vhodné vzhledově sjednotit použitím jednotného typu pilíře dle doporučení místně příslušného Stavebního úřadu; umístění pilířů je doporučeno sdružit vždy pro dva rodinné domy na hranici jejich pozemků – s cílem vizuálního sjednocení prostorového vymezení veřejných prostorů.
- **Předzahrádka rodinných domů** – vzdálenost mezi oplocením pozemku směrem k veřejnému prostoru (uliční čarou) a objektem (stavební čarou) je stanovena v šíři min. 5,5m – s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží.

Pro zástavbu v řešeném území platí dále následující upřesňující podmínky:

- veškeré stavby je třeba přizpůsobit kontextu okolní zástavby;
- při zástavbě proluk zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby; objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení) bude navazovat vhodným způsobem na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby;
- případné provozovny vybavenosti a služeb v obytných objektech řešit tak, aby provoz nenarušoval kvalitu obytného prostředí dle platných hygienických předpisů;
- parkování řešit vždy na pozemcích investora; každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt (právnícká nebo fyzická osoba) je povinen zajistit pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance – a to (v případě lokality Za Zámkem) na vlastním pozemku;
- pro zpomalení odtoku dešťových vod zajistit na vlastním pozemku maximální míru retence;
- barevné řešení fasád objektů volit z hlediska jejich prostorové působnosti, polohy a významu v kompozičních vztazích;

C. Podmínky pro UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koridory dopravní obsluhy a veřejné prostory obytných ulic vymezené územní studií slouží současně pro zajištění technické obsluhy území. Parcelace a koridory dopravní a technické obsluhy řešeného území jsou podle možností přizpůsobeny liniím podzemních tras inženýrských sítí dle podkladu ÚAP a ÚP Lysá nad Labem.

C.01 DOPRAVA

Napojení lokality na dopravní kostru města je zajištěno ze stávající místní obslužné komunikace - ulice Za Zámkem. Ve smyslu ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 metrů. Součástí veřejného prostoru místní obslužné komunikace je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v šířce cca 2m umožňující bezbariérové užívání. Veřejný prostor místní obslužné obousměrné komunikace je obvykle členěn na alespoň jednostranný

chodník, dva jízdni pruhy 2x2,75m s vodícími proužky 2x0,25m a 0,5m odrazný pásek od oplocení na opačné straně komunikace. S ohledem na zúžení profilu ulice Za Zámkem na jihovýchodním okraji lokality, bude nezbytné v rámci podrobnějšího stupně dokumentace upravit profil tohoto úseku na jeden jízdni pruh se zajištěním možnosti čekacího prostoru v dohledové vzdálenosti pro vzájemné vyhnutí protijedoucích vozidel.

Dopravní obsluha vnitřní plochy řešeného území je zajištěna sítí komunikací v kategorii obytných ulic napojených na křižovatku ulic Za Zámkem a U Cihelny. Hlavní přístup do lokality je navržen v kategorii obytné ulice a využívá trasu stávající polní cesty od zmíněné křižovatky podél areálu bývalé cihelny ve směru od jihozápadu k severovýchodu ke stávajícímu nyní ještě osamocenému rodinnému domu. V místě odbočení polní cesty podél severního okraje bývalé cihelny je navržena otočka tvaru „T“ pro automobily. Koridory příčných obytných ulic o minimální šířce 8m mezi oplocením pozemků jsou situovány osou vždy na hranici stávajících pozemků. Vymezení sjízdňného pásu o min. šíři 3,5m, případně pohotovostních parkovacích stání pro návštěvníky uvnitř koridoru obytné ulice bude zpřesněno v podrobnějším stupni dokumentace (ve studii je orientačně vymezen pás o šíři 5m).

C.02 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Uliční síť v lokalitě Za Zámkem slouží zároveň pro trasování sítí technické obsluhy území. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z uličního řadu (PVC 110) v ulici Za Zámkem. Odkanalizování je možné zajistit optimálně gravitačně do stoky v křižovatce ulic Za Zámkem a U Cihelny, pozemky podél ulice Za Zámkem přímo do zde uložené stávající stoky. Zásobování plynem se předpokládá napojením na stávající středotlaký plynovod v ulicích Za Zámkem a U Cihelny. Pro zásobování elektrickou energií je v dosahu trafostanice u křižovatky ulic Za Zámkem a U Cihelny (případně může být posílena).

Návrh trasování inženýrských sítí musí důsledně respektovat koridory veřejných prostranství. Konkretizace tras nové inženýrské infrastruktury za účelem technické obsluhy nově parcelovaných pozemků bude řešena v následujícím podrobnějším stupni projektové dokumentace s tím, že trasy nových sítí přednostně využijí koridor ulice Za Zámkem a nové připojení obytné ulice podél bývalého areálu cihelny. Při využití území je nutno respektovat všechna ochranná pásma – jak stávajících tak i nově navrhovaných technických sítí.

Přípojky jednotlivých objektů nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (viz §103, odst 1 Stavebního zákona).

Přehled limitů technických sítí, jimiž je lokalita dotčena:

□ Vodní hospodářství:

- ◆ Vodovody: ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti a bezprostřední ochrany před jejich poškozením. Ochranná pásma u vodovodních řadů jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:
 - a) do průměru 500 mm včetně jsou **1,5 m**,
 - b) nad průměr 500 mm jsou **2,5 m**,
 - c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o **1,0 m**.Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka vodovodu popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy o provozování vodovodu, lze v ochranném pásmu vodovodního řadu: a) provádět zemní práce, stavby, umístovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Nezávislá-li osoba, která hodlá provádět uvedené činnosti, souhlas, může požádat vodoprávní úřad o povolení k uvedené činnosti v ochranném pásmu. Vodoprávní úřad může tuto činnost povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

- ◆ **Kanalizace** – ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti kanalizační stoky a objektů, které jsou určeny k zajištění provozuschopnosti.
Ochranná pásma kanalizační stoky jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:
 - a) do průměru 500 mm včetně - **1,5 m**,
 - b) nad průměr 500 mm - **2,5 m**,
 - c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o **1,0 m**.Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka kanalizace popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy, lze v ochranném pásmu kanalizační stoky: a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řádu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Vodoprávní úřad v těchto případech uvedené činnosti v ochranném pásmu může povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.
- **energetika:**
 - ◆ **elektrozvody**
Ochranná pásma jsou stanovena zák. č. 458/2000 Sb., § 46 v aktualizovaném znění. Lokalita může být dotčena stávajícím i nově navrhovaným rozvodem energetických sítí; velikosti ochranných pásem jsou dány zákonem č. 222/94 Sb. v platném znění:
kabelové vedení – ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí po obou stranách krajního kabelu 1 metr;
el. stanice - OP je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u kompaktních el.stanic (ELTRAF) 2 metry
 - ◆ **Plynovody**
Lokalita může být dotčena nově navrhovaným rozvodem STL plynovodů. Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, fyzická nebo právnická osoba provozující příslušnou plynárenskou soustavu:
 - a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud se prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu;
 - b) může udělit písemný souhlas se stavební činností, umístěním staveb neuvedených v písmenu a), zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu; souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.Ochranná pásma dle zákona č. 458/2000 Sb., § 68:
U nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, činí ochranné pásmo **1 m** na obě strany od půdorysu.
U technologických objektů činí ochranné pásmo **4 m** na všechny strany od půdorysu.

D. Podmínky pro VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Kvalita ovzduší

- pro ochranu ovzduší je třeba preferovat ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody - zemním plynem, resp. bezemisní nebo nízkoemisní způsoby vytápění;

Nakládání s odpady

- nakládání s odpady v lokalitě Za Zámkem je třeba řešit v návaznosti na systém sběru odpadu v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

Ochrana čistoty vody

- pro ochranu čistoty vody je třeba řešit odkanalizování lokality a napojení na stávající kanalizaci a na centrální čistírnu odpadních vod Lysé nad Labem,

- v lokalitě rodinných domů se zahradami je nezbytné dešťové vody v maximálním množství využít na vlastních pozemcích - zasakováním nebo lépe: jímáním vody do retenčních nádrží pro potřebu závlivky.

Ochrana přírody a krajiny

- ve vlastním řešeném území se nevyskytují žádná velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území,
- ve vlastním řešeném území není navržena žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy NATURA 2000,
- ve vlastním řešeném území se nevyskytují významné krajinné prvky (VKP); řešené území na východě přiléhá ke kamenné zámecké zdi vymežující VKP Zámecký park v Lysé nad Labem, který s dominantou zámku a kláštera tvoří horizont panoramatu města; cca 50 až 80m od severního okraje řešeného území je vymezen VKP Za zámek – západní svah Zámeckého vrchu, typický ráz Polabí v okolí Lysé nad Labem s remízou, doprovodnou zelení polních cest a trvalými travními porosty.
- řešené území není součástí vymezeného územního systému ekologické stability,
- z hlediska charakteru „městské krajiny“ je preferována výstavba nových objektů rodinných domů kontextuálně navazující na zástavbu ul. Za Zámekem se zachováním odstupu vlastních staveb od kamenné zdi zámeckého parku – tak, aby ve východní části pozemků navazující na zámecký park převažoval vegetační porost zahrad.
Krajinný ráz je ve městě chápán v rovině ochrany hodnot jako je estetika a harmonický výraz a vliv těchto hodnot na lidskou psychiku. Krajinný ráz je mimo jiné zohledněn respektováním dominantního významu plochy parku východně od navrhované parcelace.

SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH
ÚZEMNÍ STUDIE
LYSÁ NAD LABEM – ZA ZÁMKEM

1.	URBANISTICKÁ SITUACE	1 : 1.000
2.	URBANISTICKÝ ŘEZ A – A*	1 : 1.000
3.	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 5.000

DOKLADOVÁ ČÁST